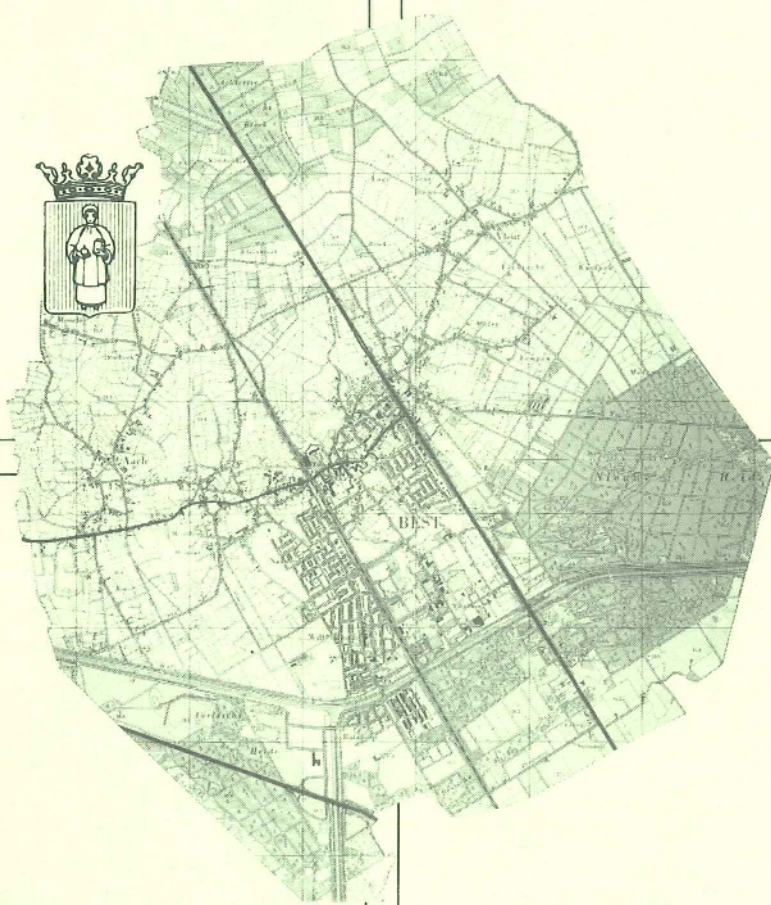


gemeente best bestemmingsplan buitengebied



GEMEENTE BEST
Bouw- en Woningtoezicht

31 JAN. 1983

doelarnr.

toelichting



Bureau voor
Ruimtelijke
Ordening
van Heesewijk b.v.



bureau voor ruimtelijke ordening
van heeswijk b.v.- vught

X.49.62.109.1102

GEMEENTE BEST.

BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED".

TOELICHTING.

Januari 1982.

<u>INHOUD</u>	<u>pagina</u>
<u>VOORWOORD</u>	I
<u>HOOFDSTUK I : INLEIDING.</u>	1
I.1. De voorgeschiedenis.	1
I.2. De begrenzing van het bestemmingsplan.	2
I.3. De onderdelen van het bestemmingsplan.	2
<u>HOOFDSTUK II : BELEIDSVISIES.</u>	3
II.1. Inleiding.	3
II.2. Nota Landelijke Gebieden.	3
II.3. Streekplan Midden- en Oost-Brabant.	4
II.4. Struktuurplanproject Agglomeratie Eindhoven.	5
II.5. De buurgemeenten.	6
<u>HOOFDSTUK III : NATUUR EN LANDSCHAP.</u>	9
III.1. Inleiding.	9
III.2. Het beeld vóór 1850.	10
III.3. Het kaartbeeld van 1850.	11
III.4. Het kaartbeeld van 1900.	13
III.5. Het kaartbeeld van 1920.	14
III.6. Het kaartbeeld van 1950.	15
III.7. Huidige structuur- het kaartbeeld van 1980.	16
III.8. Wensen voor de toekomst.	25
<u>HOOFDSTUK IV : DE FUNKTIE VAN HET BUITENGEBIED.</u>	26
IV.1. Inleiding.	26
IV.2. De landbouw.	26
IV.3. Rekreatie.	36
IV.4. Bosbouw.	38
IV.5. Natuur en landschap.	38
IV.6. Aan de agrarische sektor verwante bedrijven.	39
IV.7. Niet-agrarische bedrijven.	40
IV.8. Burgerwoningen en noodwoningen.	40a
IV.9. Militaire terreinen en objecten.	43
IV.10. Waterwinning.	44
IV.11. Infrastructuur.	44
IV.12. Incidentele vormen van grondgebruik.	50
IV.13. Beschermd monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten.	50
<u>HOOFDSTUK V : SYNTHESE. KEUZE VAN DE AGRARISCHE HOOFD-BESTEMMINGEN.</u>	54
V.1. Synthese.	54
V.2. Keuze van de agrarische hoofdbestemmingen.	55
<u>HOOFDSTUK VI : DE INDELING EN INRICHTING VAN DE VOOR-SCHRIFTEN.</u>	59
VI.1. De indeling van de voorschriften.	59
VI.2. De inrichting van de voorschriften.	61
VI.2.1. Inleiding.	61
VI.2.2. De doeleindenomschrijving.	61
VI.2.3. Voorschriften met betrekking tot bebouwing.	62
VI.2.4. Voorschriften voor het ander gebruik van de gronden dan bebouwing.	62

VI.2.5. Aanlegvergunningen.	62
VI.2.6. Voorschriften voor het gebruik van opstal- len.	66

HOOFDSTUK VII : OVERLEG. 67

Bijlage 1 : Literatuur.	
Bijlage 2 : Begrippenlijst natuur en landschap.	
Bijlage 3 : Onderzoek naar de land- en tuinbouw in Best.	
Bijlage 4 : Nota "Probleemverkenning van het buitengebied" (met kaartbijlage).	
Bijlage 5 : Verslag van de vergadering van de commissie voor ruimtelijke ordening, gehouden op 2 sep- tember 1980.	
Bijlage 6 : Raadsbesluit nr. 80-134, d.d. 16 september 1980 tot vaststelling van uitgangspunten ten behoeve van het ontwerp-bestemmingsplan voor het buiten- gebied, alsmede een uittreksel uit de notulen van de raadsvergadering d.d. 20 september 1980.	

LIJST VAN AFBEELDINGEN.

Kaart II.1.	Streekplan Midden- en Oost-Brabant 1978, ruimtelijke hoofdelementen.
Kaart II.2.	Streekplan Midden- en Oost-Brabant 1978, landelijk gebied.
Kaart II.3.	Struktuurplanproject Agglomeratie Eindhoven, februari 1981.
Kaart III.1.	Choro-Topografische kaart Kraijenhoff, 1812.
Kaart III.2.	1850.
Kaart III.3.	1900.
Kaart III.4.	1920.
Kaart III.5.	1950.
Kaart III.6.	1980.
Kaart III.7.	Blokgrens ruilverkavelingen.
Kaart IV.1.	Verkeersstructuur.
Kaart V.1.	Synthese.

VOORWOORD.

Op 23 augustus 1982 heeft de raad der gemeente Best het voorliggende bestemmingsplan "Buitengebied" vastgesteld. Deze vaststelling heeft geleid tot verschillende wijzigingen ten opzichte van het ter inzage gelegde plan. Een groot deel der wijzigingen betrof aanpassingen van bouwblokken. Deze veranderingen zijn niet van principiële aard en niet relevant voor de toelichting. Een aantal wijzigingen heeft wel consequenties voor de toelichting. Deze worden voor de overzichtelijkheid hieronder uitgewerkt en niet elders in de toelichting opgenomen. Daar de toelichting op de toevoeging van dit voorwoord na verder ongewijzigd is gebleven, verdient het aanbeveling de toelichting steeds in samenhang met het raadsbesluit te lezen.

1. Wijziging van een groot deel van de bestemming "Natuurgebied" voor wat betreft het gebied De Pailjaart (plankaarten 1 en 2) in de bestemming "Bos, bosschages en houtwallen". Hierdoor komt de houtteeltkundige functie die het gebied heeft in samenhang met zijn landschappelijke en natuurwetenschappelijke betekenis beter tot uiting.
2. Wijziging van een gedeelte van de bestemming "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied" in het gebied Molenheide (plankaart 2) in de bestemming "Agrarisch gebied I". Het betreft een gebied waar de nadruk op de agrarische belangen dient te liggen.
3. Om dezelfde reden als genoemd onder punt 2 is voor de gronden ten noorden van de Oirschotsedijk (plankaart 3) de bestemming "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied" gewijzigd in "Agrarisch gebied I".
4. Er zijn enkele nieuwe bestemmingen bijgekomen:
 - "Kwekerij II" in de Pailjaart langs de Monnikenweg (plankaart 1),
 - "Bedrijven VIII", glashandelsbedrijf aan de Kapelweg (plankaart 1),
 - "Bedrijven IX", garagebedrijf aan de Aarleseweg (plankaart 1),
 - "Verkeersdoeleinden II" voor de nog te realiseren omleiding van de S19.
5. Naast de bestemming "Onverharde weg met landschappelijke waarden" is ook een aanduiding "Onverharde weg met landschappelijke waarden" opgenomen. Deze aanduiding heeft betrekking op een aantal landschappelijk zeer karakteristieke zandwegen gelegen in "Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied" en in "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied".
 Deze zandwegen maken net als de overige onverharde wegen in de gekwalificeerde agrarische gebieden deel uit van deze gebieden en vallen daarom ook onder de voor deze gebieden geldende aanlegvergunningregeling. Gezien echter hun bijzondere bijdrage als onverharde weg aan de landschappelijke kwaliteit van genoemde gebieden wordt een aanlegvergunningregeling ten aanzien van het verharren niet voldoende geacht om alle belangen goed te kunnen afwegen. Vandaar dat in dit geval is gekozen voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

6. Langs de St. Oedenrodeseweg (plankaart 2) is ten behoeve van de aanleg van een fietspad langs deze weg op de grens met Sint-Oedenrode de bestemming "Verkeersdoeleinden I" - secundaire weg opgenomen.
7. Door het opnemen van de bestemming "Verkeersdoeleinden I" - kwartiaire en overige wegen, over de Boslaan langs het Langven (plankaart 2) maakt het plan thans de aanleg van de aansluiting van de N.C.B.-weg op rijksweg 2 mogelijk.
8. Het oorspronkelijk tot "Sportterrein" bestemde perceel aan de St. Annaweg/Driehoekweg (plankaart 1) is niet meer als zodanig in gebruik. De bestemming is daarom gewijzigd in "Agrarisch gebied I". Thans is een terrein tussen de Aarleseweg/Kapelweg dat voor sportactiviteiten in de buurtschap Aarle wordt gebruikt, als sportterrein bestemd.

HOOFDSTUK I : INLEIDING.

I.1. DE VOORGESCHIEDENIS.

Thans is voor grote delen van het buitengebied van de gemeente het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak" van kracht. Dit plan, dat dateert uit 1954 en dat is opgesteld konform de bepalingen van de Woningwet van 1901, voldoet niet meer aan de formele eisen welke heden ten dage aan een dergelijk plan worden gesteld. Bovendien is dit plan onvoldoende afgestemd op de ontwikkelingen welke zich in dit gebied voordoen. Besloten is daarom om een nieuw plan voor het buitengebied op te stellen konform het gestelde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voorafgaand aan de opstelling van dit nieuwe plan "Buitengebied" is een nota geschreven getiteld "Probleemverkenning van het buitengebied". Het doel van deze nota is geweest om inzicht te verwerven in de hoofdlijnen van het op te stellen plan, alsmede in de specifieke problemen van het buitengebied, teneinde reeds in een vroeg stadium van de opstelling van het bestemmingsplan overeenstemming te verkrijgen over de wijze van aanpak. In de nota is daartoe een aanzet gegeven voor de kwalifikatie van het plangebied (indeling in hoofdbestemmingen) en een uitvoerige uiteenzetting over de inrichting van het bestemmingsplan. De hoofdbestemmingen met de doeleinden zijn besproken, alsmede vrijwel alle detailbestemmingen, waaronder de bestemming van de agrarische bedrijven en de te hanteren begripsbepaling.

De gemeenteraad heeft de nota in zijn vergadering van 22 september 1980 behandeld, om daarmee een gemotiveerde basis voor het plan te hebben. Omdat de raad op diverse onderdelen een specifiek standpunt heeft ingenomen, wordt het van belang geacht kennis te nemen van de besluitvorming die aan het onderhavige plan vooraf is gegaan. De betreffende stukken zijn daarom als bijlagen bij deze toelichting gevoegd:

- nota "Probleemverkenning van het buitengebied" (C.49.62.109.6032) (bijlage 4);
- verslag van de vergadering van de Commissie voor ruimtelijke ordening terzake, d.d. 2 september 1980 (bijlage 5);
- raadsvoorstel nr.80-134, d.d. 16 september 1980, betreffende vaststelling van uitgangspunten ten behoeve van het ontwerp-bestemmingsplan voor het buitengebied en het verslag van de raadsvergadering terzake (bijlage 6).

I.2. DE BEGRENZING VAN HET BESTEMMINGSPLAN.

Het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op gronden welke buiten de bebouwde kom zijn gelegen. Tot de bebouwde kom wordt in dit verband niet alleen de bestaande bebouwing van Best, Wilhelminadorp en Batadorp gerekend, maar ook de gronden die op korte termijn (binnen tien jaar) zullen gaan dienen voor de uitbreiding van de bestaande woon- en industriebebouwing.

Voor de hiervoor bedoelde gebieden zijn reeds bestemmingsplannen in voorbereiding.

Op de plankaart staan de plannen die aansluiten bij het buitengebied aangegeven.

Niet alle gronden buiten de bebouwde kom zijn in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. In de eerste plaats bestaat voor sommige gebieden reeds een bestemmingsplan dat voldoet aan de eisen van de tijd, zodat de noodzaak ontbreekt om deze gronden in het plan "Buitengebied" op te nemen. Het betreft hier de gronden gelegen in de bestemmingsplannen:

- "Woonwagencentrum" (goedgekeurd d.d. 23 maart 1977, G.nr. 232.447);
- "Ekkersweijer" (in ontwerp aanwezig).

Verder zijn buiten het bestemmingsplan gelaten de gronden welke benodigd zullen zijn voor de gewijzigde tracering van Rijksweg 264. Deze rekonstruktie draagt een dermate ingrijpend karakter dat de opstelling van een speciaal op de rekonstruktie toegesneden bestemmingsplan noodzakelijk is.

I.3. DE ONDERDELEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN.

Het bestemmingsplan bestaat juridisch gezien uit:

- de plankaart (49.62.109.6041, 6042, 6043, 7016);
- de verklaring (49.62.109.6044);
- het profielenblad (49.62.109.6045);
- de overzichtskaart "Woondoeleinden" (49.62.109.6046) en de daarbij behorende detailplankaarten;
- de voorschriften (X.49.62.109.1102).

De aan dit plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoek zijn vervat in deze toelichting (X.49.62.109.1102), evenals het verslag van het vooroverleg ex. artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Aan de toelichting is een aantal bijlagen toegevoegd.

HOOFDSTUK II : BELEIDSVISIES.

II.1. INLEIDING.

Voor de ruimtelijke inrichting van het buitengebied is op verschillende niveaus een beleid ontwikkeld. Op rijksniveau is er de Nota Landelijke Gebieden, op provinciaal niveau het Streekplan Midden- en Oost-Brabant, op stadsgewestelijk niveau het Structuurplanproject Agglomeratie Eindhoven.

Met die visies zal op lokaal niveau rekening gehouden moeten worden, omdat ruimtelijke ordening over gemeentegrenzen heen reikt. De samenhang tussen allerlei functies en ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente wordt met name duidelijk bij beschouwing in groter ruimtelijk verband. Met externe beleidsvisies zal daarom bij de opstelling van het bestemmingsplan rekening gehouden dienen te worden.

Tot de externe beleidsvisies behoren vanzelfsprekend ook de ruimtelijke plannen van de aangrenzende gemeenten; deze zullen eveneens de revue passeren.

II.2. NOTA LANDELIJKE GEBIEDEN.

Het streven van de rijksoverheid is gericht op het tot zijn recht laten komen van individuen en groepen in de samenleving en op het waarborgen en verder ontwikkelen van verscheidenheid in ruimtegebruik. Daartoe hanteert zij ondermeer een zoneringsbeleid, dat uitgewerkt is in een structuurschets voor het landelijk gebied van Nederland.

Toegespitst op Best betekent dit het volgende:

1. Best is gelegen in een gebied dat gekenmerkt wordt door een afwisseling van landbouw, natuur en andere functies in kleinere ruimtelijke eenheden. Dit houdt in dat aan landbouw, recreatie en andere functies ontwikkelingsmogelijkheden geboden moeten worden, afgestemd op de bestaande fijnmazige structuur van landschap en natuur.
2. Best is gelegen in een gebied waarin tevens stedelijke invloed heerst. Dit houdt in dat het ruimtelijk beleid gericht moet zijn op de verweving van stedelijke functies met die van de landbouw en afgestemd wordt op de bestaande structuur van landschap en natuur.

II.3. STREEKPLAN MIDDEN- EN OOST-BRABANT (kaarten II.1 en II.2).

De algemene doelstelling van het provinciaal beleid luidt als volgt:

"het streven naar een samenleving, die het welzijn van alle leden tot doel heeft en ontplooiingsmogelijkheden biedt voor ieder individu, overeenkomstig eigen aard en aanleg".

De realisering van deze doelstelling moet onder meer door een gericht ruimtelijk beleid tot stand worden gebracht. Het ruimtelijk beleid is gebaseerd op een hoofdzonering van stedelijke en landelijke gebieden, met daartussen de verbindingssassen.

Best ligt aan de noordkant van de stadsregio Eindhoven - Helmond. Stedelijke activiteiten moeten in dit gebied worden gekoncentreerd.

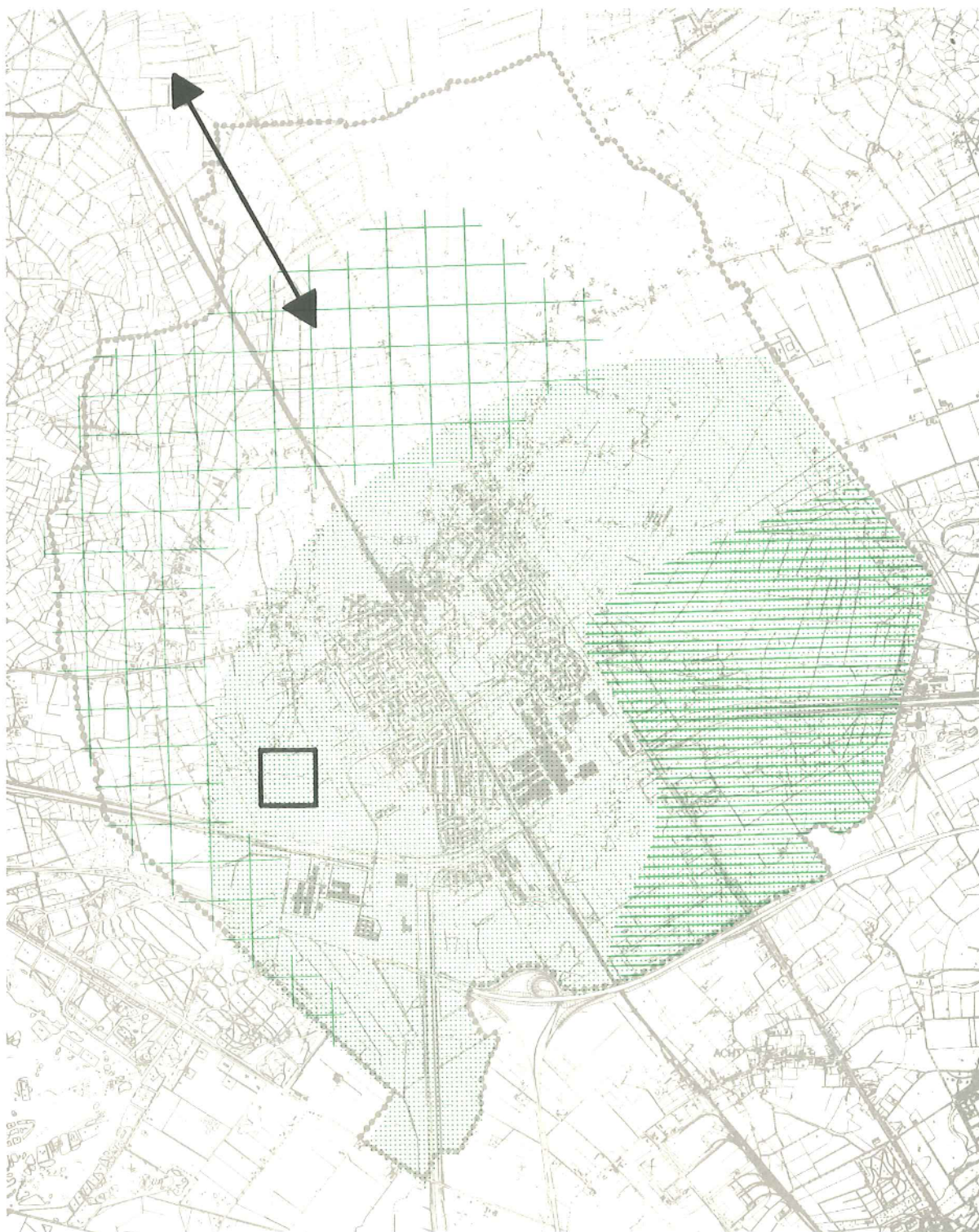
Het streekplan deelt het gebied bij Best in in de volgende ruimtelijke hoofdelementen (zie kaart II.1.):

- De stadsregionale ontwikkelingszone Eindhoven - Helmond. Hierbinnen is aan Best een bouwplaats toegewezen (lokatie Best-West) ter grootte van 2500-3500 woningen (klasse 1);
- Bufferzone, beginnend bij de Pailjaart en zich uitstrekend in noordelijke richting;
- Geledingszone, gedeeltelijk bos- en natuurgebied, gedeeltelijk agrarisch gebied, met natuurwaarde;
- Stadsregionaal uitloopgebied aan de noord- en westkant van Best.

Een nadere beschouwing van het landelijke gebied levert het volgende beeld (zie kaart II.2.): als "agrari-sch gebied" worden aangemerkt het merendeel van de agrarische gronden aan de oostkant van de rijksweg 264, de agrarische gronden tussen de Ploegstraat respectievelijk de Nieuwe Heide en de rijksweg A58, de agrarische gronden ten westen van Best, alsmede die tussen de spoorlijn, de Oirschotseweg en Aarle. De kwalifikatie "agrari-sch gebied met landschappelijke en/of kulturhistorische waarde" is gegeven aan een klein gebiedje grenzend aan de noordkant van de Nieuwe Heide, de gronden ter weerszijden van de Broekdijk (tot aan Vleut) en Nieuwedijk, alsmede die ten zuiden van Batadorp. Als "agrari-sch gebied of bosgebied met natuurwaarde" zijn aangemerkt: Achterste Broek, Klein Broek (Pailjaart), Nieuwe Heide en Aarlesche Heide.

Wat betekent dit voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende functies in het buitengebied.

Vanwege de bouwlokatie Best-West komt de agrarische functie van het gebied ten zuiden van de Oirschotseweg vrijwel geheel te vervallen (alleen enige ontwikkelingsmogelijkheden voor tuinbouw, sierteelt).



STREEKPLAN MIDDEN- EN OOST-BRABANT 1978

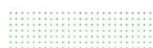
ruimtelijke hoofdelementen



topografische gegevens



bouwplaats binnen stadsregio
klasse 1 2500-3500 woningen



stadsregionale ontwikkelingszone
groeiklasse 5



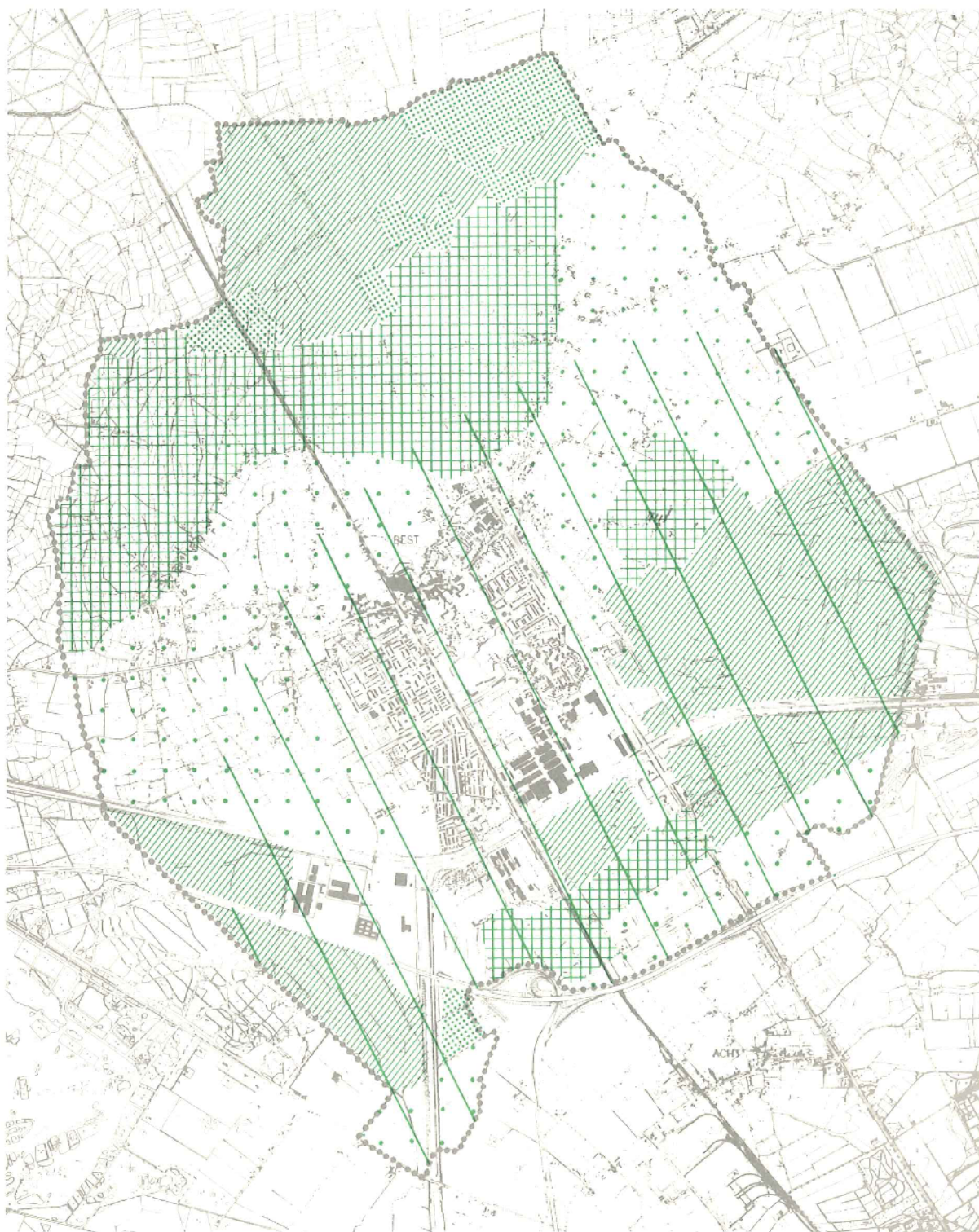
bufferzone



overige geleedingszones



stadsregionaal uitloopgebied



STREEKPLAN MIDDEN- EN OOST-BRABANT 1978 **landelijk gebied**



De noordkant van Best, aangemerkt als stadsregionaal uitloopgebied en bufferzone zal deze taak kunnen vervullen, als aan de agrarische en recreatiefunctie ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden, die afgestemd zijn op de natuurlijke en landschappelijke gegevens van het gebied. Vleut en het gebied ten zuiden ervan (Vleutse Kampen, Molenkampen) hebben vooral een agrarische functie. De zuid- en zuidwestkant van Best fungeren als geleidingszone, zodat ook hier een goede afstemming nodig is van natuur- en landschapsstructuur. De landbouwfunctie is hier nagenoeg niet meer aanwezig.

II.4. STRUKTUURPLANPROJEKT AGGLOMERATIE EINDHOVEN (kaart II.3).

Het ruimtelijk beleid van de Agglomeratie Eindhoven vindt zijn neerslag in het Structuurplanproject Agglomeratie Eindhoven, dat in een aantal fasen wordt gerealiseerd.

De derde en laatste fase, het ontwerp-structuurplan, is gereed gekomen in december 1980. Het is gevolgd door twee nota's van wijzigingen (februari en augustus 1981). Belangrijk voor het onderhavige bestemmingsplan is de fasering van de woningbouw volgens het (gewijzigde) ontwerp-structuurplan. In de planperiode van het bestemmingsplan "Buitengebied" zullen twee bouwlokaties aan snee komen, te weten Best-West en Omgeving Broekstraat. De bouwlokatie Best-Oost, waarvan de wenselijkheid van realisering vaststaat, zal pas na 1990 voor bebouwing in aanmerking komen.

De ontwerp-plankaart kent verder de volgende, voor Best van belang zijnde, indeling:

- Agrarisch gebied: de gronden ten oosten van Vleut, de gronden ter weerszijden van het Beatrixkanaal.
- Agrarisch gebied met betekenis voor natuur en/of landschap: omgeving Schelravenseweg, Lage Vleut, Voorste Broek, Molenkampen, gebied ten zuiden van de Nieuwe Dijk, alle agrarische gronden tussen de Mosselaarweg en de Oirschotseweg, Best-West, de voormalige vloeivelden.
- Agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en/of landschap: gronden langs de Vleutstraat en in De Scheeken, bij de Kruisbeemdenweg, ten noorden van de Mosselaarweg.
- Natuur- en bosgebied: Pailjaart, Achterste Broek, Aarlesche Heide, inclusief de zuidelijke punt ter weerszijden van het Beatrixkanaal, Nieuwe Heide, de gronden van het waterwinbedrijf.
- Te ontwikkelen tot natuurgebied: agrarische gronden in De Scheeken en het Achterste Broek.
- Water en oeverrecreatie: de waterplassen bij de Ploegstraat, gebied Ekkersweijer.

Wat betreft de wegenstructuur werkt het structuurplan de klassifikatie van het streekplan uit en neemt de wegen in een viertal categorieën op. Daarmee is de functie van wegen vastgelegd. Een onderdeel van de wegenstructuur vormen de fietsverbindingen. In 1977 heeft de agglomeratieraad het Fietspadenplan Agglomeratie Eindhoven vastgesteld. Dit plan heeft betrekking op utilitaire (brom-) fietsverbindingen. Een vervolg op dit plan omvat de recreatieve fietsverbindingen. Ten aanzien van Best zijn verschillende fietsroutes opgenomen. In hoofdstuk IV komen deze aan de orde.

II.5. DE BUURGEMEENTEN.

Best wordt omgeven door vijf gemeenten: Liempde, Sint-Oedenrode, Son en Breugel, Eindhoven en Oirschot.

Gemeente Liempde, noordelijke plangrens, vanaf De Nachtegaal tot bij de Ontginningsweg.

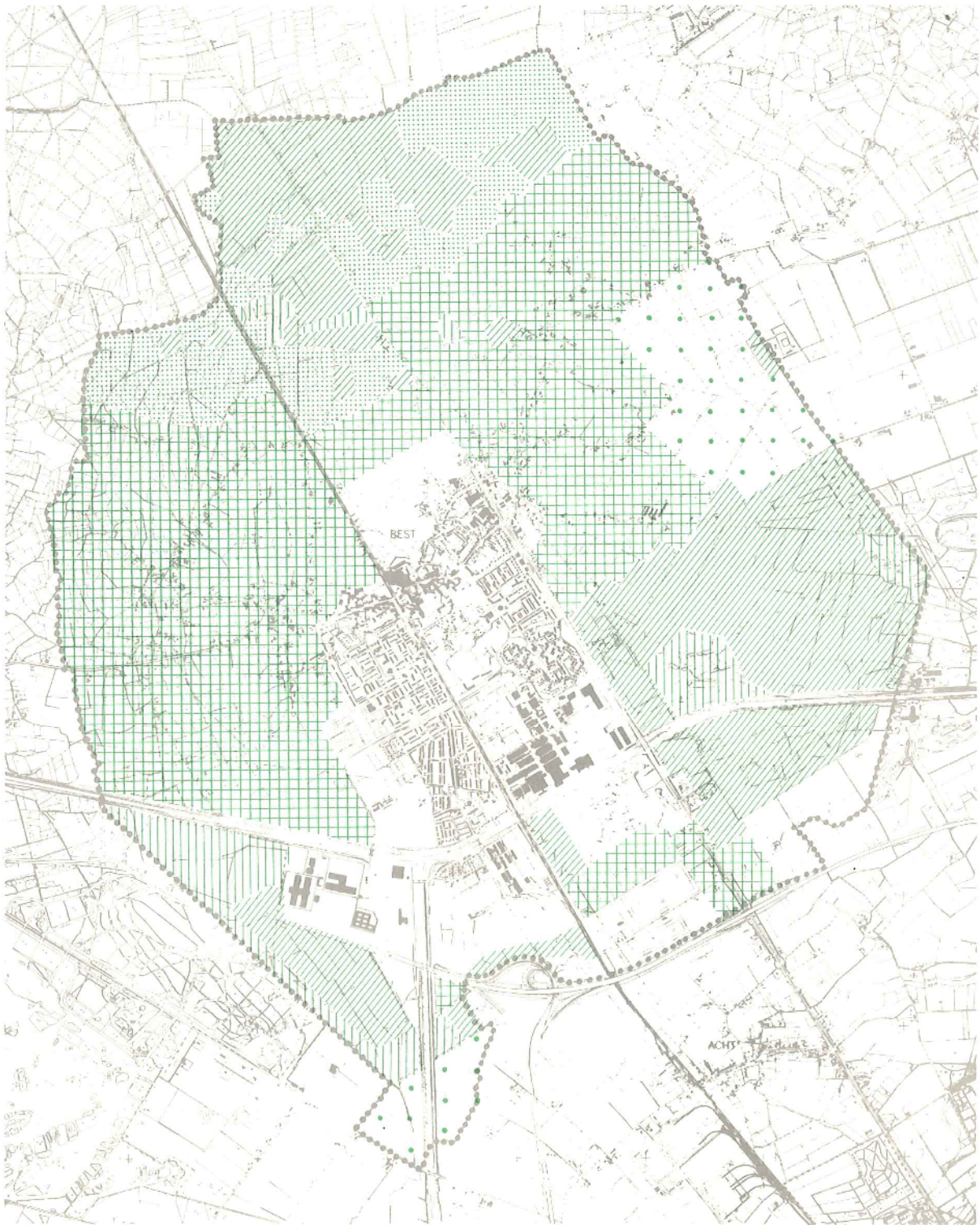
Het bestemmingsplan "Buitengebied" is vastgesteld op 24 oktober 1979 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 maart 1981, G.nr. 7892. Het aan de Pailjaart grenzende gebied is bestemd tot "Natuurgebied" respectievelijk "Bosgebied", respectievelijk "Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied". De aangrenzende gronden in De Scheeken zijn bestemd tot "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied". Onder bepaalde voorwaarden kunnen in het NLWA-gebied en LWA-gebied nieuwe agrarische bedrijven gevestigd worden.

Gemeente Sint-Oedenrode, noordoostelijke plangrens, vanaf de Ontginningsweg tot de Nijnselseweg.

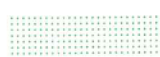
Het bestemmingsplan "Buitengebied" is vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 4 juni 1974 en - met uitzondering van enkele gedeelten - goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 8 oktober 1975, G.nr. 225.276 en bij Koninklijk Besluit nr. 23, d.d. 17 oktober 1980.

Aan Best grenzen gebieden met achtereenvolgens de bestemmingen:

- "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied A", de doeleinden van deze bestemming omvatten de uitoefening van de landbouw en behoud en/of herstel van natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De vestiging van een agrarisch bedrijf is alleen mogelijk via planwijziging;
- "Agrarische doeleinden B", langs de Donderdonksedijk; het betreft hier een bouwstrook waarin nieuwe agrarische bedrijven gevestigd kunnen worden.



STRUKTUURPLANPROJECT AGGLOMERATIE EINDHOVEN, ontwerp-plankaart
februari 1981

	bestaande/toekomstige woon-, werk- en recreatiegebieden		agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en/of landschap
	agrarisch gebied		bosgebied
	agrarisch gebied met betekenis voor natuur en/of landschap		natuurgebied
			landschappelijk te ontwikkelen gebied

- "Natuurgebied met agrarisch gebruik" en "Natuurgebied" langs de St.Oedenrodeseweg; bij beide bestemmingen staan de natuur- en landschapsbelangen voorop, vestiging van nieuwe agrarische bedrijven is uitgesloten. Tegenover de Schelravenseweg ligt een strook grond met de bestemming "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied A", resp. "B". Voor wat betreft "LWA-gebied B": zie bij "L.W.A.-gebied A".

Gemeente Son en Breugel, zuidoostelijke plangrens vanaf de Nijnselseweg tot aan de rijksweg A58.

De gemeente beschikt over een bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld d.d. 22 september 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 januari 1979, G.nr. 238.463. De agrarische gronden langs de bestemmingsgrens zijn bestemd tot "Agrarisch gebied" (bij de Nijnselseweg en Molenheideweg) en "Open agrarisch gebied", overige agrarische gronden met uitzondering van de gronden ten zuiden van de Molenheideweg, die bestemd zijn tot "Agrarisch gebied met landschappelijke betekenis".

In het "Agrarisch gebied" kunnen nieuwe bedrijven worden gevestigd (vrije vestiging), in het "Open agrarisch gebied" en "Agrarisch gebied met landschappelijke betekenis" kunnen via planwijziging nieuwe bedrijven worden gevestigd.

Het aan de Nieuwe Heide grenzende bos is bestemd tot "Bosgebied", het bos bij het waterleidingbedrijf tot "Bosgebied met natuurwetenschappelijke waarde".

Gemeente Eindhoven, zuidelijke plangrens, vanaf de rijksweg A58 tot aan de Oirschotsedijk.

Bestemmingsplan "Acht Noord". Het ontwerp dateert van 1980 en heeft betrekking op de gronden tussen de Boschdijk en de Pendelweg/Noordelijke Omleidingsroute (beide in ontwerp).

Het bestemmingsplan voorziet met name in de ontwikkeling van een bedrijventerrein ter grootte van ongeveer 60 ha., verder enige woningbouw, volkstuinten, sportvoorzieningen en groen.

Bestemmingsplan "Achtse Barrier-Noord". Dit globale bestemmingsplan dateert van 1977 en heeft betrekking op de gronden ten zuiden van de rijksweg A58 en ten oosten van de Boschdijk. Het plan voorziet in de bouw van circa 3.000 woningen, winkels, scholen, sport- en andere voorzieningen.

Bestemmingsplan "Landelijk gebied Strijp". Dit plan is vastgesteld op 2 januari 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 februari 1979, G.nr. 238.783. Het plan omvat ondermeer gronden die grenzen aan de uiterste zuidpunt van de gemeente Best (bij het Beatrixkanaal). De betreffende gronden zijn bestemd tot "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied". Vestiging van nieuwe agrarische bedrijven is uitgesloten.

Gemeente Oirschot, zuidelijke en westelijke plangrens, vanaf de Oirschotseweg tot aan De Nachtegaal.

Het bestemmingsplan "Buitengebied" is vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 14 april 1976 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 31 augustus 1977, G.nr.

In dit bestemmingsplan is niet het gebied De Mortelen opgenomen, waarvoor een apart plan wordt opgesteld in verband met de toepassing van de Relatienota. De Mortelen grenst aan Best langs de Lieringsedijk tussen de Driehoekweg en de Piekenhoek. Oostelijk van de Driehoekweg is de bestemming "Bos" gegeven.

Vanaf de Lieringsedijk tot aan het Wilhelminakanaal is de bestemming "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied" gelegd. De doeleinden omvatten de agrarische bedrijfsuitoefening en het behoud en herstel van landschappelijke waarden.

Alleen via een planwijziging is vestiging van nieuwe agrarische bedrijven mogelijk.

De gronden tussen het Wilhelminakanaal en de rijksweg A58 zijn bestemd tot "Bos", respectievelijk "Militaire Doeleinden", respectievelijk "Militair oefenterrein, bos- en heidegebied". Laatstgenoemde bestemming is ook gelegd op de Oirschotse Heide (langs de Oirschotsedijk). Deze gronden zijn bestemd tot "Agrarisch gebied I". Het doeleind richt zich op de agrarische bedrijfsuitoefening. Vestiging van nieuwe agrarische bedrijven is mogelijk.

HOOFDSTUK III : NATUUR EN LANDSCHAP.

III.1. INLEIDING.

De onderlinge wisselwerking van de niet-levende (abiotische) natuur en de levende (biotische) natuur bepaalt de uiterlijke verschijningsvorm van het landschap. De niet-levende natuur omvat de geologische en geomorfologische opbouw, de bodemsamenstelling, de waterhuishouding. De planten en dieren vormen samen de levende natuur. Tussen de biotische en abiotische natuur bestaat een netwerk van betrekkingen, hetgeen tot uitdrukking komt in een bepaald natuurlijk landschap. Elk natuurlijk landschap bezit specifieke kenmerken en eigenschappen. Daarvan maakt de mens op eigen, tijdgebonden wijze gebruik en voegt nieuwe (verschijnings)-vormen toe. Natuur en landschap zijn daarom de dragers van, de grondslag voor menselijke activiteiten (landbouw, bosbouw, wonen, recreatie, verkeer e.d.). Kennis van natuur en landschap, van het natuurlijke basispatroon is nodig om de huidige en toekomstige effecten van menselijk handelen in het buitengebied te kunnen beoordelen.

Voor het verkrijgen van inzicht in de structuur en ontwikkeling van de natuur en het landschap van Best is gekozen voor de methode van het analyseren van een opeenvolgende reeks kaartbeelden. De abiotische en biotische opbouw (geologie, geomorfologie, bodem, waterhuishouding, flora, fauna) komen daarbij integraal aan de orde en er wordt een directe relatie gelegd naar de invloed die de mens erop heeft gehad.

Voor de beschrijving van de kaartbeelden is gebruik gemaakt van topografische kaarten, uitgegeven circa 1850, 1900, 1920 en 1950. Voor de beschrijving van de huidige toestand (1980) moest nog volstaan worden met de topografische uitgave van 1972, die echter voor wat betreft de bebouwing en wegenstructuur zo goed mogelijk is bijgewerkt.

Van de periode vóór 1850 bestaan ook kaarten, die echter veelal vanuit andere oogmerken zijn opgezet dan de kaarten, die de Topografische Dienst sedert 1850 systematisch vervaardigt.

Ten behoeve van de geschiedenis vóór 1850 is gebruik gemaakt van de zogenaamde Kraijenhoff-kaart, uitgegeven in 1812. Kaart III.1 is een schetsmatige weergave van bedoelde kaart voor de omgeving van Best.

III.2. HET BEELD VOOR 1850 (kaart III.1).

Van de periode vóór 1850 kan men zich een beeld vormen met behulp van de hiervoor genoemde kaart van Kraijenhoff en diverse publikaties (zie bijlage I, nrs. 1, 2, 3 en 4).

Kaart III.1 geeft het natuurlijke basispatroon schematisch weer. Een van zuidwest naar noordoost verlopende hoge rug begroeid met heide en doorsneden door het riviertje de Ekkersrijt. In het verleden zijn (door klimatologische omstandigheden) op de noordflank van de Ekkersrijt stuifduinen ontstaan.

Naar het noorden toe helt het land af, gezien de richting van de verschillende beeklopen die van de hooggelegen heide afstromen. Aan de rand van de heide, op de overgang van hoog naar laag zijn enkele nederzettingen tot ontwikkeling gekomen, onderling verbonden door zandwegen: Oirschot, Straate, Best, Ter Laak.

De belangrijkste verbindingroute is die van Boxtel naar Eindhoven (Steenweg) en verder de weg Best-Son (onverharde weg).

Tot 1821 behoorde Best met Naasten Best, Verren Best, Aarle en Vleut tot de heerlijkheid Oirschot. Vanaf 1821 is Best met de genoemde buurtschappen een zelfstandige gemeente.

Uit het nederzettingspatroon van Aarle is af te leiden dat dit gehucht ouder is dan Best. In de vroege Middeleeuwen is op de zandgronden van Brabant de nederzettingvorm veelal de plaatse, een driehoekig stuk grond (grasland) in gemeenschappelijk bezit, met daaromheen enkele boerderijen gegroepeerd. Deze grondvorm is in Aarle nog steeds aanwezig.

Zowel uit de naamgeving als uit het nederzettingspatroon valt af te leiden dat Best, Naasten Best en Verren Best vanuit Oirschot tot ontwikkeling zijn gekomen. De namen Naasten en Verren betekenen dichtbij, respectievelijk veraf van Oirschot gelegen. De nederzettingvorm is die van de individuele ontginningen aan de rand van de woeste gronden (de heide), ontstaan in een tijdperk van grote bevolkingstoename (+ 1150-1300). De boerderijen liggen afzonderlijk met percelen eigen grond eromheen, bochten of kampen genaamd. Verschillende topografische aanduidingen wijzen hierop: Heikant, Oude Bogten, Daarbuiten, Zand (zie ook kaart III.3).

Ook Vleut is een verzameling individuele kampjes.

III.3. HET KAARTBEELD VAN 1850 (kaart III.2).

Uit het topografisch kaartmateriaal vanaf 1850 kan de relatie tussen en natuur en landschap enerzijds en de menselijke activiteiten anderzijds goed gedestilleerd worden. Veranderingen in het kaartbeeld zijn vrijwel geheel toe te rekenen aan menselijk handelen. Verschillende vormen daarvan worden per kaartbeeld besproken. De onderscheiden activiteiten (bebouwing, grondgebruik en beplanting, infrastructuur) worden in bijlage 2 elk afzonderlijk nader toegelicht.

Bebouwing.

Een belangrijke verandering voor Best is de aanleg geweest van de straatweg 's-Hertogenbosch-Eindhoven. Dit bracht allerlei niet-agrarische activiteiten met zich mee, waardoor de dorpen zich anders zijn gaan ontwikkelen, dan vanuit een zuiver agrarische opbouw te verwachten is. In het kaartbeeld van 1850 komen de gevolgen van de wegaanleg (eind 18e eeuw) al duidelijk tot uiting, maar zijn ook de oude agrarische nederzettingvormen nog volledig herkenbaar.

De bebouwing ligt gekoncentreerd op de hoge gronden en volgt ongeveer de 15 m.hoogtelijn. Vleut ligt iets lager, op ca.12 m. De nederzettingen liggen op de rand van de al eerder genoemde zandrug die van zuidwest naar noordoost verloopt.

In Aarle ziet men de driehoekige plaatse met de bebouwing voornamelijk aan de oostzijde. Van daaruit zet de bebouwing zich langs de St.Annaweg naar het noorden voort. Mosselaar is een buurtschapje dat op de overgang van het dorpsgebied van Aarle naar de broekgronden tot ontwikkeling is gekomen.

Best, Naasten Best en Verren Best hebben een grillig grondpatroon (bogten) volgens welk de bebouwing is gegroepeerd. Nabij de kruising van de oude (Oirschotse) weg naar de straatweg is relatief veel bebouwing ontstaan.

Bij Vleut ligt de bebouwing meer verspreid.

Grondgebruik en beplanting.

Rond de nederzettingen liggen de in kultuur gebrachte gronden, het dorpsgebied (zie bijlage 2); deze zijn zeer kleinschalig verkaveld met veel beplanting op de perceelsgrenzen. Omdat het land afhelt in noordelijke richting, ligt het dorpsgebied aan de zuidkant van de dorpen hoger dan dat aan de noordkant. Het zuidelijke deel van het dorpsgebied is dan ook voornamelijk in gebruik als bouwland, met tussendoor een enkel perceel bos; van het noordelijke stuk, dat dus lager ligt, is een deel in gebruik als grasland. Deze percelen zijn waarschijnlijk te nat voor akkerbouw en vormen een overgang naar de broekgronden.

De broekgronden (zie bijlage 2) onderscheiden zich als oost-west verlopende zône, die het noordelijk deel van de gemeente bedekt. Gedeeltelijk betreft het moerassig schraalland, dat niet is verkaveld (ondermeer langs de straatweg). Het overige deel van de broekgronden is wel verkaveld en bestaat uit percelen loofbos afgewisseld met schrale hooilanden, die waarschijnlijk zeer extensief worden geëxploiteerd.

Het zuidelijke deel van de gemeente is bedekt met heide, die van het droge type is. Er komen laagten in voor, waarin vennen zijn gevormd (Langven, Startven, Lisseven) en hoge stuifduinen, die parallel lopen met het grensriviertje de Ekkersrijt. Deze waterloop verbindt de verschillende vennen met elkaar.

Infrastructuur.

Zoals gezegd is de belangrijkste ontwikkeling voor Best de aanleg van de straatweg 's-Hertogenbosch-Eindhoven geweest. Deze deelt het grondgebied van de gemeente wel in tweeën, maar vormt in feite geen barrière, omdat de kruisende wegen hun eigen beloop hebben behouden. Alleen deze straatweg is verhard, de overige zijn zandwegen. Belangrijke verbindingswegen zijn, behalve de straatweg, de route Best-Oirschot en de route Aarle-Vleut. Vanaf Vleut gaat een tweetal zandwegen dwars door de broekgronden in noordelijke richting. Het dorpsgebied heeft een fijnmazig, grillig wegenpatroon. De broekgronden kennen een minder dicht wegen-net en het wegenpatroon van de Bestsche Heide is grofmazig.

Konklusie.

Het landschap van Best valt in drie typen uiteen.

- a. De dorpsgebieden met in het hart de verschillende dorpskernen, omgeven door akkers en grasland in een kleinschalige verkaveling en grillig, fijnmazig wegenpatroon. Aan de randen van de dorpsgebieden ligt hier en daar verspreide bebouwing en een enkel buurtschapje. Bepalend voor het okkupatiepatroon (bewoning, wegenbeloop, kavelrichting en -vorm) zijn hoogteligging, waterlopen en bodemsamenstelling.
- b. De broekgronden, deels niet verkavelde lage, moerassige schraallanden, deels percelen loofbos en vochtig grasland; begroeiingstypen afgestemd op hoge grondwaterstanden.
- c. De hooggelegen droge heide, rijk aan reliëf door de beekloop, de laagten met open water en de stuifduinen. De heide is niet verkaveld; het is een groot-schalig, boomloos gebied en staat mede ten dienste van de landbouw. Er voeren paden doorheen in een wijd-mazig patroon.

III.4. HET KAARTBEELD VAN 1900 (kaart III.3).

Bebouwing.

Onder invloed van de straatweg en de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven (die inmiddels is aangelegd) is de bebouwing in Best, Naasten Best en Verren Best (nu Steenweg geheten) sterk uitgebreid. Ter weerszijden van de bebouwing liggen veel moestuinen. Het agrarische karakter is er voor een deel verdwenen. Aarle en Vleut zijn nauwelijks uitgebreid en nog wel echte, agrarische nederzettingen.

Langs een aantal hoofdroutes is ook (meer) bebouwing gekomen: Broekdijk, Mosselaarsestraat, Vleutsestraatje, de weg Best-Sint-Oedenrode, Sonsedijk; verder langs de straatweg en de spoorbaan.

Grondgebruik en beplanting.

De dorpsgebieden. In dit kaartbeeld komt de massale aanwezigheid van houtwallen goed tot uitdrukking. Perceelsvorm en -grootte zijn nauwelijks gewijzigd. Het grondgebruik hangt nog steeds nauw samen met de hoogteligging (bouwland op de hooggelegen, grasland op de laaggelegen percelen).

De broekgronden. In vergelijking tot het vorige kaartbeeld blijkt al het drassige schraalland verkaveld te zijn. Het is (waarschijnlijk) in gebruik als schraal hooiland; een deel is omgezet in loofbos. De exploitatie van de loofbossen is gericht op houtproduktie, met name ten behoeve van de klompen- en luciferindustrie. Alleen in de noordwestpunt van de gemeente (nabij de spoorlijn) is naaldhout aangeplant. De graslandpercelen zijn omgeven door houtwallen, waardoor de broekgronden in verschijningsvorm sterk zijn gaan lijken op de dorpsgebieden. De verkaveling is echter rationeler dan die in de dorpsgebieden.

De heide. Aan de noordkant zijn gedeelten van de heide omgezet in naaldhout. De vennen aan de westzijde van de straatweg zijn dichtgegroeid, die aan de oostzijde bestaan nog uit open water. Verder valt op, dat de heide zijn betekenis als onderdeel van het landbouwsysteem (begrazing, plaggenwinning) begint te verliezen, te zien aan de toename van opgaand geboomte en struikgewas (tussen de spoorlijn en de straatweg) en aan de verdwijning van veel paden (de voormalige schapendreven). Een systematische ontginning begint op gang te komen.

Infrastructuur.

De aanleg van de spoorweg en de verdwijning van een aantal paden door de heide zijn reeds genoemd. Er is een tweede verharde weg bijgekomen: de verbinding Oirschot- Sint-Oedenrode. Overigens is het wegenpatroon weinig veranderd.

Konklusie.

Wijzigingen in het landbouwsysteem (betere ontwateringsmethoden, opkomst van de kunstmest) hebben ertoe geleid, dat de broeklanden en de heide intensiever dienstbaar gemaakt kunnen worden aan de landbouw. Dit heeft geleid tot nieuwe rationelere ontginningen van het broekland en de heide. Voorts beginnen meer niet-agrarische activiteiten een duidelijke stempel op het landschap te drukken.

III.5. HET KAARTBEELD VAN 1920 (kaart III.4).

Bebouwing.

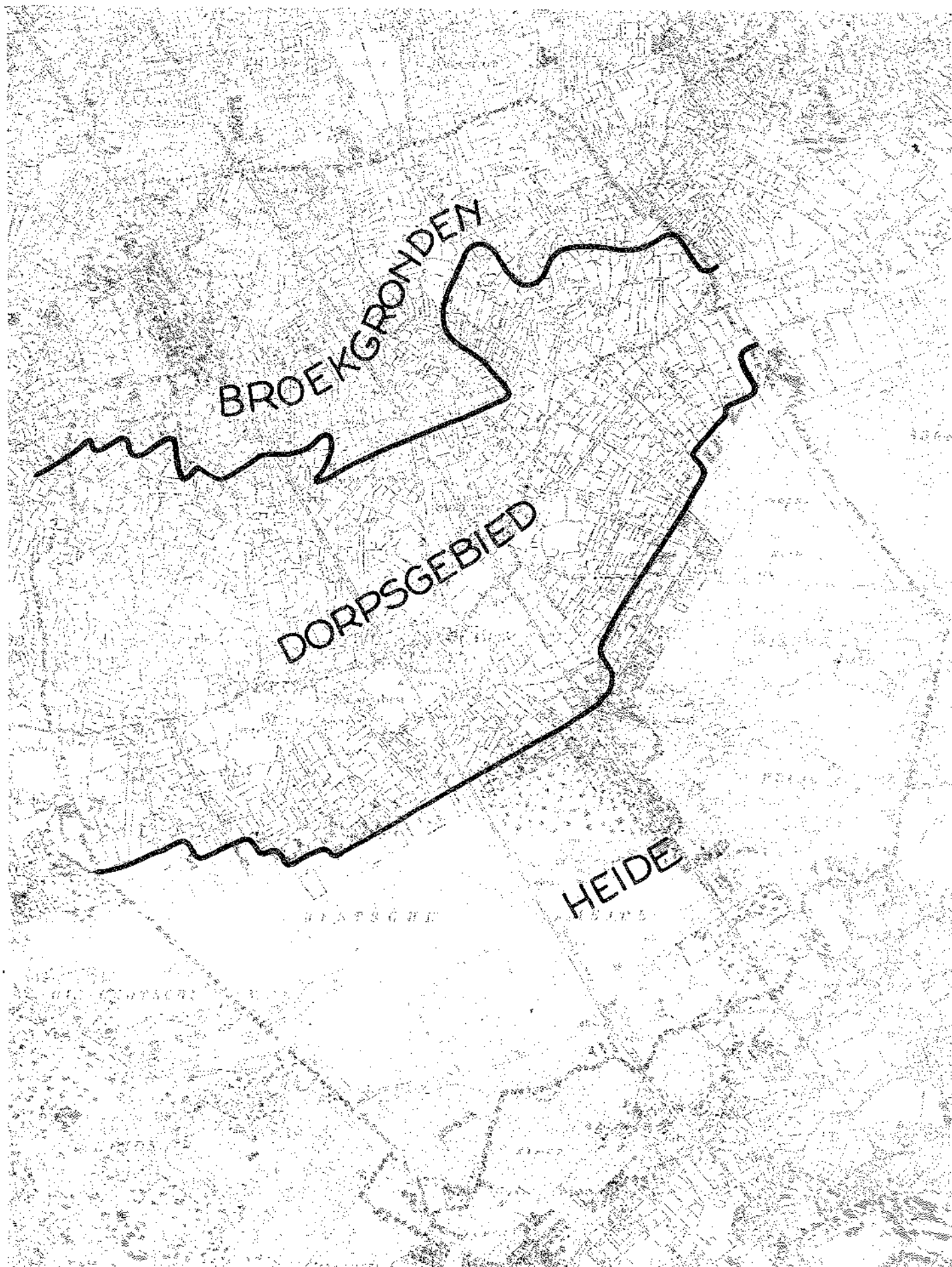
Langs en tussen de straatweg en de spoorlijn heeft de (niet-agrarische) bebouwing zich verder uitgebreid, ondermeer in de vorm van een steenfabriek. Uitbreiding heeft verder ook plaatsgevonden langs de Zonsche oude dijk.

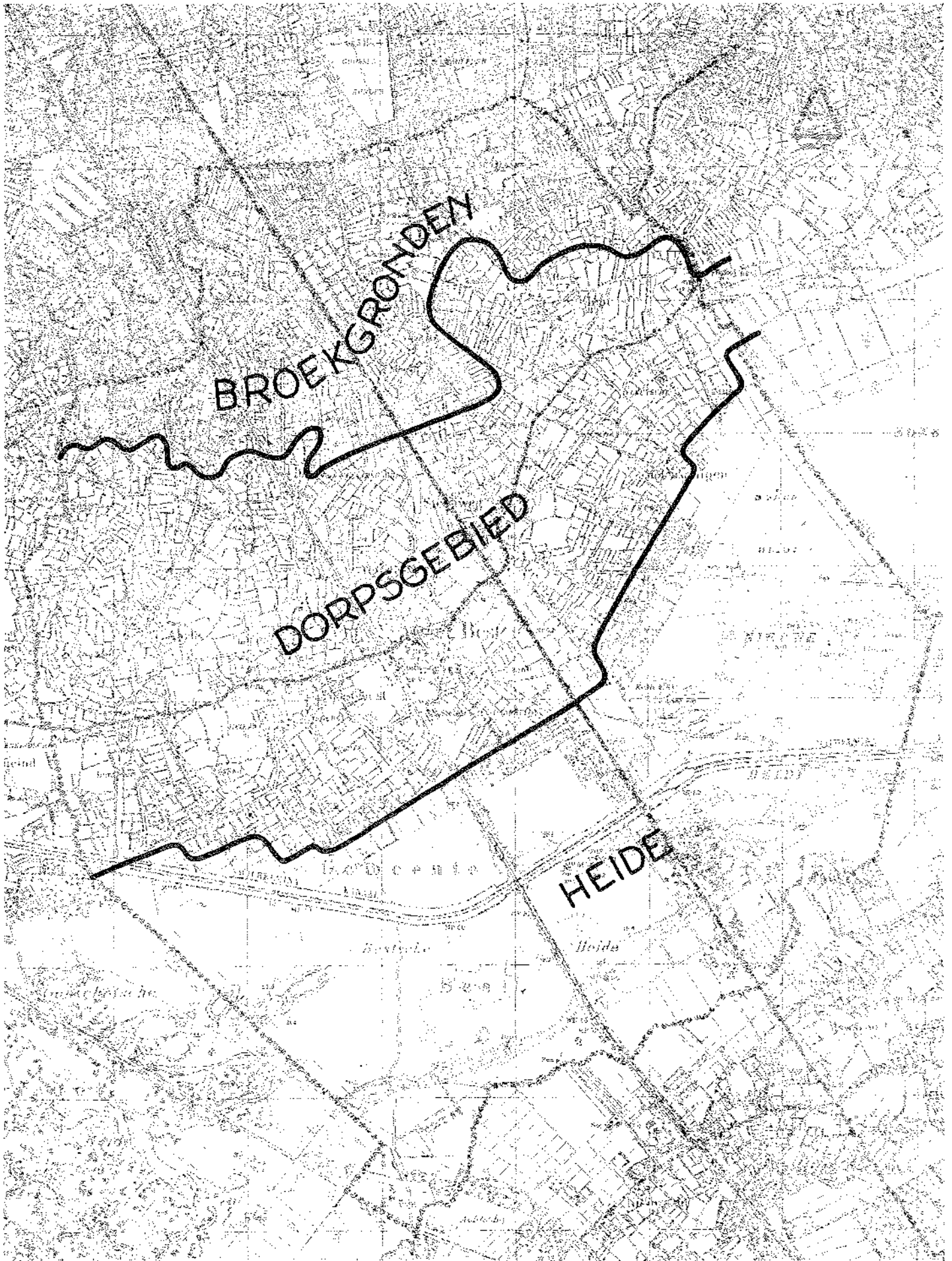
Grondgebruik en beplanting.

De dorpsgebieden. De dorpsgebieden zijn, met uitzondering van de omgeving van Best, Naastenbest en Verrenbest weinig veranderd. Het agrarisch gebruik staat op de voorgrond en is nog steeds zeer gevarieerd (graan- en hakvruchtakkers, grasland). De percelen zijn omzoomd met houtwallen.

De broekgronden. Het gebruik is nauwelijks gewijzigd ook in de verkaveling is weinig verandering gekomen. De als grasland in gebruik zijnde percelen zijn omzoomd met houtwallen.

De heide. Door de aanleg van het Wilhelminakanaal (1915-1923) en de aanwezigheid van de spoorlijn en de straatweg is de heide opgedeeld geraakt in een aantal kleinere eenheden. Aan de noordrand begint de ontginning in grote rechthoekige percelen door te zetten. Percelen reeds ontgonnen en beboste heide zijn omgezet in grasland. Het dichtgegroeide ven op de Bestsche Heide is gedeeltelijk in kultuur gebracht, alsmede stukken heide langs de straatweg en de Ekkersrijt.





Infrastructuur.

Behoudens de aanleg van het Wilhelminakanaal heeft de infrastructuur weinig verandering ondergaan.

Konklusie.

Op verschillende plaatsen beginnen de gevolgen van menselijke activiteiten voor natuur en landschap duidelijk zichtbaar te worden. Waren voordien de activiteiten afgestemd op de eigen structuur van het landschap, thans is dat niet meer het geval. De invloeden zijn echter niet van dien aard, dat hierdoor het eigen karakter van de verschillende landschapstypen is vervaagd.

III.6. HET KAARTBEELD VAN 1950 (kaart III.5).

Bebouwing.

De bebouwing heeft zich sterk uitgebreid in Best, Naastenbest en Verrenbest, langs de St.Oedenrodese-weg, bij Mosselaar en Driehoeken. Door industrievestiging zijn ook twee typische industriedorpen ontstaan: Wilhelminadorp en Batadorp.

Grondgebruik en beplanting.

De dorpsgebieden. De houtwallen op de perceelsgrenzen zijn voor een deel opgeruimd in de omgeving van Vleut. Herverkaveling en de aanleg van een aantal nieuwe wegen (onverhard) hebben de omgeving van de Vleut (Vleutse Kampen, Hoge Vleut, Lage Vleut) grootschaliger gemaakt.

In de omgeving van de bebouwde kommen van Best, Verrenbest, Naastenbest en Vleut is de tuinbouw sterk tot ontwikkeling gekomen. Het overige deel van de dorpsgebieden is vrijwel niet veranderd.

De broekgronden. Hier zijn ten opzichte het vorige kaartbeeld nogal wat wijzigingen opgetreden. Delen zijn herverkaveld en grootschaliger geworden (De Scheeken), hebben een ander grondgebruik gekregen zoals houtteelt in plaats van grasland (Achterste Broek); in andere delen daarentegen is bos omgezet in grasland (ten noorden van Mosselaar).

De heide. Hier zijn de veranderingen het meest ingrijpend geweest. Een groot gedeelte is bebost met naaldhout in rechthoekige percelen (Nieuwe Heide, Bestse Heide), of in grillige percelen (Koekoekbos). De Molenheide is omgezet in landbouwgrond. Door de oprichting van de Batafabriek zijn de gronden ten zuiden van het Koekoekbos in gebruik genomen als vloeivelden.

De randpercelen die voordien bebost waren, zijn thans vrijwel allemaal in kultuurgrond omgezet. Ook in de meest zuidelijke punt van de gemeente is de heideontginning ten behoeve van landbouwgrond doorgegaan.

Infrastructuur.

Het Beatrixkanaal is gegraven (1930-1940) en verscheidene wegen zijn verhard bij Aarle, Best, langs het Koekoekbos en bij Verrenbest.

Konklusie.

Van de drie onderscheiden landschapstypen heeft de heide de meeste veranderingen ondergaan. Van dit oorspronkelijk zeer omvangrijke gebied is weinig meer over. Langs het Beatrixkanaal is nog een terrein van redelijke omvang overgebleven en verder enige stukjes in de (beboste) Nieuwe Heide (Langven, Lisseven en Hoberg). De overige heide is bebouwd of omgezet in bos en landbouwgrond. De broekgronden onderscheiden zich door wisselend grondgebruik, van loofbos in grasland en andersom. Ondanks dat in verscheidene delen herverkaveling heeft plaatsgevonden, heeft dit landschapstype zijn kleinschaligheid behouden en is het grondgebruik in tegenstelling tot de heide nog sterk gerelateerd aan de natuurlijke eigenschappen van het gebied.

In de dorpsgebieden tenslotte zijn met uitzondering van het noordoostelijke deel weinig structurele veranderingen opgetreden.

III.7. HUIDIGE STRUKTUUR- HET KAARTBEELD VAN 1980 (kaart III.6).

De bespreking van de huidige structuur van natuur en landschap gebeurt aan de hand van het kaartbeeld van 1980 enerzijds en aan de hand van resultaten van recente onderzoeken en ruilverkavelingsplannen anderzijds. Tesaamen verschaft dit een goed inzicht in de huidige kwaliteit van de natuur en het landschap van Best. De bestaande structuur met heel zijn ontstaansgeschiedenis dient als uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen.

Bebouwing en infrastructuur.

De bebouwing is zeer sterk toegenomen, niet alleen in de dorpen, maar ook daarbuiten. Behalve dat Best, Naastenbest, Verrenbest en Wilhelminadorp tot één dorp aan elkaar zijn gegroeid, is verder opvallend dat de bebouwing (agrarisch en niet-agrarisch) langs de wegen in het buitengebied, in het Koekoekbos en de industriële bedrijvigheid langs de rijksweg en ten westen van Batadorp (industrieterrein Heide) zich eveneens sterk hebben uitgebreid.

In Aarle is hierdoor de karakteristieke bebouwings-structuur grotendeels verloren gegaan. De buurtschap Vleut is gaver gebleven. Vrijwel het gehele wegenstelsel is inmiddels (of wordt nog) verhard. Zandpaden worden bijna alleen nog aangetroffen in de bos- en natuurgebieden. De oude straatweg (Rijksweg 2) is verdubbeld, de Oirschotseweg verbreed en enkele nieuwe wegen zijn aangelegd.

Grondgebruik en beplanting.

- a. De dorpsgebieden. Door de hiervoor vermelde toename van niet alleen agrarische, maar ook veel niet-agrarische bebouwing is het agrarische karakter op verscheidene plaatsen verloren gegaan, zoals ten noorden van de Oirschotseweg (Aarleseweg, Kapelweg), aan de oostkant van de Bosscheweg (omgeving Klaverhoekseweg, St.Oedenrodeseweg). De tot in het vorige kaartbeeld herkenbare coulissen-structuur van het landschap is nu zo goed als verdwenen. Dit is met name het gevolg van het proces van intensivering in de landbouw, waarvoor de oude verkaveling en het wegen- en waterloopstelsel een belemmering vorm(d)en. In ruilverkavelingsverband is (wordt) hierin verbetering gebracht. Dit heeft ingrijpende gevolgen voor de natuur en het landschap (gehad).

Het hele dorpsgebied van Aarle, van Best (wat daarvan resteert) en een gedeelte van het dorpsgebied van Vleut vallen in de ruilverkaveling Oirschot-Best (kaart III.7), die begin 1980 is afgerond. Het overige deel van het dorpsgebied van Vleut valt in de ruilverkaveling Sint-Oedenrode-zuid, die in voorbereiding is (kaart III.7).

De Landinrichtingskommissie Sint-Oedenrode heeft in november 1980 een plan in hoofdlijnen en advies uitgebracht.

In het kader van de ruilverkaveling Oirschot-Best zijn verbeteringswerkzaamheden uitgevoerd aan een aantal wegen en waterlopen en is een geheel nieuwe kavelinrichting tot stand gekomen.

Wijzigingen in de waterhuishouding en het vellen van de bestaande beplanting hebben ertoe geleid, dat de landschappelijke en natuurwetenschappelijke kwaliteiten sterk zijn gedaald. Met de uitvoering van het Landschapsplan komt hierin verbetering.

De huidige kwaliteiten van de dorpsgebieden kunnen als volgt worden samengevat.

a.1. Landschap, basisstructuur.

Door egalisatiewerkzaamheden, nieuwe kavelindeling, nieuwe kavel- en perceelsslotten is het basispatroon met name in het gebied bij Aarle, in Best-West, Mosselaar en ten noorden van Salderes grondig gewijzigd. Een eerdere ruilverkaveling heeft destijds de basisstructuur in het gebied Vleutse Kampen veranderd. Aan de landschappelijke basistructuur in de dorpsgebieden kan daarom geen hoge waarde meer toegekend worden.

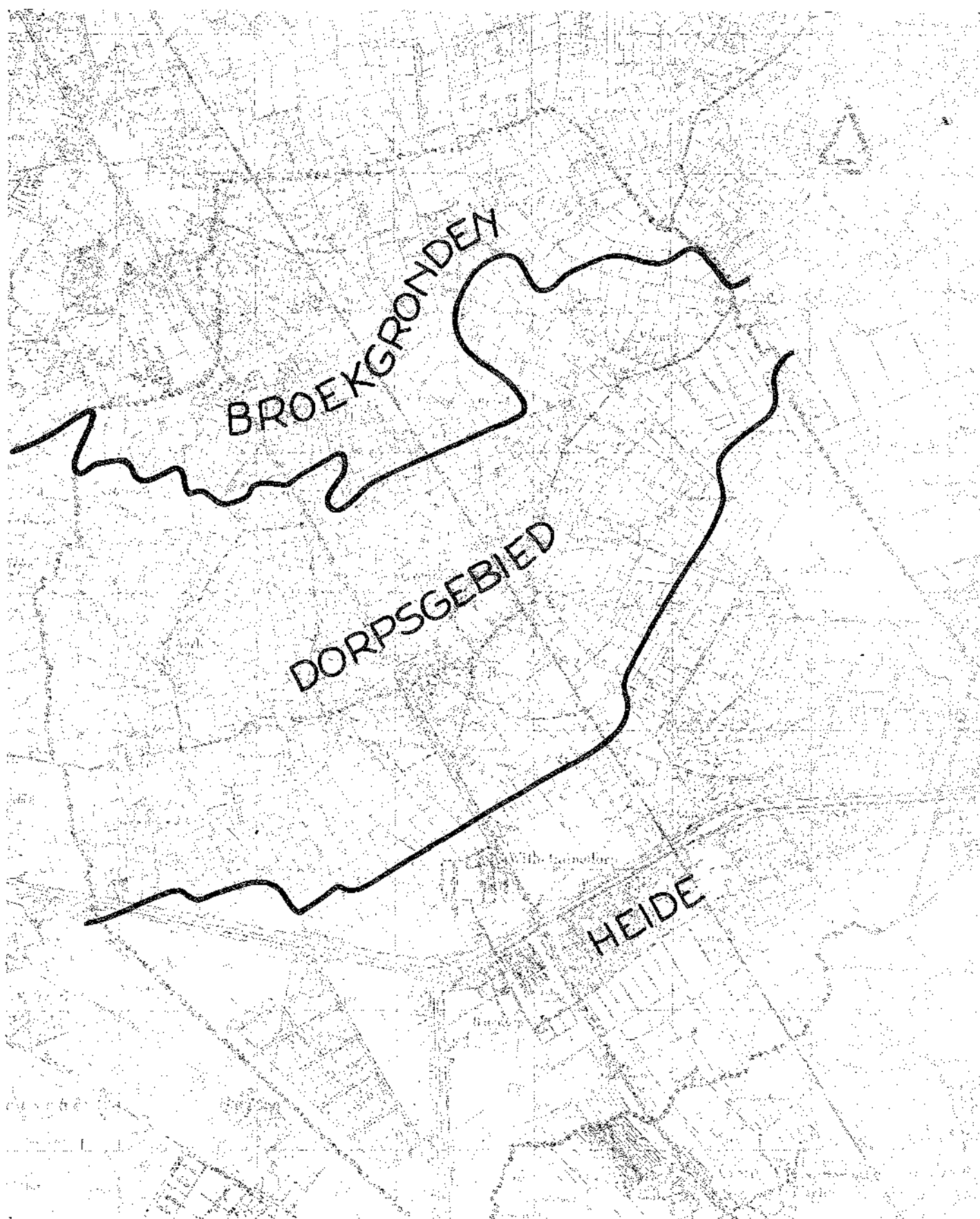
a.2. Landschap, visueel.

De visuele kwaliteit van het landschap van Best wordt bepaald door de wijze waarop de menselijke activiteiten, die overal in het plangebied aanwezig zijn, in- haken op de landschappelijke basisstructuur. Door landschappelijke maatregelen kan in minder "mooie" gebieden de visuele kwaliteit vergroot worden. Dit laatste is met name het geval in de hier bespro- ken dorpsgebieden. De ontwikkelingen gedurende de jaren na het vorige kaartbeeld ten aanzien van bebou- wing, de wegenstructuur, het houtwallenbestand, de bovengrondse leidingen e.d. hebben de dorpsgebieden visueel sterk aangetast. Daar zijn dan de werkzaamheden in het kader van ruilverkavelingen bijgekomen. Herstel van de landschappelijke kwaliteit valt te verwachten vanwege de nog uit te voeren beplantingen langs wegen en nieuwe perceels- en kavelgrenzen. Dat geldt voorna- melijk voor die gebieden, waar relatief weinig bebou- wing aanwezig is: Lage Vleut, tussen de Sonseweg en de Boslaan, tussen de Mosselaarweg en de Hagelaarweg, tussen de Hagelaarweg en de westelijke gemeentegrens.

a.3. Natuur.

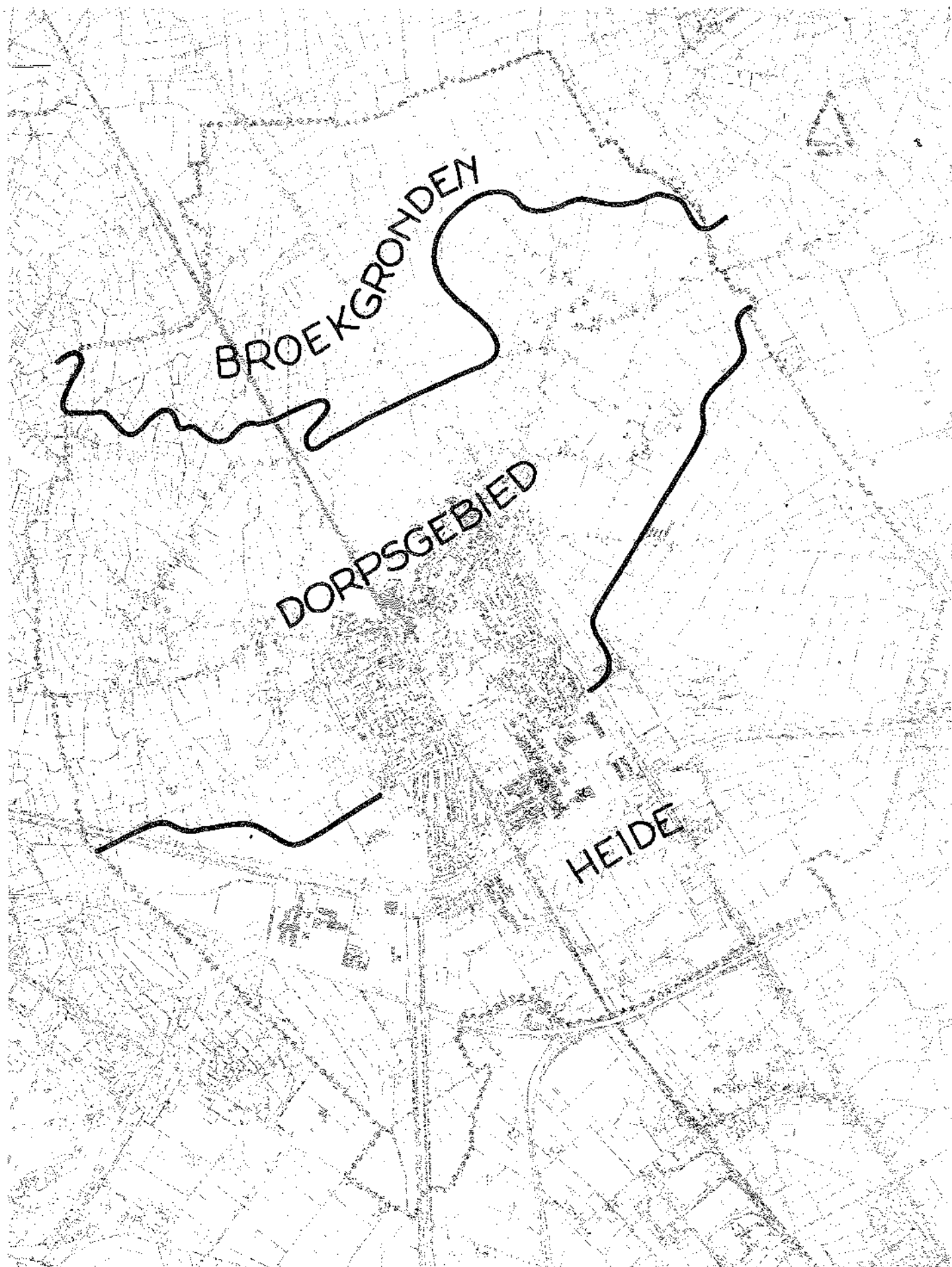
Het intensieve gebruik en de vele activiteiten hebben de natuur in de dorpsgebieden grotendeels verdrongen. Uit de bespreking van de reeks kaartbeelden valt af te leiden dat in de dorpsgebieden van oudsher de om- standigheden voor een rijke natuur aanwezig waren: veel natuurlijk reliëf, waterloopjes, zandpaden, zeer veel houtwallen en een gevarieerd grondgebruik (akkers, wei- en hooiland). Van die omstandigheden is weinig overgebleven, zoals hiervoor is beschreven. Natuurlijke elementen zijn nog aanwezig in de vorm van enkele kleine bosjes, begroeiingstype populier of naald- hout; ze zijn aangeplant en hebben een weinig gevarieer- de ondergroei.

De bestaande en toekomstige beplanting langs de wegen en op de kavel- en perceelsgrenzen draagt eveneens bij (zal bijdragen) aan de natuurlijke kwaliteit van het gebied (gevarieerde plantegroei, broed- en schuil- gelegenheid voor vogels, insekten, kleine zoogdieren e.d.).



1950

kaart III 5.



Gekonkludeerd kan worden dat de natuurwaarde van de dorpsgebieden thans niet hoog is en dat nog afge- wacht moet worden hoe zij zich in de toekomst verder zal ontwikkelen na afsluiting van de ruilverka- velingswerkzaamheden.

b. De broekgronden.

In tegenstelling tot de dorpsgebieden zijn deze gronden van oudsher veel minder intensief in ge- bruik geweest zowel voor agrarische doeleinden als voor andere funkties. Ze hebben daarom meer van hun eigen karakter behouden dan de dorpsgebieden. Ook hier zijn echter de recente ingrepen in het ka- der van de ruilverkaveling Oirschot-Best niet onge- merkt gebleven. Deze ruilverkaveling is voor dit landschapstype van toepassing op de gronden ten noorden van de Mosselaarweg en de Nieuwe Dijk. Aan de oostkant van de rijksweg is voor de gebieden Voorste Broek, Achterste Broek en De Scheeken de ruilverkaveling Sint-Oedenrode-zuid in voorberei- ding (zie kaart III.7). De huidige kwaliteiten van de broekgronden kunnen als volgt worden samengevat.

b.1. Landschap, basisstructuur.

De belangrijkste eigenschappen van de broekgronden zijn: de lage ligging ten opzichte van de gronden aan de zuidkant en de samenstelling van de bodem (zand op leem, waarbij de leemlaag zich niet meer dan 1.25 m. beneden maaiveld bevindt). Afstroming van water van de hogere gronden (zie ook kaart III.1) en stagnering van het grondwater ter plaatse (vanwege de bodemsamenstelling) gaven in het verle- den aanleiding tot grote drassigheid in het gebied. Door waterhuishoudkundige maatregelen (met name in ruilverkavelingsverband) is aan deze drassigheid in grote delen van de broekgronden een einde gekomen. Dit tesamen met egalisatiewerkzaamheden heeft de basisstructuur in de gebieden ten noorden van de Mosselaarweg en tussen de Kruisbeemdenweg en de Nieuwe Dijk grondig veranderd.

In de gebieden Voorste Broek en De Scheeken is meer van de oorspronkelijke structuur gehandhaafd. De Pailjaart en het Achterste Broek zijn het minst door kultuurtechnische ingrepen aangetast. Laatst- genoemde gebieden zijn wat betreft de basisstruk- tuur daarom als zeer waardevol aan te merken, de gebieden Voorste Broek en De Scheeken zijn in dat opzicht wat minder waardevol.

b.2. Landschap, visueel.

De natuurlijke eigenschappen van de broekgronden zijn altijd aanleiding geweest voor een minder intensief gebruik door de mens. Uit de reeks kaartbeelden valt af te leiden dat grasland en houtteelt steeds de voornaamste kultuurvormen zijn geweest. Ook heden ten dage is dit nog het geval. Deze twee vormen van grondgebruik zijn dan ook bepalend voor het landschapsbeeld van de broekgronden: graslandpercelen omzoomd met boomsingels van populier, afgewisseld met grote of kleine percelen bos (voornamelijk populier) en doorsneden door een enkel onverhard pad.

Dit kenmerkende landschapstype van de broekgronden is het gaafste vertegenwoordigd in de Pailjaart en Achterste Broek, iets minder in De Scheeken, in het Voorste Broek en in het gebied ten noorden van de Nieuwe Dijk. In het gebied ten noorden van de Mosselaarweg zijn vanwege de ruilverkaveling veel houtopstanden en kavelgrensbeplantingen gerooid. Het Landschapsplan voorziet in nieuwe beplantingen.

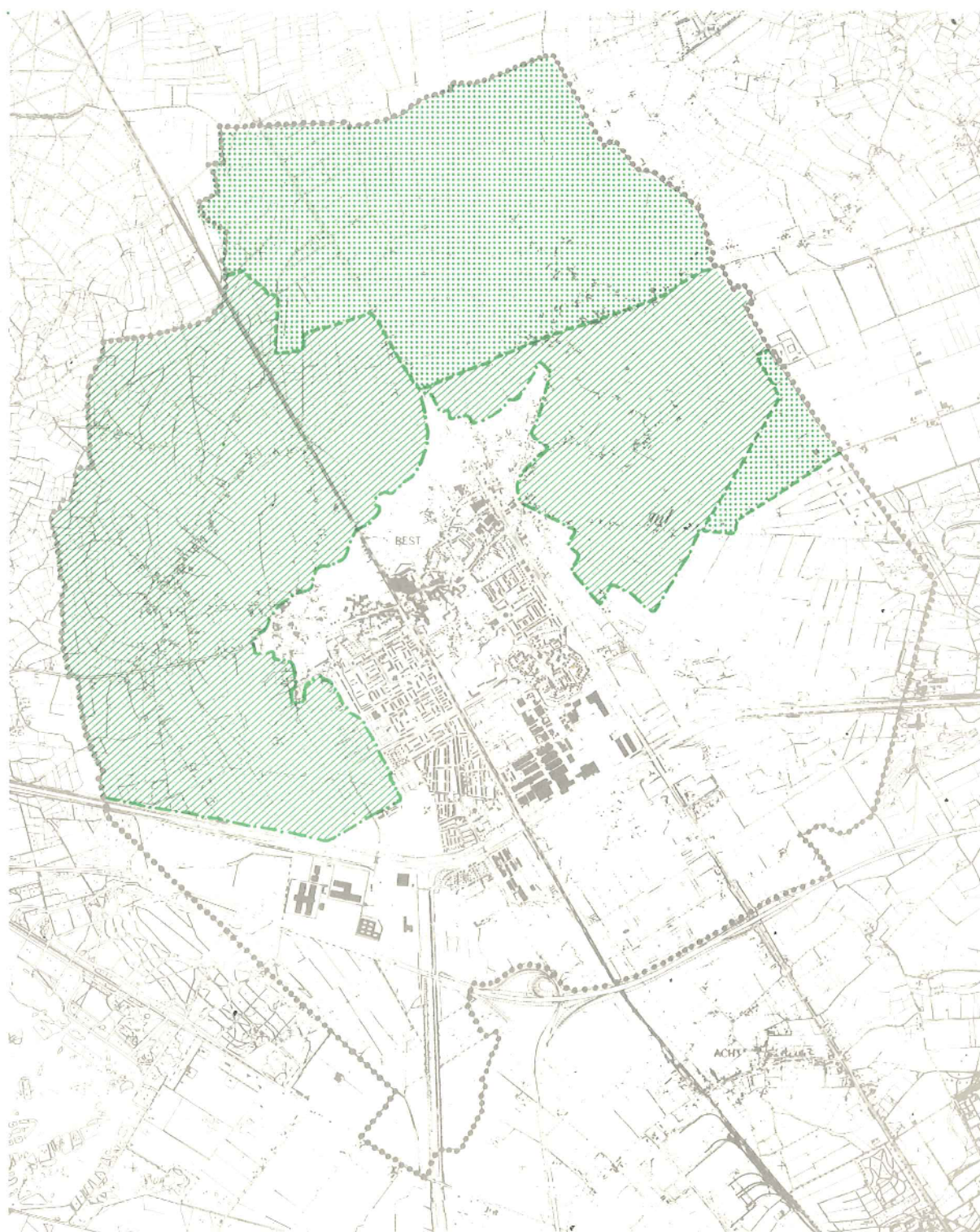
b.3. Natuur.

Uit de reeks kaartbeelden, uit de vorige paragrafen (b.1 en b.2) en uit resultaten van recente onderzoeken kan worden afgeleid dat de lage ligging en de samenstelling van de bodem de voorwaarden schiepen voor het ontstaan van natte schraallanden en vochtig loofbos, waarmee in 1850 nog grote delen van de broekgronden bedekt waren (zie kaart III.2).

Beide begroeiingstypen werden op extensieve wijze geëxploiteerd (winning van hooi en hout) en in de tijd werden nogal eens percelen bos omgezet in grasland en andersom. De thans aanwezige bossen zijn dan ook alle met het oog op houtteelt aangelegd. Een groot deel heeft zich in de loop der tijd vrij natuurlijk kunnen ontwikkelen tot elzenbos met een soortenrijke ondergroei (percelen langs de Berendonkloop en Berkenloop en op de kruising van de Koppelstraat en Kanterse Veldenweg, percelen in de Pailjaart). Kenmerkende plantensoorten zijn: Bosveldkers, Slanke Sleutelbloem, Adderwortel, Welriekende agrimomie, Witte rapunzel en Groot springzaad.

Op de meeste percelen is de hoofdsoort echter populier of naaldhout (spar, douglas, grove den). Afhankelijk van de ouderdom heeft zich een meer of minder dichte ondergroei ontwikkeld, die soms gelijkt op die van de genoemde elzenbosjes. In een aantal gevallen kennen de populieropstanden als ondergroei alleen graslandvegetatie (vaak met beweiding) of een vormige brandnetelopslag (er vindt dan meestal sterke bemesting plaats).

De graslanden zijn alle van het type Engels raaigras en eenvormig in soortensamenstelling, als gevolg van de tamelijk intensieve exploitatie. De bermen, voor-



topografische gegevens



blokgrans ruilverkaveling
Sint Oedenrode Zuid



blokgrans ruilverkaveling
Oirschot - Best

al die langs de onverharde wegen, de slootkanten en het water zelf hebben een gevarieerdere vegetatie, hoewel ook hier de invloed vande landbouw duidelijk merkbaar is, aangezien de stikstofminnende plantengezelschappen overheersen:

- slootvegetaties - type Mannagras - Slanke witte waterkers,
 - type Rietgras - Langbladige ereprijs;
- bermvegetaties - type Roodzwenkgras - Akkerviooltje;
 - type Kropaar - Zevenblad.

De broekgronden zijn van grote betekenis als vogelbroedgebied voor ondermeer: Boomvalk, Torenvalk, Ransuil, verschillende soorten spechten, zangers, mezen, Wielewaal, Winterkoning, Grauwe vliegenvanger e.a.

Daarnaast worden veel wintergastenesignaleerd: Kramsvogel, Koperwiek, Sijs, Goudvink e.a.

Gezien de relatief grote rust die er heerst (met name in de broeklanden tussen de spoorlijn en de oostelijke gemeentegrens) en de aanwezigheid van goede fourageermogelijkheden, komen er ook veel soorten zoogdieren voor, zoals Ree, Vos, Bunzing, Eekhoorn, Egel, Wezel en Hermelijn en verscheidene soorten (spits)muizen.

Tot slot zijn de broekgronden van betekenis voor amfibieën, allerlei insekten, met name een aantal bijzondere vlindersoorten, slakken en ander klein gedierte.

Over de natuur in relatie tot de beide ruilverkavelingen tot slot nog een enkel woord.

Met de uitvoering van de ruilverkaveling Oirschot-Best zijn de natuurwaarden in het betreffende deel (ten noorden van de Mosselaarsweg) verminderd door wijzigingen in de landschappelijke basisstructuur en verwijdering van kleine natuurelementen, zoals bosjes en kavelgrensbeplantingen. De verwachting is dat na uitvoering van nieuwe beplantingen het gebied zich ten gunste van de natuur weer enigszins zal herstellen. Nadelig in deze zijn echter de blijvende lagere grondwaterstand en het intensieve gebruik door de landbouw.

De broekgronden ten oosten van de spoorlijn vallen binnen de ruilverkaveling Sint-Oedenrode-zuid. In het plan in hoofdlijnen van de Landinrichtingskommissie wordt de wens uitgesproken om de graslandpercelen in de Pailjaart, langs de Ginnekensdijk, de Berendonkloop en de Berkenloop tot reservaatgebied te maken (aankoop door de Staat, door de Stichting Beheer Landbouwgronden, natuurbeschermingsin-

stanties), het gebied Voorste Broek en een gedeelte van De Scheeken zouden beheersgebieden moeten worden, d.w.z. agrarische exploitatie onder bepaalde voorwaarden (op vrijwillige basis).

Samenvattend luidt de konklusie dat de broekgronden tussen de spoorlijn en de oostelijke gemeentegrens belangrijke natuurwaarden vertegenwoordigen; de natuurwaarden ten noorden van de Mosselaarweg zijn lager.

c. De heide.

Uit de reeks kaartbeelden blijkt hoe in een tijdsbestek van ca. 130 jaar de heide die het gehele zuidelijke deel van de gemeente besloeg, is ingekrompen tot een zeer gering oppervlak en voor het overige is bebouwd, bebost, in agrarische gebruik en doorsneden met wegen en kanalen. Al deze veranderingen en nog komende ontwikkelingen (rekreatieplan Ekkersweijer, rijksweg 264) hebben ertoe geleid dat een groot deel van de voormalige heide niet meer tot het buitengebied behoort. De bespreking van dit landschapstype beperkt zich daarom tot die delen, die in het onderhavige plan vallen, waarbij het in feite om een aantal niet of nauwelijks met elkaar samenhangende gebieden gaat.

c.1. Landschap, basisstructuur.

De heide is ontstaan op een dekzandrug. Door de relatief hoge ligging is de heide van het droge type. Daarbij komt de aanwezigheid van een reeks stuifduinen, waardoor de ligging ter plaatse nog hoger is en het gebied rijk aan reliëf is: Aarlese Heide en het gebied tussen het Langven en het (dichtgegroeide) Lisseven en de Hoberg.

Van de verschillende vennenkompleksen is alleen het Langven nog als zodanig in tact gebleven. Het Lisseven is dichtgegroeid en de vennen nabij de Ploegstraat zijn eerst ontgonnen ten behoeve van de landbouw, daarna is er zand uit gewonnen ten behoeve van wegeaanleg. Ter plaatse liggen nu twee plassen. Door bebossing en omzetting in landbouwgrond is een hele nieuwe verkaveling en een netwerk van paden ontstaan.

Wat thans nog resteert aan geomorfologische structuren en vennenkompleksen is zeer waardevol, vooral ook met het oog op nog niet afgeronde onderzoeken in groter verband naar het voorkomen van sporen van de ijstijd in Noord-Brabant.

c.2. Landschap, visueel.

De tot dit landschapstype behorende gronden zijn visueel zeer verschillend:

- landbouwgronden, gelegen tussen de Kampenweg/Hoge Kampenweg en het bosgebied van de Nieuwe Heide; ter weerszijden van het Beatrixkanaal in de meest zuidelijke punt van de gemeente; omgeving Ploegstraat;
- gesloten boskompleksen van de Nieuwe Heide en Aarlese Heide;
- heide, voor het merendeel met veel opslag van berk, lijsterbes, den e.d.

De landbouwgronden langs de bosrand van de Nieuwe Heide zijn visueel gaaf, vooral ook door de afwisseling met kleine percelen bos en de zandwegen met boombeplanting erlangs: Koningsheiweg, Hoge Kampenweg, Achterste Kampenweg. Het gebied ten oosten van laatstgenoemde wegen is kwalitatief minder door opdringende, grootschalige bebouwing. Het landbouwgebied in de zuidpunt van de gemeente is met name in relatie tot het Beatrixkanaal met zijn zwaar begroeide oevers en vanwege de afwezigheid van bebouwing van grote landschappelijke betekenis. Ook het Wilhelminakanaal is landschappelijk goed ingepast geraakt door de begroeiing langs beide oevers.

De bossen van de Nieuwe Heide en Aarlese Heide zijn eenvormig van opzet en vormen een gesloten landschap. De heide daarentegen is open en veel afwisselender.

Samenvattend kan gesteld worden dat het landschapstype van de heidegronden voor het merendeel landschappelijk- visueel van (grote) waarde is.

c.3. Natuur.

Uit de voorgaande paragrafen bleek de grote versnippering in deelgebiedjes. Met name vanwege de doorsnijding door infrastrukturele werken van formaat (kanalen, rijkswegen) is dit landschapstype in een aantal op zichzelf staande eenheden uit elkaar gevallen. Alleen voor bepaalde vogelsoorten (zoals Torenvalk en Buizerd) vormen de wegen en kanalen niet zo'n grote barrière. Om het overzichtelijk te houden wordt de natuur in dit landschapstype per deelgebied besproken.

De Nieuwe Heide. De bebossingen zijn nog jong (aanleg + 1923- + 1935) en volgens een regelmatig patroon uitgevoerd. Ze zijn soortenarm (Grove den gemengd met enige Corsicaanse en Oostenrijkse den), geen ontwikkelde struik- en kruidlaag; op diverse plaatsen komt wel een soortenrijke mosbegroeiing voor. In de Nieuwe Heide komen twee gebieden voor die nog veel natuurlijke elementen bevatten: het Langven en omgeving en het voormalige Lisseven en omgeving. Hier is nog een gave veen- en heidevegetatie aanwezig, ekologisch van grote betekenis. De Nieuwe Heide is in zijn geheel van belang voor de fauna: diverse soorten broedvogels en wintergasten, zoogdieren en insecten.

Het gebied ten noorden en ten zuiden van de Ploegstraat. Het gebiedje aan de zuidkant van de Ploegstraat is voor de natuur van minder betekenis. De beide waterplassen zijn nog van te recente datum om het belang ervan voor de natuur te kunnen bepalen. Wat de overige gronden betreft is er veel variatie. Er liggen enkele restanten heide, wel met enige opslag, maar duidelijk van natuurlijke oorsprong. Dit in tegenstelling tot het heideterrein-
tje nabij rijksweg 264, dat doelbewust bebost is. Tot slot ligt er in de zuidwesthoek van de voormalige vloeivelden die in agrarisch gebruik zijn, een ruig gebiedje; in feite een overwoekering van de vroegere vloeiveldinstallatie. Niet alleen heeft het een gevarieerd plantendek, maar ook als broeden/of schuilplaats voor tal van diersoorten is het van betekenis.

De Aarlese Heide. Een deel hiervan is heide met alle kenmerken van dien. Het overige deel is bebost en kan vergeleken worden met de Nieuwe Heide. Ook tussen de verkeerslussen ten zuiden van industrieterrein Heide en aan de oostkant van het Beatrixkanaal liggen nog fraaie stukjes heide, die alle van veel betekenis zijn voor de natuur. Hier en daar bevindt de heide zich in een overgangssituatie naar natuurlijk loofbos, zoals langs het Beatrixkanaal, of is al tot een natuurlijk bos uitgegroeid, zoals langs het weggetje Zonnedaauw. Deze bosjes zijn zeer soortenrijk en qua opbouw en functie niet te vergelijken met de aangelegde naaldboutbossen.

Het Wilhelminakanaal heeft begroeide oevers. Op beide taluds komen veel plantesoorten voor, die kenmerkend zijn voor de heide, zoals Brem, Stekelbrem, Struikheide, Pilzegge en Borstelgras. Het kanaal zelf is van betekenis voor vissen, watervogels e.d.

Het Beatrixkanaal is smaller dan het Wilhelminakanaal, wordt minder intensief voor scheepvaartverkeer gebruikt en op de taluds en in de bermen hebben zich natuurlijke levensgemeenschappen kunnen ontwikkelen. Dit blijkt ondermeer uit de aanwezigheid van een groot aantal zeldzame plantesoorten, die zich alleen in een ongestoorde, natuurlijke omgeving kunnen handhaven; van de hogere planten, bijvoorbeeld de Kleine Klis, Vrouwenmantel, Rietorchis, Klokjesgentiaan en Bosbies. Door de verscheidenheid aan milieus (zandig, lemig, zonnig, beschaduwd, vochtig, droog) komen er veel soorten blad- en levermossen voor. Bovendien is het kanaal met zijn oevers van betekenis door zijn paddestoelenrijkdom, zoogdieren (Bekhoorn, Egel, spitsmuizen, Wezel), broedvogels (+ 50 soorten), doortrekkers en wintergasten, veel soorten insecten en slakken.

Samenvattend luidt de konklusie dat vrijwel alle deelgebieden van het besproken type heide-landschap van grote tot zeer grote betekenis zijn voor de natuur.

III.8. WENSEN VOOR DE TOEKOMST.

In de vorige paragrafen is een beeld geschetst van de ontwikkeling van natuur en landschap in het plangebied onder invloed van menselijke activiteiten en is aangegeven tot welke natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten dit vandaag de dag geleid heeft. De meest in het oog springende ontwikkelingstendenzen blijken te zijn:

- de vervlakking tussen de onderscheiden landschapstypen door ingrepen in de basisstructuur (reliëf, waterhuishouding) en het okkupatiepatroon (wegenstelsel, verkaveling, beplanting);
- het hiermee gepaard gaande verlies aan natuurlijke kwaliteiten;
- de verregaande invloed van grote, infrastrukturele werken en toename van bebouwing.

Dit overziende in samenhang met de doeleinden die op verschillende niveaus voor het landelijk gebied zijn geformuleerd (zie hoofdstuk II) komt men tot de volgende wensen voor landschap en natuur:

- inpassing van de bestaande bebouwing in het landschap, bijvoorbeeld door middel van erf- of kavelgrensbeplanting en afgestemd op de kenmerken van het omringende landschap;
- zorgvuldige plaatskeuzebepaling bij vestiging van nieuwe agrarische bedrijven en de gebouwen inpassen in het omringende landschap;
- de natuurgebieden als zodanig handhaven en het beheer afstemmen op behoud en/of verbetering van de natuurlijke kwaliteiten.

HOOFDSTUK IV : DE FUNKTIES VAN HET BUITENGEBIED.

IV.1. INLEIDING.

In hoofdstuk II is de beleidsvorming in algemene zin weergegeven en werd gekonstateerd dat het buitengebied van de gemeente allerlei funkties vervult (agrarische, infrastruktureel, rekreatief enz.). Aan deze onderscheiden funkties wordt in dit hoofdstuk nader aandacht besteed, waarbij in de eerste plaats een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie. Vervolgens zal worden onderzocht of het rijk of de provincie een beleidsstandpunt hebben geformuleerd ten aanzien van de betreffende funktie, waarna tot slot het gemeentelijk beleid wordt beschreven. Aan dit gemeentelijk beleid liggen twee algemene uitgangspunten ten grondslag:

1. de in het plangebied aanwezige bebouwing wordt, voor zover te verwachten valt dat geen sanering - althans geen sanering binnen tien jaar - zal plaatsvinden, konform het huidige gebruik bestemd. Met name indien er sprake is van een gebruik met een bedrijfsmatig karakter zal aan deze bebouwing ook enige uitbreidingsmogelijkheid worden geboden.
2. met nieuwe ontwikkelingen wordt uitsluitend rekening gehouden, indien deze verband houden met of gebonden zijn aan de uitoefening c.q. de vervulling van de funkties van het buitengebied.

Voorts zij erop gewezen dat in het kader van de voorbereiding op het onderhavige plan (zie hoofdstuk I) de gemeente reeds op diverse punten een standpunt heeft ingenomen. Daarop wordt hier niet meer uitvoerig ingegaan, maar wordt verwezen naar de Voorbereidingsnota en de behandeling ervan in raadscommissie en raad, welke stukken als bijlagen 4 t/m 6 zijn opgenomen.

IV.2. DE LANDBOUW*.

Iv.2.1. De huidige situatie.

De beschrijving van de huidige structuur van de landbouw is enerzijds gebaseerd op de resultaten van het onderzoek naar de situatie in de land- en tuinbouw door de Agglomeratie Eindhoven (uitgevoerd in het kader van het Structuurplanproject) en anderzijds op een door de gemeente uitgevoerde inventarisatie.

* N.B. In het navolgende wordt een groot aantal begrippen gehanteerd als:

- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| - agrarisch bedrijf | - bestaand agrarisch bedrijf |
| - volwaardig agr. bedrijf | - agrarisch-industriëel bedrijf |
| - intensieve veehouderij | - rustende boer |
| - bedrijfswoning. | |

Deze begrippen worden omschreven in artikel 1 van de voorschriften.

De gegevens van het onderzoek dat door de Agglomeratie is verricht, dateren uit 1976. De door de gemeente uitgevoerde inventarisatie stamt uit 1979 en is naderhand geaktualiseerd. Deze is met name gericht geweest op de aard en de ligging van de bestaande bedrijven.

Het onderzoek valt uiteen in een beschrijving van de bestaande situatie (grondgebruik, aard en ligging van de bedrijven) en in een toekomstperspektief.

Omdat het landbouwonderzoek zeer specifiek van aard is, is een verslag ervan opgenomen in bijlage 3.

Op basis van dit onderzoek heeft de gemeente een beleidsvisie ontwikkeld, die in paragraaf IV.2.3. aan de orde komt.

IV.2.2. Externe beleidsvorming.

Het beleid van het rijk met betrekking tot de landbouw is er in het algemeen op gericht om ruimte te bieden aan de voortgaande tendens tot schaalvergroting en intensivering, waarbij de voor natuur en landschap nadelige gevolgen zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

Ten aanzien van de intensieve veehouderij is het rijk daarbij van oordeel dat deze bedrijfstak door haar zeer intensieve bedrijfsvoering een aparte positie inneemt. Denkbaar wordt geacht dat op grond van een belangenafweging besloten wordt om aan deze tak van agrarische bedrijvigheid geen ontwikkelingsmogelijkheden te bieden, danwel om dit slechts onder zekere voorwaarden toe te laten.

Het rijk signaleert verder een ontwikkeling in de richting van agrarisch-industriële bedrijven. Men is van mening dat deze ontwikkeling met grote zorg moet worden bekeken en acht het dan ook noodzakelijk dat de vestiging van deze bedrijven beperkt blijft tot speciaal daartoe aangewezen terreinen.

De provincie staat een beleid voor dat in de eerste plaats is gedifferentieerd naar de aard van het gebied. Zij onderscheidt daarbij de volgende gebieden (zie nota "Inrichting bestemmingsplan buitengebied"):

1. primair agrarisch gebied;
2. agrarisch gebied met betekenis voor natuur, landschap en recreatie;
3. agrarisch gebied met overwegende betekenis voor natuur, landschap en recreatie;

4. agrarisch gebied- toekomstig woon- en werkgebied;
5. agrarisch kernrandgebied.

ad 1.

Voor het primair agrarisch gebied gaat de provincie ervan uit dat aan de landbouw zo min mogelijk beperkingen moeten worden opgelegd, hetgeen overigens niet mag betekenen dat andere functies en/of waarden worden verwaarloosd.

De provincie spreekt haar voorkeur uit voor de hanteling van het systeem van vrije vestiging doch acht ook de bouwblokmethode aanvaardbaar (beide systemen worden besproken in de nota "Inrichting bestemmingsplan buitengebied"). Wanneer voor de bouwblokmethode wordt gekozen dient de bouw van agrarische hulpgebouwen mogelijk te worden gemaakt middels een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders. Met de bouw van bedrijfsgebouwen op afstand kan dan rekening worden gehouden door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Prioriteit voor de landbouw in deze gebieden betekent niet dat ook de vestiging van agrarisch-industriële bedrijven zonder meer toelaatbaar is. Vestiging van deze bedrijven is volgens de provincie slechts toelaatbaar middels een wijzigingsbevoegdheid.

ad 2.

In het agrarisch gebied met betekenis voor natuur, landschap en rekreatie acht de provincie hanteling van het systeem van vrije vestiging niet gewenst. Voor de bestaande agrarische bedrijven stelt zij voor het bouwbloksysteem te hanteren. Binnen dit bouwblok wordt de bedrijfsuitoefening zo min mogelijk beperkt.

Buiten het bouwblok kunnen hulpgebouwen op basis van een vrijstellingsbevoegdheid toegelaten worden waarbij voor gebouwen met een oppervlakte van 50 m² tot 150 m² een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist is. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan de bouw van bedrijfsgebouwen op afstand mogelijk worden gemaakt.

De vestiging van volwaardige agrarische bedrijven kan mogelijk worden gemaakt middels het systeem van bouwzones (voor verklaring van dit systeem wordt verwezen naar de nota "Inrichting bestemmingsplan buitengebied"). De omvang van de zones alsmede - indien mogelijk - het aantal daarin toe te laten bedrijven dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden, waarbij de reële behoefte uitgangspunt moet zijn. Hoewel in principe uitgesloten, kan met de bouw van volwaardige agrarische bedrijven buiten de bouwzone rekening worden gehouden door opnemings van een daarop gerichte wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders. Vestiging van agrarisch-industriële bedrijven wordt door de provincie in dit gebied uitgesloten geacht.

ad 3.

In het agrarisch gebied met overwegende betekenis voor natuur, landschap en recreatie dienen de bestaande agrarische bedrijven volgens de provincie een bouwblok te krijgen. Beperkingen ten aanzien van de bedrijfsvoering binnen dit blok dienen goed gemotiveerd te worden.

Agrarische hulpgebouwen kunnen worden toegestaan op grond van een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders, waarbij in alle gevallen een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist is.

De vestiging van nieuwe (volwaardige) agrarische bedrijven wordt in principe ongewenst geacht. In uitzonderingsgevallen kan een dergelijk bedrijf niettemin worden toegelaten. Daartoe kan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Vestiging van agrarisch-industriële bedrijven wordt in alle gevallen uitgesloten geacht.

ad 4.

Voor gebieden welke binnen 10 jaar in aanmerking zullen komen voor de verwezenlijking van niet-agrarische bestemmingen acht de provincie een op deze bestemming gericht plan het meest gewenst.

Gronden welke pas na deze periode van 10 jaar voor verwezenlijking van niet-agrarische bestemmingen in aanmerking zullen kunnen op gelijke wijze worden aangepakt als het gebied met overwegende betekenis voor natuur, landschap en recreatie. Vestiging van volwaardige agrarische bedrijven en agrarisch-industriële bedrijven is daarbij uitgesloten.

ad 5.

Het agrarisch kernrandgebied heeft betrekking op de overgangszône tussen de dorpsbebouwing en het buitengebied. In dit gebied dienen de bestaande agrarische bedrijven een bouwblok te krijgen. Binnen dit bouwblok is de bouw van bedrijfsgebouwen die kennelijk zijn ingedeeld en ingericht voor het houden en/of fokken van pluimvee, varkens of mestkalveren uitsluitend toegestaan indien dit geen onevenredige milieuhygiënische bezwaren oproept voor de in de nabijheid gelegen of in de nabije toekomst te verwachten stedelijke functies.

Tevens moet worden voorzien in uitbreidingsmogelijkheid buiten het bouwblok in die gevallen waarin bebouwing binnen het bouwblok op grond van de Hinderwet niet mogelijk is. Vestiging van agrarische hulpgebouwen kan mogelijk worden gemaakt middels een vrijstellingsbevoegdheid.

Vestiging van nieuwe agrarische bedrijven is in principe geoorloofd. Voor de bouw ten behoeve van de bedrijfstak der intensieve veehouderij geldt daarbij wel de voorwaarde dat de bouw geen onevenredige milieuhygiënische bezwaren mag oproepen voor de in de nabijheid gelegen of in de nabije toekomst te verwachten stedelijke functies.

Ten aanzien van een aantal bijzondere aspecten in de landbouw heeft de provincie een apart beleidsstandpunt geformuleerd. Het betreft de volgende onderwerpen:

- a. grondgebonden - niet grondgebonden landbouw;
- b. silo's en torensilo's;
- c. woning voor de rustende boer en tweede agrarische bedrijf;
- d. paardenfokkerijen en pelsdierhouderijen;
- e. paardenstallen;
- f. semi-agrarische bedrijfsvestigingen.

ad a.

De provincie stelt zich op het standpunt dat in een bestemmingsplan geen onderscheid kan worden gemaakt in grondgebonden en niet-grondgebonden landbouw. Zij baseert zich hierbij op de in de provincie historisch gegroeide situatie waarbij op een bedrijf zowel grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw wordt bedreven.

Wel acht de provincie het toelaatbaar dat ter bescherming van bepaalde waarden en belangen eisen worden gesteld aan de verschijningsvorm van de bebouwing of dat in bepaalde gebieden een algeheel verbod tot vestiging van agrarische bedrijven wordt opgenomen.

ad b.

Volgens de provincie moet naast de bouw van bedrijfsopstallen de oprichting van veevoersilo's mogelijk zijn. 12 m' acht zij hierbij aan aanvaardbare maximale hoogte, echter via vrijstelling is een hoogte van 15 m' toelaatbaar.

Met betrekking tot torensilo's is de provincie van mening dat een zeer kritische benadering van dit verschijnsel gewenst is vanwege de nadelige consequenties voor het landschap. Zij is van mening dat in het primair agrarisch gebied de bouw van dergelijke silo's onder zeer strikte voorwaarden mogelijk kan worden gemaakt, waarbij gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De aanvaardbaarheid van torensilo's in de niet primair agrarische gebieden hangt af van de aard van het gebied. Het in het kader van het bestemmingsplan uit te voeren landschapsonderzoek moet hierover uitsluitsel geven.

ad c.

De bouw van een woning voor de rustende boer dient in een bestemmingsplan uitgesloten te worden naar het oordeel van de provincie. Wel acht zij het toelaatbaar dat een mogelijkheid wordt gekreëerd tot uitbreiding annex verbouw van de boerderij teneinde daarin een woning op te nemen voor de rustende boer. De bouw van een tweede bedrijfswoning zal volgens de provincie slechts zelden noodzakelijk blijken te zijn. Zij acht het niettemin verantwoord om met de bouw van een dergelijke woning rekening te houden, waarbij zij als eis stelt dat de relatie van de woning met het bedrijf in de situering tot uitdrukking moet komen. Tevens wordt een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten verlangd.

ad d.

Met de vestiging van paardenfokkerijen en pelsdierhouderijen kan in het bestemmingsplan rekening worden gehouden door daartoe een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

ad e.

De provincie stelt zich op het standpunt, dat de bouw van paardenstallen uitgesloten moet worden, daar dit zou leiden tot een te grote versnippering van het grondgebruik en het een aantasting zou betekenen van de aanwezige functies en waarden.

ad f.

De vestiging van semi-agrarische bedrijven is ongewenst. Mede daarom raadt de provincie aan om de vestiging van volwaardige agrarische bedrijven te koppelen aan minimale inhoud- en oppervlaktelasten en moet de bouwvraag getoetst worden aan de bestemming.

IV.2.3. Het gemeentelijk beleid.

De gemeente is van mening - mede gelet op de algemene uitgangspunten - dat zoveel mogelijk ruimte moet worden geboden voor een goede ontwikkeling van de landbouw in al zijn facetten. Deze ontwikkeling mag echter de belangen van de overige functies en waarden niet in onevenredige mate schaden.

In navolging van de provincie heeft de gemeente daarom een per gebied gedifferentieerd beleid ontwikkeld. De navolgende gebieden worden daarbij onderscheiden:

- a. Agrarisch gebied I (vestiging nieuwe bedrijven d.m.v. planuitwerking);
- b. Agrarisch gebied II (vestiging nieuwe bedrijven d.m.v. planwijziging);
- c. Agrarisch gebied/Toekomstig woongebied;
- d. Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
- e. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

ad a.

In het "Agrarisch gebied I (vestiging nieuwe bedrijven d.m.v. planuitwerking)" heeft de landbouw prioriteit.

In dit gebied is gekozen voor de bouwblokmethode. Voordeel van deze keuze is dat in het bestemmingsplan één bestemmingssysteem voor de landbouw wordt gehanteerd, zoals uit het navolgende nog zal blijken. Belangrijker is echter, dat de bouwblokmethode - in tegenstelling tot het systeem van vrije vestiging - een belangenafweging mogelijk maakt. Een dergelijke belangenafweging is noodzakelijk vanwege het feit, dat de belangen van nieuw te vestigen volwaardige agrarische bedrijven strijdig kunnen zijn met de belangen van bestaande agrarische bedrijven. Voorkomen moet worden dat door de ves-

tiging van een agrarisch bedrijf de mogelijkheden tot schaalvergroting en intensivering van bestaande bedrijven onevenredig worden ingeperkt. De keuze voor de bouwblokmethode brengt met zich mee dat bestaande agrarische bedrijven in een bouwblok worden ingepast.

Op het beleid ten aanzien van deze bouwblokken zal nog nader worden ingegaan.

In het gebied kunnen ter plaatse noodzakelijke bedrijfsgebouwen worden gebouwd zoals veldschuren, melkstallen en schuilgelegenheden, alsook bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Middels een wijzigingsbevoegdheid kan verder worden voorzien in de bouw van bedrijfsgebouwen op afstand, die vanwege agrarische en/of milieuhygiënische bedrijfsomstandigheden niet binnen het bouwblok van het bedrijf kunnen worden gebouwd.

De vestiging van volwaardige agrarische bedrijven is mogelijk middels een daartoe opgenomen uitwerkingsplicht van Burgemeester en Wethouders. Voor de uitwerkingsplicht (in tegenstelling tot de wijzigingsbevoegdheid) is gekozen om tot uitdrukking te brengen dat de vestiging van volwaardige agrarische bedrijven in principe toelaatbaar wordt geacht. Aan de uitwerkingsregeling is een procedurebepaling gekoppeld, ten einde te verzekeren dat over een bouwaanvraag zou spoedig mogelijk wordt beslist.

Niet is voorzien in de mogelijkheid tot vestiging van nieuwe agrarisch-industriële bedrijven. De problematiek die de vestiging van dergelijke bedrijven met zich meebrengt is dermate omvangrijk, dat vestiging van deze bedrijven voorafgegaan dient te worden van een speciaal op deze problematiek gericht onderzoek. Het gemeentelijk niveau is hiervoor niet geschikt. Het verdient aanbeveling een dergelijk onderzoek op bovenlokaal niveau te verrichten.

Op het beleid ten aanzien van bestaande agrarisch-industriële bedrijven alsook op het beleid met betrekking tot semi-agrarische bedrijven wordt verderop in deze paragraaf ingegaan.

ad b.

In het "Agrarisch gebied II (vestiging nieuwe bedrijven middels planwijziging)" moet het belang van de landbouw worden afgewogen tegen het belang van de toekomstige ontwikkelingen (rekreatie, de realisering van de bouwlokatie Best-West in de directe nabijheid). De regeling is vrijwel identiek aan die onder ad a. De fundamentele afwijking die ook in de bestemmingsbenaming tot uitdrukking is gebracht is dat vestiging van nieuwe volwaardige agrarische bedrijven uitsluitend d.m.v. planwijziging kan worden gerealiseerd. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat de vestiging van een nieuw bedrijf als een uitzonderlijk geval wordt beschouwd.

ad c.

Het "Agrarisch gebied/Toekomstig woongebied" zal over enige jaren dienen voor de realisering van woningbouw. In overeenstemming met de richtlijnen is nieuwvestiging van agrarische bedrijven in dit gebied geheel uitgesloten.

Ten aanzien van ter plaatse noodzakelijke bedrijfsgebouwen is het gesteldead a. van overeenkomstige toepassing.

Bestaande agrarische bedrijven zijn vervat in een bouwblok.

ad d.

In het "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied" heeft de gemeente in afwijking van de aanbevelingen van de provincie eveneens gekozen voor de bouwblok-methode.

Het systeem van bouwzones, als voorgesteld door de provincie, stuit om te beginnen op grote praktische bezwaren daar het zeer problematisch is om de reële behoefte tot uitgangspunt te nemen. Deze behoefte is niet of nauwelijks te onderzoeken daar deze afhangt van een zeer groot aantal onzekere factoren. De keuze voor de bouw-blokmethode heeft als voordeel dat in het bestemmingsplan één bestemmingssysteem gehanteerd wordt voor de landbouw, terwijl de methode bovendien flexibeler is dan het bouwzonesysteem.

De bestaande agrarische bedrijven krijgen wederom een bouwblok toegemeten. Middels een vrijstellingsbevoegdheid wordt voorzien in de bouw van hulpgebouwen waarbij voor gebouwen welke groter zijn dan 50 m² een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten noodzakelijk is. Bedrijfsgebouwen op afstand kunnen worden gebouwd middels wijzigingsbevoegdheid.

In de bouw van volwaardige agrarische bedrijven kan worden voorzien door hantering van de wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor is gekozen om tot uitdrukking te brengen dat de vestiging van dergelijke bedrijven in principe niet tot de doeleinden van de bestemming behoort. Teneinde te verzekeren dat zo spoedig mogelijk op een bouw-aanvraag wordt beslist is een procedurebepaling opgenomen.

De bouw van nieuwe agrarisch-industriële bedrijven is in overeenstemming met het beleid van de provincie uitgesloten.

ad d.

In het "Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied" is de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven geheel uitgesloten, gelet op de zeer grote natuurwaarden, landschappelijke en cultuur-historische waarden. Middels een vrijstellingsbevoegd-

heid kan worden voorzien in de bouw van hulpgebouwen. Daarbij is in alle gevallen een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist. De bouw van bedrijfsgebouwen op afstand is geheel uitgesloten.

Ten aanzien van een aantal aspecten, die aan de uitoefening van de landbouw zijn verbonden, heeft de gemeente een meer gespecificeerd beleid ontwikkeld. Het betreft:

1. de bestaande agrarische bedrijven;
2. semi-agrarische bedrijven;
3. bestaande agrarisch-industriële bedrijven;
4. kernrandzône;
5. paardestallen;
6. silo's en torensilo's.

ad 1.

Zoals in het voorgaande reeds is gesteld hebben alle bestaande agrarische bedrijven een bouwblok toegemeten gekregen. Door de toewijzing van een bouwblok wordt bewerkstelligd dat de bebouwing van het bedrijf wordt gekoncentreerd, hetgeen uit planologisch oogpunt van belang moet worden geacht.

De omvang van het bouwblok bedraagt in principe 1 hectare, waarbij de exakte grootte afhankelijk is van de eigendomssituatie, de bestaande bebouwing, alsmede van eventuele barrières in het landschap.

Vergroting van het bouwblok tot 1,5 ha. (2 voor glas-tuinbouwbedrijven) is mogelijk middels gebruikmaking van een algemene wijzigingsbevoegdheid.

Binnen het bouwblok wordt aan een efficiënte agrarische bedrijfsvoering zo min mogelijk belemmeringen in de weg gelegd. Er mag een bedrijfswoning worden gebouwd. Door middel van een vrijstellingsbevoegdheid is ook de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning toegestaan.

De bouw van een woning voor de rustende boer is niet toegestaan. Wel is de mogelijkheid gekreëerd dat de boerderij wordt verbouwd om daarin woonruimte op te nemen voor de rustende boer; daarbij is aansluiting gezocht bij de regeling, zoals deze door de provincie wordt voorgesteld.

Indien het bouwblok binnen de kernrandzône is gelegen zijn aan de bedrijfsvoering extra beperkingen opgelegd in de zin dat uitbreiding en/of omschakeling in de richting van de intensieve veehouderij slechts is toegestaan als in voldoende mate vaststaat dat geen onevenredige milieuhygiënische bezwaren optreden voor de in de nabijheid gelegen of in de nabije toekomst te verwachten stedelijke functies. Daarbij moet vooraf advies worden ingewonnen van de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu in Noord-Brabant.

Heeft een agrarisch bedrijf reeds een aantal bedrijfsgebouwen op afstand liggen, dan krijgen deze gebouwen de bestemming "Agrarisch bouwblok B (zonder woning)". Binnen dit bouwblok is de bouw van een bedrijfswoning uitgesloten. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in de omzetting naar de bestemming "Agrarisch bouwblok A (met woning)".

ad 2.

In overeenstemming met het beleid van de provincie is in het bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen voor de bouw van semi-agrarische bedrijven. Bestaande semi-agrarische bedrijven zijn onder de burgerwoondoeleindenbestemmingen gebracht indien sprake is van een niet-bedrijfsmatige activiteit. Voor het overige hebben de als zodanig aangemerkte bedrijven een gewoon agrarisch bouwblok gekregen, zij het dat in de meeste gevallen de omvang van het bouwblok is afgestemd op de bestaande bedrijfsbebouwing. Slechts wanneer uit nader onderzoek bleek, dat een uitbreiding in de lijn der verwachting ligt is een bouwblok van ± 1 ha. geprojecteerd,

N.B. Voor de beoordeling van de vraag of een bedrijf moet worden aangemerkt als semi-agrarisch bedrijf, zijn de volgende criteria gehanteerd: aantal standaardbedrijfseenheden, de leeftijd van de bedrijfsvoerder, de opvolgingssituatie, de toekomstplannen en het feit of de bedrijfsvoerder het werk op het bedrijf als hoofd- of als nevenberoep uitoefent.

ad 3.

De bestaande agrarisch-industriële bedrijven (totaal 6) zijn positief bestemd, waarbij een bouwblok is gegeven ter grootte van de bestaande bebouwing.

ad 4.

In tegenstelling tot hetgeen de provincie stelt, is in het bestemmingsplan geen aparte bestemming opgenomen voor de kernrandzone, maar is volstaan met een aanduiding van het betreffende gebied op de plankaart. Dit is met name gedaan om te voorkomen dat het bestemmingsplan door een extra agrarische bestemming onnodig wordt gekompliceerd. Gelet op de duidelijk aantoonbare behoefte aan volkstuinen is binnen de kernrandzone rekening gehouden met de eventuele aanleg van volkstuinen.

Zoals in het voorafgaande reeds is gebleken, wordt in de kernrandzone de uitbreiding van, of omschakeling naar intensieve veehouderij bij bestaande bedrijven aan extra eisen verbonden.

Ook de bouw van nieuwe volwaardige bedrijven is - voor zover deze bouw op grond van de bestemming is toegelaten - aan extra eisen verbonden.

ad 5.

De bestaande paardestallen zijn niet apart bestemd, hetgeen met zich meebrengt dat deze bouwwerken onder de werking van het overgangsrecht vallen.

Met de bouw van nieuwe paardestallen is in het bestemmingsplan rekening gehouden middels het opnemen van een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders. Aan de bouw van deze stallen bestaat een duidelijke behoefte. Een aantal eisen is geformuleerd teneinde te voorkomen, dat de bouw van paardestallen een onevenredige aantasting met zich mee zou brengen van de aan de bestemming verbonden doeleinden en waarden. In het "Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied" is de bouw van paardestallen geheel uitgesloten.

ad 6.

De regeling ten aanzien van de bouw van veevoedersilo's is afgestemd op de richtlijnen van de provincie terzake. De bouw van torensilo's kan worden gerealiseerd middels een daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Een zeer zorgvuldige belangenafweging in het konkrete geval is daarbij noodzakelijk, gelet op de gevolgen welke dergelijke bouwwerken hebben voor het landschap.

IV.3. REKREATIE.

IV.3.1. De huidige situatie.

In het plangebied is een grote verscheidenheid aan recreatieve objecten aanwezig voor zowel de actieve als de passieve recreatie. Het betreft de volgende objecten:

1. een tweetal buurthuizen gelegen aan de Sint Franciscusweg 5 en de Sint Annaweg;
2. een tweetal vakantiegebouwen, alsmede een kantine aan de Sonseweg 37;
3. een verenigingsgebouw aan de Boslaan 11a;
4. een openluchttheater (het Joe Manntheater) gelegen in het bosgebied Nieuwe Heide ten zuiden van de Sonseweg;
5. een klompenmuseum gelegen aan de Broekdijk;
6. een dieren- en vogelpark aan de Broekdijk 15;
7. sportterreinen; het betreft hier twee terreinen met klubgebouw aan de Oude Baan, een terrein aan de Sint Annaweg en een terrein aan de Kelderse Hoevenweg.

Bouwplannen bestaan voorts voor:

9. een oefenhal ten behoeve van de "Stichting Odulphus Heijdonck ruitertjes oefenhal" aan de Heikantweg;
 10. een bowlingcentrum aan de Oirschotseweg 108.
- Tenslotte zijn ook de opbouw van het landschap en de bestaande fietspaden van belang voor de recreatieve mogelijkheden van het gebied.

IV.3.2. Externe beleidsvorming.

Voor zover voor het plangebied van belang, is het rijksbeleid gericht op een concentratie van de recreatieve voorzieningen rond de stedelijke gebieden. Het aksent ligt daarbij op een functionele en ruimtelijke verweving van alle activiteiten. De opvangmogelijkheden en het karakter van de voorzieningen dienen in belangrijke mate bepaald te worden door de aanwezige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden.

Het provinciale beleid is er in algemene zin op gericht om recreatieve mogelijkheden te bieden aan de eigen bevolking. De ontwikkelingen moeten daarbij afgestemd zijn op de belangen van landbouw, natuur en landschap.

In dat verband streeft de provincie naar een concentratie van de recreatieve voorzieningen in het stedelijk gebied. De stadsregionale geleidingszones zijn in dat verband de eerstaangewezen zones voor de ontwikkeling van voorzieningen voor intensief en gekoncentreerd recreatief gebruik.

De stadsregionale uitloopgebieden moeten volgens de provincie de recreatieve uitstraling vanuit de stadsregio's opvangen. De nadruk ligt hierbij op de extensieve vormen van recreatie.

De provincie stelt zich tenslotte op het standpunt dat zowel in de geleidingszone als in de uitloopgebieden de mogelijkheden voor de aanleg van volkstuinkomplexen moeten worden opengehouden.

IV.3.3. Het beleid van de gemeente.

In samenhang met de algemene beleidsuitgangspunten zijn alle recreatieve objecten positief bestemd. Voorts is in de doeleindenomschrijving van de onderscheiden hoofdbestemmingen rekening gehouden met het extensief-recreatief gebruik van deze gronden.

Voor het overige is de gemeente van oordeel dat de schaal en het karakter van het bestemmingsplan zich niet verdragen met een actieve aanpak van de recreatieproblematiek. Voor een dergelijke aanpak is de opstelling van speciaal op de situatie toegesneden bestemmingsplannen vereist, waarin ook wordt ingegaan op de financiële aspecten.

Dergelijke plannen zijn door de gemeente reeds opgesteld (bestemmingsplan "Ekkersweijs") of in voorbereiding (het gebied van de zandputten en vloeivelden).

In het bestemmingsplan is - in overeenstemming met het hiervoor geschetste beleid van de provincie - de mogelijkheid voor de aanleg van volkstuinen en volkstuinkomplexen uitdrukkelijk opengehouden. Voor zover althans deze aanleg zich verdraagt met de aanwezige belangen en waarden.

IV.4. BOSBOUW.

IV.4.1. De huidige situatie.

In hoofdstuk III kwam de betekenis van de bosbouw in Best integraal aan de orde. Naar de behandeling in dit hoofdstuk wordt korthedshalve gewezen.

IV.4.2. Externe beleidsvorming.

Het rijk konstateert dat bossen een viertal functies vervullen:

- houtproduktie;
- recreatiefunctie;
- functie voor de natuur;
- functie voor het landschap.

Het rijk is van mening dat deze functies dermate essentieel zijn voor onze samenleving, dat instandhouding van het bestaande areaal bos dringend gewenst is. Men acht het tevens noodzakelijk dat gestreefd wordt naar uitbreiding van het areaal.

IV.4.3. Het beleid van de gemeente.

Alle bestaande bossen, bosschages en houtwallen van enige omvang zijn positief bestemd, waarbij de voorschriften geheel zijn gericht op het behoud en/of herstel van de aan deze bossen, bosschages en houtwallen verbonden functies en waarden.

IV.5. NATUUR EN LANDSCHAP.

Bij de bespreking van functies in dit hoofdstuk worden natuur en landschap slechts zijdelings genoemd, alleen om het beleid dat de gemeente terzake voert te kunnen bespreken. Natuur en landschap zijn namelijk geen functies van het buitengebied, maar vormen er de grondslag voor (zie hoofdstuk III, de inleiding). Ten aanzien van de huidige situatie wordt daarom naar hoofdstuk III verwezen. Externe beleidsuitgangspunten ten aanzien van natuur en landschap zijn aan de orde geweest in hoofdstuk II.

Het gemeentelijk beleid.

De gebieden welke geen economisch gerichte functie hebben voor de mens (de belevingsfunctie wordt hier niet toe gerekend) zijn bestemd tot "Natuurgebied". Het betreft hier met name heiderestanten, enige vennen en ruige terreinen. De voorschriften van deze bestemming zijn geheel gericht op het behoud en vooral ook van het herstel van de aan deze gebieden verbonden waarden en belangen.

In de gebieden die ook een (belangrijke) economische functie hebben (b.v. de landbouwgebieden en de bosgebieden) zijn de natuurwaarden, alsmede de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de doeleindensomschrijving van de betreffende bestemming tot uitdrukking gebracht. Behoud en/of herstel van de natuur- en landschapswaarden is ook in deze gebieden zeer gewenst, daarbij dient echter een afweging plaats te vinden ten aanzien van de overige aan de bestemming verbonden functies en belangen.

IV.6. AAN DE AGRARISCHE SEKTOR VERWANTE BEDRIJVEN.

IV.6.1. De huidige situatie.

In het plangebied bevinden zich de volgende aan de "agrarische sektor verwante bedrijven":

1. agrarisch bedrijf tevens loonwerkbedrijf (Broekstraat 6);
2. pelsdierhouderij (Heuveleindseweg 20);
3. (gemeentelijke) kwekerij (Schutsboomweg 8 en 10);
4. dierenkliniek (Oirschotseweg 113);
5. agrarisch toeleveringsbedrijf (Steenovenseweg);
6. agrarisch loonwerkbedrijf tevens grondwerkbedrijf (2x) (Aarleseweg 4c en de Oirschotseweg 94).

IV.6.2. Externe beleidsvorming.

Ten aanzien van een aantal van deze bedrijven doet de provincie een uitdrukkelijke uitspraak. Zij is van mening, dat bestaande bedrijven positief moeten worden bestemd.

Vestiging van nieuwe loonwerkbedrijven acht zij toelaatbaar in het kernrandgebied en in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen mits gelegen in het primair agrarisch gebied.

Vestiging van een nieuwe dierenkliniek (mits gericht op de behandeling van grootvee) is onder voorwaarden toelaatbaar in het kernrandgebied en voorts in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

Vestiging van pelsdierhouderijen wordt aangemerkt als een agrarische bedrijvigheid en wordt dan ook in principe toelaatbaar geacht evenals paardenfokkerijen.

Nieuwe agrarische toeleveringsbedrijven worden niet aanvaardbaar geacht.

IV.6.3. Het gemeentelijk beleid.

De zeven bestaande bedrijven zijn konform het huidige gebruik bestemd, waarbij rekening is gehouden met enige uitbreidingsmogelijkheid.

De vestiging in het plangebied van nieuwe toeleveringsbedrijven is niet mogelijk. Nieuwe loonwerkbedrijven, een dierenkliniek of pelsdierhouderij kunnen alleen gevestigd worden op de bestaande agrarische bouwblokken, door middel van een opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

IV.7. NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN.

IV.7.1. De huidige situatie.

In het plangebied worden thans de volgende niet-agrarische bedrijven aangetroffen:

1. smederij (Broekstraat 20);
2. smederij annex rijwielhandel (Oirschotseweg 114);
3. siersmederij (Eindhovenseweg 140);
4. transportbedrijf (aan de Oirschotseweg 88, Oirschotseweg 92 en de Oude Schuurweg 3);
5. schildersbedrijf annex -winkel (Sint-Oedenrodeseweg 29);
6. fabrikage en handel in open haarden en aanhangwagens (St. Antoniusweg 4);
7. caravanbedrijf (Eindhovenseweg 138);

Tevens is in het plangebied een zevental klompenmakerijen gelegen (Aarleseweg 12-14; Broekdijk 16; Sint-Oedenrodeseweg 50; Oirschotseweg 90; Sint-Oedenrodeseweg 23; Schansweg) en negen handelsbedrijven.

Het betreft:

1. Kruideniersbedrijf tevens zuivelhandel (Klaverhoekseweg 12);
2. Handel in meel, granen, kunstmest, veevoeder en grondstoffen (Sint-Oedenrodeseweg 53).
3. Handel in ruitersportartikelen alsmede handel in het fokken van paarden (Broekstraat 18).
4. a. Houthandel (Sonseweg 25a).
4. b. Houthandel (Bosseweg 63).
5. Bloemenhandel (Nieuwe Veldweg 1).
6. Handel in open haard-hout (St. Annaweg 32).
7. Delikatessengroothandel (Eindhovenseweg 142).
8. Meubeltoonzaal (Oirschotseweg 83).

Tot slot komt in het plangebied een horecabedrijf voor (Sonseweg 14).

IV.7.2. Externe beleidsvorming.

Ten aanzien van bestaande niet-agrarische bedrijven is de provincie van mening dat deze positief bestemd dienen te worden, waarbij een redelijke uitbreidingsmogelijkheid wordt gewaarborgd.

Dit hoeft evenwel niet te gebeuren, indien voor een bedrijf een zodanige uitbreiding in de lijn der verwachting ligt, dat handhaving van het bedrijf in het buitengebied niet meer op zijn plaats is en verplaatsing naar een industrieterrein voor de hand ligt. Speciale aandacht moet volgens de provincie worden geschonken aan het aspect detailhandel.

Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven behoort naar het oordeel van de provincie te worden uitgesloten.

IV.7.3. Het gemeentelijk beleid.

Het beleid van de gemeente is erop gericht om de bestaande niet-agrarische bedrijven in het bestemmingsplan op te nemen, waarbij wordt voorzien in een redelijke uitbreidingsmogelijkheid. Bij de bepaling van de mate waarin uitgebreid kan worden spelen de volgende aspecten een rol:

1. de eigendomssituatie;
2. de aard van het bedrijf;
3. bestaande rechten;
4. gedane investeringen;
5. werkgelegenheidsfunctie;
6. de ligging van het bedrijf in het landschap;
7. de invloed van het bedrijf op het verkeer en het milieu.

De bestemmingsbenaming van de bestaande bedrijven is zeer specifiek gericht op de tak van bedrijvigheid welke thans wordt uitgeoefend. Teneinde te voorkomen dat de bedrijven door deze stringente wijze van bestemmen te zeer in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden ingeperkt is omschakeling naar een andere bedrijfstak mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders. Voordat van de bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt, dient advies te worden ingewonnen van de Rijkskonsulent voor Handel, Ambacht en Diensten en van de Inspekteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu.

Detailhandel bij deze bedrijven wordt toegestaan voor zover deze thans reeds wordt uitgeoefend en/of voor zover aan een aantal specifieke voorwaarden is voldaan.

In het bestemmingsplan wordt, in overeenstemming met de algemene uitgangspunten, niet voorzien in een mogelijkheid tot vestiging van nieuwe niet-agrarische bedrijven.

IV.8. BURGERWONINGEN EN NOODWONINGEN.

IV.8.1. De huidige situatie.

In het plangebied komt een zeer groot aantal burgerwoningen voor alsook een groot aantal noodwoningen. Deze woningen liggen verspreid door het gehele plangebied.

IV.8.2. Externe beleidsvorming.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant zijn van oordeel dat burgerbouw in het buitengebied zoveel mogelijk moet worden tegengegaan. Daartoe moet het bestemmingsplan een zekere sanerende werking hebben. De burgerbebouwing wordt verdeeld in een viertal categorieën, waarvan de juridische regeling varieert van zeer beperkt overgangsrecht tot positieve bestemming:

- | | |
|--|---|
| a. Slechte bouwkundige staat en/of sanering gewenst i.v.m. kwetsbaarheid van het landschap. | -zeer beperkt overgangsrecht
-aktieve sanering |
| b. Planologisch ongewenste woningen, echter afbraak in planperiode niet mogelijk gezien de bouwkundige toestand, veelheid van objecten en/of de financiële situatie. | -beperkt overgangsrecht
-passieve sanering |
| c. Kultuurhistorisch, landschappelijk of architectonisch waardevolle burgerbebouwing. | -positieve bestemming |
| d. Burgerbebouwing in gebieden die in sterke mate door burgerwoonbebouwing zijn aangetast en waar - ook in financieel opzicht - sanering niet meer mogelijk is. | -positieve bestemming |

Voorts dienen de bestaande, voor burgerwoondoeleinden verbouwde, boerderijen in het plan een positieve bestemming voor woondoeleinden te verkrijgen.

IV.8.3. Het gemeentelijk beleid.

Het standpunt van de provincie, inhoudende dat burgerbouw in het buitengebied tegengegaan moet worden, wordt onderschreven door de gemeente en geldt als een der uitgangspunten van het gemeentelijk beleid (zie IV.1). Ten aanzien van de door de provincie voorgestane sanerende werking van het plan bestaat evenwel een viertal zwaarwegende bezwaren:

- a. kwetsbaarheid van het landschap is een tamelijk zacht gegeven. Bij een afweging van belangen zullen de belangen van bewoners vrijwel altijd prevaleren;
- b. voor een actieve sanering ontbreken de financiële middelen, terwijl een dergelijke sanering ook kapitaalvernietiging met zich mee zou brengen. Indien niettemin woningen onder het overgangsrecht zouden worden gebracht zou dit in strijd zijn met de algemene beleidsuitgangspunten (zie IV.1). Bovendien is het effect van het overgangsrecht feitelijk hetzelfde als een gedetailleerde positieve bestemming;
- c. in de meeste gevallen zijn de woningen reeds lang geleden gebouwd, terwijl in de loop van de tijd over het algemeen voor de verbouw en/of uitbouw wel een vergunning is afgegeven. De aldus verworven rechten kunnen niet dan op zeer zwaarwegende gronden van algemeen belang worden aangetast;

d. de bouwkundige staat heeft betrekking op een moment-opname. Het is zeer wel mogelijk dat een bouwkundig zeer slechte woning op korte termijn in goede staat wordt gebracht.

De gemeente heeft dan ook alle burgerwoningen positief bestemd. Instandhouding, herstel, verbouw en algehele vernieuwing van de woning is mogelijk.

Ook uitbreiding van de woning is mogelijk, mits de woning kleiner is dan 500 m³. Aldus wordt mogelijk gemaakt dat alle woningen in ieder geval een naar huidige maatstaven aanvaardbare grootte krijgen.

Bij de woningen kunnen middels een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders ten hoogste drie bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijk oppervlak van 80 m².

Bij een aantal woningen komt een zeer groot aantal bijgebouwen voor, waarvan er vele in tamelijk slechte staat verkeren, blijkens de inventarisatie.

Teneinde een zekere sanering van deze bijgebouwen tot stand te brengen is in de voorschriften een zgn. inwisselformule opgenomen.

Splitsing van een woning is mogelijk middels een hierop gerichte vrijstellingsbevoegdheid. De woning moet om voor splitsing in aanmerking te komen, aan een aantal eisen voldoen.

De woningen aan de Ploegstraat (6-8-10) zullen op korte termijn worden gesloopt en zijn om die reden niet bestemd.

De noodwoningen zijn merendeels eveneens positief bestemd. Een aantal van deze woningen voldoet evenwel niet aan minimale eisen welke aan deze gebouwen moeten worden gesteld vanuit een verantwoorde ruimtelijke ordening. Deze criteria zijn:

1. ligging aan een openbare weg met een verharding van minimaal 3 m' breedte;
2. direkte bereikbaarheid vanaf de onder 1 genoemde weg;
3. de woning moet visueel een zelfstandige eenheid zijn;
4. het perceel waarop de woning staat dient ten minste 13 m' breed en 20 m' diep te zijn.

Indien een woning niet aan deze eisen voldoet, valt de woning onder het beperkte overgangsrecht. Hiermee wordt een passieve sanering nagestreefd. De betreffende woningen zijn op de plankaart als zodanig aangeduid.

IV.8.a. BEDRIJFWONINGEN.

IV.8.a.1. De huidige toestand.

In het plangebied zijn een aantal bedrijfswoningen gelegen buiten het bouwblok van het bijbehorende bedrijf. Het betreft de volgende bedrijfswoningen:

1. de woning behorende bij het waterwinbedrijf (Nijnselseweg);
2. de woning behorende bij het destruktiebedrijf gelegen in de gemeente Son en Breugel (N.C.B.weg 23);
3. de twee woningen behorende bij de pelsdierhouderij (Heuveleindseweg 13 en 15).

IV.8.a.2. Het gemeentelijk beleid.

De betreffende woningen zijn bestemd tot "Bedrijfswoning". De bijbehorende regeling is afgestemd op de voor bedrijfswoningen gebruikelijke regeling.

IV.9. MILITAIRE TERREINEN EN OBJEKTEN.

IV.9.1. De huidige situatie.

In het plangebied worden de volgende militaire terreinen en objecten aangetroffen:

1. gedeelten van het oefenterrein van de legerplaats Oirschot;
2. een magazijnenkomplex met de daarbij behorende veiligheidszones nabij de grens met de gemeente Son en Breugel;
3. het voormalige zendergebouw ten zuiden van het Wilhelminakanaal en het brandstofdépôt met de daarbij behorende veiligheidszones ten westen van de weg Zonnedaau;
4. diverse brandstofleidingen;
5. twee straalpaden.

IV.9.2. Externe beleidsvorming.

De provincie stelt zich op het standpunt dat de bestaande militaire terreinen uitgangspunt dienen te zijn voor de planvorming. In het streekplan "Midden- en Oost-Brabant" zijn deze terreinen dan ook opgenomen als streekplanelement categorie II, hetgeen inhoudt dat aantasting van deze belangen bij de provincie op grote bezwaren zal stuiten.

De straalpaden en brandstofleidingen zijn opgenomen als streekplanelement categorie III.

IV.9.3. Het gemeentelijk beleid.

Het in het plangebied gelegen deel van het oefenterrein van de legerplaats Oirschot is als zodanig bestemd, waarbij echter ook tot uitdrukking is gebracht dat het hier bestaande bos- en natuurgebieden betreft.

Het voormalige zendergebouw ten zuiden van het Wilhelminakanaal en het brandstofdepôt ten westen van de weg Zonnedaauw, alsmede het magazijnenkomplex nabij de grens met de gemeente Son en Breugel zijn bestemd tot "Militaire doeleinden".

De bij het brandstofdepôt en magazijnenkomplex behorende veiligheidszones zijn op de plankaart aangeduid. Binnen deze zone wordt aan het bouwen speciale eisen gesteld. Voor het beleid met betrekking tot de straalpaden en brandstofleidingen wordt verwezen naar paragraaf IV.11 (Infrastructuur).

IV.10. WATERWINNING.

IV.10.1. De huidige situatie.

Op de grens van het plangebied in de gemeente Son en Breugel is een waterwinbedrijf gelegen, waarvan het puttenveld doorloopt op het grondgebied van de gemeente. Tevens is een gedeelte van de chemische en de bakteriologische beschermingszone van dit waterwinbedrijf in het plangebied gelegen.

IV.10.2. Externe beleidsvorming.

In het streekplan Midden- en Oost-Brabant wordt ten aanzien van waterwingebieden opgemerkt, dat het van het grootste belang wordt geacht om verontreiniging van bodem en/of grondwater tegen te gaan. Aan Gedeputeerde Staten wordt in dat verband de bevoegdheid gegeven om het streekplan op dit punt nader uit te werken, waarbij als uitgangspunt geldt dat binnen deze gebieden geen bestemmingen mogen worden gelegd die onverenigbaar zijn met waterwinning. Van deze bevoegdheid hebben Gedeputeerde Staten tot op heden geen gebruik gemaakt.

IV.10.3. Het gemeentelijk beleid.

De grond die het eigendom is van het waterwinbedrijf is bestemd tot "Waterwinbedrijf/Bosgebied". De doeleinden van de bestemming zijn gericht op een evenredige bescherming van de belangen van waterwinning en de natuur- en landschappelijke waarden. De bakteriologische beschermingszone valt samen met de bestemmingsgrens en is op de plankaart aangeduid. De chemische beschermingszone is eveneens op de plankaart aangeduid. Binnen deze zone wordt aan bebouwing en aan het overig gebruik speciale voorwaarden gesteld.

IV.11. INFRASTRUCTUUR.

IV.11.1. De huidige situatie.

a. De wegen (kaart IV.1).

In het plangebied zijn drie doorgaande wegen gele-

gen (Rijksweg 58 - Eindhoven-Tilburg, Rijksweg 264 - 's-Hertogenbosch-Eindhoven en de weg Sint-Oedenrode-Oirschot).

De overige wegen zijn van een lagere orde en hebben vooral een funktie voor de interne ontsluiting van het grondgebied van de gemeente. Slechts de hierna te noemen wegen hebben nog een geringe doorgaande funktie, omdat ontsluiting wordt gegeven op een weg van hogere orde of omdat zij dienen als verbinding tussen woonkernen. Deze wegen, die daarom zijn opgenomen in de provinciale lijst van kwartaire wegen, zijn:

- Vleutstraat, Oude Baan;
- Molenheideweg;
- Sonseweg;
- Aarleseweg, St. Annaweg, Mosselaarweg, Hokkelstraat, Nieuwe Dijk, Broekdijk, Hoge Vleutweg.

b. Fietspaden, vaarwegen en spoorlijn (kaart IV.1.).

In het plangebied is een fietspad gelegen langs het Beatrixkanaal, het Wilhelminakanaal, langs de Bestseweg/Sonseweg/Oude Sonsedijk en langs de Oirschotseweg, terwijl langs de Sint-Oedenrodeseweg fietspaden zijn geprojecteerd.

Verder worden in het plangebied aangetroffen het Beatrixkanaal en het Wilhelminakanaal, alsmede de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven.

c. Nutsleidingen, straalpaden en geluidbelastingszones en de invliegfunnel.

In het plangebied komen de volgende nutsleidingen, straalpaden en geluidbelastingszones voor:

1. 150 kV hoogspanningsleiding Eindhoven-Best-Oirschot;
2. 380 kV hoogspanningsleiding Son-Best-Moergestel;
3. hoofdwatertansportleiding van de N.V. Waterleiding-mij. Oost-Brabant;
4. hoofdgastransportleiding van de N.V. Nederlandse Gasunie;
5. afvalwatertransportleiding van het Waterschap De Dommel;
6. straalverbindingstrajekt van de P.T.T. Mierlo-Loon op Zand;
7. militair straalverbindingstrajekt (2x);
8. ondergrondse brandstofleidingen;
9. geluidbelastingszones vliegbasis Eindhoven (Welschap); de geluidbelasting in de omgeving van de Ploegstraat bedraagt 40 Kosteneenheden, in Breeven, Koekoeksbos en Villawijk 35 Kosteneenheden.
10. geluidbelastingszone van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven;
11. invliegfunnel van de vliegbasis Eindhoven (Welschap).

IV.11.2. Externe beleidsvorming.

a. Wegen.

Rijksweg 58 (Eindhoven-Tilburg) heeft in het streekplan "Midden- en Oost-Brabant" de functie "wegverbinding van eerste orde" gekregen. Naar het oordeel van de provincie moeten gemeenten de handhaving van het tracé en de orde van de weg verzekeren in het bestemmingsplan. De overige wegen hebben in het streekplan geen functie toegeedeeld gekregen.

Op het provinciaal wegenplan 1968, dat thans nog vigeert, is de weg Sint-Oedenrode-Oirschot opgenomen als sekundaire weg (S 19). In het uitvoeringsprogramma provinciale planwegen 1975 is voor het eerst de omleiding om de kom van Best in deze provinciale weg opgenomen. Bij handhaving in de daarop volgende uitvoeringsprogramma's is het tijdstip van uitvoering telkens verder in de tijd opgeschoven, afhankelijk van de beslissing omtrent de ombouw van rijksweg 264 (Eindhoven-'s-Hertogenbosch).

b. Fietspaden, vaarwegen en spoorlijn.

In het streekplan wordt gesteld dat het wenselijk is per regio een netwerk van fietspaden te creëren, waardoor woon-, werk- en recreatiegebieden veilig en comfortabel per fiets kunnen worden bereikt. De Agglomeratie Eindhoven heeft een rekreatief fietspadenplan opgesteld (december 1980). Daarin is voor het plangebied relevant:

- de verbinding Son-Best via de Bestseweg/Sonseweg; doortrekking van het bestaande tweerichtingenpad tot aan de St.Oedenrodeseweg wordt wenselijk geacht;
- de verbinding Best-Eindhoven langs het Beatrixkanaal; het bestaande pad dient in zuidelijke richting doorgetrokken te worden;
- de verbinding Best-Sint-Oedenrode via de St. Oedenrodenseweg; vrijliggende fietspaden ter weerszijden van de weg zijn opgenomen in het provinciale uitvoeringsprogramma 1977-1981.

Voorts maken nog de volgende wegedeelten deel uit van de in het plan onderscheiden rekreatieve hoofdroutes: Driehoekweg- Mosselaarweg- Broekstraat- St. Antoniusstraat; Wilhelminakanaal-noordzijde; Oirschotsedijk; Oude Baan-Molenheidweg.

In de nota "Analyse verbetering Brabantse en Midden-Limburgse kanalen" draagt Rijkswaterstaat het basis-materiaal aan, op grond waarvan de besluitvorming kan plaatsvinden over het al dan niet wenselijk zijn van verruiming van het huidige kanalenstelsel. Als mogelijkheid ter verbetering van de bestaande scheepvaartroute wordt verbreding en aanpassing van bruggen en sluizen van het Wilhelminakanaal overwogen.

Ter hoogte van Best komt dit neer op een vergroting van het huidige dwarsprofiel van 20 m' tot 48 m'.

In het streekplan wordt ten aanzien van deze plannen opgemerkt dat in afwachting van een definitieve keuze de ruimtelijke mogelijkheden van een verruiming van zowel de Zuid-Willemsvaart als het Wilhelminakanaal open moet blijven.

Volgens het streekplan behoort de spoorverbinding 's-Hertogenbosch-Eindhoven tot "openbaar vervoer van eerste orde". In bestemmingsplannen moet volgens de provincie de mogelijkheid opengehouden worden om deze orde te verzekeren. Gezien het drukke treinverkeer op dit traject wordt overwogen om tot een verdubbeling van de bestaande spoorbaan over te gaan.

c. Nutsleidingen, straalpaden en geluidbelastingszones.

In het streekplan worden de straalverbindingen en nutsleidingen geschaard onder de streekplanelementen categorie III.

Ten aanzien van de militaire vliegbasis Eindhoven stelt de provincie zich op het standpunt dat in gebieden met aaneengesloten bebouwing de geluidbelasting door het vliegverkeer niet hoger mag zijn dan 35 Kosteneenheden.

IV.11.3. Het gemeentelijk beleid.

a. Wegen.

Met de toekomstige omleiding van de S-19 (weg Oirschot-Sint-Oedenrode) om de bebouwde kom is in het bestemmingsplan rekening gehouden. Hierbij vindt uiteraard een onderlinge afstemming plaats tussen het westelijke en het oostelijke deel die in dit plan opgenomen zijn en het gedeelte dat valt in het bestemmingsplan Salderes.

Voor het westelijk deel is de tekening, behorende bij de brief van 14 december 1977 aan Gedeputeerde Staten, uitgangspunt geweest. Naar aanleiding van een nadere inventarisatie zijn echter nog enige modificaties aangebracht, waarover met Provinciale Waterstaat overleg is gevoerd.

In verband met de gevolgen van de provinciale omleiding voor de woonbebouwing in het plan Salderes wat betreft de geluidhinder, is in de planvorming uitgegaan van een ongelijkvloerse kruising van de omleiding met de spoorlijn, waarbij de provinciale weg verdiept wordt aangelegd.

De tracering van het ten oosten van rijksweg 264 gelegen deel van de omleiding is bepaald na een landschapsinventarisatie ter plaatse, waarbij ervan is uitgegaan dat aan het bestaande landschap zo weinig mogelijk afbreuk wordt gedaan.

Verder is rekening gehouden met het feit, dat de buurtschap Vleut voor wat de voorzieningen betreft geheel op Best is aangewezen, zodat er tussen Vleut en Best geen barrières gevormd mogen gaan worden. Ook moet de buurtschap zelf in takt worden gelaten. Tenslotte is bij het bepalen van het oostelijk deel van het tracé rekening gehouden met de mogelijkheid van een oostelijke bouwlokatie. Om te voorkomen, dat het oostelijk deel van de omleiding sterk concurrerend kan functioneren t.o.v. de voorgenomen regionale wegenstructuur in de relatie tussen Sint-Oedenrode en rijksweg 58/Eindhoven, is bovendien de ontwerpnorm laag gesteld. Daardoor wordt gepoogd te voorkomen dat nieuw verkeer aantrokken wordt. Er wordt slechts een verbinding gekreëerd tussen de huidige Sint-Oedenrodeseweg en de nieuwe noordelijke aansluiting van de omgebouwde rijksweg 264. Vooruitlopend op de realisering van de omleiding zullen langs de Sint-Oedenrodeseweg vrijliggende fietspaden worden aangelegd. De overige wegen zijn konform het bestaande tracé in het bestemmingsplan opgenomen, waarbij middels een aanduiding onderscheid is gemaakt in de orde van wegen.

De dwarsprofielen van de wegen zijn vastgelegd op een apart profielenblad.

De onverharde wegen, gelegen in het primair agrarische gebied (de bestemming Agrarisch gebied I), die van landschappelijke waarde zijn, zijn bestemd tot "Onverharde weg met landschappelijke waarden". Verharding van deze wegen kan uitsluitend worden gerealiseerd middels een wijziging van de bestemming ex artikel 11 WRO. Het betreft hier de volgende wegen: Koningsheiweg, Voorste Heistraat, Molenkampseweg en het verlengde van de Oude Schuurweg.

b. Fietspaden, vaarwegen en de spoorlijn.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de aanleg van vrijliggende fietspaden langs de Sint-Oedenrodeseweg.

Met de doortrekking van de fietspaden langs de Sonseweg in de richting van de Sint-Oedenrodeseweg en met de aanleg van een enkelzijdig, vrijliggend fietspad langs de Oude Baan-Molenheideweg is vooralsnog geen rekening gehouden.

De bestaande fietspaden langs het Beatrixkanaal, het Wilhelminakanaal en de Oude Sonsedijk zijn als aanduiding op de plankaart opgenomen. De overige bestaande fietspaden zijn opgenomen in het dwarsprofiel van de betreffende wegen.

De beide vaarwegen zijn in het bestemmingsplan positief bestemd, waarbij ook de natuur- en landschappelijke waarden tot uitdrukking zijn gebracht. Met een eventuele verbreding van het Wilhelminakanaal is vooralsnog geen rekening gehouden, daar naar het oordeel van het gemeentebestuur een verbreding niet

binnen de planperiode verwacht mag worden. Mocht een verbreding niettemin binnen de planperiode uitgevoerd gaan worden, dan kan dit worden gerealiseerd middels een partiële planherziening. De spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven is bestemd tot "Spoorwegdoeleinden". Met een mogelijke verbreding van dit traject tot vier sporen is in het plan rekening gehouden. Verwezen wordt naar het dwarsprofiel.

c. Nutsleidingen, straalpaden en geluidbelastingzones.

De nutsleidingen zijn eveneens op de plankaart aangeduid. In de voorschriften wordt aan bebouwing en het overige gebruik binnen de invloedszones van deze leidingen speciale eisen gesteld teneinde de aan deze leidingen verbonden belangen op verantwoorde wijze te beschermen.

De straalverbindingstrajekten en de invliegfunnel van vliegbasis Eindhoven zijn op de plankaart aangeduid. De bestemmingen die binnen deze straalpaden of invliegfunnel vallen, laten geen bebouwing toe die de betrokken belangen zouden kunnen schaden zodat is afgezien van een nadere regeling in de voorschriften.

Op de plankaart is de geluidbelasting veroorzaakt door de vliegbasis Eindhoven aangegeven. De gemeente sluit aan bij het interimbeleid van de minister van Volks-huisvesting en Ruimtelijke Ordening wat betreft de beperkingen voor woningbouw binnen de aangegeven zones 35-40-45 KE. In het onderhavige plan is op het merendeel van de gronden, gelegen binnen de geluidbelastingzones, een konserverende bestemming gelegd; voorts maakt het plan alleen incidenteel nieuwe woningbouw mogelijk, uitsluitend in het kader van agrarische bedrijfsuitoefening. Bedoelde woningbouw is binnen de geluidbelastingzones alleen mogelijk via vrijstelling door Burgemeester en Wethouders, na de Inspectie van de Volksgezondheid gehoord te hebben, teneinde te bewerkstelligen dat ter plaatse voldoende maatregelen tegen geluidoverlast worden genomen. Een en ander is in overeenstemming met het zoneringsbeleid van de minister.

De geluidbelastingzone van de spoorlijn (150 m' uit de as van het naastgelegen spoor) is om grafisch-technische redenen niet nader op de plankaart aangegeven. In de voorschriften is echter voorzien in een regeling terzake.

IV.12. INCIDENTELE VORMEN VAN GRONDGEBRUIK.

IV.12.1. De huidige situatie.

In meer incidentele zin vervult het plangebied ook nog een groot aantal andere functies. Blijkens de inventarisatie worden de volgende vormen van grondgebruik aangetroffen:

1. magazijn ten behoeve van een melkhandel aan de St. Annaweg 12;
2. magazijnen; de nieuw te bouwen magazijnruimte annex autostalling van het kruideniersbedrijf tevens zuivelhandel gelegen aan de Klaverhoekseweg 12;
3. een tweetal kapelletjes respectievelijk aan de Kapelweg en aan de Broekdijk;
4. een opslagterrein voor sloopmaterialen achter de skelterbaan nabij rijksweg 264;
5. een hondenkennel aan de Vleutstraat;
6. een transformatorstation van de N.V. Provinciale Noord-Brabantse Elektriciteits-Maatschappij aan de Ploegstraat;
7. een gasregelstation aan de Ploegstraat;
8. een tweetal zandputten ten noorden en ten zuiden van de Ploegstraat.

IV.12.2. Het gemeentelijk beleid.

Al deze vormen van grondgebruik zijn, in overeenstemming met de algemene uitgangspunten van het plan, positief bestemd.

VI.13. BESCHERMDE MONUMENTEN EN KULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE OBJEKTEN.

IV.13.1. De huidige situatie.

In het plangebied komen enige objecten voor die zijn opgenomen in de lijst van beschermde monumenten als bedoeld in artikel 9 van de "Monumentenwet". Voorts zijn er enige objecten die uit cultuurhistorisch oogpunt van waarde zijn doch die (nog) niet zijn aangewezen tot beschermd monument in de zin van de "Monumentenwet". Het betreft de volgende gebouwen en terreinen:

a. Beschermde monumenten

Gebouwde monumenten.

Ligging

Omschrijving

1. Sint-Oedenrodeseweg 15

Boerderij van het Noord-brabantse langgeveltype. Jaartalankers 1686.

2. Kapelweg 30

St. Annakapel, dateert van 1628; in 1950/51 gerestaureerd.

- | | |
|------------------------|--|
| 3. St. Franciscusweg 9 | Boerderij van het Noordbrabantse langgeveltype. Ramen met kleine roedenverdeling. |
| 4. St. Annaweg 22 | Boerderij van het Noordbrabantse langgeveltype. |
| 5. St. Annaweg 24 | Boerderij van het Noordbrabantse langgeveltype, gedekt door rieten schilddak. |
| 6. Hoge Vleutweg 3 | Landarbeiderswoning uit de 18e eeuw; met riet en pannen gedekt wolfdak. |
| 7. Klaverhoekseweg 6 | Brabantse langgevelboerderij uit de 18e eeuw. Schilddak met riet en pannen gedekt. |
| 8. Hoefweg 6 | Het pand is in 1972 volledig gerestaureerd. Brabantse langgevelboerderij met aangebouwd voorhuis, halve kruis-kozijnen met onderluiken jaartal 1789. |

Archeologische monumenten.

- | | |
|---------------|--|
| Aarlese Heide | Mesolithische vuursteenvindplaats en twee grafheuvels. |
|---------------|--|

b. Kultuurhistorisch waarvolle objekten.

Gebouwde objekten*.

- | | |
|-----------------------|--|
| <u>Ligging</u> | <u>Omschrijving.</u> |
| 1. Pr. Margrietlaan 3 | Oude langgevel boerderij. |
| 2. Slimweg 2 | Volledig in oude stijl gerestaureerde langgevel boerderij. |
| 3. Slimweg 8 | Eenvoudige burgermanswoning. |
| 4. Slimweg 9 | Oude kleine boerenwoning. |
| 5. Schutboomweg 9 | Oude boerderij, thans woonhuis, met oorspronkelijke elementen. |
| 6. Oirschotseweg 83 | Primitief gebouwde houtloods en droogloods. |

*Bron: Heemkundekring "Dije van Best".

7. Oirschotseweg 117	Oude boerderij van belang vanwege hooioverstek.
8. Broekstraat 2	Vernieuwde langgevelboerderij met lindenbomen.
9. Broekstraat 26	Klein boerderijtje.
10. Kapelweg 26	"Deftige" boerderij met lindenbomen.
11. St. Antoniusweg 2	Geheel gerestaureerde langgevel boerderij met schuur en bakhuis.
12. Driehoekweg 5	Klompenmakerswerkhuis bij boerderij.
13. Hagelaarweg 8	Verbouwde langgevelboerderij.
14. Bosseweg 62	Verbouwde boerderij met oorspronkelijke elementen.
15. Sint-Oedenrodese- weg 46	Boerderij met topgevel-opbouw en dwarsnok boven deur.
16. Sint-Oedenrodese- weg 45	L-vormige oude boerderij met pannen en riet.
17. Sint-Oedenrodese- seweg 55	Langgevelboerderij met pannen en riet.
18. Grevenoordseweg 4	Langgevelboerderij.
19. Hoge Vleutweg 5	Langgevelboerderij.
20. Molenkampseweg 3	Langgevelboerderij met pannen en rietbedekking.
21. Molenkampseweg 12	Langgevelboerderij met oorspronkelijke kozijnen.
22. Klaverhoekseweg 6	Langgevelboerderij met pannen en rietbedekking en oorspronkelijke ruitverdeling.
23. Klaverhoekseweg 10	Kleine langgevelboerderij.
24. Klaverhoekseweg 15	Gerestaureerde boerderij.
25. Eindhovenseweg 142	Kleine burgermanswoning naar plaggenhut-model.
26. Sonseweg 16	Langgevelboerderij met oorspronkelijke ruitindeling en staldeuren.

Ongebouwde objekten**

Aarlese Heide

Gedeeltelijk onderzocht
urnenveld.

IV.13.2. Het gemeentelijk beleid.

De betreffende objekten zijn op de plankaart aangeduid. Ten aanzien van de beschermde monumenten zijn geen nadere regels opgenomen daar de Monumentenwet voldoende bescherming biedt. De cultuurhistorisch waarvolle objekten hebben wel een - zij het beperkte - nadere regeling in de voorschriften gevonden.

** Bron: Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

HOOFDSTUK V : SYNTHESE. KEUZE VAN DE AGRARISCHE HOOFDBE- STEMMINGEN.

V.1. SYNTHESE.

In het voorafgaande is in de eerste plaats aandacht besteed aan het algemeen ruimtelijk beleid van Rijk, Provincie en Agglomeratie, alsmede van de buurgemeenten. Vervolgens is verslag gedaan van het onderzoek naar de betekenis van het plangebied voor natuur, landschap en cultuurhistorie.

In hoofdstuk IV is beschreven wat de huidige situatie is met betrekking tot de onderscheiden functies en is aangegeven welk beleid het Rijk, de Provincie en de gemeente voorstaan ten aanzien van deze functies.

Nu de waarden en belangen van het plangebied bekend zijn, moet aangegeven worden of en zo ja hoe deze zich, afzonderlijk of als combinatie van waarden, verdragen met de huidige en toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. Door middel van deze synthese vindt een vertaling plaats van de waardering van het landschap (ruimtelijk en functioneel) naar de te kiezen bestemmingen.

In de synthese vindt men de criteria terug, die een rol spelen op het moment dat een gelegde bestemming een afweging van belangen noodzakelijk maakt.

De volgende structuren zijn karakteristiek voor het plangebied. De nummers korresponderen met de indeling op kaart V.1.

1. Gebieden met een gave landschappelijke basisstructuur, gepaard gaande met een rijke flora en fauna: Pailjaart, Achterste Broek, Langven, Hoberg, Aarlese Heide, taluds Beatrixkanaal.

Doel : behoud dan wel herstel van de natuurwaarden, zowel abiotisch, als biotisch.

Vereisten:- handhaven hoge grondwaterstand,
- handhaven huidige bodemstructuur,
- handhaven bestaande, onverharde wegen,
- geen gebruik van meststoffen en chemische bestrijdingsmiddelen,
- rust.

2. Gebieden met een gave landschappelijke basisstructuur, maar door eenzijdige inrichting en beheer minder rijk ontwikkelde flora en fauna: bossen van de Nieuwe Heide en Aarlese Heide, verschillende populierenbossen langs de Vleutstraat en ten zuiden van de Kruisbeemdenweg.

Doel : de bestaande natuurlijke gesteldheid handhaven en zo mogelijk door een gericht beheer meer natuurlijke verscheidenheid nastreven.

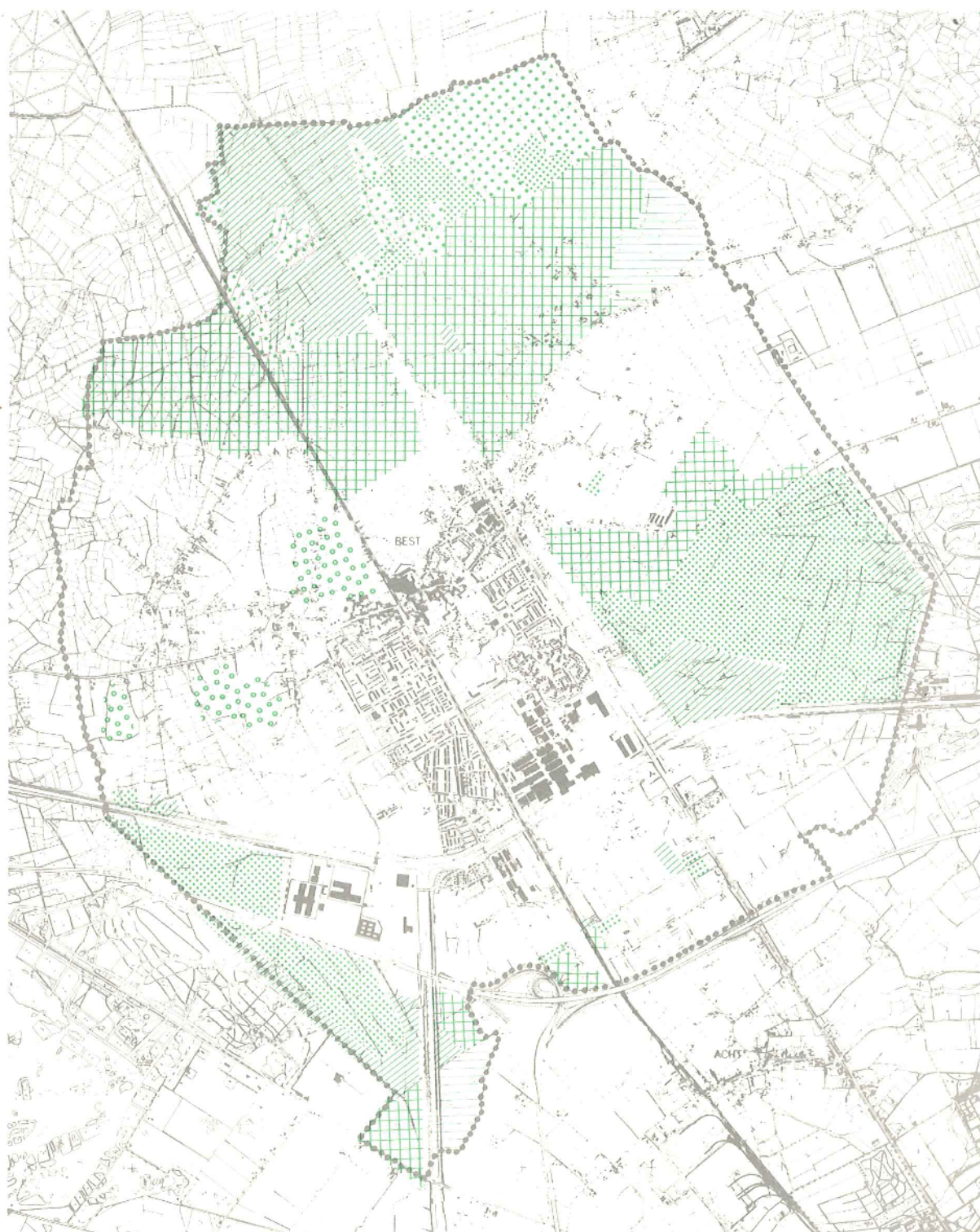
- Vereisten: - handhaven bestaande bodemstructuur,
- handhaven bestaande waterhuishoudkundige situatie,
- handhaven bestaande, onverharde wegen,
- geen gebruik van meststoffen en chemische bestrijdingsmiddelen.
3. Gebieden met een sterke verwevenheid tussen natuur en cultuur: populierenbossen zonder ondergroei, agrarische gronden in de Pailjaart, in De Scheeken, omgeving Vleutweg en in het Achterste Broek.
Doel : nieuwe ontwikkelingen afstemmen op de aanwezige, ekologische waarden.
Vereisten: - handhaven landschappelijke basisstructuur,
- agrarisch gebruik.
4. Gebieden met een gave geomorfologische en/of bodemkundige opbouw: ter weerszijden van de Broekstraat, ten westen van de Heuveleindseweg, omgeving Heikant.
Doel : behoud van het huidige reliëf en de bodemstructuur.
Vereisten: nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij het bestaande okkupatiepatroon.
5. Gebieden met een kleinschalig ruimtelijk patroon: omgeving Lage Vleut, omgeving Koppelstraat, tussen de Kruisbeemdenweg en de Nieuwe Dijk, ten noorden van de Mosselaarweg, randzone langs de Nieuwe Heide, gronden nabij het Beatrixkanaal.
Doel : behoud/herstel van de kleinschaligheid.
Vereisten: bebouwing inpassen in de bestaande groenstructuur en het okkupatiepatroon.
6. Gebieden die een gave open ruimte vertegenwoordigen: gronden ten oosten van het Beatrixkanaal, gronden ter weerszijden van de Schelravenseweg.
Doel : behoud van de openheid.
Vereisten: nieuwe bebouwing alleen aan de rand van de open ruimte.

V.2. KEUZE VAN DE AGRARISCHE HOOFDBESTEMMINGEN.

De voorgaande paragraaf, alsmede de eerder beschreven visies van Rijk, Provincie en Gemeente maken duidelijk dat de natuur- en bosgebieden konserverend bestemd moeten worden, teneinde het behoud van deze gebieden zo goed mogelijk te verzekeren.

Ten aanzien van de agrarische gronden wordt een gedifferentieerd beleid voorgestaan, afhankelijk van de aanwezige waarden, bestaande en toekomstige functies. De onderscheiden gebieden zijn reeds genoemd in paragraaf IV.2.

In het navolgende zal op basis van de gegevens, die thans ter beschikking staan gemotiveerd moeten worden om welke



SYNTHESE



topografische gegevens



gebieden met een gave landschappelijke basisstructuur gepaard gaande met een rijke flora en fauna



gebieden met een gave landschappelijke basisstructuur maar door eenzijdige inrichting en beheer minder rijk ontwikkelde flora en fauna



gebieden met een sterke verwevenheid tussen natuur en cultuur



gebieden met een gave geomorfologische en/of bodemkundige opbouw



gebieden met een kleinschalig ruimtelijk patroon



gebieden die een gave open ruimte vertegenwoordigen

reden aan een agrarisch gebied een bepaalde bestemming is gegeven. Deze motivering zal per plankaart en vervolgens per deelgebied worden gegeven.

Plankaarten 1 en 4.

- a. Het gebied tussen de Mosselaarweg, spoorlijn, geprojecteerde omleiding van de S 19, Oirschotseweg, oostelijke gemeentegrens is bestemd tot "Agrarisch gebied I (vestiging nieuwe bedrijven d.m.v. planuitwerking)".
Voor deze bestemming is gekozen, omdat hier na de afronding van de ruilverkaveling Oirschot-Best landbouwkundig goed ingerichte gronden zijn ontstaan.
- b. Het gebied ten noorden van de Mosselaarweg en het gebied tussen de spoorlijn, Pailjaart, rijksweg 264 en Salderes, zijn bestemd tot "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied".
Deze gronden zijn enerzijds landbouwkundig goed ingericht, anderzijds zijn hier verschillende natuurelementen zoals bosjes en kavelbeplantingen aanwezig; verder fungeren delen van deze gronden als buffer naar natuurgebieden (de Mortelen, Pailjaart).
Een strook grond ten noorden van de Salderes is tevens aangeduid als kernrandzone, vanwege de toekomstige woonfunctie in de Salderes.
- c. Het gebied tussen de geprojecteerde omleiding van de S 19, spoorlijn, bebouwing van Best en Wilhelminadorp, Wilhelminakanaal, Hoefweg is bestemd tot "Agrarisch gebied/Toekomstig woongebied". Een gedeelte van het gebied is tevens aangeduid als kernrandzone. Voor deze bestemming en aanduiding is gekozen vanwege de aanwijzing als toekomstig woongebied en de ligging nabij de bebouwde kom van Best.
Het gebied ten noorden van de Oirschotseweg is ook in het Struktuurplan van de Agglomeratie Eindhoven als toekomstig woongebied opgenomen, op verzoek van de gemeente Best. Het gebied ten zuiden van de Oirschotseweg betreft de bouwlocatie Best-West.
- d. Het gebied ten westen van de Hoefweg is bestemd tot "Agrarisch gebied II (vestiging nieuwe bedrijven d.m.v. planwijziging)". Deze gronden krijgen in de toekomst een stadsrandfunctie, vanwege Best-West. In dit gebied zal het agrarische belang afgewogen moeten worden tegen de betekenis die het gebied heeft als stadsregionaal uitloopgebied en toekomstige stadsrand.
- e. De verspreid liggende agrarische gronden in de Pailjaart zijn bestemd tot "Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied". De waarde van deze gronden is uit een oogpunt van natuur, landschap en cultuurhistorie zeer groot; uit landbouwkundig oogpunt bezien zijn zij van minder betekenis.

Plankaart 2.

- a. Het agrarisch gebied dat grenst aan het bosgebied van de Nieuwe Heide is bestemd tot "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied". Hiermee worden de ekologische relatie met de aangrenzende bossen, de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van dit gebied, tot uitdrukking gebracht. Voorts komt de betekenis als overgangszône tussen bos en agrarisch gebied tot uiting.
- b. Het gebied omsloten door de gemeentegrens, de Molenheideweg, de Oude Baan, Hoge Kampenweg, Sonseweg en de Sint-Oedenrodeseweg heeft geen hoge waarde voor natuur, landschap en cultuurhistorie. Wel komen er enkele natuurelementen en landschappelijk waardevolle onverharde wegen voor.
Het is een van de weinige gebieden waar zich, door het ontbreken van bebouwing nog nieuwe volwaardige agrarische bedrijven kunnen vestigen zonder in konflikt te komen met andere functies. In een deel van het gebied moet rekening worden gehouden met de belangen van de waterwinning.
De overwegend agrarische functie van dit gebied wordt tot uitdrukking gebracht door de bestemming "Agrarisch gebied I (vestiging nieuwe bedrijven d.m.v. planuitwerking)" op dit gebied te leggen.
- c. Het gebied ten noorden van de Sint-Oedenrodeseweg tot de Kavelenweg en de Bosweg is bestemd tot "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied". Naast zijn betekenis voor de landbouw is het gebied van belang uit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt en heeft het natuurwaarde.
- d. Het gebied ten noorden van de Kavelenweg en de Bosweg tot de grens met de gemeente Liempde is bestemd tot "Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied". De waarde van dit gebied voor natuur, landschap en cultuurhistorie is zeer groot, terwijl de betekenis voor de landbouw minder groot is (zal worden).

Plankaart 3.

- a. Het gebied ten zuiden van het Koekoekbos is bestemd tot "Agrarisch gebied II (vestiging nieuwe bedrijven d.m.v. planwijziging)". Deze gronden zijn destijds hoofdzakelijk in gebruik geweest als vloeivelden ten behoeve van de Batafabriek.
Nu deze functie verloren is gegaan wordt gezocht naar een passende nieuwe functie. Hangende het onderzoek is gekozen voor een bestemming, waarbij de bestaande belangen in het kader van de nieuwe ontwikkelingen afgewogen kunnen worden.

- b. Het agrarisch gebied ten oosten van het Beatrixkanaal ligt deels ingebed door bos en natuurgebied en is daarom van waarde voor de natuur (vooral ekologisch gezien) en in landschappelijk opzicht. Deels vormen de gronden een gave open ruimten en zijn zij van landschappelijke betekenis in relatie tot de aangrenzende gronden in de gemeente Eindhoven. Om deze belangen en waarden tot uitdrukking te brengen is gekozen voor de bestemming "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied".
- c. Het gebied ten westen van het Beatrixkanaal is waardevol in landschappelijk opzicht (vooral visueel); daarnaast heeft het natuurwaarde door verspreide bossen en houtwallen en in relatie met het aangrenzende natuurgebied aan de noordkant. Gekozen is voor de bestemming "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied".

HOOFDSTUK VI : DE INDELING EN INRICHTING VAN DE VOORSCHRIFTEN.

VI.1. DE INDELING VAN DE VOORSCHRIFTEN.

Hoofdstuk I : Algemene bepalingen bestaat uit twee artikelen.

In artikel 1 zijn van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen omschrijvingen gegeven, bijv. wat wordt verstaan onder een bouwwerk, een gebouw of een agrarisch bedrijf.

In artikel 2 zijn enkele voorschriften opgenomen, welke dienen te worden toegepast bij het meten van bijv. het oppervlak of de inhoud van een gebouw, de hoogte van een gebouw, etc.

Hoofdstuk II : Bepalingen omtrent het bouwen en ander gebruik.

In artikel 3 is een regeling opgenomen welke de bescherming beoogt van de in het plangebied voorkomende leidingen en van de belangen van de waterwinning alsmede een regeling die bescherming beoogt tegen ont-ploffingsgevaar vanwege de militaire objecten en tegen geluidhinder vanwege de vliegbasis en de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven.

Vanaf artikel 4 wordt per bestemming aangegeven waarvoor de in het plan gelegen gronden mogen worden gebruikt. Voor zover nodig is voorafgaande aan de voorschriften een omschrijving opgenomen van de doeleinden, welke met de bestemmingsregeling worden nagestreefd.

De voorschriften in dit hoofdstuk zijn te onderscheiden in die, welke betrekking hebben op:

- het gebruik van de gronden voor bebouwing (lid A)
- ander gebruik van de gronden dan bebouwing (lid B) en
- het gebruik van opstallen (lid C)
- wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplicht (lid D en E).

Hierbij wordt nog opgemerkt, dat bij een aantal bestemmingen is bepaald, dat met name genoemde werken en werkzaamheden slechts kunnen worden verricht als daarvoor door Burgemeester en Wethouders een aanlegvergunning is verleend. Een dergelijke regeling is uitsluitend opgenomen in de bestemmingsvoorschriften voor gronden, die in meerdere opzichten een bepaalde, kwetsbare functie hebben.

Het is duidelijk dat bijvoorbeeld een weiland met natuurwaarde, welke wordt bepaald door de grondwaterstand, die waarde verliest als men met een werk die waterstand wijzigt; vergelijkbare situaties doen zich voor bij afgravingen, verharden van landwegen, vellen van bomen etc. De aanlegvergunningenregeling maakt het mogelijk dat botsende belangen tegen elkaar kunnen worden afgewogen, zulks gericht op de doeleinden, die met de bestemming worden beoogd. De vergunning wordt verleend indien het ene belang het andere niet onevenredig schaadt.

Hoofdstuk III : Aanvullende algemene bepalingen omvat voorschriften met betrekking tot een aantal onderwerpen.

- Overgangsbepalingen: dit artikel geeft beperkte mogelijkheden voor bouwwerken die met het bestemmingsplan in strijd zijn.
Volgens de voorschriften mogen dergelijke gebouwen slechts gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en slechts in beperkte mate worden uitgebreid.
Het artikel geeft voorts de mogelijkheid om gebruik van de grond anders dan het bouwen en gebruik van de opstallen, dat met het in het plan voorgeschreven gebruik in strijd is, te kunnen voortzetten.
Extra beperkingen gelden voor de verbouw van op de plankaart aangeduide noodwoningen.
- Algemene vrijstellingsbevoegdheden van Burgemeester en Wethouders:
deze bevoegdheden hebben onder andere betrekking op de mogelijkheid tot afwijking van de in de voorschriften met betrekking tot het bouwen gegeven maten en normen.
- Beroepsbepalingen: in dit artikel zijn aanvullende procedureregels gegeven, die in acht moeten worden genomen indien men bij de gemeenteraad in beroep gaat tegen een door Burgemeester en Wethouders verleende voorwaardelijke vrijstelling of tegen het weigeren van een vrijstelling.
- Procedureregels, welke in acht moeten worden genomen bij toepassing van de vrijstellingsmogelijkheden inzake de voorschriften met betrekking tot ander gebruik van de gronden dan bebouwing en met betrekking tot het gebruik van opstallen.
- Wijzigingsbevoegdheden van Burgemeester en Wethouders:
In dit artikel is aangegeven welke bestemmingen door Burgemeester en Wethouders kunnen worden gewijzigd, voor zover dat niet reeds is geregeld bij de voorschriften van de te wijzigen bestemming. Opgemerkt wordt nog, dat een planwijziging volgens een bepaalde in dit artikel opgenomen procedure moet verlopen.

- Strafbepalingen: een aantal voorschriften in het plan is opgesteld in de vorm van een verbodsbepaling; het betreft hier de voorschriften die het gebruik van de grond anders dan het bouwen en het gebruik van opstallen regelen. Volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan overtreding van een dergelijke verbodsbepaling aangemerkt worden als een strafbaar feit (hechtenis van ten hoogste zes maanden of geldboete van ten hoogste zesduizend gulden).
- Hoofdstuk III wordt besloten met een zogenaamde anti-dubbeltelbepaling en een slotbepaling.

VI.2. DE INRICHTING VAN DE VOORSCHRIFTEN.

VI.2.1. Inleiding.

Buiten een korte toelichting op de indeling van de voorschriften bestaat er ook behoefte aan een korte omschrijving van de inhoud van de voorschriften, met name voor zover deze direkt betrekking hebben op de bestemmingen.

Om onnodige herhalingen te voorkomen worden de voorschriften in algemene zin toegelicht.

VI.2.2. De doeleindenomschrijving.

De doeleindenomschrijving kan gekarakteriseerd worden als een zeer beknopte beschrijving van de functies welke in een bestemming zijn verenigd. Vandaar ook dat een doeleindenomschrijving uitsluitend wordt opgenomen indien de bestemmingsbenaming niet voldoende informatie biedt omtrent de functie. Hiervan is met name sprake wanneer er in één bestemming meerdere functies zijn verenigd, waardoor een continue afweging van belangen noodzakelijk wordt.

In de doeleindenomschrijving komt naar voren welke belangen (functies) bij een afweging betrokken dienen te worden.

Andere dan de in de doeleindenomschrijving opgenomen belangen spelen binnen het bestemmingsplan (of bij een afweging op basis van dit plan) geen rol.

Aan de trefwoorden welke in de doeleindenomschrijving staan vermeld, wordt in de toelichting meer inhoud gegeven. Daartoe heeft het onderzoek gediend, waarvan in de hoofdstukken II, III en IV verslag is gedaan.

Indien een afweging noodzakelijk blijkt, dan wordt dit onderzoeksverslag gehanteerd als toetsingskader.

VI.2.3. Voorschriften met betrekking tot bebouwing.

De voorschriften welke zich richten op de bebouwing geven aan welke bebouwing uit stedenbouwkundig/plano-logisch oogpunt aanvaardbaar wordt geacht.

Aan de bestaande bebouwing wordt over het algemeen slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden gegeven. Uitsluitend voor de bestaande agrarische bedrijven is het voor een buitengebiedplan gebruikelijke regime opgesteld om een behoorlijke bedrijfsvoering zo min mogelijk in de weg te leggen.

Nieuwbouw is op grond van de in paragraaf IV.1 opgenomen uitgangspunten beperkt tot nieuwbouw ten behoeve van functies welke passen in het buitengebied. Met name dient hier te worden gedacht aan bebouwing ten behoeve van nieuwe agrarische bedrijven.

De voorschriften richten zich met name op de hoogte, omvang en situering van de bebouwing.

VI.2.4. Voorschriften voor het ander gebruik van de gronden dan bebouwing.

Gekozen is voor het systeem dat ieder gebruik van de grond (anders dan bouwen) strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, verbiedt. In aanvulling op dit algemene verbod wordt bij wijze van voorbeeld aangegeven welke specifieke vormen van gebruik onder dat verboden gebruik worden gerekend, bijvoorbeeld het verbod om bosgronden te gebruiken als staanplaats voor caravans, als opslagplaats, stort- of berplaats etc.

Om echter met dit algemene verbod niet in strijd te komen met de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarin is bepaald dat de voorschriften slechts om dringende redenen een beperking voor het meest doelmatige gebruik mogen inhouden, is in navolging van de uitspraken van de Kroon terzake, aan dit verbod een vrijstellingsbevoegdheid gekoppeld.

VI.2.5. Aanlegvergunningen.

Indien in een bestemming meer functies zijn verenigd, dient niet alleen een afweging plaats te vinden wanneer er gebouwd zal gaan worden (bouwvergunning).

Een weging van belangen is ook noodzakelijk wanneer een gebruik van de grond (anders dan bouwen) niet op voorhand strijdig kan worden geacht met de doeleinden van de bestemming (zodat de verbodsbepaling van kracht is), maar dit in een bepaald geval wel kan zijn. Om een afweging mogelijk te maken is daarom de uitvoering van enige met name genoemde werken of werkzaamheden afhankelijk gesteld van een aanlegvergunning.

De bij de onderscheiden bestemmingen voorkomende aanlegvergunningenregelingen (geen limitatieve opsomming) kunnen als volgt worden gemotiveerd:

- a. Het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

Uit rekreatief oogpunt kan het van belang zijn paden of parkeergelegenheid aan te brengen, terwijl dat om b.v. landschappelijke of natuurwetenschappelijke redenen juist schadelijk kan zijn. Een parkeerterrein aan de rand van een bos is vaak visueel-landschappelijk ongewenst.

De aanleg van paden en wegen behoort in het algemeen in de bosgebieden achterwege te blijven, omdat door de hieruit voortkomende versnippering de rustgebieden in het bos steeds kleiner worden of zelfs verloren gaan, hetgeen nadelig is voor de bosfauna.

Ook de aanleg van wegen of verharding van de bestaande paden in de verschillende natuurgebieden en in de agrarische gebieden met natuurwaarden en/of landschappelijke waarde zijn om bovengenoemde redenen aan een aanlegvergunning verbonden.

- b. Werken of werkzaamheden, welke wijziging van de waterhuishouding of de waterstand beogen of ten gevolge hebben.

Onderzoek op diverse plaatsen in Nederland heeft aangetoond dat een zorgvuldig grondwaterbeleid noodzakelijk is voor het behoud van natuurwaarden.

Bij de beoordeling of een aanlegvergunning voor meergenoemde werken en werkzaamheden al dan niet verleend kan worden, dient steeds de achterliggende gedachte te zijn, dat zelfs zeer kleine veranderingen in de waterhuishouding op de lange termijn voor de van nature aanwezige vegetatie en indirect voor de fauna katastrofaal kunnen zijn, ten tweede dat met name diepe voorjaarsontwatering zeer schadelijk is voor de natuur; voorts dat de beïnvloeding zich over zeer grote afstanden kan uitstrekken.

Omdat door grondwaterstandsmetingen niet aantoonbaar is welke niveauveranderingen (bijvoorbeeld 2, 5, 10 of meer cm.) schade aan de natuur wordt veroorzaakt zal per geval moeten worden nagegaan, wat nog acceptabel is en wat niet meer. In de voorschriften kan dus bij de betreffende aanlegvergunningenregeling niet in één maat worden vastgelegd, waarbinnen werken of werkzaamheden met betrekking tot grondwaterstandswijzigingen al dan niet toelaatbaar zijn. De gevolgen van veranderingen in de grondwaterstand zijn, hoewel niet aantoonbaar, wel voorspelbaar, maar alleen na een gedegen hydrologisch onderzoek in het betreffende gebied.

En wel onderzoek naar twee kanten. Het zal zich dienen te richten op konsekventies voor de natuur en op konsekventies voor de landbouw. Enerzijds kan het nodig zijn landbouwgronden dieper te ontwateren, waardoor aan aangrenzende natuurgebieden zoveel water onttrokken wordt, dat het specifieke karakter verloren gaat.

Anderzijds is het voor het behoud van natuurwaarden soms noodzakelijk maatregelen te treffen die ten nadele zijn van aangrenzende landbouwgronden (bijvoorbeeld wateroverlast). In beide gevallen zal steeds grondig onderzoek uitgevoerd dienen te worden, hetgeen nu door middel van de onderhavige aanlegvergunningenregeling wordt bewerkstelligd.

c. Het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren.

Door bovengenoemde werkzaamheden aan een aanlegvergunning te binden, wordt bereikt, dat het reliëf in een belangenafweging wordt betrokken. Het reliëf is te allen tijde van belang, zowel in gebieden met stedelijke ontwikkelingen, als in agrarisch gebied, natuur- of bosgebieden.

Door de eeuwen heen kon een aantrekkelijk landschap ontstaan, omdat het reliëf aanleiding was voor het situeren van bebouwing in samenhang met de omgeving en de basis vormde voor allerlei typen begroeiing.

d. Het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telekommunikatieleidingen en het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse konstrukties, installaties of apparatuur.

Het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telekommunikatie, het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse konstrukties, installaties of apparatuur moet, tenzij zulks noodzakelijk is of verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden, strijdig worden geacht met de bestemming, zodat de aanleg hiervan in principe onder de algemene verbodsbepaling zou dienen te vallen.

Vanwege het algemene nutskarakter van dergelijke leidingen moet de mogelijkheid van aanleg echter open worden gehouden.

Omdat in ieder geval een belangenafweging plaats dient te vinden is een aanlegvergunning verplicht gesteld.

e. Het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

Het uitvoeren van werken en werkzaamheden zoals hierboven omschreven zal in het algemeen schadelijk zijn voor de natuur ter plaatse, omdat ook hier, net als onder punt b is gesteld, de samenhang tussen natuur en omgeving wordt verstoord.

Overgangen van water naar land zijn veelal rijk aan moerasplanten, de waterkanten bieden schuil- en broedgelegenheid aan een groot aantal diersoorten. Alvorens over te gaan tot het uitvoeren van een of meer van bovengenoemde werken, zal onderzocht dienen te worden hoe het met de natuurlijke situatie ter plaatse gesteld is. Een inventarisatie van hogere plantesoorten kan bijvoorbeeld een goed hulpmiddel zijn bij de beoordeling of de natuur onevenredig geschaad zal worden.

f. Het vellen of rooien van houtopstanden.

Houtopstanden worden in eerste instantie beschermd door middel van de Boswet. Uit planologisch oogpunt dient de bescherming die deze wet biedt als onvolgende te worden gekenschetst. De reden daarvan is gelegen in het feit dat het doel van deze wet beperkt is namelijk de bescherming van een bosareaal van redelijke omvang en hoedanigheid (vanuit een nationale optiek). Dit betekent dat de Boswet zich niet richt op de bescherming van lokale belangen welke aan houtopstanden zijn verbonden. Evenmin houdt de wet zich bezig met de natuurwetenschappelijke waarde van bossen en overige houtopstanden. Bovendien strekt de werking van de wet zich niet uit over alle houtopstanden welke in planologisch opzicht bescherming verdienen. Een en ander heeft het gemeentebestuur doen besluiten om het vellen en rooien van houtopstanden aan een aanlegvergunning te verbinden. De Boswet biedt daartoe in artikel 15 uitdrukkelijk te mogelijkheid, zij het onder enige beperkingen. De gemeente is namelijk op grond van artikel 15 van de Boswet niet bevoegd om regels te stellen ter bewaring van:

- a. wegbeplantingen en eenrijige beplantingen op of langs bouwlandgronden, beide voor zover bestaande uit populieren of wilgen;
- b. vruchtbomen en windschermen om boomgaarden;
- c. fijnsparren, niet ouder dan twaalf jaar, bestemd om te dienen als kerstbomen en geteeld op daarvoor in het bijzonder bestemde terreinen;
- d. kweekgoed.

Voorts zijn Burgemeester en Wethouders niet bevoegd om een aanlegvergunning te vragen ter bewaring van bossen en andere houtopstanden, welke deel uitmaken van bosbouwondernemingen die als zodanig bij het Boschap geregistreerd staan, en niet gelegen zijn binnen de bebouwde kom. Wel mogen regels in een bestemmingsplan worden opgenomen ten aanzien van geregistreerde bosbouwondernemingen voor zover deze regels betrekking hebben op gronden niet groter dan 10 are, hetzij ingeval van rijbeplanting, gerekend over het totaal aantal rijen, niet meer dan 20 bomen.

Het doel van deze beperkingen is om te voorkomen, dat aan de economische houtteelt belemmeringen in de weg worden gelegd. In de lijn van deze beperkingen is in het bestemmingsplan ook het periodiek afzetten van griend- en hakhout buiten het stelsel van aanlegvergunningen gelaten.

g. Het bebossen.

In natuurgebieden wordt ook het bebossen aan een aanlegvergunning verbonden. Eventuele beplanting met bomen of andere houtopstanden kan namelijk strijdig zijn met de aard van het gebied, zowel omdat op het terrein geen houtopstanden passen, als wel omdat de soortkeuze niet in overeenstemming is met het karakter van de gronden.

h. Het winnen van bosstrooisel of mos.

In bos- en natuurgebieden speelt de humuslaag een belangrijke rol. Enerzijds is de strooisellaag onmisbaar voor het voortbestaan van een bos of natuurgebied, anderzijds is deze laag van betekenis voor de kruiden- en mosvegetatie en in belangrijke mate voor de kenmerkende bosfauna. De aanwezigheid van een strooisellaag is dus mede bepalend voor de kwaliteit van de bos- en natuurgebieden en door het verwijderen ervan gaat die kwaliteit grotendeels verloren.

Er kunnen zich omstandigheden voordoen dat winning toelaatbaar is, bijvoorbeeld in een typisch productiebos tijdens het kappen van de bomen. Iedere vorm van strooisel- of moswinning dient echter steeds op zich beoordeeld te worden, waarbij de belangen van de natuur tegen andere worden afgewogen.

VI.2.6. Voorschriften voor het gebruik van opstallen.

Evenals bij de voorschriften voor het ander gebruik van de gronden dan bebouwing is hier gekozen voor het systeem, dat ieder gebruik van de opstallen strijdig met de bestemming verbiedt. Verwezen wordt dan ook naar de bespreking in paragraaf VI.2.4.

HOOFDSTUK VII. OVERLEG.

VII.1. Inleiding.

Artikel 8 lid 1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening verplicht Burgemeester en Wethouders om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met enige met name genoemde instanties. In dit kader is het voorontwerp van het bestemmingsplan ter beoordeling toegezonden aan:

1. Provinciale Planologische Commissie, Subcommissie voor de Gemeentelijke Plannen;
2. Waterschap De Dommel;
3. Ministerie van Defensie, Direktoraat Gebouwen, Werken en Terreinen, 1e Genie Commandement, Eerst-aanwezendenschap 's-Hertogenbosch;
4. Ministerie van Economische Zaken, het Rijkskonsulentschap voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie Noord-Brabant;
5. Gemeente Son en Breugel;
6. Gemeente Eindhoven;
7. Gemeente Oirschot;
8. Gemeente Sint-Oedenrode;
9. Gemeente Liempde.

Het voorontwerp is voorts toegezonden aan:

1. Het Kollege van voorzitter en gedelegeerden van de Agglomeratie Eindhoven;
2. De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor oostelijk Noord-Brabant;
3. N.V. Nederlandse Gasunie;
4. N.V. Brabantsche Buurtspoorwegen en Autobusdiensten "B.B.A.";
5. N.V. Waterleidingmaatschappij Oost-Brabant;
6. N.V. Nederlandse Spoorwegen;
7. De regionale Inspekteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu in Noord-Brabant;
8. De Hoofdingenieur-Direkteur van de Volkshuisvesting;
9. De Inspekteur van de Ruimtelijke Ordening in Noord-Brabant en Limburg;
10. De Hoofdingenieur-Direkteur voor de Rijkswaterstaat, Direktie Noord-Brabant;
11. De Hoofdingenieur-Direkteur voor de Provinciale Waterstaat;
12. N.V. Provinciale Noord-Brabantse Elektriciteitsmaatschappij.

Het kommentaar dat de hierboven genoemde instanties hebben geleverd, is hieronder integraal weergegeven, waarbij opgemerkt wordt dat van de volgende instanties geen kommentaar is ontvangen:

- Gemeente Liempde;
- de Regionale Inspekteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het Milieu in Noord-Brabant;
- de Hoofdingenieur-Direkteur van de Volkshuisvesting;
- N.V. Provinciale Noord-Brabantse Elektriciteitsmaatschappij.

De reactie van Burgemeester en Wethouders is naast het kommentaar geplaatst.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is tevens besproken in de "Begeleidingskommissie" en aan de bevolking voorgelegd op een informatie-avond. In de Begeleidingskommissie zijn de volgende belangen-groeperingen vertegenwoordigd:

1. Plaatselijke commissie voor de ruilverkaveling Oirschot-Best;
2. De vereniging Werkgroep voor Natuurbehoud en Milieu-beheer, Eindhoven en omgeving;
3. Heemkundekring "Dije van Best";
4. N.C.B.: afdeling Best;
5. I.V.N.: afdeling Best;
6. De Gewestelijke Raad voor het Landbouwschap in Noord-Brabant.



Provincia
Noord-Brabant

Provinciale Planologische Commissie
Subcommissie voor de Gemeentelijke Plannen

Adviesnota.

Best; ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied".

Planbeschrijving.

Voorliggend plan beoogt het buitengebied van de gemeente Best, voor zover dit niet reeds in andere plannen is geregeld, op basis van de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening geboden mogelijkheden op een adequate wijze te beschermen. Buiten het plan zijn gelaten:

- de bestaande bebouwing van Best, Wilhelminadorp en Batadorp;
- de gronden gelegen ten westen van het toekomstige woongebied Best;
- de gronden die benodigd zullen zijn voor de reconstructie van Rijksweg 264;
- het bestemmingsplan "Woonwagencentrum";
- het recreatiegebied "Ekkersweijer";
- het voormalige meldingsgebied "De Pailjaart", uitgezonderd een bosgebiedje langs de Koppelstraat; het gebied de Pailjaart is geregeld in het vigerend bestemmingsplan "Pailjaart".

I. Algemeen.

In de toelichting op voorliggend plan zijn een aantal onderdelen opgenomen, zoals nota Probleemverkenning van het buitengebied, een verslag van de gemeentelijke commissie van de ruimtelijke ordening en een raadsvoorstel tot vaststelling van uitgangspunten ten behoeve van de ontwikkeling van een bestemmingsplan en een verslag van de raadsvergadering. Deze onderdelen zijn niet tot een samenhangend geheel verwerkt, waardoor de toelichting als zodanig onvoldoende inhoud heeft. De commissie heeft overigens wel waardering voor de wijze waarop op gemeentelijk niveau is getracht inzicht te geven in de gevolgen planvoorbereiding en de besluitvorming. De uiteindelijke synthese op de in de toelichting relevante plaatsen kan in dit stadium echter niet worden gemist.

Voor wat betreft de begrenzing van het plangebied is de commissie van oordeel, dat het voormalige meldingsgebied "De Pailjaart" ook in voorliggend plan dient te worden opgenomen. Opname wordt noodzakelijk geacht, omdat daardoor enerzijds de inzichtelijkheid in de totale buitengebied aspecten beter wordt gediend en anderzijds voormeld bestemmingsplan nagevoeg aan de herziening toe is als bedoeld in artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

II. Toelichting.

1. Relatie streekplan-bestemmingsplan.

- a. In het Streekplan "Midden- en Oost-Brabant" is ten westen van Best een bouwlocatie aangegeven, klasse I (2.500 woningen). Ten noorden en ten zuiden daarvan is een stadsregionaal uitloopgebied aangegeven, terwijl het gebied oostelijk en zuid-oostelijk van Best als "overige geleidingszone" is aangeduid. De toelichting gaat inhoudelijke nauwelijks in op genoemde aanduidingen. Op pagina 4 wordt een gedegen gemeentelijke visie gemist.

Brief Provinciale Planologische Commissie, Subcommissie
voor Gemeentelijke Plannen d.d. 15 juli 1981, nr.81.05772.

Vooraf.

Mede naar aanleiding van opmerkingen van de Commissie terzake (zie onder meer het onderdeel Geluidhinder) heeft op 3 en 10 september 1981 nader overleg plaatsgevonden met het sekretariaat van de Commissie. In de hiernavolgende reactie van Burgemeester en Wethouders is met de uitkomsten van dit overleg rekening gehouden. In een enkel geval wordt daarbij uitdrukkelijk gerefereerd aan dit overleg.

I. Algemeen.

- In de toelichting van het bestemmingsplan heeft - in tegenstelling tot de opvatting van de commissie - een synthese plaatsgevonden van de voorbereidende nota's en beleidsvorming. Gewezen wordt onder meer op de in de toelichting verwerkte definitie van het begrip agrarisch bedrijf en op de wijze waarop de sportvelden zijn bestemd. Nu de commissie niet nader aangeeft op welke plaatsen de toelichting onvoldoende inhoud heeft is het moeilijk om te beoordelen of het kommentaar van de provincie aanleiding geeft tot het aanpassen en/of uitbreiden van de toelichting. De toelichting is niettemin - in het licht van de opmerkingen van de commissie - nog eens kritisch doorgenomen, hetgeen heeft geleid tot een nadere motivering van bepaalde bestemmingen en de daarbij behorende voorschriften.
- Er bestaan geen overwegende bezwaren tegen opname van het voormalige meldingsgebied "Pailjaart" in het onderhavige bestemmingsplan. Aan het verzoek van de commissie is tegemoet gekomen.

II. Toelichting.

1. Relatie streekplan - bestemmingsplan.

- a. Van het formuleren van een gemeentelijke visie ten aanzien van de bedoelde streekplanaanduidingen is afgezien daar de opbouw en schaal van een bestemmingsplan "Buitengebied" zich niet lenen voor een adequate doorwerking van deze aanduidingen op gemeentelijk niveau.

Deze wordt nodig geoordeeld, omdat uit de gegeven streekplan-aanduidingen voortvloeiende doelstellingen en uitgangspunten consequenties kunnen hebben voor de bestaande functies. Zo worden in hoofdstuk IV op bestemmingsplanniveau geen doelstellingen geformuleerd met betrekking tot de geleidingszone en het stadsregionaal uitloopgebied.

- b. Met betrekking tot de in de toelichting op pagina 5 en volgende vermelde projectie van een bouwlocatie-Oost zij opgemerkt, dat deze zich niet verhoudt met het streekplan. In het kader van de behandeling van het ontwerp structuurplan van de Agglomeratie Eindhoven (zie fase nota) is ten aanzien van deze locatie door de PPC geconstateerd, dat deze afwijkt van het streekplan en in relatie met het overloopbeleid niet nodig is. De op pagina 5 en volgende van de toelichting gedane stellingen dienen te worden bijgesteld aan de actuele situatie; in casu provinciale planologische commissie-advisering.

Voor de bouwlokatie "Best-West" is thans een kwasschaal en opbouw afgestemd bestemmingsplan in voorbereiding. In dit plan zal tevens rekening worden gehouden met de uitlooppuntie van het omringende gebied, zoals reeds in de toelichting is gesteld (blz.2). Opgemerkt wordt overigens dat - mede naar aanleiding van opmerkingen van de commissie - het gebied van de bouwlokatie Best-West voorlopig zal worden opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan teneinde een goede bescherming van de toekomstige functies van het gebied te verzekeren tot het moment dat een op woningbouw gericht plan in procedure kan worden gebracht.

Het gebied oostelijk en zuid-oostelijk van Best is ten dele vervat in het tesamen met de gemeenten Eindhoven en Son en Breugel alsmede met de Agglomeratie Eindhoven opgestelde plan "Ekkersweijer". Dit plan is volledig afgestemd op de geleidingsfunctie van het gebied. De resterende gronden in dit gebied zullen naar verwachting voorlopig niet voor functieverandering in aanmerking komen. Mocht een functieverandering niettemin noodzakelijk blijken te zijn dan kan deze middels een partiële herziening van het onderhavige plan worden gerealiseerd.

Er bestaat overigens geen bezwaar tegen een aanpassing van de toelichting in die zin, dat nader aandacht wordt besteed aan de genoemde aanduidingen en de konsekwenties daarvan voor het gemeentelijk beleid; hoofdstuk II is daartoe aangevuld.

- b. In overeenstemming met het ontwerp-struktuurplan van de Agglomeratie Eindhoven houdt de gemeente vooralsnog vast aan de reservering ten behoeve van de potentiële bouwlokatie Best-Oost.

Naar aanleiding van het P.P.C.- kommentaar op het ontwerp-struktuurplan is de reservering van Best-Oost in de 2e nota van wijzigingen van het ontwerp-struktuurplan met de volgende argumenten gemotiveerd:

- gestreefd wordt naar een evenwichtige opbouw van de struktuur van Best;
- het is nog onduidelijk hoe het overloopbeleid naar Helmond zich zal ontwikkelen.

Daar de uiteindelijke realisering van de bouwlokatie voorlopig nog niet te verwachten valt, is er evenwel van afgezien de reservering in het bestemmingsplan te doen doorwerken. Het gebied heeft de bestemming "Agrarisch gebied I" gekregen.

2. Relatie met buurgemeenten.

De relatie met de buurgemeenten door middel van de vermelding van de stand van zaken ten aanzien van de bestemmingsplannen buitengebied van die gemeenten behoeft actualisering, zoals:

- Liempde : plan is inmiddels gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten.
- Son c.a. : plan ligt in beroep bij de Kroon.
- Eindhoven : bestemmingsplan "Landelijk Gebied Strijp" vigeert inmiddels en het ontwerp-bestemmingsplan "Landelijk Gebied Strijp I".

3. Natuur en landschap.

De schaal van het onderzoek naar natuur en landschap is te grofmazig en niet toegespitst op functie en doel van het bestemmingsplan Buitengebied. Een concrete inventarisatie van geologie, bodem, hoogteligging, reliëf, vegetatie, waterhuishouding ontbreken. De verrichtte inventarisaties in abiotisch en biotisch patroon zijn dan ook onvoldoende om bepaalde bestemmingen (zie hoofdstuk plankaart en bestemmingen) te kunnen verantwoorden. Voor een dergelijke meer gedetailleerde beschrijving van deze actuele waarden zijn voldoende gegevens voorhanden (zie de literatuuropgave in bijlage 1). De studies in het kader van het studieproject Midden-Brabant en van de Landinrichtingscommissie St. Oedenrode zijn bijzonder geschikt voor een meer actuele beschrijving van de natuurwaarden en daarmee voor een betere onderbouwing van de gelegde bestemmingen. Ook een inventarisatie van aanwezige houtopstanden en waardevolle cultuurhistorische elementen en structuren ontbreekt.

2. Relatie met de buurgemeenten.

De toelichting is op dit onderdeel aangepast.

3. Natuur en landschap.

De stelling dat de verrichte inventarisaties in abiotisch en biotisch patroon onvoldoende zijn, wordt niet nader gemotiveerd en wordt evenmin inhoudelijk toegelicht in het hoofdstuk "Plankaart en bestemmingen". De door de commissie aangehaalde studies hebben bovendien bij de opstelling van het plan een rol gespeeld. Juist gelet op de functie en het doel van het bestemmingsplan "Buitengebied" is de schaal van het onderzoek fijnmazig en concreet genoeg.

In de toelichting is voorts terdege aandacht besteed aan de waardevolle cultuurhistorische elementen en structuren (zie par.IV.13, alsmede hoofdstuk III van de toelichting). De inventarisatie van cultuurhistorische elementen is uitgebreid aan de hand van het door de Heemkundekring "Dije van Best" verrichte onderzoek naar cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, niet zijnde beschermde monumenten in de zin van de Monumentenwet. Hoe de commissie tenslotte kan beweren dat een inventarisatie van de aanwezige houtopstanden ontbreekt, is - gelet op toelichting en plankaart - niet duidelijk.

Ondanks deze veelheid van tegenwerpingen is onderzocht of aan de bezwaren van de commissie tegemoet gekomen kan worden. Uit een nadere toelichting van de P.P.D. is in dat verband gebleken dat met name bezwaren bestaan tegen de motivering van de bestemmingskeuze. Daarom is hoofdstuk V thans uitgebreid, waarbij is aangegeven welke elementen een rol hebben gespeeld bij de waardering van de onderscheiden hoofdbestemmingen.

4. Relatie bestemmingsplan - ruilverkaveling.

Een concreet inzicht in de plannen van de in het plangebied voorkomende ruilverkavelingen en de consequenties daarvan voor natuur en landschap wordt niet gegeven. Het aanvullende hoofdstuk "Ruilverkavelingen en bestemmingsplan" van de Groene Nota zoals dit door de commissie is aanvaard kan voor de bovengepleite onderlinge afstemming goede diensten bewijzen.

In het kader van de uitvoering van de Ruilverkaveling De Scheeken is de ontsluiting, de waterhuishouding en de kavelindeling van de gebieden het Voorste Broek en De Scheeken verbeterd. Daarom dienen deze gebieden in deze alinea geschrapt te worden.

Het gestelde, dat op grond van het hoofdlijnenplan van de Landinrichtingscommissie het Voorste Broek en een gedeelte van De Scheeken beheersgebieden zouden moeten worden, is op zich juist. Volgens voornoemd plan zal het beheer voor deze gebieden gericht moeten zijn op het handhaven van de populierenteelt. Omdat de populierenteelt slechts landschappelijke aspecten met zich meebrengt is het onjuist om binnen de gebieden Voorste Broek en Scheeken te spreken over de aanwezigheid van belangrijke natuurwaarden.

5. Recreatieve functie van het buitengebied.

Beschouwingen ten aanzien van de huidige en eventueel voorgestane recreatieve functies van het buitengebied ontbreken geheel. Gelet op de aanduidingen van het streekplan kan in bepaalde delen van het buitengebied (zie opmerkingen in 1,1e gedachtenstreepje) een recreatief medegebruik niet worden ontzegd.

4. Relatie bestemmingsplan - ruilverkaveling.

In de toelichting wordt aandacht besteed aan de in het plangebied voorkomende ruilverkavelingen en de konsekventies daarvan voor natuur en landschap: zie blz. 16 e.v.

Gezien de fase waarin het ruilverkavelingsplan voor het blok Oirschot-Best verkeert, is het niet duidelijk op welke wijze het concept van het aanvullende hoofdstuk "Ruilverkavelingen en bestemmingsplan" van de "Groene Nota" goede diensten kan bewijzen voor de afstemming op dit plan.

De ruilverkaveling voor het blok Sint-Oedenrode-Zuid verkeerd nog in een dusdanig stadium van voorbereiding dat in het plan met deze ruilverkaveling nog geen rekening kan worden gehouden.

De stelling dat populierenteelt slechts landschappelijke aspecten met zich meebrengt en geen natuurwaarden wordt niet gemotiveerd en is in strijd met de feiten (zie blz. 20 en 21).

5. Recreatieve functie van het buitengebied.

Alle huidige vormen van intensieve recreatie zijn geïnventariseerd en als zodanig bestemd. Tevens is in de onderscheiden hoofdbestemming rekening gehouden met de functie die de bos-, natuur- en agrarische gebieden vervullen voor de extensieve recreatie.

Zoals in II.1.a. reeds is opgemerkt leent het bestemmingsplan zich niet voor een meer actieve aanpak.

Nieuwe vormen van intensieve recreatie zullen dan ook uitsluitend plaats kunnen vinden middels speciaal voor dat doel opgestelde bestemmingsplannen. Dit zal onder meer gelden voor de vloeivelden ten zuiden van Best.

In de toelichting van het plan is echter meer expliciet aandacht besteed aan het standpunt van de provincie en het gemeentelijk beleid terzake.

6. Wensen voor de toekomst.

In het wensenpakket wordt, gelet op streekplanuitgangspunten, een meer expliciete gemeentelijke visie ten aanzien van deze uitgangspunten van belang geacht. In dit verband wordt gedacht aan doeleinden van landschapsbouw in relatie met geleidingszone en stadsregionale uitloopgebieden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient aansluiting te worden gezocht bij de landschappelijke basisstructuur.

7. Externe beleidsvorming-provinciaal beleid.

De in hoofdstukken IV.2.2. uiteengezette weergave van het provinciaal beleid, met name in de Groene Nota, behoeft in enkele gevallen enige nuancering, te weten nieuwvestiging van agrarische bedrijven in het kernrandgebied onder voorwaarden, en de bouw van torensilo's in gebieden met waarden van landschap en/of natuur.

8. Het gemeentelijk beleid.

- a. Binnen alle agrarische gebieden komen wel in meer of mindere mate landschapswaarden voor en in veel gebieden worden kenmerken van vroeger aangetroffen. Binnen de gronden met de bestemming "Agrarisch gebied" zijn deze echter van ondergeschikte betekenis. Daarom is het niet nodig om de normale landbouwkundige ontwikkelingen aan een belangenafweging met landschappelijke en cultuurhistorische waarden te binden. De noodzaak voor het afwegen van belangen van nieuw te vestigen bedrijven aan bestaande agrarische bedrijven op grond van ruimtelijke relevante motieven wordt niet aangetoond. Evenmin zijn duidelijke en objectieve criteria aan te geven op welke wijze een dergelijke belangenafweging kan plaatsvinden. Daarom dient een dergelijke regeling niet in het bestemmingsplan opgenomen te worden.

Toelichting en regeling dienen op basis van het bovenstaande dan ook fundamenteel te worden bijgesteld.

6. Wensen voor de toekomst.

In II.1.a en II.5 is reeds vermeld dat in de toelichting thans meer aandacht is besteed aan de streekplan-uitgangspunten. Dit zal ook enige konsekwenties hebben voor het beschreven gemeentelijk beleid. Doeleinden van landschapsbouw echter vergen een veel aktiever beleid dan op grond van het onderhavige plan mogelijk is.

In het kader van de opstelling van het bestemmingsplan "Best-West" zal aan landschapsbouw evenwel de nodige aandacht worden besteed.

Nieuwe ontwikkelingen zijn in het plan slechts beperkt mogelijk gemaakt. Daarbij is niet alleen vastgelegd dat deze ontwikkelingen moeten aansluiten bij de landschappelijke basisstructuur maar ook op het landschap in visueel opzicht alsmede op de bestaande natuurwaarden (zie ook hoofdstuk III - voorschriften).

7. Externe beleidsvorming - provinciaal beleid.

De gevraagde nuancering is in de toelichting aangebracht.

8. Het gemeentelijk beleid.

- a. Landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn ook aanwezig in de gronden met de bestemming "Agrarisch gebied I". Dit is dan ook in de doeleindenomschrijving tot uitdrukking gebracht, waarmee de systematiek wordt gevolgd die ook in de overige hoofdbestemmingen wordt gehanteerd.
- Welke waarden konkreet in de betreffende gebieden van belang zijn, dient uit de toelichting te blijken. Nu de commissie - ondanks het feit dat in de doeleindenomschrijving is aangegeven dat bedoelde waarden ondergeschikt zijn aan het agrarisch belang van de gronden - bezwaar heeft tegen het opvoeren van deze waarden is besloten de waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen positief te bestemmen (onverharde wegen, laanbeplanting, kleine bosjes). Hiermee wordt de suggestie van de commissie onder III.5.b gevolgd.

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden zijn uit de doeleindenomschrijving van de bestemming "Agrarisch gebied I" geschrapt.

Zoals ook uit de nota "Landelijke gebieden" van het Rijk blijkt, is de noodzaak voor het afwegen van belangen van nieuw te vestigen bedrijven aan bestaande bedrijven zeker aanwezig. Dit geldt met name bij intensieve veehouderij. Intensivering en schaalvergro-

- b. De commissie onderschrijft het uitgangspunt dat in verband met de ruimtelijke en overige planologische aspecten nieuwvestiging en/of verplaatsing van een mammoetbedrijf voor intensieve veehouderij een bijzondere afweging behoeft. Dit houdt niet in, dat in het algemeen op lokaal niveau terzake geen afwijking zou kunnen plaatsvinden. De commissie adviseert de begeleiding van aanvragen te doen gebeuren conform de aanbevelingen in de Groene Nota (zie 4. 3.1.3).
- c. Op pagina 34, ad 1 wordt gesteld, dat in de kernrandzone is afgeweken van de 1 ha-norm. De oppervlakte van het bouwblok is afgestemd op de bestaande bebouwing in verband met de gewenste zorgvuldige belangenafweging. Ook de commissie is van oordeel dat ten aanzien van de uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven in het kernrandgebied een vanwege de milieueffecten een genuanceerd beleid geboden is. De thans aangeboden regeling kan in een aantal gevallen zonder noodzaak daartoe te beperkend zijn. Zij adviseert de thans gegeven regeling aan te passen aan de in bijgaande Deelnota. Inventarisaties, planbeslissingen en voorschriften inzake agrarisch kernrandgebied gedane voorstellen. Zulks geldt ook voor het uitgangspunt van het verbod tot nieuwvestiging van volwaardige agrarische bedrijven in het kernrandgebied. Indien het gebied niet mede dient als reservingsgebied voor dorpsuitbreiding dient nieuwvestiging van volwaardige agrarische bedrijven op basis van de in de deelnota gestelde uitgangspunten mogelijk te zijn.
- d. De bouw van paardestallen, niet zijnde agrarische hulpgebouwtjes, wordt door de commissie afgewezen. Zie ter zake 3.6.i. van de Groene Nota.

ting zijn in dat verband zeker ruimtelijk relevant, daarvoor hoeft bijvoorbeeld slechts gekeken te worden naar de effecten die de grootschalige bebouwing ten behoeve van mammoetbedrijven heeft op het landschap.

De Kroon heeft voorts bepaald dat het horen van een adviesinstantie als een voldoende objectivering kan worden aangemerkt.

- b. De commissie gaat voorbij aan het standpunt van de gemeente dat onderzoek naar de planologische gevolgen van mammoetbedrijven voor intensieve veehouderij niet op lokaal niveau kan worden uitgevoerd. Hij gaat tevens voorbij aan de opmerking van de gemeente dat in Best geen ruimte meer aanwezig is voor de vestiging of verplaatsing van een dergelijk bedrijf, gelet op het kleinschalige karakter van het buitengebied, het grote aantal bestaande mammoetbedrijven, de vele infrastrukturele elementen en de bestaande agrarische bedrijven.
De gemeente is van oordeel dat in een voorkomend geval een partiële planherziening de beste waarborgen biedt voor een goede afweging van belangen indien onverhoopt mocht blijken dat de vestiging van een mammoetbedrijf noodzakelijk is.
- c. Aanpassing van het plan aan de door de P.P.C. bedoelde deelnota heeft plaatsgevonden.

- d. Het standpunt van de commissie was de gemeente reeds bekend (zie blz. 31 toelichting). Er bestaat echter een duidelijk aantoonbare behoefte aan stallingsmogelijkheden voor paarden. De in de "Groene Nota" aangereikte oplossing van stalling bij bestaande agrarische bedrijven blijkt in de praktijk - althans in Best - niet te werken. Nu in de vigerende regeling niet in de bouw van paardestallen wordt voorzien, wordt ernstig gevreesd voor een klandestien voorzien in de aanwezige behoefte en dat met name stallingsmogelijkheid wordt geschapen in bijgebouwen bij burgerwoningen die zich bevinden in de bebouwde kom.
Het is op grond van het voorafgaande noodzakelijk

- e. De commissie is van oordeel, dat voor de bestaande semi-agrarische bedrijven geen afzonderlijke bestemming dient te worden opgenomen. Een inventarisatie van de huidige situatie van de aanwezige agrarische bedrijven en hun toekomstplannen wordt noodzakelijk geacht. Op basis van deze inventarisatie, die in goed overleg met de betrokken agrarische ondernemers dient te worden uitgevoerd, kan tot een twee-indeling van agrarische ondernemers:
- a. potentiële afvallers; deze categorie omvat:
 - kennelijk "aflopende" bedrijven (hoofdberoep landbouw evenwel beperkte economische omvang en/of geen opvolger);
 - part-timebedrijven (landbouw op beperkte schaal en als bron van neveninkomsten);
 - b. potentiële blijvers; deze categorie omvat:
 - bedrijven die noodzakelijkerwijs moeten groeien, wil de continuïteit op langere termijn gewaarborgd kunnen worden
 - bedrijven die, gelet op hun huidige bedrijfsomvang, op de langere termijn een ruim voldoende basis voor continuïteit bezitten.
- Categorie ad a. komt dan, afhankelijk van de concrete situatie in principe in aanmerking voor een verkleind bouwblok, dan wel een woon-doeleindenbestemming.
- De in categorie ad b. behorende bedrijven dienen een bouwblok toegewezen te krijgen in de orde van grootte van 1 ha.
- f. De op pagina 39 gegeven toelichting op de in het plan vervatte regeling met betrekking tot de omschakeling van bestaande niet-agrarische bedrijven naar een andere bedrijfstak door middel van een vrijstellingsbepaling acht de commissie niet aanvaardbaar, indien van een feitelijke functieverandering sprake is. In een zodanig geval acht de commissie, gelet op de mogelijke consequenties voor de in het buitengebied aanwezige belangen, een bestemmingsplanherziening het meest geëigende middel. Een wijzigingsbevoegdheid op basis van artikel 11 van de Wet voor de Ruimtelijke Ordening kan evenwel, mits daarin criteria worden opgenomen, die een evenwichtige afweging mogelijk maken, een geschikt middel zijn.
- g. Ten aanzien van het gestelde in IV. 7.3. met betrekking tot de regeling van bestaande burgerbouw merkt de commissie op dat splitsing van bestaande woningen in het algemeen wordt afgewezen. Een verdere intensivering van burgerwoningbouw wordt niet in het belang van de in het buitengebied aanwezige belangen geacht. Splitsing kan worden overwogen in gebieden die als toekomstig dorpsuitbreidingsgebied zijn gereserveerd, voor zover ze in deze adviesnota aanvaardbaar worden geacht en de panden passen in de toekomstige stedenbouwkundige ontwikkeling. Ook de inwisselformule (bijgebouwen toegestaan tot maximaal 150 m² na afbraak van bestaande bijgebouwen bij woon-doeleinden voorgestane bebouwingsmogelijkheden geven ook voor het wonen in het buitengebied voldoende mogelijkheden.
- Verder wordt noch in de toelichting, noch op de inventarisatiekaart inzicht gegeven in de aard, kwaliteit en omvang van de aanwezige woningen. Zulks wordt, gelet op het gestelde in 3.14 van de Groene Nota, noodzakelijk geacht. Dit is vooral van belang om een gefundeerd onderscheid aan te brengen tussen de in 3.14.2.1 en 3.14.2.2 van de Groene Nota bedoelde woningen. Ook een onderzoek naar woningen en (voormalige) boerderijen met cultuurhistorische waarden kan niet worden gemist. Een bijstelling van de onderhavige regeling met als uitgangspunt de regeling in de Groene Nota acht de commissie noodzakelijk. In dit verband zij vermeld, dat dit onderwerp nader in studie is, zodat mogelijkerwijs binnen afzienbare tijd een bijstelling van het advies op dit onderwerp verwacht kan worden.

te achten dat in een mogelijkheid voor de bouw van paardestallen wordt voorzien. De in het plan opgenomen regeling is met voldoende waarborgen omgeven om onevenredige schade voor andere belangen en waarden te voorkomen.

- e. Naar aanleiding van de opmerking van de commissie is de bestemming "Semi-agrarisch bedrijf" vervallen; de betreffende bedrijven zijn thans ondergebracht in de bestemming "Agrarisch bouwblok A (met woning)" en onder de woondoeleindenbestemmingen. Inhoudelijk was de door de commissie voorgestelde twee-indeling reeds gevolgd. De oppervlakte van het bouwblok van de tot "Agrarisch bouwblok A (met woning)" bestemde bedrijven is afgestemd op de omvang van de bestaande bedrijfsgebouwen. In enkele gevallen is het bouwblok verruimd omdat uit onderzoek is gebleken dat de bestaande bedrijfsactiviteiten van die omvang zijn, dat uitbreiding nodig is.

- f. Omschakeling naar een andere bedrijfstak door middel van een wijziging ex artikel 11 WRO is voor de gemeente aanvaardbaar, zodat aan de opmerking van de commissie wordt tegemoet gekomen.

- g. - Woningsplitsing: Het is onjuist om te stellen - zoals de commissie impliciet doet - dat splitsing van woningen in algemene zin mogelijk wordt gemaakt. Het plan laat slechts splitsing toe wanneer de lengte van een der gevels van de woning ten minste 15 m' bedraagt en de inhoud van de te splitsen woning ten minste 700 m³ bedraagt. In de praktijk is aldus nagenoeg uitsluitend splitsing mogelijk van voormalige boerderijen die thans voor woondoeleinden zijn bestemd.

Ingeval van bedrijfsbeëindiging is splitsing van boerderijen ook mogelijk indien aan de hiervoor genoemde voorwaarden wordt voldaan. Als extra voorwaarde is daarbij opgenomen dat in redelijkheid geen vrees dient te bestaan voor ernstige hinder over en weer van overige agrarische bebouwing en bestemmingen.

De hiervoor beschreven mogelijkheid tot splitsing wordt ook thans reeds toegestaan op basis van de in het raadsbesluit van 17-12-1979 vastgelegde beleidslijn van het gemeentebestuur.

Door middel van verklaringen van geen bezwaar heeft de provincie reeds verscheidene keren medewerking verleend aan een splitsing konform deze beleidslijn.

- h. Ten aanzien van de realisering van een bowlingcentrum aan de Oirschotseweg (zie toelichting bladzijde 48) zij opgemerkt, dat gedeputeerde staten in het kader van een anticipatie-aanvraag (bouwplan F.A.M. Mertens) de benodigde verklaringen van geen bezwaar hebben geweigerd. Voor de overwegingen daartoe zie brief d.d. 2 mei 1979 G nr. 239.826.

Behoud van de splitsingsmogelijkheid vergroot de mogelijkheid dat vrijkomende boerderijen ten goede komen aan de plaatselijke bevolking.

- Inwisselformule: De tekst van het kommentaar is niet geheel duidelijk, maar uit een nadere toelichting door vertegenwoordigers van de P.P.D. is gebleken dat de commissie zich niet kan verenigen met de zgn. inwisselformule. De gemeente houdt echter vast aan de gekozen redaktie daar slechts op deze wijze enige sanering van de bestaande bijgebouwen kan worden gerealiseerd. Een regeling op basis van het overgangsrecht is onvoldoende toegesneden op de dagelijkse praktijk.

Immers middels deze regeling kan feitelijk nagenoeg de algehele nieuwbouw worden bewerkstelligd waarbij tevens een uitbreiding van 10% mogelijk is.

- Woondoeleinden: De commissie gaat geheel voorbij aan de motivering van de gemeente ten aanzien van de afwijking van het door de provincie voorgestane beleid. De volgende argumenten kunnen in dat verband aangevoerd worden (zie ook blz. 41 en 42):

1. Kwetsbaarheid van het landschap is een tamelijk subjektief gegeven. Bij een afweging van belangen zullen de belangen van de bewoners vrijwel altijd prevaleren.
2. De bouwkundige staat heeft betrekking op een momentopname. Het is zeer wel mogelijk dat een bouwkundig zeer slechte woning op korte termijn in goede staat wordt gebracht.
3. Voor een actieve sanering ontbreken op gemeentelijk niveau de financiële middelen, terwijl een dergelijke sanering ook kapitaalvernietiging met zich mee zou brengen. Indien niettemin woningen onder het overgangsrecht zouden worden gebracht zou dit in strijd zijn met de algemene uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het plan. Bovendien is het effect van het overgangsrecht feitelijk hetzelfde als een gedetailleerde positionele bestemming.
4. In de meeste gevallen zijn de woningen reeds lang geleden gebouwd, terwijl over het algemeen voor de verbouw of uitbouw in de loop van de tijd wel een vergunning is afgegeven. De aldus verworven rechten kunnen dan niet anders op zeer zwaarwegende gronden worden aangetast.

N.B. Een cultuurhistorische waardering van de bebouwing is thans in de toelichting opgenomen.

- h. Bowlingcentrum: Uit een nadere toelichting vanwege de P.P.D. blijkt dat de bezwaren met name gericht zijn tegen de lokatiekeuze. De commissie is van oordeel dat een bowlingcentrum niet in het buitengebied thuishoort. Opgemerkt wordt echter dat hier nauwelijks sprake is van een buitengebied. In de eerste plaats betreft het hier een toekomstig woongebied. De ligging tussen de toekomstige S19 en de Oirschotseweg geeft aan het gebied bovendien een zeer speciaal karakter, terwijl het karakter van het gebied ook door de realisering van de bouwlokatie Best-West zal veranderen.

- i. Voor wat de passage in de toelichting ten aanzien van de verbreding van het Wilhelminakanaal (pagina 47) betreft is in deze vorm te onbepaald. In het plan ware in de voorschriften, mits de voorgenomen verbredingswerkzaamheden in redelijke mate binnen de planperiode kunnen worden verwacht, een regeling ter begeleiding van deze werkzaamheden op te nemen (wijzigingsbevoegdheid). Opname van het profiel van de huidige vaarweg wordt noodzakelijk geacht.

III. Plankaart en bestemmingen.

1. Algemeen.

Voor wat betreft begrenzing van het ontwerp-Bestemmingsplan "Breeven" is door de commissie bij de behandeling van dat plan ingestemd met de voorgestelde functieverandering, doch tevens is gewezen op het feit, dat de betreffende gronden (bos en agrarisch gebied) als onderdeel van de geleidingszone tussen Best en Eindhoven een zorgvuldige benadering vragen. In voornemd commissie-advies d.d. 24 april 1980 werd geadviseerd te onderzoeken op welke wijze een groter deel van het wegbestemde bos gehandhaafd kan blijven. In dat geval ware te bezien of dat gedeelten in voorliggend plan dient te worden geregeld.

2. Bouwlocatie Best-West.

Het gebied waarop deze locatie is geprojecteerd is buiten het plan gelaten, hetgeen consequenties kan hebben voor de realiseerbaarheid van deze locatie. De commissie acht het van belang dat in dit stadium aan de landbouw beperkende bepalingen worden gesteld. Met name wordt gedacht aan een verbod van nieuwvestiging. Bestaande agrarische bedrijven dienen reële uitbreidingsmogelijkheden te behouden. Uiteraard dienen de te leggen beperkingen grondig te worden onderbouwd. Zie in dit verband het gestelde in 4.3.4. van de Groene Nota. Te bezien ware of bovenbepleite bescherming in het buitengebiedplan dient te worden geregeld. Indien op zeer korte termijn een daartoe strekkend bestemmingsplan in procedure kan worden gebracht wordt daaraan de voorkeur gegeven. In laatste ambtelijk overleg is gekozen om het betreffende gebied in het bestemmingsplan Buitengebied te regelen met beperkende regelen. Nieuwvestiging kan worden voorkomen.

3. Legenda.

- Figuratie Hondenkennel-waterwinbedrijf zijn (nagenoeg) identiek Aanpassen.
- Figuratie "militaire opslagplaats" op legenda en plankaart stemmen niet met elkaar overeen. Aanpassen.

Tenslotte wordt opgemerkt dat het gebied reeds thans gekenmerkt wordt door een grote verscheidenheid van functies. De gekozen lokatie voor het bowlingcentrum wordt dan ook gehandhaafd.

- i. Naar aanleiding van het commentaar van de commissie is thans de huidige vaarweg van het Wilhelminakanaal in een dwarsprofiel vastgelegd. Daar verbreding binnen de planperiode naar het oordeel van het gemeentebestuur niet verwacht mag worden, is afgezien van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Mocht verbreding niettemin binnen de planperiode uitgevoerd worden, dan kan dit worden gerealiseerd middels een partiële planherziening.

III. Plankaart en bestemmingen.

1. Algemeen.

Naar aanleiding van het commissie-advies van 24 april 1980 is in het plan "Breeven" als volgt op de opmerking van de commissie gereageerd:

"Dit advies is niet opgevolgd in verband met de financiële haalbaarheid van de onderhavige plannen; gelet op de niet bepaald hoge kwaliteiten van het bos, de vervangende bosstrook (reeds ingeplant) en het nog aanwezige onbebouwde agrarische perceel aan de zuidgrens van het plangebied is er naar het oordeel van het gemeentebestuur voor een voldoende passende geleiding zorggedragen".

Bedoeld bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld (Raadsbesluit d.d. 22-6-1981) en aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring aangeboden.

2. Bouwlokatie Best-West.

De bouwlokatie is voorlopig in het onderhavige plan opgenomen.

3. Legenda.

- Aanpassing is geschied.
- Aanpassing is geschied (N.B. De bestemming "Militaire Opslagplaats" is naar aanleiding van commentaar van de Eerstaanwezend-Ingenieur der Genie gewijzigd in "Militaire Doeleinden").

4. Omlegging S 19.

Voor wat betreft de omlegging van deze weg wordt verwezen naar het gestelde in I.2. van het commissie-advies d.d. 21 mei 1980 nr. 80.04672 betreffende het ontwerp-Bestemmingsplan "Salderes". Toelichting op voorliggend plan dient voor wat betreft de noodzaak en urgentie van de omlegging meer inzicht te geven.

Plankaart.

1. Natuurgebied.

Een gedeelte van de Sonseweg tussen natuurgebied Nieuwe Heide en opslagplaats is bestemd tot natuurgebied in plaats van "quartaire en overige wegen". Aanpassen.

2. Bosgebied.

Algemeen.

Geconstateerd is dat een aantal populieraanplant zonder onderbegroeiing is bestemd tot "bosgebied". De commissie acht opname van deze percelen in de onderhavige bestemming niet juist. Betreft een agrarische teelt. In relevante agrarische bestemming opnemen.

- a. Waarom is een gedeelte van het destructiebedrijf op de grens met Son niet als zodanig bestemd? Aanpassen.
- b. Een groot gedeelte van de bosja ten noorden van de Hokkelstraat/Mosselaarweg is in gewijzigd landschapsplan ex artikel 34 Ruilverkaveling Oirschot-Best aangegeven als te handhaven "natuurterrein". Motivering van afwijking, dan wel na afstemming motivering van de bestemming wordt alsnog noodzakelijk geacht.
- c. Enkele als zodanige bestemde percelen zijn niet meer aanwezig, doch zijn als cultuurgrond in gebruik, zoals:
 1. een perceel in de Scheeken, oostelijk van de Vleutstraat;
 2. een perceel westelijk van de Sonseweg nabij de kom van Best.
- d. Een aantal bosgebiedjes is niet als zodanig bestemd waaronder:
 - a. bosje langs de Oude Baan (ten zuiden van de Hoge Kampenweg);
 - b. houtwallen langs de Schietbaanlaan en tussen de Schietbaanlaan en de Achterste Kampenweg;
 - c. bosje ten oosten van de Koppelstraat, hoek Broekdijk;
 - d. bosje hoek Kavelenweg/Kanterse Veldenweg;
 - e. langs de Elsdonkseweg (in de Scheeken) is een perceel grasland tot bos bestemd;
 - f. een tweetal bosjes ten zuiden van de Nieuwe Dijk (nabij de rijks-weg);
 - g. een bosje ten oosten van de Hokkelstraat;
 - h. een beplantingsstrook (voormalige Nieuwe Veldweg);
 - i. hoek Nieuwe Dijk/Hokkelstraat perceel grasland tot bos bestemd.Een nadere inventarisatie acht de commissie gewenst.

4. Omlegging S 19.

De toelichting is voor wat betreft de noodzaak en urgentie van deze weg uitgebreid (zie paragraaf IV.11.3).

Plankaart.

1. Natuurgebied.

Aanpassing is geschied.

2. Bosgebied.

Algemeen: De gemeente acht het onderscheid tussen populierenaanplant zonder ondergroei en aanplant met ondergroei zinvol; het advies van de commissie is derhalve opgevolgd.

a. De bestemming is naar aanleiding van het kommentaar van de commissie aangepast.

b. De bestemming is aangepast (konform het landschapsplan).

c. 1. De bestemming is aangepast.

2. Idem.

d. a. Het bosje is gedeeltelijk onderdeel van een agrarisch bouwblok, voor het overige deel is een procedure gestart om te kunnen rooien; de bestemming is aangepast aan de nieuwste situatie.

b. De bestemming is aangepast.

c. Idem.

d. Het betreft hier een populierenopstand zonder ondergroei; de bestemming is gehandhaafd.

e. Idem.

f. Het betreft hier populierenopstanden zonder ondergroei. Deze vallen binnen de agrarische hoofdbestemming. De bestemming is gehandhaafd.

g. Het bosje is inmiddels gekapt. De bestemming is gehandhaafd.

h. De beplanting is niet van dien aard dat deze bestemd dient te worden.

i. Idem.

Kontrolle van alle houtopstanden heeft plaatsgevonden.

3. Militair oefenterrein (dubbelbestemming).

Nagegaan dient te worden in welke mate dit medegebruik zich blijft verhouden met de uitgangspunten van het Structuurschema "Militaire terreinen". In dat verband dient ook te worden gezien op welke de in het geding zijnde belangen op een evenwichtige wijze in de vorm van een concrete regeling in het plan zijn in te passen (zie opmerking artikelen 4 en 5).

4. Agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap.

- a. Deze bestemming is onder meer gelegd op het gebied gelegen ten noorden van de geplande omlegging van de S 19 en ten oosten van de St. Annaweg en ten zuiden van de Mosselaarweg en tussen de Broekdijk - Hoge Vleutweg en de St. Oedenrodeseweg.
In de toelichting wordt gesteld, dat voor deze bestemming is gekozen, ondanks het feit, dat door de ruilverkavelingen Oirschot-Best de betekenis van het gebied voor natuur en landschap beperkt is. De komende uitvoering van het landschapsplan van eerdervermelde ruilverkaveling zal deze situatie aldus de toelichting echter aanmerkelijk verbeteren. Deze visie kan door de commissie niet worden onderschreven. Bovenomschreven gebied is rationeel verkaveld en is intensief agrarisch in cultuur gebruikt. Ook het streekplan kent aan deze gebieden geen bijzondere landschappelijke waarde toe. Geadviseerd wordt dit gebied te bestemmen tot "agrarisch gebied I".
- b. Het bovenstaande geldt, zij het in mindere mate, voor een gedeelte van het gebied Driehoek. Een nadere onderbouwing van de thans gelegde bestemming wordt dan ook noodzakelijk geacht. Op basis van de thans gegeven en bekende gegevens acht de commissie een "agrarisch gebied I" bestemming voor dit gebied meer op zijn plaats.
- c. Een motivering van de gemaakte begrenzing van de bestemming L.W.A. en N.L.W.A. ontbreekt (zie in dit verband ook opmerking in hoofdstuk II. 3). Op grond van actuele situatie in relatie met noordelijke aangrenzende gronden is de commissie vooralsnog niet accoord met de gelegde begrenzing. Nader onderzoek voor het gebied ten noorden van de Nieuwe Dijk en ter plaatse van Lage Vleut en Voorste Broek wordt van belang geacht. Het Streekplan Midden- en Oost-Brabant duidt deze gebieden grotendeels aan als "agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde". In dit verband zij opgemerkt dat in de toelichting niet of nauwelijks een motivering wordt gegeven waarom op bestemmingsplanniveau van de streekplan-aanduidingen dient te worden afgeweken.

5. Agrarisch gebied I.

- a. De visueel-ruimtelijke en ecologische relatie van de agrarische gronden ten oosten van het Beatrixkanaal vereisen een zwaardere bestemming dan nu is gelegd. Een L.W.A. bestemming wordt hier meer verantwoord geacht, waarbij ook een goede afstemming verkregen wordt op het oostelijk daarvan op Eindhovens grondgebied gelegen gebied, dat in het Bestemmingsplan "Strijp" eveneens is bestemd tot L.W.A. - gebied.

3. Militair oefenterrein (dubbelbestemming).

In het Struktuurschema "Militaire terreinen" is het militair oefenterrein van de Oirschotse heide aangewezen als Compagnie Oefenterrein. Dit heeft gevolgen voor de recreatie-mogelijkheden en natuur en landschap. In de toelichting is op deze gevolgen nader ingegaan.

4. Agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap*.

- a. De motieven die aan de gekozen bestemming ten grondslag liggen, zijn in de toelichting uitvoerig belicht. Thans is ook aan de doorvertaling van de resultaten van het natuur- en landschapsonderzoek naar een totale waardering per gebiedsdeel - schakel tussen onderzoek en bestemmingskeuze - meer aandacht besteed. Dit heeft tevens geleid tot een wijziging in de waardering van enkele delen van het plangebied.
- b. Ook hier heeft herwaardering van het gebied geleid tot een andere bestemmingskeuze.
- c. De grens tussen genoemde bestemmingen is een gevolg van de in de betreffende gebieden aangetroffen verschillen in actuele waarden. Daarbij komt nog dat delen van het gebied met de bestemming "Agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en landschap"* als bufferzone naar het natuurgebied Pailjaart fungeren. Overigens is niet duidelijk waarom de gelegde bestemming ten noorden van de Nieuwe Dijk, bij Lage Vleut en het Voorste Broek zo zou afwijken van de aanduiding die deze gebieden in het Streekplan Midden- en Oost-Brabant hebben gekregen. In beide gevallen wordt aan de betreffende gebieden een kwalifikatie in landschappelijk opzicht toegekend.

5. Agrarisch gebied I.

- a. Gezien de potenties van het gebied, gezien de voorgestane zoning in het Streekplan Midden- en Oost-Brabant, volgens welke bedoeld gebied valt in het "stadsregionaal uitloopgebied", alsmede op grond van het beleid van de gemeente Eindhoven, ten aanzien van de aangrenzende gronden, kan het gemeentebestuur zich met de voorgestelde wijziging verenigen. Op het betreffende gebied is daarom de bestemming "Agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap"* gelegd.

* N.B. Naar aanleiding van het commentaar van de commissie met betrekking tot artikel 6 en 7 van de voorschriften zijn de bestemmingsbenamingen "Agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en landschap" en "Agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap" gewijzigd in de bestemmingen "Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied" en "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied".

- b. Waardevolle beplanting en onverharde wegen dienen afhankelijk van de omvang door middel van een aanduiding of bestemming met een daarop afgestemde regeling adequaat worden beschermd. Zie in dit verband het gestelde in II. 4. Idem voor agrarisch gebied II. Een aantal bosjes, bijvoorbeeld langs de Oude Baan, is niet bestemd.

6. Agrarisch gebied II.

Algemeen.

De commissie acht het gewenst, dat ook in de bestemmingsbenaming de doelstelling van de in de diverse gebieden aanwezige belangen tot uitdrukking wordt gebracht.

- a. Niet duidelijk is waarom deze (conserverende) bestemming is gelegd op de gebieden gelegen ten zuiden van de bestemmingsplannen "Breeven" en "Koekoeksbos". Deze gebieden maken deel uit van de geleedingszone, zodat in relatie met het gestelde in II.2. een meer op ontwikkeling gerichte bestemming gewenst kan zijn. Een aanpassing van de gelegde bestemming op basis van de thans aanwezige actuele waarden, zoals karakteristieke patroon-dijkjes rondom vloeivelden en de open-dicht relatie wordt van belang geacht. Beplanting ten noorden van bestaande plas en ten zuiden van Koekoeksbos bestemmen.
- b. Zie voor wat betreft de gelegde bestemming ten behoeve van Best-Oost de opmerking in II.2. Bestemmen tot "agrarisch gebied I".
- c. Het gebied gelegen ten noorden van de Oirschotseweg nabij de kom heeft ter plaatse zeer duidelijke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, zoals in abiotische zin (reliëf en verkaveling) en ruimtelijk patroon (beplanting en schaal). Dit gebied ware tot L.W.A.-gebied te bestemmen.

Kernrandzone.

In verband met de realisering van het bestemmingsplan "Salderes" dient aan de noordzijde van de geplande omleiding van de S 19 te worden gezien of een aanduiding "kernrandzone" noodzakelijk is. In voormeld bestemmingsplan is uit het hart van de S 19 een + 100 meter bebouwingsvrije zone aangehouden. In ieder geval dienen de zuidelijk van de Nieuwe Veldweg gelegen agrarische bedrijven in de agrarische kernrandgebiedbenadering te worden betrokken (zie Deelnota).

Motorcrossterrein.

Te bezien ware of het motorcrossterrein ten zuiden van het Wilhelminakanaal en ten westen van het industrieterrein een positieve bestemming verdient. Overleg met provinciale planologische dienst wordt van belang geacht.

- b. Voor zover aanvulling nodig was, zijn de verschillende elementen met landschappelijke betrekkenis apart bestemd.

6. Agrarisch gebied II.

Algemeen.

Voor de gronden die zullen dienen voor de realisering van de bouwlokatie Best-West en voor het gebied ten noorden van de Oirschotseweg is de toekomstige functie in de bestemmingsbenaming tot uitdrukking gebracht. De bestemming luidt nu "Agrarisch gebied/Toekomstig woongebied". Voor de gronden ten zuiden van de bestemmingsplannen "Breeven" en "Koekoekbos" is de bestemming "Agrarisch gebied II" gehandhaafd. De doeleindenomschrijving heeft daar voldoende duidelijkheid omtrent de belangen en waarden. Deze kunnen niet op heldere wijze in de bestemmingsbenaming worden vervat.

- a. In de "Nota Probleemverkenning van het Buitengebied" (bijlage 4 van de toelichting) en blijkens de discussie ter behandeling van deze nota in de raadscommissie en gemeenteraad (bijlagen 5 en 6 van de toelichting) is de gekozen konserverende bestemming voldoende gemotiveerd. De actuele waarden zijn niet van dien aard dat een landschappelijke kwalifikatie noodzakelijk is. De open-dicht relatie wordt voldoende beschermd door de positieve bestemming van de bosgebiedjes. Deze is ook gelegd op de beplanting ten noorden van de plas en ten zuiden van Koekoekbos.
- b. Akkoord.
- c. Zoals onder "Algemeen" reeds tot uitdrukking is gebracht is de bestemming gewijzigd in "Agrarisch gebied/Toekomstig woongebied". De landschappelijke waarde is niet van dien aard dat een L.W.A.-bestemming verantwoord is te achten.

Kernrandzone.

In aansluiting op het bestemmingsplan Salderes is de functie van het gebied ten noorden van de omleiding van de S19 nog eens bezien en de kernrandzone uitgebreid over een deel van het gebied ten zuiden van de Nieuwe Veldweg.

Motorcrossterrein.

Vanwege de toekomstige functie van Best-West als woongebied wil het gemeentebestuur geen ontwikkeling ten aanzien van het motorcrossen in de direkte omgeving vastleggen. Vandaar dat aan het huidige beleid wordt vastgehouden, te weten: een beoordeling van geval tot geval in overleg met de leiding van de legerplaats Oirschot.

7. Agrarisch bouwblok A.

- a. Op een aantal plaatsen is een bouwblok gelegd zonder dat bebouwing aanwezig is c.q. in de toelichting de gelegde bestemming nader wordt gemotiveerd. Het bovenstaande is van toepassing op:
- plankaart 1
1. blok westelijk van Driehoekweg gelegen achter bosperceel
 2. blok ten noorden Mosselaarweg
 3. blok ten noorden Kruisbeemdenweg
 4. blok ten noorden Nieuwendijk
 5. blok Hokkelstraat, enkel bedrijfsopstal zonder woning; zou volgens toelichting B-blok moeten zijn.
- Ten aanzien van de nrs. 1 en 3 merkt de commissie op voorhand op, dat de vestiging van een agrarische bedrijf ter plaatse gelet op de belangen van natuur en landschap grote bezwaren oproept. Zie in dit verband hoofdstuk IV, artikel 6.j.
- Plankaart 2
6. blok oostelijk Steenovensweg
 7. oostelijk Oude Baan
 8. westelijk Oude Baan
- b. Verder is een aantal bouwblokken qua omvang niet afgestemd op bestaande bebouwing (zie hoofdstuk II. 8.e.), te weten op plankaart 2.
9. St. Oedenrodeseweg 59. Blok aanpassen gelet op bestaande bebouwing, ligging burgerwoning, gewenste uitbreidingsrichting en ligging sleuvsilo's achter de stallen.
 10. Nijnselseweg. Bouwblok is + 200 m diep. De stal staat op + 100 m uit de Nijnselseweg. In verband met concentratie van bebouwing gedeelten aan de Nijnselseweg laten vervallen.
 11. Bouwblok hoek Vleutstraat - St. Oedenrodeseweg is te ruimbemeten, gelet op aanwezige beperkte bebouwing en reële behoefte.
 12. Mosselaarstraat 14 betreft veeststal, + 45 cm lang, gelegen oostelijk buiten bouwblok en bestemming "woondoeleinden". Gelet op aanwezige bebouwing, gewenste uitbreiding en concentratiegedachte bouwblok als op kaart aangegeven wijzigen (plankaart 1).
 13. Blok B behoort bij bedrijf Hoge Vleutweg 8. Op dit blok gelegen tegenover bestaand bedrijf is enkel een veeststal aanwezig. Gelet op omvang in relatie met blok A gaat dit ver boven de reële behoefte. Via koppeltoken tot bouwblok A bestemmen, in overleg met belanghebbende begrenzing aanpassen.
 14. St. Annaweg 16 is een agrarisch bedrijf met 20.000 opfokleghennen met plan tot uitbreiding en ombouw naar 40.000 leghennen. Heeft bestemming burgerwoning gekregen. Bestemmen tot bouwblok A (plankaart 1).

Bovenstaande opmerkingen zijn op basis van een dezerzijdse verrichtte verkenning gemaakt. Deze opmerkingen zijn niet limitatief van aard. Een onderzoek als bedoeld in II. 8.e is derhalve van belang.

7. Agrarisch bouwblok A.

a. Plankaart 1.

1. een bouwvergunning is verleend. De bestemming is gehandhaafd.
2. idem.
3. idem.
4. idem.
5. idem.

Plankaart 2.

6. idem.
7. idem.
8. idem.

b. 9. Het blok is aangepast.

10. Het bouwblok is gesplitst in een bouwblok A (waarop de bedrijfswoning" en een bouwblok B (waarop de bedrijfsgebouwen).
11. De omvang van het bouwblok is + 1 hectare. Een dergelijk bouwblok is aan alle reële agrarische bedrijven toegemeten.
12. Het blok is aangepast.
13. Het bouwblok B is verkleind.
14. De bestemming is gewijzigd in "Agrarisch bouwblok A".

8. (Agrarisch industrieel bedrijf).

De locatie en omvang blokken opnieuw bezien, aangezien deze, gelet op aanwezige bebouwing te groot zijn. Met name blok Kapelweg 25, (Latijnhouders) is niet reëel vormgegeven. Het mammoetbedrijf aan de Oude Baan heeft een bouwblok gekregen van + 3 ha, waarop slecht 2 bedrijfsgebouwen staan. Nader motiveren c.q. aanpassen.

9. Bedrijven.

Enkele bedrijven zijn niet geïnventariseerd en derhalve ook niet bestemd. Het betreffen hier de bedrijven:

1. glashandel Kapelweg 18;
2. bouwbedrijf aan de Sonseweg;
3. delicatessen- en roothandel aan de Eindhovenseweg 142A.

Geadviseerd wordt om deze bedrijven, mits de actuele situatie zodanig is, dat een positieve bestemming gerechtvaardigd is, conform de feitelijke situatie bestemmen.

10. Woondoeleinden.

Een groot aantal houten woningen zijn positief bestemd, ongeacht omvang en kwaliteit. Op basis van het gestelde in Groene Nota regeling aanpassen (zie opmerking in II. 8.g). Ter adstructie van het bovenstaande wordt in niet-limitatieve zin een opsomming gegeven van (houten) woningen die in principe niet voor de door de gemeente voorgestane regeling in aanmerking komen.

Plankaart 1.

1. Mosselaarweg 15. Houten woning, slechte staat.
2. Hoek Mosselaarweg - Driehoekweg. Geen woning aanwezig.
3. St. Annaweg (kaart 10). Geen woning aanwezig.
4. Brugstraat. Houten woning (kaart 7).
5. Broekstraat 16, 16a en 16b. Houten woningen.
6. Broekstraat 24a. Houten woning.
7. Mosselaarstraat 3. Houten woning.
8. Spoorweglaan 21a. Houten woning.
9. Mosselaar woonblok oostelijk van agrarisch bedrijf nr. 14 (zie IV.12). Aanpassen aan eigendomsgrens daar binnen dit bouwblok een veestal staat van agrarisch bedrijf nr. 14 (kaart 13).

Kaart 2.

10. Schansweg 23a. Houten woning (kaart 33).
11. Schansweg 33a. Houten woning (kaart 33).
12. Oude Baan 2. Houten woning (kaart 27).
13. Kelderse Hoevenweg 4b. Houten woning (kaart 36).
14. Hurkseweg 18a. Houten woning (kaart 37).
15. Klaverhoekseweg 15b, 15c en 17. Houten woning (kaart 37).
16. Klaverhoekseweg 12. Houten woning (kaart 35).

8. Agrarisch-industrieel bedrijf.

De lokatie en de omvang van de blokken is afgestemd op de verleende bouwvergunning. Enige aanpassing bleek noodzakelijk, namelijk het blok aan de Oude Baan is verkleind en dat aan de Kapelweg heeft een enigszins andere vorm gekregen.

9. Bedrijven.

1. De glashandel is recentelijk buiten medeweten van de gemeente opgericht. Naar het oordeel van het gemeentebestuur wettigt de feitelijke situatie geen positieve bestemming.
2. Aan de Sonseweg bevindt zich geen bouwbedrijf.
3. De bedrijfsgebouwen van de delikatessengroothandel zijn positief bestemd.

10. Woondoeleinden.

Zoals onder II.8.g reeds is opgemerkt vormt de bouwkundige staat voor de gemeente geen maatstaf voor het al dan niet positief bestemmen van woonbebouwing. Indien dan ook de bebouwing aan de gestelde eisen voldeed, zijn ook de houten woningen positief bestemd. De gemeente ziet geen reden dit beleidsstandpunt te herzien. De positieve bestemming van de door de commissie genoemde woningen is dan ook gehandhaafd, met uitzondering van de onder 2 en 3 genoemde bestemmingen alwaar blijkens nadere controle inderdaad geen woningen aanwezig zijn.

11. Bijzondere doeleinden.

Verenigingsgebouw aan de Boslaan lijkt niet meer in gebruik. Feitelijke situatie de bouwkundige staat en de ligging pleiten voor opname in het overgangsrecht.

12. Waterwinbedrijf.

Bestaand bosareaal en in het kader van de ruilverkaveling nog aan te planten bos in doeleindenomschrijving en verdere regeling opnemen en veilig stellen.

13. Bowlingcentrum.

Zie opmerkingen in II. 8.h.

14. Verkeer.

- Het ten westen van rijksweg 264 opgenomen tracé voor de omlegging Best, S 19, middels de bestemming "verkeersdoeleinden" (plankaart 1) wijkt af van het eerder overeengekomen tracé. Omtrent deze afwijking is nader overleg met PWS noodzakelijk.
- Met de plaats van de geprojecteerde aansluiting van de Oirschotseweg op de omlegging (S 19) ter hoogte van de gedeeltelijk te verleggen Kapelweg (plankaart 1) kan in principe worden ingestemd. Het voor deze aansluiting benodigde ruimtebeslag is echter groter dan de plankaart aangeeft.
Omtrent de benodigde ruimte overleg te plegen met PWS.
- Ten aanzien van het tracé van de om te leggen S 19 ten oosten van rijksweg 264 bestaat nog geen zekerheid. De gemeente dient ten aanzien van de gekozen tracering een nadere motivering te geven en hieromtrent overleg te voeren met de provincie.

Overigens is de bestaande S 19, de St. Oedenrodeseweg, als quartaire en overige wegen, bestemd. Dit moet echter de bestemming "secundaire weg" zijn. Aanpassen.

De aansluiting van de Rijksweg 58 op de wegenstructuur langs het Beatrixkanaal is anders dan op de plankaart staat aangegeven. Aanpassen aan de huidige situatie.

Het verlengde van de Ploegstraat, westelijk van de spoorlijn, dient positief te worden bestemd. Idem de parallelweg langs de Eindhovenseweg tussen de Ploegstraat en de Rijksweg 58.

De Hoeksestraat is een, gedeeltelijk, verharde weg die nu niet als zodanig is bestemd. Aanpassen aan de bestaande situatie.

11. Bijzondere doeleinden.

Het gebouw wordt het gehele jaar door door diverse verenigingen gebruikt. De positieve bestemming is dan ook gehandhaafd.

12. Waterwinbedrijf.

De gronden zijn bestemd tot "Waterwinbedrijf/Bosgebied".

13. Bowlingcentrum.

Zie bij II.8.h.

14. Verkeer.

- Overleg: Overleg met P.W.S. omtrent het juiste tracé en het benodigde ruimtebeslag wordt gevoerd. In principe is er overeenstemming bereikt, deze is evenwel nog niet formeel vastgelegd. Dit is echter gebeurd tijdens de nadere uitwerking die nu in het kader van het vooroverleg van het bestemmingsplan "Buitengebied" plaatsvindt.
- Motivering: De motivering is opgenomen in de toelichting.
- Sint-Oedenrodeseweg : De Sint-Oedenrodeseweg is thans bestemd tot sekundaire weg.
- Aansluiting RW 58: zie reactie op kommentaar R.W.S.
- Ploegstraat: Aanpassing van de bestemming heeft plaatsgevonden.
- Hoefkestraat: Het verharde gedeelte van de Hoefkestraat is als zodanig bestemd.

Geen enkele overharde weg is als zodanig bestemd. Enige van deze onverharde wegen hebben landschappelijke kwaliteit en dienen dan ook positief te worden bestemd.

K
De Achterste Lampenweg is in gebruik als fietspad. Het is dan ook gewenst dit fietspad als zodanig te bestemmen en niet als aanduiding op de plankaart op te nemen. Ditzelfde geldt voor de fietspaden langs het Wilhelminakanaal en het Beatrixkanaal.

Het fietspad langs de Sonseweg ligt niet zoals het D.W.P. suggereert langs de noordzijde van de weg maar aan de zuidzijde. D.W.P. aanpassen.

In de D.W.P. 2, 3, 4 dienen de variabele stroken aan een maximummaat te worden gebonden.

Overigens is een verhardingsmaat van 10 m voor de rijbaan in D.W.P. 2 te groot. De weg is 6 m breed en verbreding tot (maximaal) 10 m is niet aanvaardbaar. Maat terugbrengen tot 7 m.

De maat van ≤ 4 m voor de verharding in D.W.P. 8 is te groot. De huidige wegbreedte is ± 3 m en is ruim voldoende. Verbreding tot 4 meter is niet wenselijk. Maat terugbrengen tot 3 m.

De bestemming "autosnelweg" is geen functionele indeling. Hieraan ware de bestemming "primaire weg" te geven.

15. Geluidshinder van het verkeer.

Aan dit aspect is in het plan geheel geen aandacht besteed, terwijl bij nieuwvestiging van agrarische bedrijven dit zeker van belang is. Het is dan ook noodzakelijk in dit artikel (38) de voorwaarden zoals gesteld in de W.G.H. ten aanzien van nieuwvestiging langs bestaande wegen op te nemen. Daarom moet inzicht worden verschaft in:

- a. welke wegen een belasting hebben van 2.500 of meer motorvoertuigen per etmaal;
- b. de bij deze wegen behorende onderzoekzones;
- c. de te nemen maatregelen (maatregelen aan de woning/ afstand houden).

- Onverharde wegen: De onverharde wegen gelegen in het gebied met de bestemming "Agrarisch gebied I" die landschappelijk van betekenis zijn, zijn thans positief bestemd. Zie blz.80 onder 5.b. De overige wegen zijn voldoende beschermd middels de betrokken hoofdbestemmingen.
- De Achterste Kampenweg: Niet wordt ingezien waarom een aparte bestemming van de fietspaden noodzakelijk is. Bescherming van de aan de fietspaden verbonden belangen is in voldoende mate in de voorschriften verzekerd. De aanduiding is gehandhaafd.
- Sonseweg: Het dwarsprofiel is aangepast.
- Dwarsprofielen 2, 3, 4: Aanpassing van de dwarsprofielen aan de opmerkingen van de commissie heeft plaatsgevonden; idem dwarsprofiel 8.
- Autosnelweg: Ook de bestemming "primaire weg" kan niet worden aangemerkt als een funktionele indeling. Naar aanleiding van het kommentaar van de commissie luidt de bestemming thans "rijksweg".

15. Geluidhinder van het verkeer.

Hoewel de verwijzing naar artikel 38 niet duidelijk is en de gevraagde toevoeging wederom een stuk extra onderzoek met zich meebrengt - nu en in de toekomst - is de gemeente bereid aan het aspect geluidhinder de nodige aandacht te besteden.

Wegens de noodzaak om het ontwerp-plan op korte termijn in ontwerp tervisie te leggen, is echter besloten om pas na de termijn van tervisielegging een regeling terzake in de voorschriften op te nemen.

16. Geluidshinder van de luchtvaart.

In het plan (artikel 3) wordt de mogelijkheid geboden om binnen de geluidsbelastingzones te blijven. Ten aanzien van dit artikel dient te worden opgemerkt dat:

- a. binnen de 35-40 K.E. woningbouw ongewenst is doch door middel van vrijstelling mogelijk is;
- b. binnen de 40-45 K.E. alleen grond- of bedrijfsgebonden woningen toelaatbaar zijn;
- c. boven de 45 K.E. geen nieuwe woningen toegestaan zijn (zie algemene maatregel van bestuur).

Het artikel 3 lid VII ware in die zin aan te passen dat het gestelde in a, b en c als richtlijnen worden aangemerkt. Overleg met provinciale planologische dienst wordt van belang geacht. Idem voor wat betreft het spoorweglawaaï.

17. Leidingen.

Een noord-zuid lopende brandstofleiding ontbreekt. Opnemen, inclusief regeling.

18. Verkeer, algemeen.

Bij de verdere voorbereiding en vaststelling van het plan ware zo mogelijk rekening te houden met het nieuwe provinciale wegenplan.

19. Sportvelden.

Deze bestemming is gelegd op voormalige weilanden, die thans provisorisch voor sportactiviteiten, voornamelijk buurt- en/of café-voetbal, worden gebruikt. Uit een oogpunt van concentratie van sportvoorzieningen acht de commissie een positieve bestemming niet verantwoord, temeer niet nu in artikel 30 de gelegenheid wordt geboden per complex een kleedlokaal/kantine van maximaal 130 m² te bouwen. Ook landbouwbelangen kunnen door deze sportvelden (Hinderwet) worden geschaad. Advies: bestemming laten vervallen.

20. Archeologische vindplaats.

Twee grafheuvels op de Aarlesche Heide zijn niet op de kaart aangegeven. Aanpassen.

16. Geluidhinder van de luchtvaart.

Overleg met de P.P.D. heeft plaatsgevonden. Gekonkludeerd is dat de in het plan opgenomen regeling aan de voorwaarden voldoet.

Aan artikel 3 is een extra lid toegevoegd ter regeling van het spoorweglawaaï.

17. Leidingen.

De bedoelde leiding is thans opgenomen; tevens is voorzien in een regeling.

18. Verkeer, algemeen.

De gemeente kan thans nog niet beschikken over genoemd plan, zodat met dit plan geen rekening kan worden gehouden.

19. Sportvelden.

De konstatering dat het hier voormalige weilandenbetreft die thans provisorisch voor buurt- en/of cafévoetbal geschikt zijn gemaakt, is op zichzelf genomen juist. Dit neemt niet weg dat het hier bestaand gebruik betreft, waarvan de aanwezigheid voorziet in een duidelijke behoefte die met name voortkomt uit de in de nabijheid gelegen buurtschappen. Verplaatsing van deze sportterreinen naar een van de sportparken in de gemeente zou een ontkenning betekenen van het maatschappelijke belang van deze terreinen voor de buurtschappen. De gemeente handhaaft daarom de positieve bestemming.

20. Archeologische vindplaats.

De commissie heeft de aanduiding van bedoelde grafheuvels op de plankaart over het hoofd gezien, zoals blijkt uit een gesprek met vertegenwoordigers van de P.P.D.

Voorschriften.

Artikel 1 C (Begripsbepalingen).

- "Geomorfologische" in lid 15 laten vervallen, omdat deze waarde niet tot de natuurwaarden gerekend kan worden.
- De in lid 18a tot en met 19 gegeven definitie waren in onderstaande zin bij te stellen.

18a. Agrarisch bedrijf.

Een akkerbouw-, weidebouw-, bloemteelt-, sierteelt-, fruitteelt-, of ander tuinbouwbedrijf, alsmede een pluimvee-, varkens- of mestkalverenveehouderij, een champignonkwekerij, dan wel een uit twee of meer van genoemde bedrijfstakken samengesteld bedrijf, al dan niet met vee, met uitzondering van een paardenhouderij, paardenfokkerij, konijnenfokkerij, pelsdierhouderij en mammoetbedrijf voor intensieve veehouderij.

18b. Volwaardig agrarisch bedrijf.

Een bedrijf als onder 1 genoemd met ten minste de arbeidsomvang van één volwaardige arbeidskracht.

18c. Bestaand agrarische bedrijf.

Een agrarisch bedrijf dat ten tijde van het vaststellen van het plan reeds aanwezig is en van een zodanige omvang is, dat van een bedrijfsuitoefening gesproken kan worden.

18d. Mamoetbedrijf voor intensieve veehouderij.

Een pluimvee-, varkens- of mestkalverenveehouderij, dan wel een uit twee of meer van genoemde bedrijfstakken samengesteld bedrijf, waarvan de arbeidsomvang zodanig groot is, dat het een arbeidsbehoefte vertegenwoordigt van drie of meer volwaardige arbeidskrachten.

- De in lid 22 (agrarisch toeleveringsbedrijf) gegeven definitie bevat zowel aspecten van het agrarisch toeleveringsbedrijf als het "agrarisch technisch hulpbedrijf". Loonwerkbedrijf in dit lid laten vervallen en in lid 23 "loonwerkbedrijf" veranderen in "agrarisch technisch hulpbedrijf".

Artikel 3 (Bepalingen omtrent het gebruik van leidingen etc.).

Lid I Hoogspanningsleiding.

De belemeringszone voor de 380 kV-leiding (140 m) is te ruim, 76 meter is voldoende.

Lid II Castransportleidingen.

- De in lid I gegeven belemeringszone (6 m) is te minimaal. Geadviseerd wordt de afstanden in acht te nemen volgens normblad N.E.N. 1091, die ten behoeve van woningconcentraties bij meer dan 40 bar druk op 40 meter en bij incidentele bedrijfswoningen op 15 meter dient te worden gesteld. Naast het verbod tot oprichten van bebouwing in de zone van deze leidingen dient ook het bodemverlagen, afgraven, ontgronden en dergelijke verboden te worden alsmede het aanbrengen van diepwortelende beplanting en het indrijven van voorwerpen dieper dan ... m, (in overleg met leidingbeheer te bepalen, idem voor ontgroning etc.). Normaal beheer uitzonderen. Idem lid III en IV Vrijstellingsbepaling inbouwen.
- Lid V (Chemische beschermingszone).
- Niet vermog worden ingezien waarom in deze zone niet mag worden gebouwd. Waterleidingbelang kan in voldoende mate in de normale vestigingsregels worden veilig gesteld,

IV. Voorschriften.*

Artikel 1 (Begripsbepalingen).

- Lid 15: De begripsbepaling is aangepast.
- Lid 18a t/m 19: De door de commissie voorgestelde definitie van het begrip agrarisch bedrijf was reeds bij het gemeentebestuur bekend. Het is echter van oordeel dat een paardenhouderij-fokkerij, schapenhouderschap en konijnenkouderschap - mede gelet op het gewone spraakgebruik - moeten worden gerekend tot een agrarisch bedrijf.
- Lid 22 en 23: de voorschriften zijn konform de opmerkingen van de commissie aangepast. Lid 22 luidt diensgevolge aldus:
22. agrarisch toeleveringsbedrijf.
"Een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter produktie en/of levering van goederen ten behoeve van agrarische bedrijven".

Artikel 3 (Bepalingen omtrent het gebruik van leidingen enz.).

- Lid I: de bemerking van de commissie is juist. Aanpassing heeft plaatsgevonden.
- Lid II: aanpassing aan het gestelde in normblad NEN 1091 heeft plaatsgevonden. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, gericht op de door de commissie genoemde werken en werkzaamheden. Idem Lid I, III en IV.
- Lid V.a: uit de nadere toelichting van de P.P.D. blijkt, dat de commissie in dit lid een direkte bouwtitel opgenomen wil zien. Aan deze weg is tegemoet gekomen waartoe sub 1 en 2 als volgt zijn gewijzigd:

* N.B. De nummering van de voorschriften is door toevoeging van een aantal bestemmingen na het vooroverleg ingrijpend gewijzigd. Bovendien zijn de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden thans zo veel mogelijk onder de betreffende bestemmingen opgenomen. In de beantwoording is een en ander niet verwerkt.

- 5 sub b in alle gevallen nodig? Nader motiveren.

- a. "In afwijking van het bepaalde in de navolgende artikelen mag binnen de op de plankaart als zodanig aangeduide chemische beschermingszône van het waterwingebied uitsluitend worden gebouwd, indien door de bouw de belangen van een goede watervoorziening niet onevenredig worden geschaad. Daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de Inspekteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu.
De bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van zeer beperkte omvang, zoals erf- en terreinafscheidingen wordt geacht nimmer onevenredige schade toe te brengen".
- b. De bouw van bouwwerken als bedoeld onder a in afwijking van het advies van de Inspekteur voornoemd is uitsluitend toegestaan indien Gedeputeerde Staten vooraf hebben verklaard dat zij tegen een dergelijke bouw geen bezwaar hebben.
- Lid V.5.b: Zoals uit het rapport "Richtlijnen en aanbevelingen voor de bescherming van waterwingebieden" van de Commissie Bescherming Waterwingebieden blijkt, moet het roeren van de grond dieper dan 2 m' in alle gevallen worden beoordeeld op de mogelijke gevolgen voor de drinkwatervoorziening. De bepaling is dan ook gehandhaafd.
Naar aanleiding van dit rapport is aan sub 5.b bovendien de volgende zinsnede toegevoegd:
"alsmede werken of werkzaamheden die een onevenredige aantasting kunnen betekenen van de bodem- en deklagen dan wel de watervoerende pakketten blootleggen".
Ter motivering van deze toevoeging wordt aan genoemd rapport het volgende ontleend:
"Deze activiteiten kunnen aanleiding geven tot een aantasting of zelfs een vernietiging van van nature aanwezige barrières welke een doordringen van verontreiniging vanaf de oppervlakte of vanuit andere formaties in een bepaalde formatie belemmeren. Een aantal van deze activiteiten zijn onder andere:
- diepe grondbewerking (diepwoelen, ploegen, snijden, om-sputten);
 - diepe waterbeheersing (ruilverkaveling);
 - ontginnen en ontbossingen;
 - boringen en sonderingen;
 - diepboringen ten behoeve van delfstofwinning (ongetroeteld raken van de boring);
 - zandpalen, drainage, waterputten;
 - dieprijoleringen;
 - seismisch onderzoek;
 - ophogen, afgraven en verharderen van terreinen;
 - bebouwing;
 - sleuven, ontgravingen;
 - wegeaanleg, parkeerterreinen, emplacementen;
 - waterstaatkundige werken;
 - leidingstraten;
 - winning van delfstoffen;
 - aanleg van ondergrondse reservoirs;
 - afgravingen;
 - exploratie-onderzoek naar delfstoffen, enz.
- Diverse van de genoemde activiteiten kunnen bovendien aanleiding geven tot het op of in de bodem brengen van schadelijke stoffen.

- Voor aanpassingen en/of uitbreidingen van voormelde lijst tijdens de planperiode dient een aanpassingsregeling te worden getroffen. Te denken ware aan de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- In sub 2 criteria aangeven op grond waarvan moet worden getoetst. In verband met het agrarische belang ook hoofdingenieur-directeur Lagrobo horen. Idem lid VI.

- Lid VI Veiligheidszone militaire opslagterrein.
Behoeft zone C geen regeling?

- Lid VII Algemene bepaling geluidsbelasting.
Zie opmerkingen in hoofdstuk III 16 en 17. In deze regeling verder bepalen dat voor bestaande woningen geacht wordt de vrijstelling te zijn verleend (idem lid VI).

Artikel 4.1 (Natuurgebied) en 4.2 (Natuurgebied, tevens militair oefenterrein).

Regeling voor zover van belang aanpassen aan bijgaande Regeling Bos- en Natuurgebieden.

Te noemen vallen onder meer ophogen van terreinen en het aanvullen van ontgravingen en sleuven.

Bijzondere aandacht vragen:

- transportleidingen. Naast opvulling van sleuven dient hierbij gedacht te worden aan:
 - a. leidingbreuken en explosies;
 - b. opspoorbare lekkages;
 - c. beneden de detektielgrens liggende lekkages.
 - Verlaten schachten, mijngangen, kanalen, putten en boringen".
- Aanpassing van de lijst middels een wijziging van het plan ex artikel 11 WRO acht de gemeente een goede suggestie. Artikel 41 is daartoe aangevuld met een extra lid, dat als volgt luidt:
- "de in de bijlage A sub d van deze voorschriften opgenomen lijst van toegelaten bestrijdingsmiddelen, mits:
1. uit nader onderzoek van de Commissie Bescherming Waterwingebieden blijkt, dat de noodzaak hiertoe bestaat;
 2. vooraf advies is ingewonnen van de Inspekteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu".

N.B. Naar aanleiding van kommentaar van de Waterleiding-maatschappij Oost-Brabant is de lijst reeds thans aangepast.

- Zie het gestelde onder lid V.a: een gelijksoortig toetsingskriterium is opgenomen in de leden I t/m IV, VI en VII. Het nut van het advies van de HID Lagrobo wordt niet ingezien daar op basis van de voorschriften bij de onderscheiden bestemmingen reeds een dergelijk advies verplicht is gesteld. Van aanpassing van de voorschriften op dit punt is afgezien. Idem lid VI.
- Lid VI: de realisering van de om veiligheidsredenen verboden bebouwing is reeds op grond van de voorschriften met betrekking tot de onderscheiden bestemmingen niet mogelijk. Regeling is om die reden dan ook niet nodig.
- Lid VII: hoewel het hier een interpretatie-richtlijn betreft die in principe in de toelichting thuishoort, is de gevraagde bepaling aan de voorschriften toegevoegd (idem lid VI).

Artikel 4.1. (Natuurgebied) en 4.2. (Natuurgebied, tevens
-----militair oefenterrein)*.-----

Niet duidelijk is op welke plaatsen aanpassing van de regeling van belang wordt geacht. Inhoudelijk zijn de in het plan opgenomen regeling en de regeling, waarnaar de P.P.C. verwijst, vrijwel identiek. Op enige onderdelen is de in het plan opgenomen regeling niettemin aangepast.

* N.B. Naar aanleiding van kommentaar van de Eerstaanwezend Ingenieur der Genie is de bestemming "Natuurgebied tevens militair oefenterrein" gewijzigd in de bestemming "Militair oefenterrein/Natuurgebied".

Idem voor artikel 5.1 (Bos, boschages en houtwallen) en (bosgebied, tevens militair oefenterrein) Lid B.I.1 f en B.II. 1 c zonodig aanpassen aan resultaten van gevraagd onderzoek.

Artikel 6 (Agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en landschap).

- Uit een oogpunt van in deze provincie gebruikelijke terminologie benaming veranderen in N.L.W.A.-gebied.
- Lid B.II. 1 a gelet op kroonjurisprudentie noodzaak en doelmatigheid (beheersbaarheid van de waterhuishouding in deze gebieden afdoende aantonen) motiveren. In dat geval de activiteiten die de waterhuishouding beïnvloeden met name noemen. Te denken ware aan: drainage en het graven van sloten en greppels met een grotere diepte dan 50 cm. Eventueel ook diepploegen of andere grondwerkzaamheden, indien deze aanwezige niet doorlaatbare lagen onevenredig aantasten.
- Lid B.II 2 b in die zin nuanceren, dat het kappen van bosjes kleiner dan 5 ha wel aanlegvergunningplichtig blijven, omdat de Boswet daarvoor onvoldoende bescherming biedt.

- In lid B.II 2 a gegeven uitzonderingen ook van toepassing verklaren op de in de artikelen 12 en 14 van de Natuurbeschermingswet gegeven regelingen (zie regeling Bos- en Natuurgebieden).

Artikel 7 (Agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap).

- Bestemmingsbenaming wijzigen in L.W.A.-gebied. Natuurwaarden zijn in deze gebieden niet zodanig, dat deze in doeleindenomschrijving en bestemmingsbenaming en verder in de regeling dienen te worden opgenomen.
- Gelet op het nevenschikkend karakter van de in deze gebieden aanwezige waarden wordt begeleiding van bedrijfsvestigingen die zich verhouden met bovenvermelde uitgangspunten met toepassing van de uitwerking ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door de commissie meer op zijn plaats geacht dan de wijzigingsbevoegdheid. Hoofdingenieur-directeur Lagrobo kan ter zake integraal adviseren, zodat agrarisch adviescommissie hier overbodig is.

Artikel 5.1. (Bos, Bosschages en houtwallen) en 5.2.
----- (Bosgebied, tevens militair oefenterrein)* -----

- Zie artikel 4.1. en 4.2.
- Aanpassing van het gestelde in de leden B.I.1.f. en B.II.1.c. is na onderzoek niet nodig gebleken.

Artikel 6 (Agrarisch gebied met grote betekenis voor
----- natuur en landschap) -----

- Aansluiting was gezocht bij de bestemmingsbenaming van het ontwerp-strukturplan van de Agglomeratie Eindhoven. Er bestaan echter geen overwegende bezwaren om aan te sluiten bij de in de provincie gebruikelijke terminologie. De bestemming luidt nu "Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied".
- Lid B.II.1.a: de motivering van noodzaak en doelmatigheid van de onderhavige bepaling staat reeds aangegeven op blz. 58 en 59 van de toelichting. De suggestie van de commissie om de aktiviteit met name te noemen is gevolgd. Daarbij is aansluiting gezocht bij de Regeling Bos- en Natuurgebieden van de provincie.
- Lid B.II.2.b: ook voor gebieden groter dan 5 ha. biedt de Boswet niet in alle gevallen voldoende bescherming, daar bijv. de rekreatieve waarde van een bos op grond van de Boswet niet in de overwegingen kan worden betrokken. Het voorstel van de commissie is dan ook niet overgenomen. Een extra argument daarvoor is, dat de thans gehanteerde redaktie aansluit bij de jurisprudentie van de Kroon (zie K.B. 28 september 1978 Bouwrecht 1978, blz. 843).
- Lid B.II.2.a: het ligt niet in de verwachting dat gronden in het plangebied binnen de planperiode zullen worden aangewezen tot Beschermd Natuurmonument. De gevraagde toevoeging mist daarom realiteitswaarde en is achterwege gebleven.

Artikel 7 (Agrarisch gebied met betekenis voor natuur en
----- landschap) -----

- Bestemmingsbenaming: zie het gestelde ten aanzien van artikel 6. De bestemming luidt nu "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied". De natuurwaarden zijn uit de doeleindenomschrijving en de voorschriften geschrapt.
- Uitwerkingsplicht: konstante jurisprudentie van de Kroon (zie o.m. K.B. 21 november 1979, nr.18 (Weerselo)) wijst uit, dat nagenoeg in alle gevallen hantering van de wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk wordt geacht. De wijzigingsbevoegdheid is dan ook gehandhaafd. Advies Adviescommissie: advisering omtrent het al dan niet volwaardig zijn van een nieuw te vestigen agrarisch bedrijf geschiedt door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. Het horen van de adviescommissie is dan ook niet overbodig.

* N.B. Naar aanleiding van kommentaar van de Eerstaanwezend-
Ingenieur der Genie is de bestemming "Bosgebied tevens
militair oefenterrein" gewijzigd in "Militair oefen-
terrein/Bosgebied".

- Voor verdere criteria wordt verwezen naar het ontwerp-streekplan "West-Brabant", planelement "agrarisch gebied met landschappelijk en/of cultuurhistorische waarde" geformuleerde uitgangspunten.
- In het buitengebied is het primair van belang te bepalen wanneer en op welke plaats het ruimtelijk verantwoord is tot bedrijfsvestiging te komen. Secundair belang is dan om te bezien welke technische voorzieningen getroffen dienen te worden ten behoeve van deze bedrijfsvestigingen. Geadviseerd wordt lid A.II 1 g te laten vervallen. Idem elders. Eventuele noodzakelijke verhardingen van onverharde wegen ten behoeve van het landbouwbelang begeleiden met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, daarin landschapstoets opnemen, gehoord hoofdingenieur-directeur Lagrobo.

- Lid A.I 3 in strijd met Groene Nota. Zie ook opmerking in II. 8 d. Laten vervallen. Idem elders in de voorschriften.

Artikel 8 (agrarisch gebied I).

- "Zulks met behoud van de mogelijkheden voor intensivering en schaalvergroting van bestaande agrarische bedrijven" in 2e gedachtenstreepje in de doeleindenomschrijving is geen ruimtelijk-planologisch criterium. Laten vervallen. (Idem agrarisch gebied II).
- "behoud en/of herstel van landschappelijk en cultuurhistorische waarden" in 3e gedachtenstreepje is in deze bestemming niet op zijn plaats. Deze waarden komen niet in die overwegende mate voor dat deze toetsbaar gemaakt moeten worden. (Idem agrarisch gebied II.) Hoofdingenieur-directeur Lagrobo in lid A.II 1 a kan vervallen.
- Lid A.II 1 g bouwblok in eerste instantie bepalen op maximaal 1 ha. Via wijziging vergroten tot maximaal 1½ à 2 ha.
- Ook bouwblok zonder wouing mogelijk maken (zie Groene Nota).
- Lid B. 1 a is in deze vorm een vanzelfsprekende zaak. Indien: expliciet uitspreken of incidenteel kamperen in deze bestemming toelaatbaar is. Idem elders in voorschriften.

Artikel 9 (agrarisch gebied II).

- Voor 3: gedachtenstreepje zie opmerkingen in II. 1.b. Laten vervallen.

- Ontwerp-streekplan "West-Brabant": met interesse is kennis genomen van het gestelde in het ontwerp-streekplan "West-Brabant". Het plan geeft evenwel geen aanleiding de opgenomen criteria te wijzigen.
- Lid A.II.1.g: de AROB-rechter heeft zich reeds veelvuldig uitgesproken omtrent de relatie tussen Bouwverordening en Bestemmingsplan. Daarbij is onder meer bepaald dat bouwen aan een weg een planologische kwestie is die in het bestemmingsplan dient te worden geregeld. De stelling van de Commissie dat bouwen aan de weg een technische kwestie is, is dan ook niet in overeenstemming met de Kroonjurisprudentie. Lid A.II.1.g wordt gehandhaafd, zij het dat de navolgende zinsnede is toegevoegd: "danwel de inrit/uitrit van het te stichten bedrijf direkt aansluit op een verharde weg, waarvan de rijbaanbreedte ten minste 3 m' bedraagt en de lengte van de inrit/uitrit ten hoogste 50 m' bedraagt;". Voor zover het de verharding van onverharde wegen betreft wordt verwezen naar IV.14 (Verkeer).
- Lid A.I.3: verwezen wordt naar de motivering onder II.8.d.

Artikel 8 - Agrarisch gebied I (vestiging van bedrijven door
-----middel van planuitwerking)-----

- Doeleindenomschrijving 1: verwezen wordt naar II.8.a.
- Doeleindenomschrijving 2: verwezen wordt naar II.8.a; het vragen van advies aan de Hoofdingenieur-Direkteur Lagrobo als bedoeld in lid A.II.1.a is thans inderdaad niet meer noodzakelijk en is derhalve geschrapt.
- Lid A.II.1.g: de noodzaak van bedoelde beperking wordt niet ingezien. De procedure van de uitwerking en de wijziging biedt immers dezelfde waarborgen. Het voorschrift is dan ook niet gewijzigd.
- Lid A.II: naar aanleiding van de opmerking van de commissie wordt thans voorzien in de mogelijkheid de bestemming "Agrarisch gebied I" uit te werken in een bestemming "Agrarisch bouwblok B".
De voorschriften zijn daarbij afgestemd op het gestelde in de "Groene Nota".
- Lid B.1.a: In de provinciale kampeerverordening wordt met betrekking tot de toelaatbaarheid van het kamperen bij de boer verwezen naar het bestemmingsplan. In het plan wordt uitdrukkelijk aangegeven dat kamperen bij de boer is toegestaan mits dit geschiedt op basis van de in de kampeerverordening vastgelegde regels.
Het voorschrift is ter voorkoming van misverstanden redactioneel aangepast en luidt nu aldus:
"a. voor het oprichten of plaatsen van onderkomens, tenten en caravans; de oprichting of plaatsing van tenten en caravans ten behoeve van het kamperen op de boerderij daaronder niet begrepen, met dien verstande, dat op het plaatsen daarvan de kampeerverordening Noord-Brabant, zoals deze is vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant, bij besluit van 16-2-1973, G.nr.215777 van toepassing is".

Artikel 9. (Agrarisch gebied II (vestiging van bedrijven door
-----middel van planwijziging)-----

- 3e gedachtenstreepje: verwezen wordt naar III.6 algemeen.

- "respectering van de aanwezige verwevenheid van functies" laten vervallen c.q. nader motiveren wat daarmee wordt bedoeld.
Opmerking dit artikel laten vervallen en regelen in agrarisch gebied I en L.W.A.-gebied.

- Uitzondering in B.2 a ten aanzien van volkstuinen niet aanvaardbaar. Uitzondering laten vervallen.

Artikel 10 (agrarisch bouwblok A).

In doeleindenomschrijving kernrandfunctie opnemen. Voor regeling van uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven in kernrandgebied A lid 1 sub 1 en lid 5 aanpassen aan bijgaande deelnota "Inventarisaties, planbeslissingen en voorschriften" inzake het agrarisch kernrandgebied. Idem voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven en bouwblok op afstand, opgemerkt zij dat van de zijde van het Landbouwschap bezwaren bestaan tegen deze regeling. Het Landbouwschap is van oordeel, dat bij de behandeling van de bouwaanvraag voldoende overleg mogelijkheden bestaan om de milieu-effecten op een verantwoorde manier te begeleiden. De in de deelnota voorgestelde regeling acht hij te zwaar en te rechtsonzeker.

Artikel 12 (Semi-agrarisch bedrijf).

Laten vervallen, zie hoofdstuk II. 8 e.

Artikel 14.1 (agrarisch toeleveringsbedrijf) en artikel 14.2 (agrarisch loon- annex grondverzetbedrijf).

- Deze bedrijfsvormen, gelet op uitgangspunten Groene Nota, in afzonderlijke bestemmingen opnemen tenzij van een duidelijke mengvorm sprake is (zie ook opmerkingen artikel 1, lid 22).
In A.II voor het agrarisch loonbedrijf adviescommissie agrarische bouwaanvragen horen.
- Voor regeling in lid A, sub II 2 en lid C, sub 2 zie opmerkingen in hoofdstuk II.8.f. Idem voor artikel 15 (Bedrijven I tot en met VII) en artikel 16 (Klompemakerij (1 tot en met 7) en artikelen 17 (Horecabedrijf), artikel 18 (Magazijnen).

Artikel 17 (Horecabedrijf).

Maximale inhoudsmaat (750 m³/cm bedrijfswoning opnemen.

Artikel 19 (Handelsbedrijf I tot en met VI), artikel 20 (Woondoeleinden).

Zie opmerkingen in hoofdstuk II. 8.g Regeling aanpassen.

- In de als zodanig bestemde gebieden wordt een grote diversiteit aan functies aangetroffen die allemaal hun eigen ruimtelijke implicaties hebben (burgerwoningen, niet-agrarische bedrijven, agrarische bedrijven enz.). Deze grote verwevenheid van functies noopt tot een afweging van belangen.
- B.2.a.: niet duidelijk is waarom de uitzondering voor volkstuinen voor de commissie niet aanvaardbaar is. Immers juist in de stadsregionale geleedingszone en/of in het uitloopgebied bestaat een duidelijk aantoonbare behoefte aan volkstuinen. Dit wordt in het Streekplan "Midden- en Oost-Brabant" ook met zoveel woorden erkend (zie blz. 184-185). De uitzondering wordt dan ook gehandhaafd met dien verstande dat de regeling enigszins is gewijzigd (volkstuinen of -kompleksen kleiner dan 100 m² zonder meer toelaatbaar, groter dan 100 m² op basis van een aanlegvergunning). De regeling is thans ook opgenomen bij de bestemming "Agrarisch gebied I" en "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied".

Artikel 10 (Agrarisch bouwblok A).

Aanpassing van het gestelde in de toegezonden deelnota heeft plaatsgevonden. Idem voor de bouw van nieuwe agrarische bedrijven en bedrijfsgebouwen op afstand.

Artikel 12 (Semi-agrarisch bedrijf).

Verwezen wordt naar II.8.e.

Artikel 14.1 en 14.2 (Agrarisch toeleveringsbedrijf en Agrarisch loon- annex grondverzetbedrijf).

- Het afzonderlijke karakter van de bedrijven komt voldoende tot uitdrukking. De wijze van bestemmen is gehandhaafd (zie ook V.1 en lid 22). Voor de bouw van een tweede bedrijfswoning bij het agrarisch loonwerk- annex grondwerkbedrijf is thans advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen verplicht gesteld. Lid A.II.1 is dienovereenkomstig gewijzigd.
- Lid A.II.2 en lid C sub 2: zie reactie II.8.f, idem artikel 15 t/m 18.

Artikel 17 (Horecabedrijf).

Maximale inhoudsmaat is opgenomen.

Artikel 19 (Handelsbedrijf I t/m VI); artikel 20 (Woondoel-einden).

- Ten aanzien van artikel 19 zal bedoeld zijn te verwijzen naar II.8.f: aanpassing heeft plaatsgevonden.
- Ten aanzien van artikel 20 wordt verwezen naar II.8.g.

Artikel 21 (Bijzondere doeleinden).

Artikel 23 (Opslagterrein).

- In deze vorm te onbepaald geregeld, omdat iedere vorm van opslag mogelijk is en blijft. Inzicht geven in feitelijk gebruik en de aanvaardbaarheid daarvan.
- Voor opmerking regeling in lid B. sub 2 zie artikel 14.

Artikel 24 (Waterwinbedrijf).

Regeling aanpassen aan opmerking in III.12.

Artikel 25 (Bowlingcentrum).

Laten vervallen, zie opmerking in III.13.

Artikel 26 (Manege).

Is in deze manege een kantine gevestigd? Zo ja, regelen, zodat deze activiteit als een niet zelfstandig onderdeel binnen de totale activiteit blijft functioneren. Ook in lid C dan regelen. Voor regeling lid C sub 2. Zie opmerking artikel 14. Idem artikel 27, lid C.2 en artikel 36, lid e.1.

Artikel 30 (Sportvelden).

Zie opmerking in hoofdstuk III. 19. Artikel laten vervallen.

Artikel 37 (Overgangsbepalingen).

Termijn in lid A, sub III.2 gelijkstellen aan die in lid A, sub II.3.

Artikel 38 (Vrijstellingsbepalingen).

- Gegeven mogelijkheid tot woningsplitsing in lid B, sub IV 1. g en h wordt afgewezen. Zie opmerkingen in hoofdstuk II. 8 g. Idem voor B.V. Ook in B. IV. 2 woonsplitsing expliciet uitsluiten.
- B. IV. 3 zie opmerkingen in hoofdstuk II. 8 g.
- Lid VI in deze vorm te onbepaald. Vooraf meer inzicht geven in welke gebieden deze vorm van kamperen (jeugdgroepen) mogelijk is.
- Alleen aspect van verkeersveiligheid niet voldoende. Ook geluidshinderaspect van belang. Zie hoofdstuk III, 15. Vomit horen.

Artikel 28 (Opslagterrein) (bedoeld is artikel 23).

- Het terrein wordt gebruikt voor de opslag van sloopmaterialen. Dit is thans in de bebouwingsregeling tot uitdrukking gebracht.
- Bedoeld is lid C sub 2: de bepaling is aangepast, zie II.8.f.

Artikel 24 (Waterwinbedrijf).

Aanpassing heeft plaatsgevonden (Zie III.12).

Artikel 25 (Bowlingcentrum).

De bestemming is gehandhaafd (Zie III.13).

Artikel 26 (Manege).

Inderdaad is een kantine aanwezig. Dit is in de gebruiksvoorschriften tot uitdrukking gebracht. Opgemerkt wordt overigens dat de lokatie van de Manege is gewijzigd. Oorspronkelijk betrof het gronden aan de Sint-Franciscusweg thans gronden aan de Heikantweg.

Artikel 30 (Sportterrein).

De bestemming is gehandhaafd (Zie III.19).

Artikel 37 (Overgangsbepalingen).

De verkorte termijn in lid A sub III.2 is opgenomen teneinde van de bepaling enige sanerende werking te doen uitgaan. De bepaling is gehandhaafd.

Artikel 38 (Vrijstellingsbepalingen).

- Verwezen wordt naar reactie op II.8.g.
- Verwezen wordt naar reactie op II.8.g.
- Lid VI is naar aanleiding van het kommentaar van de commissie als volgt gewijzigd:
"VI. het bivakkeren of kamperen door jeugdgroepen onder leiding op de in de artikelen 5 tot en met 9 bedoelde gronden, mits geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de in de doeleindenomschrijving van bedoelde bestemmingen opgenomen waarden en belangen".
- Weging van het geluidhinderaspect wordt inderdaad van belang geacht. Aan artikel 38 lid VII wordt daartoe achter "niet in gevaar wordt gebracht" de volgende zinsnede toegevoegd:
"en geen onaanvaardbare geluidhinder ontstaat, een en ander met dien verstande, dat:"
en wordt sub b als volgt gewijzigd:

Artikel 41 (Wijzigingsbevoegdheden).

- Lid A. II in deze zin laten vervallen. Wel mogelijkheid opnemen om bestemming "Woondoeleinden" te wijzigen "agrarisch bouwblok A" met inachtneming van het volwaardigheids criterium alsmede de overige criteria die bij de verschillende bestemmingen van belang zijn.

- In lid A. I ook bouwblok vorm zonder oppervlaktevergroting mogelijk maken.

- In lid A. III alleen mogelijk maken in agrarische bouwblokken, gelegen in "agrarisch gebied I" (zie Groene Nota).
- In lid A. V bouwmogelijkheid niet beperken tot 2. Bij concrete aanvraag de noodzaak en aanvaardbaarheid beoordelen.

- In lid A. VI expliciet bepalen, dat bestemming wordt gewijzigd in "agrarisch bouwblok A".
- Lid A. VIII acht de commissie onaanvaardbaar. Zie argumenten in hoofdstuk III. 19.
- In lid A. IX b 1 criterium veranderen in: "de bouw van het gebouw binnen het - eventueel vergrote - bouwblok niet mogelijk is vanwege agrarische en/of milieuhygiënische bedrijfsomstandigheden" b 2 kan dan ~~vervallen~~. Vóór horen ingeval van milieu-effecten. Agrarisch bouwblok B in de aanhef expliciet noemen. Ook mogelijk maken in agrarisch kernrandgebied (zie ook bijgaande eerderevermelde deelnota).
- Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van vestiging van een mammoetbedrijf voor intensieve veehouderij, alsnog opnemen (zie hoofdstuk II. 8 b).

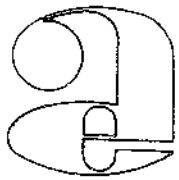
Conclusie.

1. Het plan ware het inachtneming van de gemaakte opmerkingen verder in procedure te brengen.
2. Ten behoeve van de noodzakelijke voorbereidingsbescherming van het plan ware, vóórdat het plan in ontwerp ter visie wordt gelegd, een voorbereidingsbesluit te nemen met een daarop gericht aanlegvergunningstelsel.

"b. Alvorens vrijstelling wordt verleend wordt voor zover het betreft het wegbeheer de Hoofdingenieur-Direkteur van Rijkswaterstaat, direktie Noord-Brabant respektievelijk van de Provinciale Waterstaat gehoord en voor zover het betreft geluidhinder de Inspekteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu".

Artikel 41 (Wijzigingsbevoegdheden).

- Lid A.II: daar de betreffende bestemming "Semi-agrarisch bedrijf" is vervallen, kan ook de onderhavige wijzigingsbevoegdheid worden geschrapt.
Naar aanleiding van het verzoek van de commissie terzake is hiervoor in de plaats een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om tot Eengezinshuis (E.1.0) en Eengezinshuis (E.2.0) bestemde gronden te wijzigen in de bestemming "Agrarisch bouwblok A" ten behoeve van de bouw van een volwaardig agrarisch bedrijf.
- Lid A.I: ook thans reeds is wijziging van de begrenzing van een bouwblok zonder oppervlaktevergroting mogelijk.
Zie onder 2 van het onderhavige artikellid.
Aanpassing van de bepaling wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.
- Lid A.III: de gevraagde aanpassing is aangebracht.
Daartoe is het bepaalde sub III.1 als volgt gewijzigd:
"1. de omringende gronden zijn geheel of hoofdzakelijk bestemd tot "Agrarisch gebied I (vestiging nieuwe bedrijven door middel van planuitwerking)".
- Lid A.V: daar een agrarisch bedrijf niet mag uitbreiden tot een agrarisch-industrieel bedrijf is het verantwoord de bouwmogelijkheid voor torensilo/s te beperken tot een maximum van 2. De bouw van torensilo's wordt dermate landschappelijk storend geacht dat deze bouw tot een minimum dient te worden beperkt.
- Lid A.VI: de gevraagde toevoeging is opgenomen.
- Lid A.VII: verwezen wordt naar III.19.
- Lid IX : de bepaling is konform de bemerkingen van de commissie aangepast.
- Bedoelde wijzigingsbevoegdheid is niet opgenomen; verwezen wordt naar II.8.b.



agglomeratie eindhoven

uw nr.

ons nr. 81.1920

dd. 12 juni 1981

betreft Ontwerp-bestemmingsplan
"Buitengebied Best".

Aan:

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Best,

Raadhuisplein 1,

5683 EA BEST.

GEMEENTE BEST
INGEKOMEN
16 JUNI 1981
Nr. A. 79.404

Geacht College,

Het ons ingevolge artikel 83, lid 2, van de Wet agglomeratie Eindhoven toegezonden ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Best" geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Vooreerst willen wij graag onze waardering uitspreken voor het feit dat U erin geslaagd bent binnen de afgesproken termijn dit omvangrijke ontwerp-bestemmingsplan te presenteren.

Over een aantal gedetailleerde zaken heeft er tussen Uw en ons apparaat op ambtelijk niveau reeds overleg plaatsgevonden. Op deze zaken gaan wij thans niet nader in. Desgewenst kan het ambtelijk overleg nog verder worden voortgezet.

Wij hebben het ontwerp-bestemmingsplan getoetst aan het ontwerp-structuurplan zoals dat momenteel in voorbereiding is. Op grond hiervan hebben wij vastgesteld dat het ontwerp-bestemmingsplan op diverse punten afwijkt van de bestemmingen zoals zij in het ontwerp-structuurplan worden gedacht. Wij willen hierover het volgende opmerken.

-/2

1. In de voorschriften, behorende bij de bestemming "agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap", artikel 7, lid a, sub II.1, zou naar onze mening als criterium moeten worden opgenomen dat bedrijfsvestiging ter plaatse noodzakelijk is.
Eveneens zou bij deze bestemming moeten worden opgenomen dat een aanlegvergunning vereist is voor het vellen of rooien van houtopstanden met uitzondering van populieren en wilgen (artikel 7, lid b, sub II). Tenslotte zou bij deze bestemming in de doeleindenomschrijving de extensieve openluchtrecreatie moeten worden opgenomen.
2. In het gebied Mosselaar zou de bestemming "agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap" gewijzigd dienen te worden in "agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en landschap", een en ander met uitzondering van een strook langs de Mosselaarweg ter breedte van + 150 meter.
3. In het gebied Reuten dient de bestemming "agrarisch gebied I" gewijzigd te worden in "agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap".
4. In het gebied ten zuiden van het tracé van de S 19 dient de bestemming "agrarisch gebied II" gewijzigd te worden in "agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap".
5. In het gebied Voorste Broek-Lage Vleut dient de bestemming "agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap" gewijzigd te worden in "agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en landschap", conform de begrenzing zoals opgenomen in het ontwerp-structuurplan. Gezien de onzekerheden rond noodzaak, plaats en omvang van een bouwlocatie Best-Oost in het gebied Hooge Vleut-Molenkamp, achten wij de noodzaak van een

Brief Agglomeratie Eindhoven, d.d. 12 juni 1981*.

1. a. Artikel 7, lid A, sub II.1:
Een criterium als voorgesteld door de Agglomeratie is in de praktijk niet voor toetsing vatbaar en is om die reden achterwege gebleven.
- b. Artikel 7, lid B sub II: in de voorschriften is thans een aanlegvergunning voor het vellen en rooien van houtopstanden verplicht gesteld.
- c. In de doeleindenomschrijving is - naar aanleiding van het kommentaar van de Agglomeratie - extensieve recreatie als doeleind opgenomen.
2. Zoals in de toelichting is uiteengezet is de landschappelijke basisstructuur van het gebied De Mosselaar grondig veranderd, hetgeen mede wordt veroorzaakt door het in uitvoering zijnde ruilverkavelingsplan voor het blok Oirschot-Best. Dit heeft gevolgen voor de in het plan aanwezige natuurwaarden.
De natuurwaarde alsmede de visueel-landschappelijke waarde zijn voorts aangetast doordat kleine bosjes en kavelgrensbeplantingen zijn gekapt. Weliswaar mag bij de uitvoering van het Landschapsplan een zekere verbetering verwacht worden, een zo "zware" bestemming als "Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied" rechtvaardigt dit niet (zie ook reactie op P.P.C.-kommentaar).
3. Het gebied Reuten wordt gekenmerkt door een grote hoeveelheid, tamelijk recente bebouwing. Het gebied staat sterk onder invloed van de Oirschotseweg.
Indien tenslotte in beschouwing wordt genomen dat de natuur- en landschappelijke waarden in het kader van de ruilverkaveling voor het blok Oirschot-Best sterk zijn aangetast is duidelijk dat een bestemming "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied" niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie ter plaatse. De bestemming "Agrarisch gebied" is dan ook gehandhaafd.
4. Zoals in de reactie op het P.P.C.-kommentaar reeds is gesteld is de landschappelijke kwaliteit van het gebied niet van dien aard dat een bestemming "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied" moet worden toegekend. De bestemming luidt thans "Agrarisch gebied/Toekomstig woongebied". Zie ook hoofdstuk V van de toelichting.
5. Het gebied Voorste Broek-Lage Vleut heeft zonder twijfel grote betekenis voor natuur en landschap. Echter dit gebied is ook van grote betekenis voor de landbouw.

* Naar aanleiding van opmerkingen van de P.P.C. is de benaming van de agrarische hoofdbestemmingen gewijzigd. De gewijzigde benaming is in de reactie van de gemeente verwerkt.

zware conservering door middel van het uitsluiten van nieuwe agrarische bedrijven niet aanwezig. Om deze reden en omwille van landschapsbelangen zou de bestemming "agrarisch gebied II" kunnen worden omgezet in "agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap". Wij attenderen overigens Uw college erop dat de plaats en omvang van de bouwlocatie Best-Oost in het ontwerp-bestemmingsplan afwijkt van het ontwerp-structuurplan.

6. In het gebied ten westen van het Beatrixkanaal en grenzend aan de Oirschotsedijk dient de bestemming "agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap" en "bos, bosschage en houtwallen" gewijzigd te worden in "agrarisch gebied I" en "bos, bosschage en houtwallen".

De exploitatiewijze van de gronden verschilt in sterke mate van die van het gebied De Scheeken. De bestemming "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied" is gehandhaafd.

Zoals uit de reactie op het P.P.C.-commentaar is gebleken wordt de reservering ten behoeve van de bouwlokatie Best-Oost niet meer in de bestemming tot uitdrukking gebracht. De bestemming van het gebied luidt nu "Agrarisch gebied I (vestiging nieuwe bedrijven door middel van planuitwerking)". De landschapsbelangen in het gebied zijn niet van dien aard dat een landschappelijke kwalifikatie op zijn plaats is.

6. Door het ontbreken van bebouwing, het dominerende karakter van de houtwallen en de duidelijke relatie met het Beatrix - kanaal heeft het gebied betekenis voor natuur en landschap, hetgeen dan ook in de bestemmingsbenaming tot uitdrukking is gebracht.

7. Het ontwerp-bestemmingsplan wijkt af van het agglomeratieve fietspadenplan voor wat betreft het niet doortrekken van het fietspad langs de Sonseweg richting aansluiting Sint Oedenrodenseweg. Het lijkt ons gewenst deze afwijking aan de orde te stellen tijdens het periodiek overleg over het fietspadenplan.

Zo Uw college daaraan behoefte mocht hebben zijn wij graag bereid over de inhoud van deze brief nader overleg met U te plegen.

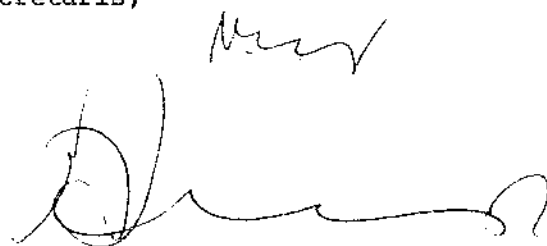
Hoogachtend,

het college van voorzitter
en gedelegeerden,

de voorzitter,

A handwritten signature in dark ink, consisting of several vertical strokes followed by a large, sweeping horizontal stroke.

de secretaris,

A handwritten signature in dark ink, featuring a large, stylized initial 'D' followed by a long, horizontal, wavy line.

7. Van de opmerking is nota genomen.



WATERSCHAP DE DOMMEL

AAN

GEMEENTE BEST
INGEKOMEN

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
POSTBUS 50
5680 AB BEST

10 JULI 1981

Nr. 10.1.4

ons kenmerk : 81.758
uw kenmerk : R/vC/JvG/
uw brief van : 3 april 1981
onderwerp : ontwerp-bestemmingsplan
Buitengebied.

Boxtel, 8 juli 1981.

verzonden: 18 JULI 1981

bijlagen: 1

Het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied, dat u bij uw aangehaalde brief aan ons heeft toegezonden ter voldoening aan het bepaalde in artikel 8 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Op de plankaarten 1 en 2 is onze afvalwatertransportleiding Oirschot-Best-Sint-Oedenrode aangeduid als "riool-persleiding". Deze leiding is voor een deel persleiding en voor een deel vrijverval-leiding. Wij achten het daarom gewenst, dat de aanduiding "afvalwatertransportleiding" wordt gebruikt. Voor het aangeven van de leiding op de plankaarten wordt blijkens het blad "verklaring" gebruik gemaakt van een streep-punt-punt-streep-lijn. Deze komt echter uitsluitend aan weerszijden van de Kapelweg voor en gaat dan over in een streep-punt-streep-lijn. Wij verzoeken u het een of het ander aan te passen.

Voorts zouden wij het op prijs stellen, indien u in artikel 3 van hoofdstuk II van de voorschriften een "algemene bepaling omtrent de afvalwatertransportleiding" zouwt willen opnemen in de geest van het bepaalde in lid III omtrent de watertransporthoofdleiding.

Tenslotte delen wij u mede, dat wij voornemens zijn om binnen het plangebied een bufferbassin aan te leggen. Dit bufferbassin is bedoeld om pieken in de afvoer van het afvalwater van uw gemeente op te kunnen vangen.

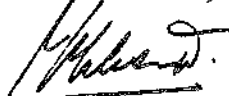
Brief Waterschap De Dommel, d.d. 8 juli 1981.

1. De afvalwatertransportleiding is thans als zodanig op de plankaart opgenomen, waarbij konsekvent gebruik is gemaakt van de streep-punt-streep figuratie.
2. Naar aanleiding van het kommentaar van het Waterschap is in artikel 3 van de voorschriften een "algemene bepaling" omtrent de afvalwatertransportleiding opgenomen.
3. Op verzoek van het Waterschap is in de toelichting melding gemaakt van de plannen om een afvalwaterbufferbassin aan te leggen. Er wordt daarbij gewezen op het feit dat het onderhavige plan nog niet in de aanleg van een dergelijk bassin voorziet. Indien de plannen meer konkrete vormen hebben aangenomen, zal in het kader van een partiële herziening van het plan onderzocht worden of de aanleg van een bufferbassin planologisch aanvaardbaar is.

Voor de aanleg van dit bassin zal een gebied nodig zijn van ongeveer 1 hectare.

./.
Het bassin is geprojecteerd in de zuidoosthoek van het plangebied en globaal in rood aangegeven op bijgevoegd detail van plankaart 1. Wij verzoeken u hieraan in de toelichting enige aandacht te besteden.

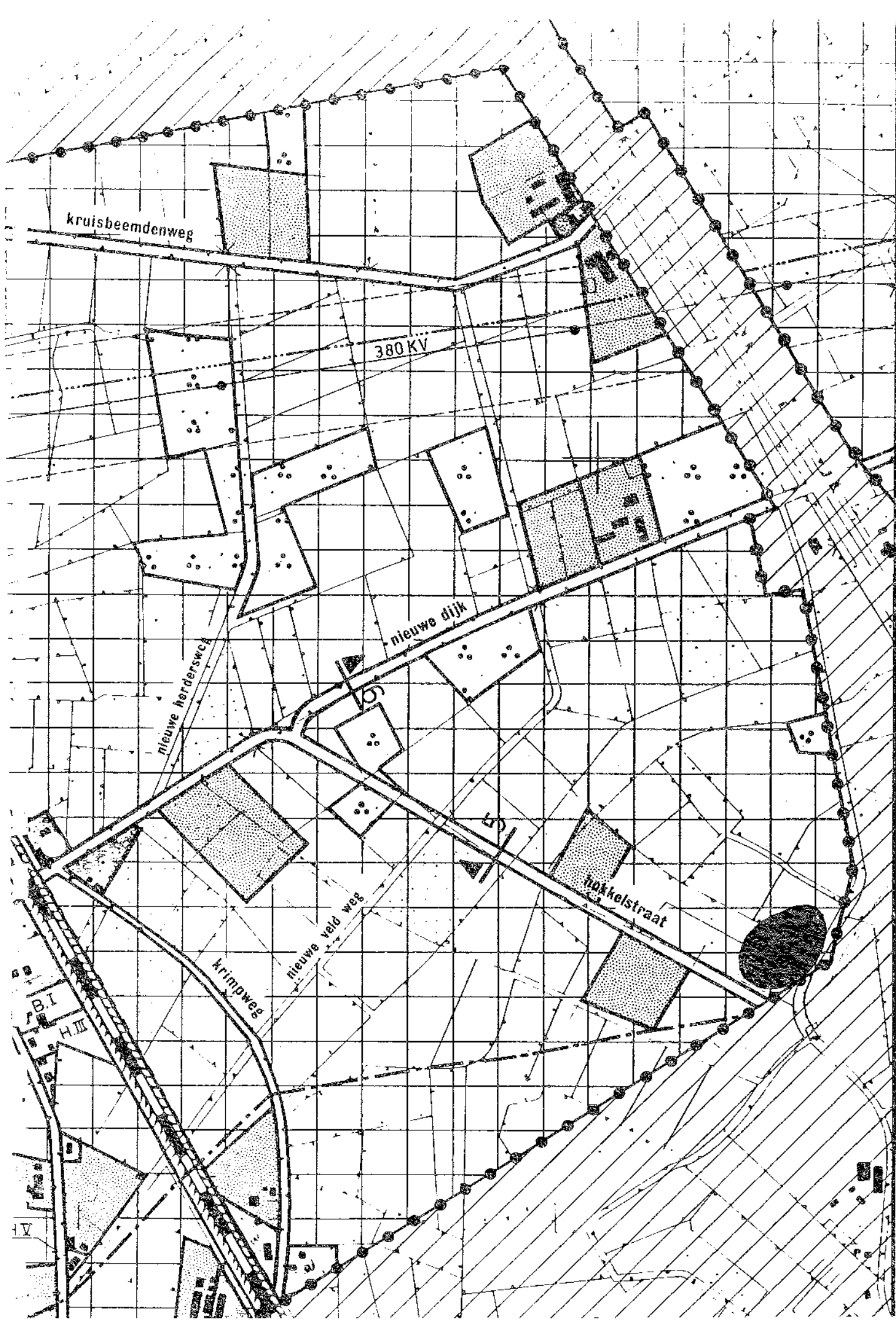
HET DAGELIJKS BESTUUR,
DE GRIFFIER, DE WATERGRAAF,



(drs J.L.Klijn)



(mr Th.A.J.Vosters)



Ministerie van Economische Zaken

GEMEENTE BEST
INGEKOMEN

13 MEI 1981

Nr. A 79.211

Aan: Het College van Burgemeester en
Wethouders der gemeente
Best
Postbus 50
5680 AB BEST.

Datum 12 mei 1981

Kenmerk 81.286 Gø

Onderwerp ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied"
Uw brief van 3-4-'81, nr. R/vC/JvG/

Het bij Uw bovengenoemde brief in het kader van het vooroverleg ex art. 8 B.R.O. ontvangen ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied" geeft ons aanleiding het volgende op te merken.

Aan de Kapelweg nr. 18 is een glashandel gevestigd, aan de Sonseweg nr. 7a een bouwbedrijf en aan de Eindhovenseweg 142a een delicatessen-groothandel, welke bedrijven niet in Uw overigens duidelijke inventarisatie zijn opgenomen. Wij zijn van mening, dat ook deze bedrijven positief bestemd dienen te worden onder artikel 15 met een specifieke subbestemming.

Voorts merken wij op, dat de bestemmingsfiguratie in de plankaarten 2 en "verklaring" voor de bestemmingen "Hondenkennel" en "waterwingebied" hoegenaamd identiek zijn. Hoewel verwarring feitelijk nauwelijks mogelijk is, komt een onderscheid in deze ons nochtans gewenst voor.

Het Rijksconsulentschap voor
Handel, Ambacht en Diensten
in de prov. Noord Brabant.

Bevst.
Voorlopig v. f. a.
Th.

Voorstel gezien en akkoord	
de Burgemeester	<i>W</i>
de 1ste Wethouder	<i>28</i>
de 2de Wethouder	<i>28</i>

Ing. J. R. M. Kraakman
rijksconsulent.

coll: *4*

Directoraat-
Generaal
voor handel,
ambacht en
diensten

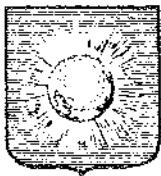
ksconsulent-
schap
de provincie
ord-Brabant

ephstraat 93
GD Tilburg

Telefoon
013-432636

Brief Ministerie van Economische Zaken; de Rijkskonsulent
voor Handel, Ambacht en Diensten, d.d. 12 mei 1981.

1. Verwezen wordt naar de reactie op het P.P.C.-commentaar.
2. Aanpassing van de bestemmingsfiguratie heeft plaatsgevonden.



GEMEENTE SON EN BREUGEL .

GEMEENTE BEST
INGEKOMEN

23 APR. 1981

Nr. A.79.081

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Best,
Postbus 50,
5680 AB BEST.

Uw kenmerk
R/vC/JvG.

Uw brief van
3-4-1981

Ons kenmerk

SON, 22 april 1981.

VERZONDEN 22 APR. 1981

Onderwerp: Vooroverleg ontwerp-
bestemmingsplan Buiten-
gebied.

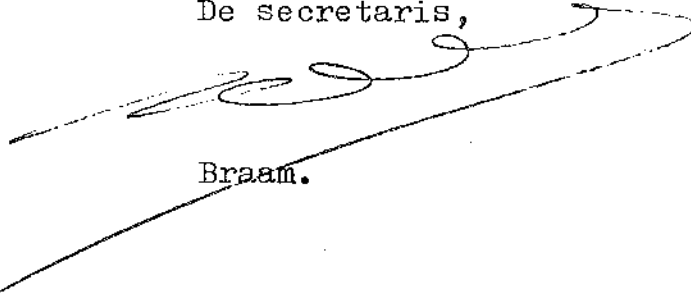
Geacht college,

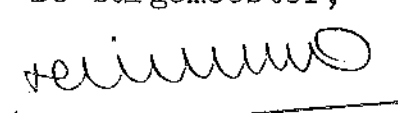
Het toegezonden ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied geeft ons
geen aanleiding tot het doen van op- of aanmerkingen.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SON EN BREUGEL,
De secretaris,

De burgemeester,


Braam.


Steinweg.

Bijl. :
Dict.: RO tsl 143
Coll.: *cb*

VERZONDEN 2 JULI 1981



GEMEENTE BEST
INGEKOMEN

- 6 JULI 1981

Nr. A 79.535

Aan: het college van burgemeester
en wethouders
van
BEST

uw kenmerk

uw brief van

ons kenmerk
afd. St/SV
nr. 134460

datum
1 juli 1981

onderwerp

Geacht college,

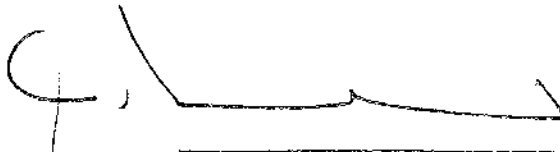
Het door u bij brief van 3 april 1981 ingevolge artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening toegezonden ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied geeft ons aanleiding tot het maken van een enkele opmerking.

In het ontwerp-plan is een bestaand weggetje, gelegen ten oosten van de spoorlijn Eindhoven-Boxtel en via het spoorwegviaduct aansluitend aan het grondgebied van onze gemeente bestemd voor agrarisch gebied II.

Wij zijn voornemens om in de toekomst vanuit Eindhoven een route voor langzaam verkeer op het betreffende weggetje te laten aansluiten.

Wij verzoeken u dan ook deze verbinding in het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied als zodanig op te nemen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Eindhoven,

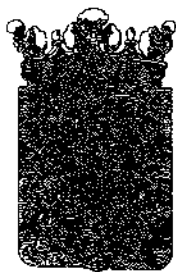
, secretaris.

Typ.: IS
Coll.: %

bijlagen:

Brief Gemeente Eindhoven, d.d. 1 juli 1981.

Het weggetje is thans bestemd tot "Verkeersdoeleinden" en nader aangeduid als "quartaire en overige wegen", daar tot verharding van deze weg is overgegaan. Aansluiting van de route voor langzaam verkeer op deze weg is mogelijk. Het wordt echter niet noodzakelijk geacht de weg tot langzaamverkeersroute te bestemmen.



gemeente OIRSCHOT

GEMEENTE BEST
INGEKOMEN

16 JUNI 1981

Nr. _____

AAN:

Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Best
Postbus 50
5680 AB BEST

uw kenmerk:

uw brief van:

ons kenmerk:

Bijlagen:

/vC 'JvG

onderwerp:

3 april 1981

Ka/He

Oirschot,

vooroverleg

12 juni 1981

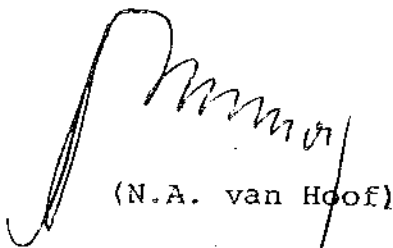
VERZONDEN 15 JUNI 1981

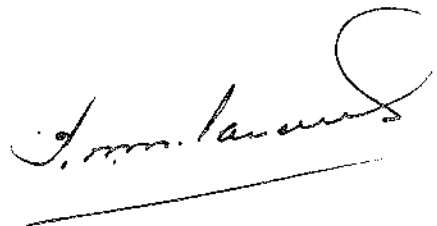
Geacht college,

In antwoord op uw bovenaangehaald schrijven delen wij u mede, dat het daarbij gevoegde ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied" voor uw gemeente ons geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN OIRSCHOT,
De secretaris, De burgemeester,


(N.A. van Hoof)


(P.A.M. Sanders)

coll: 

GEMEENTE BEST
INGEKOMEN
- 3 ^{aug} JULI 1981
Nr. 270/88



Aan het College van
Burgemeester en Wethouders
der gemeente
BEST

Datum 31 juli 1981
Afdeling H.V. & I.
Onze ref. MAS/89/bp 82
(werp) Ontwerp-bestemmingsplan
"Buitengebied"

Begijnenhof 27
5611 EK Eindhoven

Postbus 426
5600 AK Eindhoven

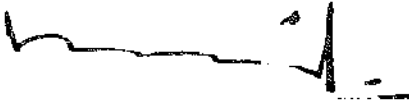
Telefoon 040-447575
Telex 51516
Postgiro 1068126
Amro Bank nv Eindhoven
Rek. nr. 44.40.34.250

Geacht College,

In antwoord op uw schrijven d.d. 3 april 1981, uw nummer R/vC/JvG, betreffende het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied", delen wij u mede dat het desbetreffende plan ons geen aanleiding geeft tot het maken van aan- of opmerkingen. Tevens delen wij u mede dat wij de betrokken ondernemers hebben geadviseerd de ontwikkelingen rond dit ontwerp-bestemmingsplan te volgen.

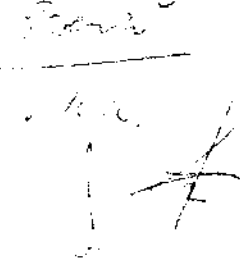
Hoogachtend,

Kamer van koophandel en fabrieken
voor oostelijk Noord-Brabant


Drs. W.G.A. Smits
Secretaris

VERGADERING BURGEMEESTER EN
WETHOUDERS d.d. 8 sep. 1. 1981.
BESLUITING: voorlopig
AANGENOMEN VOOR KENNISGEVING.

Vooraf gegaan en akkoord	
de Burgemeester	
de 1ste Wethouder	
de 2de Wethouder	





N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
(Laan Corpus den Hoorn 102)
Telefoon 050-219111
Bij doorkiezen 050-21. ...
Telex 53448
Telegramadres Gasunie

GEMEENTE BEST
INGEKOMEN

13 JULI 1981

Nr. _____

Het College van Burgemeester en
Wethouders der gemeente Best

Postbus 50
5680 AB BEST

Uw kenmerk

R/vC/JvG/d.d. 3-4-'81
Onderwerp

Ons kenmerk

TN/ET-81.2147

Datum

9 JULI 1981

Bestemmingsplan
"Buitengebied"

Geacht College,

In het kader van artikel 8 lid 2 B.R.O. ontvingen wij via ons districtskantoor te Eindhoven het bestemmingsplan Buitengebied.

Naar aanleiding van dit plan berichten wij U het volgende.

In het gebied waarop dit plan betrekking heeft zijn een aantal leidingen gelegen welke niet of niet geheel juist op de bij dit plan behorende plankaarten zijn aangegeven.

Ter informatie zenden wij U hierbij onze routekaarten RM 425-2-4 t/m 9, Z 510-28-KR 01 en 02, Z 519-09-KR 01 t/m 03, Z 519-10-KR 01 en 02, Z 519-01-KR 01, Z 506-01-KR 01, A 521-07-KR 14 en 15 en Z 519-02-KR 01 en 02. Tevens doen wij U hierbij toekomen onze E topkaart 51 B (schaal 1:25.000) waarop de ligging van deze leidingen in het plangebied globaal is aangegeven.

Ten aanzien van nieuw te leggen leidingen wordt in hoofdstuk VI van de toelichting onder punt 2.5d bepaald dat leidingaanleg strijdig is te achten met de bestemming en dus in principe onder de algemene verbodsbepaling zou dienen te vallen. Vanwege het algemeen nutskarakter van dergelijke leidingen moet de mogelijkheid van aanleg echter open worden gehouden. Omdat in ieder geval een belangenafweging dient plaats te vinden is een aanlegvergunning verplicht gesteld.

Naar aanleiding van de hierboven weergegeven overwegingen zouden wij de volgende opmerkingen willen maken.

Het leggen van ondergrondse leidingen behoeft naar onze mening in het geheel niet in strijd te zijn met de op deze gronden rustende bestemming. Indien deze gronden in hun oorspronkelijke gelaagdheid worden teruggebracht zal deze bestemming, in het onderhavige geval hoofdzakelijk agrarisch, ongestoord kunnen worden voortgezet.

.. / 1

Brief N.V. Nederlandse Gasunie, d.d. 8 juli 1981.

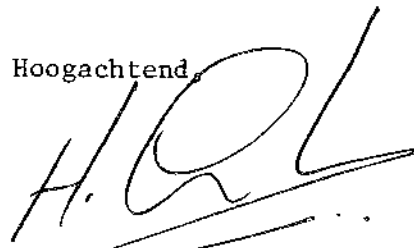
1. Naar aanleiding van de toegezonden routekaarten zijn de op de plankkaart aangeduide tracé's van de gastransportleidingen aangepast. Voorts zijn de ontbrekende tracé's thans aangeduid.
2. De brief van de Gasunie wekt de indruk dat slechts landschappelijke belangen in het geding zijn bij de aanleg van leidingen (men spreekt over het terugbrengen van de oorspronkelijke gelaagdheid). Echter ook andere belangen kunnen door de aanleg van een gastransportleiding worden geschaad. Zo is het zeer wel denkbaar dat de meest doelmatige agrarische bedrijfsvoering door de aanwezigheid van een leiding en de daaraan verbonden beschermingszone wordt beperkt. Handhaving van het aanlegvergunningstelsel wordt dan ook noodzakelijk geacht en is bovendien in overeenstemming met recente jurisprudentie van de Kroon (zie o.m. K.B. 25 maart 1981, nr.39).

De stelling van de Gasunie dat de Planologische Werkgroep procedure een voldoende waarborg is voor het bereiken van een verantwoord tracé gaat voorbij aan het feit dat deze procedure niet wettelijk is geregeld. Bovendien heeft de individuele burger op deze procedure geen invloed. Uit jurisprudentie van de Kroon inzake de aanleg van hoogspanningsleidingen (zie K.B. 29 juli 1978, nr.44) blijkt bovendien, dat de uiteindelijke beslissing over het tracé moet worden genomen in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan (zie ook HR 21 mei 1976 NJ 1976, nr.17 en HR 29 juni 1979, nr.11423 betreffende de aanleg van wegen).

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente
Best

Het hebben van een aanlegvergunning voor het leggen van toekomstige leidingen, wordt om een belangen afweging te doen plaatsvinden, verplicht gesteld. Wij zijn echter van mening dat door middel van de voor onze gastransportleidingen voorgeschreven planologische procedure, steeds een planologisch verantwoord tracé wordt bereikt daar het overleg met de Provinciale Planologische Dienst en de overige betrokken instanties, waaronder de gemeente, een wezenlijk deel uit maakt van de Planologische Werkcommissie procedure. Bovendien zij nog opgemerkt dat opname van een systeem van aanlegvergunningen in bestemmingsplannen de procedure ten tijde van de tracé-voorbereiding zal kunnen vertragen en een slagvaardig handelen ten aanzien van de gasvoorziening in de weg kan staan. Nu een afweging van de belangen reeds voldoende is gewaarborgd in de Planologische Werkcommissie procedure verzoeken wij U ten aanzien van deze leidingen geen aanlegvergunningstelsel in Uw plannen te willen opnemen. Mochten er in de toekomst uit dit plan werkzaamheden voortvloeien in de directe nabijheid van onze leidingen dan verzoeken wij U contact op te nemen met de chef van ons rayonkantoor te Boxtel, de heer M.A.M. van der Donck, telefoon 04116-74040.

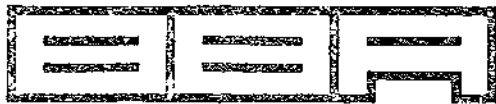
Hoogachtend,



H. Schuiten

Bijlagen: 20 kaarten

Niet valt te ontkennen dat de verplichting van een aanlegvergunning de proceduretijd kan verlengen. De procedure van de P.W.C. duurt evenwel gemiddeld 5 maanden. Bij een slagvaardige aanpak is het zeker mogelijk binnen deze termijn ook de beschikking te verkrijgen over een aanlegvergunning.



N.V. Brabantsche Buurtspoorwegen en Autodiensten „BBA“ Tramsingel 114 Breda

bereikbaar met BBA-stadsbuslijn 1 richting
Tuinzicht (halte Hoogpoort)

telefoon 076-224081* 5 lijnen
postbus 3306
4800 DH Breda
postrekening 1097000
bankier Van Lanschot Breda
bankgiro 22 56 01 184
handelsreg. nr. 6856 K.v.K. Breda

Ref.: GK/RvdA/Vv.306

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Best,
Postbus 50,
5680 AB BEST.

GEMEENTE BEST
INGEKOMEN

Breda., 15 april 1981.

17 APR. 1981

Nr. A.79.051

Wij ontvingen van U het ontwerp-bestemmingsplan

Buitengebied, waarvoor onze dank.

Dit plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van
opmerkingen.

Hopende U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd,
tekent,

hoogachtend,

NV Brabantsche Buurtspoorwegen
en Autodiensten "BBA"

Drs. A. A. Vermeulen
directeur



n.v. waterleidingmaatschappij oost-brabant

GEMEENTE BEST gevestigd te 's-hertogenbosch
INGEKOMEN

- 2 JUNI 1981 -

Nr. 39/81

Het College van Burgemeester en
Wethouders

onderwerp:

ontwerp-bestemmings-
plan "Buitengebied"

Postbus 50

5680 AB BEST

uw brief van

3-4-1981

R/vC/JvG/

bijlagen:

1

ons kenmerk:

330.1.5106

datum:

1 juni 1981

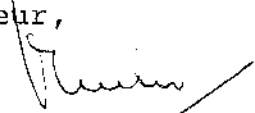
Ter opening van het vooroverleg als bedoeld in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, ontvingen wij bij Uw bovenvermelde brief ter inzage het ontwerp-bestemmingsplan van het buitengebied in Uw gemeente. Het blijkt ons dat in de voorschriften en op de plankaarten is rekening gehouden met de bescherming van de waterwinplaats Son van ons bedrijf, waarvan een gedeelte van het waterwinbedrijf en de bacteriologische en de chemische beschermingszone zich uitstrekken tot over het buitengebied van Uw gemeente. Voor de wijze waarop in de voorschriften is rekening gehouden met het waterwinbelang spreken wij gaarne waardering uit.

Een enkele opmerking willen wij ons veroorloven ten aanzien van het gebruik van bestrijdingsmiddelen. In voorkomende gevallen wordt door ons de hierbij gevoegde lijst van toegestane bestrijdingsmiddelen gehanteerd. Uit een oogpunt van uniformiteit zouden wij het op prijs stellen, indien ook door U deze lijst wordt gebezigd.

Wij vertrouwen dat wij U met deze informatie van dienst zijn.

Hoogachtend,

N.V. WATERLEIDINGMAATSCHAPPIJ OOST-BRABANT
de Directeur,


Ir. W. Visscher

Brief N.V. Waterleidingmaatschappij Oost-Brabant d.d.
1 juni 1981.

Verwezen wordt naar de reactie op het P.P.C.-commentaar
terzake.



N.V. Nederlandse Spoorwegen

Ons kenmerk: Mr/103/15529

Datum : 17 augustus 1981

Blad : 2

3. Profiel nr. 8 van het profielenblad behorende bij het bestemmingsplan dient met de toegezonden tekeningen in overeenstemming te worden gebracht.
4. In artikel 32 van de planvoorschriften (spoorwegdoeleinden) is in lid A aangegeven, dat geen gebouwen mogen worden opgericht.
Het is echter voor de exploitatie van de spoorweg noodzakelijk dat gebouwen zoals onderstations en relaishuizen kunnen worden gebouwd. De maximum oppervlakte en maximum hoogte van deze gebouwen bedraagt respectievelijk 150 m² en 4,5 m.
Wij verzoeken u deze mogelijkheid in de voorschriften op te nemen.

Tot slot merken wij nog op dat wij u binnenkort zullen benaderen teneinde onze plannen in zijn totaliteit met u te bespreken.

Hoogachtend,
N.V. Nederlandse Spoorwegen

ing. C. Jouwersma
Afdeling Planologie.

3. Aanpassing van profiel 8 (profielenblad) heeft plaatsgevonden.
4. In de voorschriften is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in de betreffende bouwmogelijkheid.

directie noord-brabant

11 SEP. 1981

Aan het college van burgemeester
en wethouders van de gemeente Best,
postbus 50,
5680 AB BEST.

uw kenmerk : R/VC/JvG/

uw brief van 3 april 1981

onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan
buitengebied. Vooroverleg.

's-hertogenbosch. 10 september 1981.

ons kenmerk : RFO 11305.

verzonden :

bijlagen :

Het door uw college in vooroverleg toegezonden bestemmingsplan buitengebied geeft mij aanleiding tot de volgende opmerkingen:

1. De situatie van de opritten en verbindingswegen tussen de rijksweg 58 en de weg naar de legerplaats Oirschot, zoals deze is weergegeven op plan-
kaart 3, stent niet overeen met de werkelijkheid.

Op bijgesloten fragment van de plankaart is de juiste situatie in rood aangegeven.

2. In artikel 33 (waterstaatkundige doeleinden met grote betekenis voor natuur en landschap) van de voorschriften is in lid B -II-1 het aanbrengen van oeverbeschoeiingen-aanleg vergunningplichtig gesteld.

Ik ga er evenwel van uit dat het vervangen van oeverbeschoeiingen behoort tot het normaal beheer en onderhoud van het kanaal en dat dit dientengevolge overeenkomstig artikel 33 lid B II-2a niet onder het aanlegvergunning vereiste zal vallen.

Overigens geeft het plan mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De hoofdingenieur-directeur,

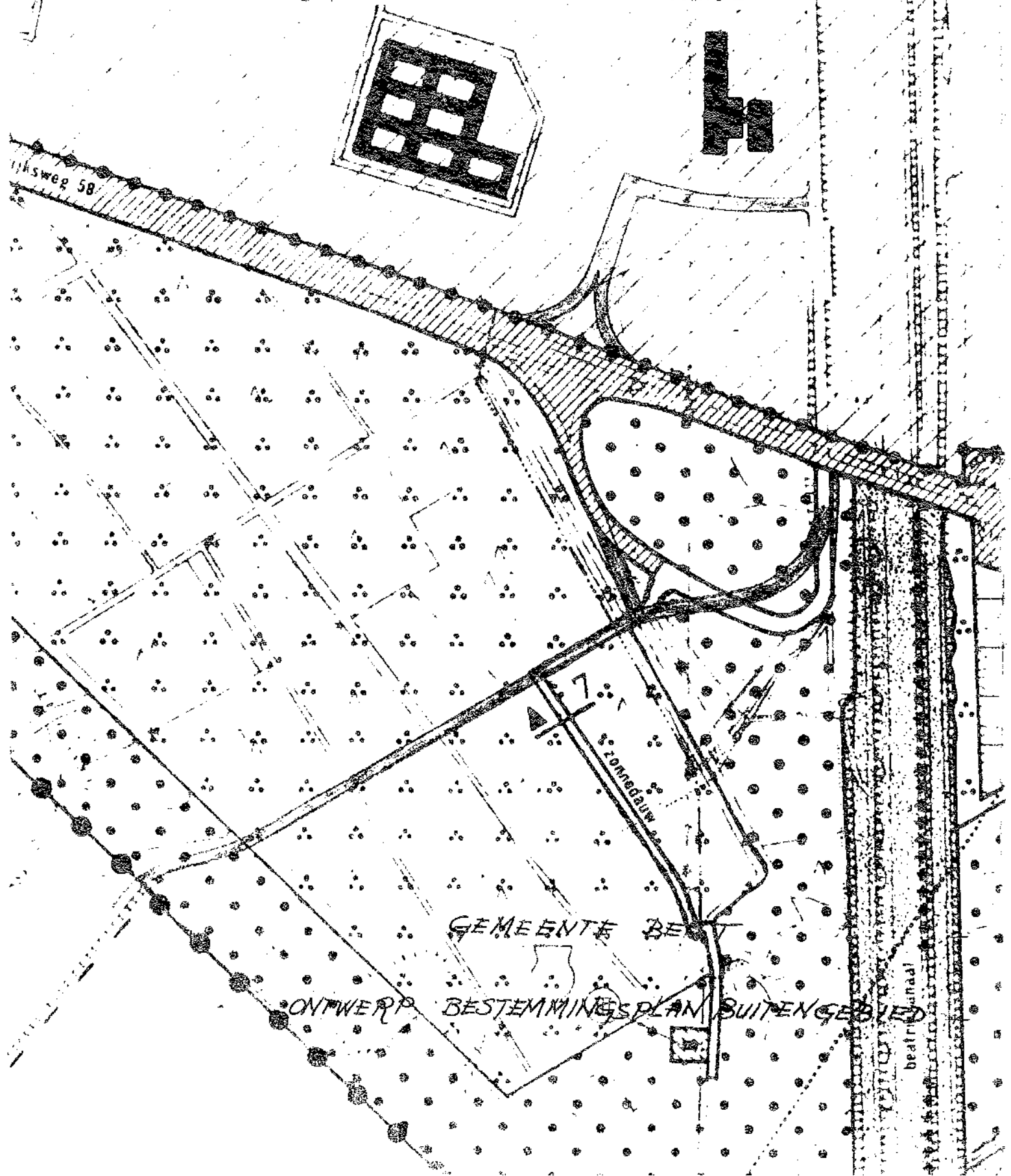
1.HID.

Brief Ministerie van Verkeer en Waterstaat; Rijkswaterstaat,
Direktie Noord-Brabant, 10 september 1981.

1. Plankaart 3 is aangepast konform het toegezonden fragment van de plankaart.
2. De vervanging van bestaande oeverbeschoeiingen behoort ook naar het oordeel van de gemeente tot het normale onderhoud en beheer zodat hiervoor het aanlegvergunning-vereiste niet van toepassing is.

N.B.Opgemerkt wordt dat de bestemmingsbenaming is gewijzigd in "Waterstaatkundige doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden".
Zo is de bestemming "Waterstaatkundige doeleinden met betekenis voor natuur en landschap" gewijzigd in "Waterstaatkundige doeleinden met landschappelijke waarde".

bestemmingsplan INDUSTRIETERREIN HEIDE



uw kenmerk

uw brief van

ons nummer

Vught,

2401

13 oktober 1981

bijlagen: div.

onderwerp:

Vooroverleg ontwerp-
bestemmingsplan
"Buitengebied"

Aan

het College van
Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Best
Postbus 50

5680 AR Best

iaa. C- le Geniecommandement
D.P.O.

Referte a.: Uw brief van 3 april 1981, nr. R/vC/JvG.
b.: Mijn brief van 19 januari 1981, nr. 193.

Ter voldoening aan Uw verzoek in referte a, waarvan de afdoening tot mijn spijt vertraging heeft ondervonden, bericht ik U dat het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied" mij aanleiding geeft het volgende op te merken:

1. De plankaarten:

- A. Op de verklaring behorende bij deze kaarten is de brandstofleiding aangegeven als "Militaire brandstofleiding".
In ieder geval dient te worden vermeden dat op één of andere manier een relatie met Defensie of N.A.V.O. in het bestemmingsplan naar voren komt.
Ik verzoek U daarom de benaming van deze leiding te wijzigen in "Ondergrondse brandstofleiding".
- B. De invliegfunnel van de vliegbasis Eindhoven (gedraaide baan) is niet op de daarvoor in aanmerking komende kaarten aangegeven.
Op een copie van een bijgevoegd topografisch kaartblad (bijlage I) is deze funnel met de daarbij behorende hoogtematen aangegeven.
In het belang van de vliegveiligheid verzoek ik U de invliegfunnel op de plankaart over te nemen.
- C. Op kaart 2 is het straalpad ingetekend, maar de daarbij behorende hoogtematen ontbreken.
Bij referte b heb ik U een kaart toegezonden waarop deze hoogtematen staan aangegeven.
Ik verzoek U deze hoogtematen ook op de kaart in te tekenen.

Brief Ministerie van Defensie, Directoraat Gebouwen, Werken
en Terreinen, 1e Genie Commandement, Eerstaanwezendschap
's-Hertogenbosch d.d. 13 oktober 1981 nr. 2401.

1. De plankaarten.

- A. De aanduiding is konform het kommentaar aangepast.

- B. De invliegfunnel is thans op de plankaart aangeduid.

- C. De hoogtematen zijn op de plankaart aangegeven.

- D. Op plankkaart I is de brandstofleiding niet ingetekend.
Ik verzoek U de leiding alsnog op de kaart in te tekenen,
zoals deze op een copie van de plankkaart (bijlage II) door
mij in rood is aangegeven.

2. De voorschriften:

- A. De in het plangebied voorkomende brandstofleiding vindt
bescherming door middel van de regeling in lid IV van arti-
kel 3.
De bescherming strekt zich echter slechts uit tot een
bouwverbod binnen een zone van 3 meter ter weerszijden van
de leiding.
Een aantal activiteiten die ook het onbelemmerd functioneren
van de leiding in gevaar kan brengen is niet geregeld.
Om deze activiteiten te voorkomen kan het voorschrift worden
uitgebreid met een verbod ontgrondingen uit te voeren,
gesloten verhardingen en diepwortelende beplantingen aan te
brengen, graafwerkzaamheden te verrichten anders dan voor
normaal spit- en ploegwerk en het aanleggen van geluids-
wallen en opslag van goederen.
Een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders,
gehoord de leidingbeheerder, kan de gevolgen van dit verbod
verzachten.
Overeenkomstig het gestelde onder 1A verzoek ik U ook in de
Toelichting en de Voorschriften de benaming "Militaire
brandstofleiding" te wijzigen in "Ondergrondse brand-
stofleiding"
- B. De drie militaire complexen zijn bestemd tot "Militaire
opslagplaats I, II en III" (artikel 22).
Omdat ieder van de hier bedoelde terreinen een eigen speci-
fieke functie vervult die niet alleen opslag betreft, is een
bestemming "Militaire doeleinden" te verkiezen boven de in
het ontwerp gegeven bestemming.
Bovendien behoeven de voorschriften in artikel 22 aanpassing
zoals hieronder is aangegeven.
1. De inhoudsmaat van de dienstwoningen als gesteld in lid A
sub 1d dient per woning te worden gewijzigd in 350 m3.
 2. Om de toekomstige ontwikkelingen niet bij voorbaat geheel
uit te sluiten ben ik van mening dat ten aanzien van de
bebouwingsvoorschriften in lid A van artikel 22 een
vrijstellingsbevoegdheid voor het College van B. en W.
dient te worden opgenomen.
Deze kan eventueel worden gekoppeld aan een verklaring
van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.
Dit geldt met name voor bouwwerken geen gebouwen zijnde
waarvoor een te beperkte regeling is opgenomen.

D. De bedoelde brandstofleiding is als "Ondergrondse brandstofleiding" op de plankaart aangeduid.

2. De voorschriften.

A. In de voorschriften (artikel 3) is een aanlegvergunning verplicht gesteld voor enige met name genoemde werken en werkzaamheden.

Tevens wordt thans, in overeenstemming met de aanduiding op de plankaart, gesproken over "Ondergrondse brandstofleiding".

B. De bestemming "Militaire opslagplaats I, II en III" is gewijzigd in "Militaire doeleinden I, II en III". In de bij deze bestemming horende voorschriften zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

1. de inhoudsmaat is gesteld op 350 m³;

2. een vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen waaraan de voorwaarde is gekoppeld dat geen onevenredige schade mag worden toegebracht aan de belangen van de omliggende bestemmingen;

3. Het als "Militaire opslagplaats II" aangeduide complex vervult de functie van brandstofdepôt annex pompstation ten behoeve van het militaire brandstofnet.
In verband met het gegeven dat de brandstoftanks zich ruim 8½ meter boven het maaiveld bevinden dient de goothoogte respectievelijk de nokhoogte zoals bedoeld in dit artikel onder lid A sub 2c te worden gesteld op 10 en 15 meter.
 4. De in lid A sub 2 onder b genoemde oppervlaktemaat komt niet overeen met de bestaande bebouwing. een maximaal bouwoppervlak van 800 meter is meer op zijn plaats omdat hierdoor ruimte wordt gelaten voor mogelijke aan- of bijbouw.
De overige opmerkingen die de bestemming "Militaire doeleinden II" betreffen zijn onder E.1 en 2 van deze brief opgenomen.
 5. Het complex dat is aangeduid met "Militaire opslagplaats III" is een voormalig zendergebouw.
Dit gebouw is tijdelijk ter beschikking gesteld voor vakanties van gehandicapte kinderen.
Zolang dit complex niet voor militaire doeleinden nodig is kan dit medegebruik blijven bestaan.
Hoewel de voorschriften van het plan dit gebruik niet toelaten, neem ik aan dat het niet Uw bedoeling is dit medegebruik weg te bestemmen.
De overgangsbepalingen kunnen hier misschien uitkomst bieden.
Ook maak ik U er op attent dat het complex nimmer is gebruikt als opslagplaats.
- C. 1. In het ontwerp-bestemmingsplan is een gedeelte gelegen van het militair "oefenterrein Oirschot" dat overigens delen omvat van de gemeenten Oirschot, Oost- West- en Middelboers, Vessem en Veldhoven.
Zoals in de toelichting op bladzijde 42 is gesteld zijn de militaire terreinen in het Streekplan Midden- en Oost Brabant opgenomen als streekplanelement II, terwijl de provincie zich op het standpunt stelt dat de bestaande militaire terreinen en het huidige gebruik daarvan uitgangspunt voor de planvorming dienen te zijn zolang geen nieuwe besluitvorming heeft plaatsgevonden.
Voor de nieuwe besluitvorming is het Structuurschema Militaire Terreinen relevant.
In dit beleidsvoornemen staan de ruimtelijke consequenties aangegeven van het Defensiebeleid.

3. de goot- en nokhoogte zijn op de gevraagde hoogte gebracht;
4. de maximaal toegelaten bebouwde oppervlakte is thans gesteld op 800 m²;
5. het gebruik van het gebouw als vakantieverblijf voor gehandicapte kinderen kan inderdaad op grond van het overgangsrecht worden voortgezet.

C. 1. Van de opmerking is kennis genomen.

- 4 -

2. Voor wat betreft het gebied van het militair "oefenterrein Oirschot" is het voornemen van de regering gericht op realisering van een compagniesoefenterrein ter grootte van 1000 ha.
Dit kan dan tevens de functie van één eenheidsoefenterrein vervullen.
Ook kan een tweede eenheidsoefenterrein ter grootte van 250 ha. worden gerealiseerd.
Deze terreinen zijn grotendeels gedacht op de huidige locatie van het oefenterrein.
De beslissing een COT te realiseren op deze locatie wordt door de regering als essentieel aangemerkt.
Mede in verband hiermee dient naar mijn mening de militaire functie van deze gebieden, ook als toekomstige ontwikkeling, als hoofdfunctie te worden aangemerkt.
De bestemming tot "Natuurgebied" c.q. "Bosgebied tevens militair oefenterrein" met de plaatsing van de militaire functie in de doeleindenopstelling komt mij dan ook niet juist voor omdat zodoende het ontwerp het militair aspect als secundair doet vermoeden.

3. In het ontwerp wordt het militair oefenterrein gedifferentieerd in natuurgebied en bosgebied.
Gezien het feit dat de doeleinden met uitzondering van de in artikel 5.2 genoemde houtteelt, in beide gevallen identiek zijn, de toetsingscriteria even zwaar en de gebruiksmogelijkheden - op het bouwen na - dezelfde zijn, wordt het weinig opportuun geacht het onderscheid te handhaven.
De militaire functie dient naar mijn mening te prevaleren.

Daarnaast is uit het oogpunt van regionale afstemming de regeling van het oefenterrein in de aangrenzende gemeente Oirschot niet zonder betekenis.

De aldaar gegeven omschrijving "Militair oefenterrein, bos- en heidegebied" doet naar mijn mening meer recht aan de functie die het gebied vervult.

D. Ten behoeve van het onderhoud en beheer en ten dienste van extensief recreatieve doeleinden zijn B. en W. bevoegd vrijstelling te verlenen van het verbod om op de tot "Bosgebied tevens militair oefenterrein" bestemde gronden te bouwen.

In verband met mijn visie ten aanzien van de onderlinge verhouding tussen de functies die het oefenterrein vervult, vide het gestelde onder C, dienen de uitzonderingen op het bouwverbod te worden uitgebreid met het bouwen ten behoeve van militaire doeleinden.

Een en ander kan op gelijke wijze geschieden als in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Oirschot.

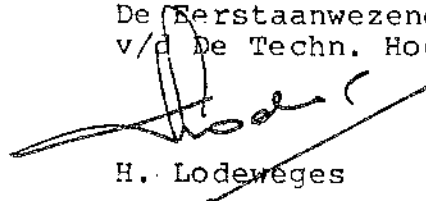
2. Hoewel de bestemmingsbenaming geen rangorde weergeeft en het militair aspekt dus niet sekundair is, zijn de bestemmingen thans gewijzigd in "Militair oefenterrein/Natuurgebied" en "Militair oefenterrein/Bosgebied".

3. Het onderscheid tussen natuurgebied en bosgebied is gehandhaafd daar dit onderscheid niet slechts wordt gevormd door het niet c.q. wel aanwezig zijn van een houtteeltfunctie maar het gehele beheer van deze gebieden verschilt.
Hoewel een regionale afstemming ook door de gemeente van belang wordt geacht, wordt het onderscheid tussen bos- en heidegebied om de hierboven vermelde redenen gehandhaafd.

- D. De bouw van bouwwerken ten dienste van het militair gebruik van de gronden is thans middels een vrijstelling mogelijk gemaakt.

- E. 1. Zowel uit het oogpunt van veiligheid als van geluidshinder verdient het aanbeveling rond het tot "Militaire doeleinden II" te bestemmen terrein van het brandstofdepôt annex pompstation een bebouwingsvrije zone van 100 meter in acht te nemen en geen uitbreiding of althans zeer beperkte woonbebouwing tussen 100 en 200 meter van het complex toe te staan.
De regeling in het VI van artikel 3 kan hier onverkort worden toegepast, zodat met opname van de bij dit complex behorende zones op de plankaart kan worden volstaan.
2. Ook zij vermeld dat er in Nato-verband plannen zijn om het brandstofdepôt annex pompstation uit te breiden. Een uitbreiding in oostelijke richting ligt hierbij het meest voor de hand.
Alhoewel deze plannen nog niet in een afgerond stadium verkeren, bestaat de mogelijkheid dat gedurende de bestemmingsplanprocedure een verzoek tot U zal worden gericht met betrekking tot deze uitbreiding.
Hoewel nu nog niet concreet op de plankaart en in de voorschriften een opname is aan te geven, vertrouw ik er op dat een uitbreiding niet bij voorbaat uitgesloten zal worden.
Afgezien van de bezwaren tegen de bestemming "Natuur- gebied tevens militair oefenterrein", spelen ook voor- noemde plannen een rol.
- F. Tenslotte verzoek ik U in de voorschriften kenbaar te maken dat onder het op de plankaart aangegeven straalpad en in het gebied van de op deze kaart aangegeven invliegfunnel geen obstakels mogen worden opgericht die de aangegeven hoogtema- ten overschrijden.

De Verstaanwezend-Ingenieur,
v/d De Techn. Hoofdamt. toegev.



H. Lodeweges

- E. 1. Bij de gronden met de bestemming "Militaire doeleinden II" zijn thans veiligheidszönes opgenomen. Hierop is de regeling in artikel 3. lid VI van overeenkomstige toepassing.
2. Indien de plannen een meer konkrete vorm hebben aangenomen kan in het kader van een partiële planherziening worden overwogen of de uitbreiding ook uit planologisch oogpunt aanvaardbaar is.
- F. De op grond van de voorschriften bij de onderscheiden bestemmingen toegelaten maximale hoogte van de bebouwing is in alle gevallen lager dan ter bescherming van de aan het straalpad of de invliegfunnel verbonden belangen toelaatbaar is. Een aparte regeling in de voorschriften is daarom niet noodzakelijk.



Gemeente Sint-Oedenrode

Burgemeester Wernerlaan 1, 5492 GD Sint-Oedenrode - Telefoon 04138-3950

Correspondentie-adres : Postbus 44, 5490 AA Sint-Oedenrode

CLAUDE BEST
INGERKOMEN

- 1 OKT. 1981

Nr. A.79.079

A a n

Burgemeester en wethouders van de gemeente
Best

Postbus 50

5680 AB BEST

Uw nummer :
R/vC/JvG

Uw brief van :
3 april 1981

Ons nummer :
1410-81

SINT-OEDENRODE, 29 september 1981

Verzonden : 30 SEP 1981

Onderwerp : ontwerp-bestemmingsplan
Buitengebied.

Geacht college,

Naar aanleiding van het van u op grond van artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening ontvangen ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied delen wij u het volgende mede.

In het ontwerp wordt voorzien in een oplossing voor uw gemeente van de knelpunten in de oost-westverbinding. De noord-omleiding en de aansluiting daarvan op de S-19 wordt onder meer gemotiveerd vanuit de keuze van de bouwlocatie Best-oost (bestemmingsplan Salder's), welke keuze een nog grotere druk zal leggen op de oost-westverbinding in de bebouwde kom van onze gemeente. De problematiek in het centrum van onze gemeente met name op de weg Kofferen wordt door de noord-omleiding in uw gemeente nog vergroot. Hoewel wij doende zijn ook in onze gemeente een oplossing te vinden voor die plaatselijke problematiek achten wij daarboven een structurele regionale oplossing noodzakelijk. In dat verband verwachten wij dat de gedachte provinciale hoofdwegenstructuur geen voldoende verlichting zal betekenen, nog afgezien van het tijdstip van realisering.

Zolang wij geen zicht hebben op een daadwerkelijke oplossing van de verkeersproblemen op met name de S-19, moeten wij bezwaar aantekenen tegen plannen die de verkeersbelasting op die weg nog zullen doen toenemen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Sint-Oedenrode,
de secretaris, de burgemeester,

Afd. : AZenRO/H.

Coll. :

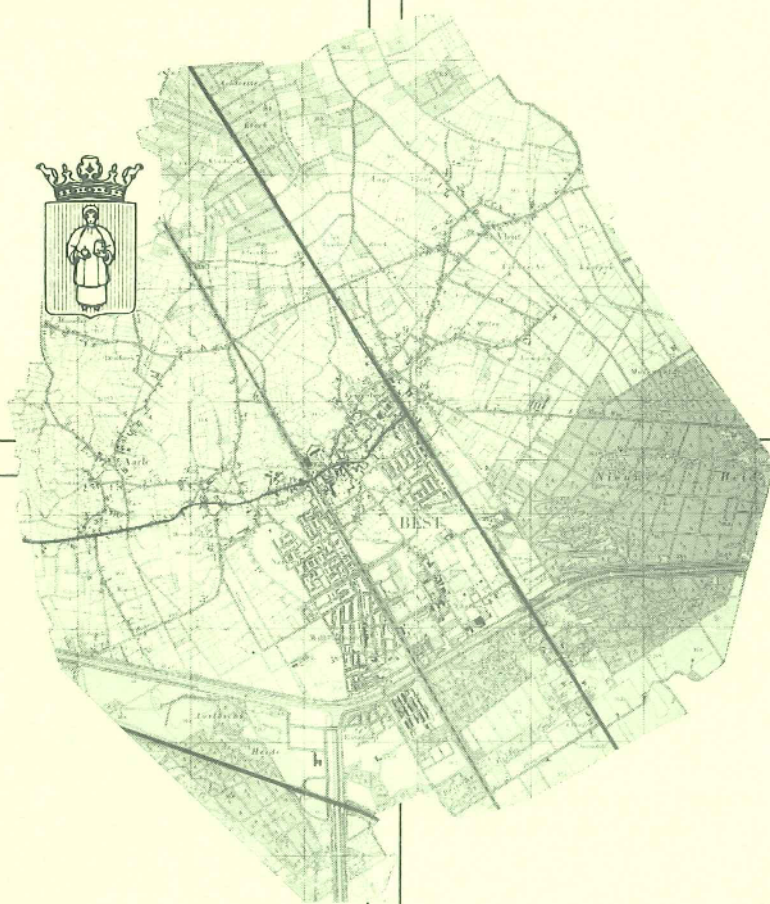
Typ. : HdB.

Bijl. :

Brief Gemeente Sint-Oedenrode d.d. 29 september 1981, nr. 1410-81.

Het ten oosten van rijksweg 264 gelegen deel van de omleiding in de S.19 heeft een tweeledige functie. Ten eerste moet het een rol vervullen voor het ten opzichte van Best doorgaande verkeer in de relatie Sint-Oedenrode-Oirschot. In de tweede plaats biedt het een aansluiting aan de tot autosnelweg omgebouwde rijksweg, ter vervanging van de huidige aansluiting bij Quatre-Bras. Bij achterwege blijven van dit deel uit de provinciale omleiding blijft het doorgaande verkeer de kom van Best belasten, terwijl het verkeer naar de aansluiting de intensiteit op het lokale wegennet in Best extra zal belasten. Overigens wordt op regionaal niveau gezocht naar oplossingen om het verkeer uit de richting Sint-Oedenrode naar de aansluiting (richting Eindhoven) anderszins af te wikkelen. In ieder geval blijkt de realisering van de totale omleiding voor de gemeente Best van groot belang te zijn. De gemeente Sint-Oedenrode is meer gebaat bij een adequate oplossing van de regionale wegenstructuur voor de meer noord-zuid gerichte relaties. Door de wijze van vormgeving van het oostelijke deel van de omleiding en de aansluiting ervan op de Sint-Oedenrodeseweg is getracht te voorkomen dat de provinciale weg door een grotere aantrekkelijkheid nieuw verkeer zal aantrekken.

gemeente best bestemmingsplan buitengebied



bijlagen bij
de toelichting



Bureau voor
Ruimtelijke
Ordening
van Heesewijk b.v.

INHOUD

- BIJLAGE 1 : Literatuur.
- BIJLAGE 2 : Begrippenlijst Natuur en Landschap.
- BIJLAGE 3 : Onderzoek naar de land- en tuinbouw in Best.
- BIJLAGE 4 : Gemeente Best. Nota Probleemverkenning van het buitengebied.
- BIJLAGE 5 : Verslag van de vergadering van de commissie voor ruimtelijke ordening d.d. 2 september 1980.
- BIJLAGE 6 : Raadsbesluit nr.80-134, d.d. 16 september 1980, tot vaststelling van uitgangspunten ten behoeve van het ontwerp-bestemmingsplan voor het buitengebied, alsmede een uittreksel uit de notulen van de raadsvergadering d.d. 20 september 1980.

BIJLAGE 1 : LITERATUUR.

1. AA, A.J. van der. Aardrijkskundig Woordenboek.
Gorinchem 1840.
2. BROCK, A.C. De Stad en Meierij van 's-Hertogenbosch of
derzelver beschrijving.
Uitgave Streekarchivariaat "Langs Aa en Dommel".
Liempde 1978.
3. Dorpen in Brabant.
Noordbrabants Museum. 's-Hertogenbosch 1978.
4. SLICHER VAN BATH, B. De agrarische geschiedenis van West-
Europa (500-1850).
Utrecht 1976.
5. Ruilverkaveling Oirschot-Best.
Plan van Wegen en Waterlopen, Landschapsplan.
Kavelinrichtingswerk. 1978, 1980.
6. Ruilverkaveling Sint-Oedenrode-zuid.
Plan in hoofdlijnen en advies van de Landinrichtings-
commissie Sint-Oedenrode. November 1980.
7. Landschapsonderzoek Agglomeratie Eindhoven, 1977.
8. Analyse verbetering Brabantse en Midden- Limburgse Kanalen.
Rijkswaterstaat, 1978.
9. Hoe groen is Best?
Instituut voor Natuurbeschermingseducatie, afdeling Best,
1973.
10. Zo groen is Best.
Instituut voor Natuurbeschermingseducatie, afdeling Best,
1980.
11. Vegetatiekundige kartering van Midden-Brabant door J.M.J.
Brounen, P.J.A. Timmerman en C.Tönissen.
Rijksinstituut voor onderzoek in de bos- en landschaps-
opbouw "De Dorschkamp", Wageningen.
Rapport nr. 115, 1977.
12. Het Beatrixkanaal Eindhoven.
Inventarisatierapport van de Koninklijke Nederlandse
Natuurhistorische Vereniging, afdeling Eindhoven, 1978.

BIJLAGE 2 : BEGRIPPENLIJST NATUUR EN LANDSCHAP.

Gehanteerde begrippen bij de analyse van de kaartbeelden in de periode 1850-1980.

1. Bebouwing.

De situering van de bebouwing (geconcentreerd, verspreid) en de vorm van de nederzetting zijn een belangrijke aanwijzing voor de eigenschappen van het natuurlijke landschap, zoals bodemgesteldheid, hoogteligging en waterhuishoudkundige situatie. De nederzettingen treft men vanouds aan op de overgang van hooggelegen, droge gronden naar laaggelegen natte, drassige gronden, dus daar waar men het gehele jaar door verzekerd was van "droge voeten", maar waar water wel in de nabijheid was om er dagelijks over te kunnen beschikken.

Uit de serie kaartbeelden kan men aflezen hoe de relatie is van de zich uitbreidende nederzettingen met het omringende landschap (verkaveling, beplanting), of de afstemming van het occupatiepatroon op de natuurlijke en landschappelijke gegevens in de loop der tijd al dan niet verloren gaat.

2. Grondgebruik en beplanting.

Grondgebruik en beplanting geven eveneens aanwijzingen over de natuurlijke gesteldheid van een gebied: bouwland op de droge gronden, grasland op de vochtige tot natte gronden; loofbossen veelal op de lagere, natte gronden; naalddoutaanplantingen op de droge heidegronden.

In Best komen drie verschillende landschapstypen naar voren:

a. Dorpsgebied.

Dit gebied beslaat de vanouds in kultuur gebrachte gronden rond een nederzetting. Behalve door terreingesteldheid zijn de gronden ook sterk bepaald door de wijze waarop in vroeger tijden de gronden werden uitgegeven door onder andere de kerk en leenheren.

Aan de randen van het dorpsgebied treft men vaak een of meer buurtschappen aan; dat zijn op zichzelf staande nederzettingen die uit een van de oude hoofdnederzettingen (kerkdorpen) zijn ontstaan, waarop ze veelal georiënteerd blijven.

Het dorpsgebied is bodemkundig herkenbaar door de aanwezigheid van een dik kultuurdek, ontstaan door de eeuwenlange toepassing van een bepaalde vorm van agrarische bedrijfsvoering.

b. Broekgronden.

Deze gronden onderscheiden zich van het dorpsgebied door de natuurlijke terreingesteldheid (laaggelegen en zeer drassig) die er de oorzaak van was (en nog is) dat ze pas veel later in kultuur zijn genomen. Ook nu nog worden grote delen voor minder intensieve kulturen, zoals populierenteelt, gebruikt. Er komt weinig of geen bebouwing voor.

De totstandkoming van het wegenstelsel en de verkaveling is op meer rationele overwegingen terug te voeren, dan dat maatschappelijke belangen en verhoudingen een rol hebben gespeeld.

c. Heide.

De heide bedekte eertijds de hooggelegen, droge en onvruchtbare zandgronden in het zuidelijke deel van de gemeente. De mogelijkheden voor ontginning kwamen pas met de opkomst van de kunstmest, na 1900. Vanaf dat tijdstip worden de ontginningen over grote oppervlakten tegelijk aangepakt, waardoor ze een grootschalig karakter hebben gekregen. Bodemkundig zijn ze te onderscheiden van het dorpsgebied door het zeer dunne kultuurdek.

Gronden die niet loonden voor de akker- of weidebouw, werden specifiek bestemd voor de houtteelt, zodat een groot deel van de voormalige heide thans bedekt is met uniforme naalddhoutbossen.

3. Infrastructuur.

Oude wegen zijn niet alleen interessant als verbindingsroute, maar ook vanwege het feit dat ze vaak een grens in het landschap vormen en te vinden zijn langs van nature karakteristieke lijnen: over een zandopduiking, bij een doorwaadbare plaats enz.

Ze zijn vaak het uitgangspunt voor verdere ontginning en spelen een belangrijke rol bij de verkavelingsvorm.

Vroeger waren onverharde wegen algemeen, nu komen ze buiten de bos- en natuurgebieden bijna niet meer voor. Ze zijn belangrijk voor de natuur, omdat onverharde wegen specifieke omstandigheden scheppen, waar een groot aantal soorten planten en dieren wel bij varen.

Voor het voortbestaan van die organismen zijn ze onmisbaar.

Ook in visueel opzicht zijn onverharde wegen belangrijke elementen in het landschap.

Kanalen zijn van oorsprong zeer kunstmstige toevoegingen aan het landschap, terwijl zij van verregaande invloed zijn op de oorspronkelijke natuur, vanwege het wateronttrekkend effect op de naaste omgeving en als scheidend element. Afhankelijk van de wijze waarop een kanaal gegraven (konstruktie van de oevers, beplanting van de taluds) en beheerd wordt en of het kanaal al dan niet druk wordt bevaren, kan het op den duur grote natuurwetenschappelijke en landschappelijke kwaliteiten krijgen.

BIJLAGE 3.

ONDERZOEK NAAR DE LAND- EN TUINBOUW IN BEST.

1. Algemeen.

Een groot deel van de gronden in het buitengebied wordt gebruikt door bedrijven in de land- en tuinbouw. Bij het bepalen van de bestemmingen in het plan buitengebied zal ondermeer rekening gehouden moeten worden met het belang van deze sektor van economische bedrijvigheid.

In het belang van de land- en tuinbouw zullen daartoe de ontwikkelingsmogelijkheden zoveel mogelijk doorgang moeten kunnen vinden. Dit betekent dat zowel ten aanzien van het gebruik van de gronden als voor de bedrijfsgebouwen omschakeling naar andere agrarische bedrijfstakken en uitbreiding mogelijk moet blijven.

De te verwachten ontwikkelingen zijn nader onderzocht. Allereerst is daarbij gebruik gemaakt van de resultaten van het onderzoek van de Agglomeratie Eindhoven naar de land- en tuinbouw in de agglomeratie, opgesteld in het kader van het Struktuurplanproject. Vervolgens heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de huidige agrarische bedrijven in Best. Op basis van beide onderzoekingen zijn ontwikkelingsperspektieven aangegeven. Bij deze onderzoekingen is speciaal aandacht besteed aan de intensieve veehouderij. De omvang van deze bedrijfstak in de gemeente en de hiermee gepaard gaande speciale problematiek vraagt hierom. De gegevens uit het onderzoek leveren voldoende materiaal voor een gefundeerde beleidsvisie, die mede aan het onderhavige plan ten grondslag zal liggen.

2. Het onderzoek van de Agglomeratie Eindhoven.

2.1. Inleiding.

In augustus 1979 is door de Agglomeratie Eindhoven een onderzoeksrapport uitgebracht over de land- en tuinbouw in de Agglomeratie. Dit onderzoek bestond uit een inventarisatie van gegevens over de land- en tuinbouw in de Agglomeratie (zoals C.B.S.-gegevens) en de wensen vanuit de land- en tuinbouw met betrekking tot de ruimtelijke inrichting van het gebied. Het rapport vormt een onderdeel van het Struktuurplanproject van de Agglomeratie.

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de inventarisatie van gegevens. Deze geven een beeld van de situatie in 1976. In het bijzonder betreft het hier de gegevens voor de gemeente Best, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen de beschrijving van het grondgebruik en de sociaal-economische situatie.

De wensen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling alsmede de doelstellingen en ruimtelijke voorwaarden voor de landbouw zoals geformuleerd in het rapport komen naar voren in paragraaf 4.

2.2. Grondgebruik.

In totaal 1378 ha. kultuurgrond in de gemeente Best was in 1975 in gebruik bij de land- en tuinbouwbedrijven in deze gemeente. Alhoewel dit ca. 260 ha. minder is dan in 1965 is de afname van het aantal ha. kultuurgrond minder snel gegaan dan in de meeste andere agglomeratiegemeenten. Verreweg de meeste kultuurgrond is in gebruik als grasland (77%), 18% is bouwland en de overige 5% wordt gebruikt voor tuinbouw. Zoals in bijna alle agglomeratiegemeenten is in de periode voor 1976 het aandeel van grasland sterk toegenomen ten koste van het bouwland. Het bouwland wordt grotendeels gebruikt voor de teelt van snijmaïs.

De tuinbouwgronden worden voor tweederde in beslag genomen door boomkwekerijen. Deze boomkwekerijen bezitten dan ook een belangrijke positie binnen de agglomeratie. Bijna 45% van alle gronden in gebruik door boomkwekerijen binnen de agglomeratie bevindt zich in de gemeente Best. Het gemiddelde oppervlak dat bij de land- en tuinbouwbedrijven in gebruik is bedraagt 10,3 ha. In vergelijking tot 1965 is het gemiddelde oppervlak met ca. 15% toegenomen. Desondanks ligt dit gemiddelde ca. 2 ha. onder het gemiddelde oppervlak dat voor de totale agglomeratie geldt.

De in gebruik zijnde gronden zijn sterker versnipperd dan in de meeste andere gemeenten van de agglomeratie. Het gemiddeld aantal kavels per bedrijf bedraagt 6,7, met een gemiddelde kavelsgrootte van 1,32 ha. Dit laatste gegeven ligt ruim onder het gemiddelde van de Agglomeratie, hetgeen wordt veroorzaakt door zowel het lagere gemiddelde oppervlak van de bedrijven als de hoge verkaveling.

2.3. Agrarische bedrijven.

In 1976 bevonden zich 158 agrarische bedrijven in de gemeente. Bij 121 bedrijven was sprake van een hoofdberoepsbedrijf, 37 bedrijven waren nevenberoepsbedrijven. De omvang van de hoofdberoepsbedrijven, uitgedrukt in standaardbedrijfseenheden (s.b.e.)* bedraagt gemiddeld 151 s.b.e. De bedrijven in de gemeente Best behoren dan ook gemiddeld tot de grotere bedrijven in de Agglomeratie. De verdeling van de bedrijven naar s.b.e. klasse is bijzonder gelijkmatig. Slechts de bedrijven met 50 tot 110 s.b.e. springen er uit. Het gemiddeld aantal s.b.e. per nevenberoepsbedrijf bedraagt 37.

In totaal 164 vaste mannelijke arbeidskrachten werken bij de hoofdberoepsbedrijven. De opvolgingssituatie op de hoofdberoepsbedrijven met een bedrijfshoofd van 50 jaar of ouder is gunstig. Ca. 45% van de bedrijfshoofden heeft een opvolger; dit geldt voor slechts een kwart van alle bedrijfshoofden van 50 jaar of ouder in de agglomeratie.

* Standaardbedrijfseenheden zijn verhoudingsgetallen voor de toegevoegde waarde in de verschillende produktierichtingen.

De intensieve veehouderij is het sterkst vertegenwoordigd in de gemeente. Bij ca. 40% van de bedrijven vormt de intensieve veehouderij een hoofdactiviteit, bij 20% van de bedrijven is de intensieve veehouderij een nevenactiviteit naast de melkveehouderij. Een kwart van de bedrijven is gespecialiseerd in de melkveehouderij. De overige 15% van de hoofdberoepsbedrijven behoren tot de tuinbouw (12%) of een overige bedrijfstype. Het aandeel van de tuinbouwbedrijven is daarmee relatief sterk in de gemeente. Voor wat betreft de veehouderij treft men bij het merendeel van de bedrijven melkkoeien en mestvarkens of overig mestvee aan. Voor beide geldt dat deze bij 70% van de bedrijven aanwezig zijn. Ca. 40% van de hoofdberoepsbedrijven beschikt over fokzeugen en 15% over leghennen.

3. Inventarisatie agrarische bedrijven Best.

3.1. Inleiding.

In 1979 heeft ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan een inventarisatie van de agrarische bedrijven, gelegen binnen of op de rand van het plangebied plaatsgevonden. Bij deze inventarisatie is gevraagd naar de aard van het bedrijf, de omvang (uitgedrukt in s.b.e.'s) en eventuele uitbreidings- of opheffingsplannen.

Vanwege het opnemen van de gronden in Best-West in het plan in een later stadium (december 1981) heeft een aanvullende inventarisatie plaatsgevonden.

In totaal zijn 147 agrarische bedrijven geïnventariseerd. In het navolgende wordt aandacht geschonken aan de kenmerken en de ligging van deze bedrijven. Daarbij zijn alle 147 bedrijven opgenomen; zowel hoofdberoepsbedrijven als nevenberoepsbedrijven. Aan deze laatste indeling wordt in paragraaf 3.4 aandacht besteed.

3.2. Kenmerken van de bedrijven.

A. Bedrijfstype.

Het hoofdkenmerk van de agrarische bedrijvigheid in Best is het sterke aandeel van de intensieve veehouderij. Bij 70% van de bedrijven speelt de intensieve veehouderij een meer of minder belangrijke rol.

Bij de helft van de bedrijven is de intensieve veehouderij de hoofdactiviteit; bij 20% van de bedrijven is zij een nevenactiviteit.

Gezien het belang van de intensieve veehouderij wordt bij de beschrijving van de kenmerken van de bedrijven in het plangebied e.o. onderscheid gemaakt tussen:

- bedrijven zonder intensieve veehouderij
- bedrijven met intensieve veehouderij als hoofdactiviteit
- bedrijven met intensieve veehouderij als nevenactiviteit.

Eerst wordt gekeken naar de omvang en de plannen van de bedrijven, daarna volgt een beschrijving van de drie onderscheiden typen.

De omvang van de bedrijven, uitgedrukt in s.b.e.'s, komt naar voren in tabel 1.

Tabel 1. Gemiddeld aantal s.b.e. per bedrijfstype en procentuele verdeling naar s.b.e.-klasse.

	gem. aantal s.b.e./bedrijf	s.b.e. klasse					
		0-70	70-100	100-150	150-250	250-400	> 400
Bedrijven zonder I.V.*	± 110 s.b.e.	33%	23%	26%	9%	6%	3%
Bedrijven I.V. hoofdactiviteit	± 185 s.b.e.	22%	11%	10%	35%	10%	11%
Bedrijven I.V. nevenactiviteit	± 150 s.b.e.	9%	22%	22%	43%	4%	-
Totaal	± 160 s.b.e.	22%	18%	18%	27%	8%	7%

*I.V.= intensieve veehouderij.

De bedrijven met intensieve veehouderij zijn gemiddeld groter dan de bedrijven zonder intensieve veehouderij. Dit verschijnsel weerspiegelt zich in de verdeling van de bedrijven naar s.b.e.-klasse. Van alle bedrijven in het plangebied met een bedrijfsomvang van meer dan 250 s.b.e. behoort 80% tot de intensieve veehouderij, van alle bedrijven met minder dan 100 s.b.e. behoort 60% tot de intensieve veehouderij.

De plannen van de bedrijfshoofden komen naar voren in tabel 2.

Tabel 2. Plannen van de bedrijven in het plangebied.

	uitbreiden		opheffen		geen verandering		totaal	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
Bedrijven zonder I.V.	10	24%	2	5%	32	71%	44	100%
Bedrijven I.V. hoofdactiviteit	30	40%	-	-	45	60%	75	100%
Bedrijven I.V. nevenactiviteit	11	39%	-	-	17	61%	28	100%
Totaal	55	38%	2	-	90	62%	147	100%

De bedrijven met intensieve veehouderij hebben gemiddeld meer uitbreidingsplannen dan de bedrijven zonder intensieve veehouderij. Uit een nadere analyse blijkt dat de grotere bedrijven over het algemeen over meer uitbreidingsplannen beschikken dan de kleinere bedrijven. Zo blijkt 60% van alle uitbreidingsplannen aanwezig te zijn bij bedrijven met meer dan 150 s.b.e.

Bijna de helft van de bedrijven zonder intensieve veehouderij houdt zich bezig met melkveehouderij. Deze bedrijven zijn over het algemeen minder omvangrijk. In deze categorie zullen eveneens de meeste veranderingen plaatsvinden.

Een belangrijke groep bedrijven zonder intensieve veehouderij zijn de boomkwekerijen (10 bedrijven). Qua omvang zijn deze bedrijven gemiddeld groter dan de andere bedrijven zonder intensieve veehouderij.

De overige bedrijven zonder intensieve veehouderij behoren tot de categorieën overige tuinbouw of gemengd bedrijf. Met name deze laatste categorie heeft een kleine gemiddelde bedrijfsomvang.

Van de 75 bedrijven met intensieve veehouderij als hoofdactiviteit zijn 55 bedrijven geheel gespecialiseerd in de intensieve veehouderij terwijl 20 bedrijven nog nevenactiviteiten in andere sectoren uitoefenen. Deze nevenactiviteiten hebben bijna allemaal betrekking op de melkveehouderij.

Het merendeel van de intensieve veehouderij bedrijven (45%) is van een gemengd type en beschikt over fokzeugen, mestvarkens en mestkalveren. Ook de gespecialiseerde varkenshouderij (mestvarkens) komt veel voor. Ca. 20% van deze bedrijven behoort tot de pluimveehouderij. De bedrijfsomvang van deze bedrijven is gemiddeld hoger dan voor de andere intensieve veehouderijbedrijven. Zeven van de pluimveehouderijbedrijven hebben een omvang van meer dan 400 s.b.e.

Bij 28 bedrijven komt intensieve veehouderij als nevenactiviteit voor. Het betreft hier voornamelijk melkveehouderijbedrijven (24) en een viertal gemengde bedrijven. Het merendeel van deze bedrijven heeft naast het melkvee mestvarkens. Andere vormen van intensieve veehouderij komen slechts in bescheiden mate voor.

B. Bedrijfsindeling.

De agrarische bedrijven worden qua bedrijfsvoering en bedrijfsomvang nader ingedeeld in drie typen: semi-agrarische bedrijven, volwaardige agrarische bedrijven en agrarisch-industriële bedrijven.

1. Semi-agrarische bedrijven.

Met semi-agrarische bedrijven worden die bedrijfjes bedoeld die qua omvang en/of inkomensbron voor het bedrijfshoofd niet als een volwaardig bedrijf gezien kunnen worden. Het betreft hier merendeels bedrijven met een zeer lage veebezetting en een klein oppervlak, terwijl het bedrijfshoofd groten-deels elders werkzaam is. Zowel in economische als in ruimtelijke zin werken zij nadelig voor de aanwezige agrarische bedrijven.

In totaal 29 bedrijven in het plangebied zijn aan te merken als semi-agrarisch bedrijf. De gemiddelde omvang van deze bedrijven bedraagt 32 s.b.e. De helft van de bedrijven heeft een omvang van minder dan 30 s.b.e., ca. 45% beschikt over een bedrijfsomvang tussen de 30 en 50 s.b.e.; de overigen zitten in de categorie boven 50 s.b.e. Bij 60% van de semi-agrarische bedrijven speelt de intensieve veehouderij een rol. In de meeste gevallen is dit de hoofdactiviteit van het bedrijf. De overige semi-agrarische bedrijven zijn gemengde bedrijven.

2. Volwaardige agrarische bedrijven.

Een bedrijf kan een volwaardig agrarisch bedrijf genoemd worden indien door de bedrijfsomvang en bedrijfsvoering het bedrijfshoofd in staat gesteld wordt zijn hoofdberoep in de land- en tuinbouw uit te oefenen. Als indicatie geldt dat bij dergelijke bedrijven de bedrijfsomvang boven de 70 s.b.e. ligt.

In totaal 118 volwaardige agrarische bedrijven bevinden zich in het plangebied. De gemiddelde bedrijfsomvang bedraagt ca. 190 s.b.e. Deze bedrijven zijn nog meer dan de semi-agrarische bedrijven georiënteerd op de intensieve veehouderij.

3. Agrarisch-industriële bedrijven.

Een speciale categorie van de volwaardige bedrijven zijn de agrarisch-industriële bedrijven. Kenmerkend voor deze bedrijven is dat zij over drie of meer werknemers beschikken en geheel gericht zijn op de bedrijfstak der intensieve veehouderij.

Van dit type bedrijven bevinden er zich zes in het plangebied, waarvan vijf pluimveehouderijen en één varkensmesterij. De bedrijfsomvang ligt boven de 400 s.b.e.

C. Ligging van de bedrijven.

De in het plangebied voorkomende bedrijven kennen slechts in een beperkt aantal gevallen een verspreid vestigingspunt. Het merendeel is gekoncentreerd langs van oudsher doorgaande wegen.

Een belangrijke concentratie van agrarische bedrijvigheid treft men aan in de buurtschap Aarle.

Het betreft hier opvallend veel kleinere bedrijven.

Het aandeel van de bedrijven met intensieve veehouderij is hier het grootst, doch relatief ten opzichte van andere gebieden beperkter. Opvallend is dat weinig bedrijven met intensieve veehouderij in dit gebied willen uitbreiden. Dit geldt niet voor de overige bedrijven; deze willen voor het merendeel wel uitbreiden.

Ten noorden van Aarle, aan de Mosselaarweg en de St. Annaweg (noordelijk gedeelte) bevindt zich een belangrijke concentratie van intensieve veehouderijbedrijven. Het betreft hier over het algemeen grotere bedrijven met een sterke uitbreidingsbehoefte.

Nabij de Bosscheweg, richting St. Oedenrode bevindt zich een aantal agrarische bedrijven, overwegend zonder intensieve veehouderij. Ook hier treft men vele kleinere bedrijven aan.

Richting Son langs de Sonseweg ligt een vijftal agrarische bedrijven gespecialiseerd in de intensieve veehouderij. Alhoewel het hier zeker geen kleine bedrijven betreft, wil het merendeel van de bedrijven uitbreiden.

Langs de St. Oedenrodenseweg en in het buurtschap Vleut ligt de nadruk op agrarische bedrijven met intensieve veehouderij. Het betreft hier een belangrijke concentratie van overwegend grotere bedrijven. Vooral in de uitlopen van dit gebied (Vleutstraat en St. Oedenrodenseweg) is de uitbreidingsbehoefte van de agrarische bedrijven groot.

4. Ontwikkelingsperspektieven voor de land- en tuinbouw in Best.

4.1. Algemeen.

In het land- en tuinbouwonderzoek van de agglomeratie wordt aandacht besteed aan de ontwikkelingen in de agrarische sektor in de periode 1976-1986. De nadruk ligt daarbij op de bedrijfsstructuur.

Kort samengevat worden de volgende ontwikkelingen voorzien:

- een afname van het aantal agrarische bedrijven,
- een toename van het gemiddelde bedrijfsoppervlak,
- een lichte toename van het aandeel van de intensieve veehouderij binnen de bedrijfstypen,
- een lichte toename van de totale produktieomvang van de land- en tuinbouw, welke toename het grootst zal zijn in de intensieve veehouderij.

De verwachte afname van het aantal agrarische bedrijven bedraagt voor Best en omstreken ca. 25%. Rekening houdend met de onttrekking van kultuurgrond ten behoeve van woningbouw en andere functies kan bij de genoemde afname van de agrarische bedrijven het gemiddeld oppervlak van de resterende bedrijven toenemen met ca. 15%.

De afname van het aantal bedrijven zal niet voor ieder bedrijfstype even groot zijn. Verwacht wordt dat met name de rundveebedrijven en overige bedrijven in aantal sterker zullen afnemen, terwijl de afname van de intensieve veehouderijbedrijven minder sterk is. Hierdoor neemt het aandeel van de intensieve veehouderij toe. De verwachte toename van de produktieomvang van de bedrijven in Best en omstreken steekt positief af bij de overige agglomeratiegemeenten. Dit geldt niet alleen voor de totale produktieomvang maar eveneens voor de afzonderlijke bedrijfstakken.

Ook het grondgebruik zal aan veranderingen onderhevig zijn als gevolg van verbeteringen in de kwaliteit van de agrarische ruimte. De huidige versnippering en de geringe kavelgrootten in de gemeente zal voor een belangrijk deel verbeteren door de ingang zijnde ruilverkaveling Oirschot-Best. In het noordoostelijke deel van de gemeente zijn kavelgrootten van boven de 40 ha. mogelijk, ten noorden en noordwesten van de kern tussen de 20 en 25 ha. Ook het toenemende bedrijfsoppervlak werkt de versnippering van de agrarische gronden tegen. De mogelijkheden voor de grondgebonden landbouw (o.a. melkveehouderij) zijn hiermee gebaat.

4.2. Intensieve veehouderij.

Gezien het belang van de intensieve veehouderij in Best en de invloed die van deze agrarische activiteit uitgaat op de omgeving wordt nader ingegaan op de ontwikkelingsperspektieven hiervan in Best.

Reeds is opgemerkt dat voor de intensieve veehouderij de grootste stijging in de produktieomvang verwacht wordt. Mede door omschakeling van andere bedrijfstypes op intensieve veehouderij en nieuwvestiging van dit bedrijfstype is een dergelijke stijging te verwachten. Dit proces heeft zich althans zeer sterk in het verleden voorgedaan. Te denken valt daarbij aan recente vestigingen van een aantal industrieel-agrarische bedrijven in de gemeente.

De omzetgroei van de intensieve veehouderijbedrijven zal in de toekomst beduidend lager zijn dan in het verleden. Zowel de ontwikkeling op de afzetmarkten als de milieuhygienische beperkingen en beperkingen vanuit natuur en landschap zijn hier debet aan.

Daarnaast mag een verdere schaalvergroting in de intensieve veehouderij verwacht worden. De noodzakelijke investeringen om milieuhinder tegen te gaan en de toenemende mestoverschotten af te zetten nopen de ondernemer ertoe zijn omzet te vergroten, waarbij de meer financieel draagkrachtigen een duidelijke voorsprong bezitten. De kleine boer wordt als het ware weggedrukt op de (stagnerende) afzetmarkten.

De ruimtelijke mogelijkheden voor de intensieve veehouderij zijn eveneens aan beperkingen onderhevig. Alhoewel deze bedrijfstak op zich weinig grondgebonden is, ontstaan bij een verdergaande concentratie onoverkomenlijke problemen ten aanzien van het milieu, veterinaire bezwaren nog daargelaten. Nieuwvestiging van bedrijven dient dan ook plaats te vinden in die gebieden waar nog geen concentratie van intensieve veehouderijbedrijven aanwezig is.

Alhoewel dergelijke gebieden in de gemeente voorhanden zijn, zijn zij niet allen geschikt voor nieuwvestiging aangezien goede ontsluitingsmogelijkheden in bepaalde gebieden ontbreken. In principe leent het gebied tussen de Sonseweg en de St.Oedenrodenseweg zich voor nieuwvestigingen evenals het gebied ten zuiden van de Mosselaarweg. Daarnaast bevindt zich nog een aantal kleinere lokaties voor mogelijke nieuwvestiging in de gemeente.

Gegeven de mogelijkheden voor nieuwvestiging dringt de vraag zich op in hoeverre nieuwe bedrijfsvestigingen in de intensieve veehouderij verwacht mogen worden. Op grond van de voorgenomen woningbouwactiviteiten van de gemeente zal zeker sprake zijn van verplaatsing van bedrijven die nu nog nabij de huidige c.q. toekomstige woonbebouwing gelegen zijn. Met name geldt dit voor

voor de bedrijven die nog willen uitbreiden doch dit gegeven hun ligging niet meer kunnen. In totaal is dit van toepassing op ca.10 bedrijven. Daarnaast kan nog rekening gehouden worden met bedrijven die op grond van allerlei redenen op het huidige vestigingspunt niet tot uitbreiding (of kontinuering) over kunnen gaan en derhalve een nieuwvestigingspunt zoeken.

Al met al zal een dringend beroep gedaan worden op de (beperkte) beschikbare ruimte voor nieuwvestiging door bestaande bedrijven binnen de gemeente. Om hieraan tegemoet te komen zal nieuwvestiging van agrarische bedrijven (met name in de intensieve veehouderij) van buiten de gemeente beperkt of zelfs tegengegaan moeten worden.



bureau voor ruimtelijke ordening
van heesewijk b.v. - vught

C.49.62.100.6032

BIJLAGE 4

GEMEENTE BEST.

NOTA PROBLEEMVERKENNING VAN HET BUITENGEBIED.

Juni 1980

INHOUD

	<u>Pagina</u>
I. INLEIDING.	1
II. STRUKTURELE ONTWIKKELINGEN EN VOORLOPIGE KWALIFIKATIE VAN HET PLANGEBIED.	4
III. DE INRICHTING VAN HET BESTEMMINGSPLAN.	8

BIJLAGE: Samenvatting van de hoofdpunten uit het
Streekplan Midden- en Oost-Brabant en van
het structuurplanprojekt Agglomeratie
Eindhoven.

KAART : Voorlopige indeling in hoofdbestemmingen.

I. INLEIDING.

I.1. DOEL EN OPBOUW VAN DE NOTA.

De voorliggende nota heeft tot doel een herziening van het "Uitbreidingsplan in hoofdzaak (1964) voor te bereiden. Deze herziening is zowel op formele als op materiële gronden noodzakelijk.

Een formele reden is op de eerste plaats de in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen verplichting voor de gemeenteraad om een bestemmingsplan op te stellen voor die gronden, die niet tot de bebouwde kom behoren.

Een tweede formele reden tot het opstellen van een bestemmingsplan vloeit voort uit de verplichting voor de gemeenteraad krachtens artikel 10, lid 3 van de Overgangswet Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting om planologische maatregelen die tot stand zijn gekomen onder de werking van de Woningwet 1901, in overeenstemming te brengen met de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (1965).

Eveneens kan een tweetal materiële redenen genoemd worden om een bestemmingsplan voor het buitengebied op te stellen.

Op de eerste plaats mist het Uitbreidingsplan in hoofdzaak de mogelijkheid om ontwikkelingen te sturen. Het gaat hier dan om ontwikkelingen die ruimtelijk hun neerslag vinden. Genoemd kunnen worden de ontwikkelingen in de landbouw, in de openluchtrecreatie e.a. Die ontwikkelingen kunnen ongewenste vormen aannemen. Het vigerende plan biedt echter onvoldoende mogelijkheden daartegen iets te doen.

Ten tweede is het naar huidige, planologische inzichten gewenst in te kunnen spelen op de vele functies die het buitengebied vervult, zoals een agrarische, landschappelijke, infrastrukturele en recreatieve functie. Elke functie maakt in meer of mindere mate gebruik van dezelfde ruimte. Voor een evenwichtige verdeling van die ruimte is het nodig de diverse belangen tegen elkaar af te kunnen wegen.

Dit nu vindt plaats gedurende de periode, dat het bestemmingsplan "Buitengebied" zijn definitieve vorm krijgt. Aan de bestaande belangen wordt dan de benodigde ruimte toegedeeld, na onderlinge afweging. Bovendien wordt het plan zodanig ingericht (juridisch) dat ook in de toekomst belangenafweging mogelijk blijft.

Alvorens met een ontwerp voor een bestemmingsplan "Buitengebied" aan te kunnen vangen, is het nodig inzicht en overeenstemming te verkrijgen over:

- a. de hoofdlijnen van het plan,
- b. de specifieke problemen in het buitengebied van Best.

ad a.

Met de hoofdlijnen van het plan wordt bedoeld, inzicht in de huidige opvattingen over de funkties en waarden van het buitengebied, neergelegd in diverse overheidsnota's, een oordeel over de hoofdfunkties van het buitengebied vanuit het gemeentelijk beleid (mate van vrijheid voor agrarische ontwikkelingen, behoud van de kwaliteit van natuur en landschap) en de keuze van een bestemmingssysteem voor agrarische bebouwing. Een en ander mondt in feite uit in een waardering van het buitengebied in hoofdlijnen, tot uitdrukking gebracht in de keuze van hoofdbestemmingen (ligging, begrenzing). Hierover dient een beslissing genomen te worden.

ad b.

Nieuwe ontwikkelingen zullen voortdurend beslag willen leggen op de ruimte van het buitengebied.

In sommige gevallen heeft het gemeentebestuur reeds een bepaalde beleidslijn ontwikkeld. Nagegaan zal moeten worden, of die zich laten voegen in de hoofdlijnen van het plan, zoals die thans voor ogen staan. Voor andere problemen zal in dit kader eveneens naar een oplossing gezocht moeten worden; gedacht wordt aan de aanwezigheid van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied aan agrarisch-industriële bedrijven, de vraag naar het bouwen van paardestallen, de café-voetbalvelden e.d.

Het beleid dat hier gevolgd gaat worden, komt tot uitdrukking in de detailbestemmingen.

In de voorliggende nota worden de onder a en b genoemde zaken nader uitgewerkt.

Hoofdstuk II geeft de hoofdlijnen uit het Streekplan Midden- en Oost-Brabant en uit het Struktuurplanproject Agglomeratie Eindhoven weer, die beide in belangrijke mate richting bepalend worden geacht voor de verdere, ruimtelijke ontwikkeling van Best.

Hoe het gemeentelijk standpunt inzake de kwaliteiten van het buitengebied op deze visies zou kunnen aansluiten, wordt beknopt aangegeven.

Hoofdstuk III gaat in op de mogelijkheden van de verschillende wijzen van bestemming; dit wil zeggen op een zo goed mogelijke afstemming van het juridisch instrumentarium op de gewenste ruimtelijke inrichting van het plangebied (hoofd- en detailbestemmingen).

I.2. AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED (kaart).

Het bestemmingsplan "Buitengebied" omvat in principe alle gronden, die niet tot de bebouwde kom van de gemeente behoren (artikel 10, WRO).

De bebouwde kom (in uitgebreide zin), waar heel andere problemen spelen, vereist namelijk een eigen benadering op aangepaste schaal (1 : 2500).

Tot de bebouwde kom worden ook gerekend:

- Wilhelminadorp Uitbreiding (bestemmingsplan in voorbereiding),
- Batadorp- Breeven- Koekoekbos (ontwerp-bestemmingsplan),
- Salderes (ontwerp-bestemmingsplan),
- Industrieterrein Heide (herziening in voorbereiding),
- Best-West (bestemmingsplan in voorbereiding).

Tussen Best-West en de westelijke gemeentegrens blijft een strook grond over, die sterk onder invloed zal komen te liggen van het naburige, toekomstige woongebied. Hierdoor zal de agrarische functie van die strook grond in betekenis afnemen, ten gunste van een stadsrandfunctie; dit wil zeggen dat het gebied meer en meer zal gaan functioneren als stedelijk-recreatief uitloopgebied. Nieuwe ontwikkelingen in de agrarische sektor zullen niet geheel uitgesloten behoeven te worden, maar ze zullen wel moeten passen in de genoemde nieuwe functies die het gebied krijgt. Het gebied zal bovendien inrichtingsmaatregelen vereisen om als recreatief uitloopgebied te kunnen functioneren.

Een en ander laat zich beter voegen in de planontwikkeling voor Best-West, dan in het bestemmingsplan "Buitengebied".

Verder vallen buiten het bestemmingsplan "Buitengebied" de gronden die vervat zijn in het goedgekeurde bestemmingsplan "Woonwagencentrum" (d.d. 23 maart 1977, G.nr. 232447), de gronden opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan "Ekkersweijer" en de gronden vallende in het goedgekeurde bestemmingsplan "Pailjaart" (d.d. 5 december 1973, G.nr. 217285).

Er zijn geen redenen om een of meer van genoemde plannen in het bestemmingsplan "Buitengebied" op te nemen; ze zijn vrij tot zeer recent.

Een uitzondering wordt gemaakt voor een bosgebiedje langs de Koppelstraat, dat wel in het bestemmingsplan "Pailjaart" is opgenomen, maar zo geïsoleerd ligt ten opzichte van de eigenlijke Pailjaart, dat het logischer is het bij het overig buitengebied te betrekken.

Overigens zullen bij de keuze van bestemmingen voor de aan de Pailjaart grenzende gronden de waarden en belangen van de Pailjaart zelf meegewogen moeten worden.

II. STRUKTURELE ONTWIKKELINGEN EN VOORLOPIGE KWALIFIKATIE VAN HET PLANGEBIED (kaart).

De visie van de gemeente ten aanzien van de kwaliteiten van haar buitengebied is niet als enige bepalend voor de uiteindelijke bestemmingen, waarmee het te voeren ruimtelijk beleid wordt kenbaar gemaakt. Het gemeentelijk grondgebied maakt immers deel uit van een groter, ruimtelijk samenhangend gebied, waarvoor vanuit verschillende overheidsniveaus een ruimtelijk beleid wordt bepaald: landelijk, provinciaal, stadsgewestelijk. De visies gelden dan ook als een belangrijk uitgangspunt voor de taak die de gemeente zelf in de ruimtelijke ordening heeft: het maken van bestemmingsplannen, i.c. het bestemmingsplan "Buitengebied". Daarin krijgt de ruimtelijke hoofdstructuur van het landelijk gebied, aangereikt uit ondermeer streekplan en gewestelijk structuurplan, zijn definitieve vorm, toegesneden op de functies en belangen, die zich vanuit de lokale situatie aandienen.

In het kader van deze nota worden hier alleen de belangrijkste konklusies uit het provinciaal Streekplan en uit het Structuurplanproject van de Agglomeratie Eindhoven weergegeven, terwijl een samenvatting van deze plannen is opgenomen in een bijlage. De visie van de rijksoverheid wordt nu nog buiten beschouwing gelaten.

Het Streekplan Midden- en Oost-Brabant (1978) houdt nog geen rekening met de mogelijke uitbreiding Best-Oost, het Structuurplanproject Agglomeratie Eindhoven (fase 2, oktober 1979) wel. De meest recente besluitvorming volgend, komt men tot de volgende konklusies.

Door het openhouden van de toekomstige bouwlokatie Oost in de inmiddels aanvaarde nota Fase 2 neemt de betekenis van dit deel van de gemeente als agrarisch produktiegebied sterk af. Ditzelfde is het geval met het driehoekige gebied tussen de Oirschotseweg, spoorlijn en nieuw tracé van de S-19, dat op wens van de gemeente Best (mei 1980) eveneens als toekomstig woongebied in Fase 2 van het Structuurplanproject wordt opgenomen en prioriteit zal krijgen boven bouwlokatie Oost, wat betreft de verwezenlijking als woongebied.

Het enige gebied binnen de gemeente, waaraan een agrarische hoofdfunctie wordt toegekend is het gebied ten zuidoosten van Vleut, hoewel ook hier niet ontkend kan worden dat de agrarische funktie door vrij intensieve burgerwoonbebouwing wordt aangetast. De overige agrarische gronden in de gemeente hebben zowel een agrarische funktie, als een meer of minder grote betekenis voor natuur, landschap en recreatie.

De rekreatiefunctie - met name intensieve vormen daarvan - wordt vooral in het zuidoosten van de gemeente gekoncentreerd gedacht, als onderdeel van een grote rekreatieve zone tussen een aantal bewoningskoncentraties.

Wanneer men dit vertaalt naar het bestemmingsplan-niveau komt men voorlopig tot de volgende indeling van hoofdbestemmingen, zie kaart:

- "Agrarisch gebied",
- "Agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap",
- "Agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en landschap",
- Bos en natuurgebied" (nog nader uit te splitsen).

De kaart geeft dus een beeld van de kwalifikaties, die aan het buitengebied van Best worden toegekend, met name vanuit de visie van de Agglomeratie Eindhoven, vertaald in hoofdbestemmingen.

Deze voorlopige indeling zal in het kader van het plan "Buitengebied" door enig aanvullend onderzoek iets verder gedetailleerd moeten worden, om tot een definitief gemeentelijk standpunt te kunnen komen.

Dit onderzoek op lokaal niveau behelst het verkrijgen van een duidelijk beeld van het funktioneren en de verspreiding van intensieve veehouderijbedrijven (gemeentelijke inventarisatie) en de betekenis van het "Onderzoek naar de Land- en tuinbouw" van de Agglomeratie Eindhoven voor Best.

De resultaten van het lokale natuur- en landschaps-onderzoek kunnen eveneens invloed hebben op de ligging van de grens tussen met name het "agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap" en het "agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en landschap". Bovendien is dit onderzoek van belang voor de juiste begrenzing tussen bos en natuurgebied en voor het kunnen maken van onderscheid tussen bosjes en bossen met uitsluitend een houtteeltkundige functie en die welke naast houtproduktie ook betekenis hebben voor de natuur.

Bij dit onderzoek kan gebruik gemaakt worden van bestaand, recent inventarisatiemateriaal (Vegetatiekundig onderzoek Midden-Brabant, Landschapsonderzoek van de Agglomeratie Eindhoven, onderzoek in het kader van de ruilverkavelingen Oirschot-Best en Sint-Oedenrode-zuid).

Ook zullen de besluiten uit de ruilverkaveling Oirschot-Best (plan van toedeling) van invloed zijn op de begrenzing van de hoofdbestemmingen. Het plan van toedeling wordt rond juli 1980 verwacht.

Tot slot vereisen het kernrandgebied, de rijksweg 264, de provinciale weg S-19, het Wilhelminakanaal en de spoorlijn nog enige aandacht.

Kernrandgebied.

Op de bij deze nota behorende kaart is het kernrandgebied aangegeven (nog geen definitieve vorm), zijnde het gebied, waarin veel functies aanspraak maken op de ruimte. Vaak gaat het om belangen, die elkaar niet altijd even goed verdragen (woonfunctie vermengd met, of grenzend aan agrarische functies, niet-agrarische bedrijvigheid e.d.).

In dit gebied dient daarom het juridisch instrumentarium op dat meervoudig functioneren afgestemd te worden. Overeenkomstig de provinciale richtlijnen is een zone van om en nabij de 250 m' aangehouden, gerekend van de (toekomstige) bebouwing van de kom en zoveel mogelijk topografische grenzen volgend.

Rijksweg 264.

De bestaande rijksweg 264 zal worden omgebouwd tot een autosnelweg. Dit betekent ondermeer verbreding van de huidige weg, aanleg van een tunnelbak, nieuw tracé vanaf Speelheide naar het zuiden toe en overige kunstwerken. De nieuwe rijksweg zal in een apart bestemmingsplan worden opgenomen. De te reserveren ruimte, welke ook zijn weerslag zal vinden in de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied" zal nog nader bepaald moeten worden.

Provinciale weg S-19.

Het tracé van de omlegging van de provinciale weg S-19 tussen de Oirschotseweg en de spoorlijn zal in het bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen worden. Het ligt in de bedoeling vanaf de Oirschotseweg ter hoogte van het kruispunt met de Aarleseweg-Groenebrugweg het tracé met een boog naar het noordoosten te voeren waar het aansluit op het gedeelte dat reeds in het bestemmingsplan "Salderes" is opgenomen. Gezien de onzekerheid die bestaat over de aanleg van het gedeelte ten oosten van de rijksweg, zal dit niet in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Wilhelminakanaal.

In de nota "Analyse verbetering Brabantse en Midden-Limburgse kanalen" geeft Rijkswaterstaat diverse mogelijkheden aan om tot een verbetering van het vaarwegennet in genoemde delen van Nederland te komen. Voor Noord-Brabant wordt gezocht naar ofwel een verbetering van de scheepvaartroute via de Zuid-Willemsvaart of via het Wilhelminakanaal. Een definitieve keuze is nog niet gemaakt. Mocht de beslissing vallen op een verbetering (dit is verbreding van het huidige kanaal en aanpassing van bruggen en sluizen) van het Wilhelminakanaal, dan moet ter hoogte van Best rekening gehouden worden met een nieuw kanaalprofiel van maximaal 48 m' (standaardprofiel klasse IV); het huidige profiel bedraagt 20 m'. In het bestemmingsplan zal rekening moeten worden gehouden met de ruimte, waarop mogelijk beslag wordt gelegd.

Spoorlijn 's-Hertogenbosch-Eindhoven.

Het ligt in de bedoeling deze spoorlijn met twee sporen uit te breiden. Een en ander is in het Struiktuurschema Verkeer en Vervoer aangegeven. Aan welke zijde van de bestaande spoorlijn de verbreding plaatsvindt, is nog niet bekend. Daarom zal van gemeentewege nog nader onderzocht worden in hoeverre met deze mogelijke verbreding in het bestemmingsplan "Buitengebied" rekening gehouden zal worden.

III. DE INRICHTING VAN HET BESTEMMINGSPLAN.

III.1. UITGANGSPUNTEN.

Aan de (juridische) vormgeving en inrichting van het bestemmingsplan zullen de twee volgende uitgangspunten ten grondslag liggen:

- a. de in het plangebied aanwezige bebouwing wordt, voor zover te verwachten valt dat geen sanering - althans geen sanering binnen tien jaar - zal plaatsvinden, konform het huidige gebruik bestemd. Met name indien er sprake is van een gebruik met een bedrijfsmatig karakter zal aan deze bebouwing ook enige uitbreidingsmogelijkheid geboden worden.
- b. Met nieuwe ontwikkelingen wordt in het plan uitsluitend rekening gehouden, indien deze verband houden met of gebonden zijn aan de uitoefening c.q. vervulling van de geëigende functies van het buitengebied. Dit betekent ondermeer dat geen ruimte wordt gereserveerd voor de bouw van burgerwoningen of voor de vestiging van niet-agrarische bedrijven.

Verder zal bij de opstelling van het bestemmingsplan terdege rekening worden gehouden met de door de provincie gegeven richtlijnen (nota inrichting bestemmingsplan buitengebied 1976) en met de jurisprudentie van de Kroon. Afwijkingen van de richtlijnen van de provincie zullen in het navolgende uitdrukkelijk worden gemotiveerd.

III.2. DE BESTEMMINGEN, ALGEMEEN.

In paragraaf I.2 is aangegeven welke gronden in het bestemmingsplan zullen worden opgenomen. Eveneens is in die paragraaf een beknopte motivering opgenomen. Al de gronden die in het bestemmingsplan worden opgenomen krijgen een bestemming. De benaming van deze bestemmingen wordt daarbij zodanig gekozen dat in grote lijnen duidelijk wordt welk gebruik wordt nagestreefd danwel akseptabel wordt geacht. Echter, zeker wanneer er meer functies in één bestemming zijn verenigd (b.v. landbouw, behoud van natuur en landschap ekstensieve recreatie), zal het noodzakelijk blijken om de bedoelingen van de bestemmingsbenaming te verduidelijken. In dergelijke gevallen wordt een doeleindenomschrijving opgenomen.

De keuze van de bestemmingsbenaming alsmede de invulling van de doeleindenomschrijving zijn gebaseerd op onderzoek. Van dit onderzoek wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan verslag gedaan.

Bestemmingen kunnen worden onderscheiden in hoofdbestemmingen en detailbestemmingen. Dit onderscheid sluit aan bij het in paragraaf I.1 geïntroduceerde onderscheid tussen de hoofdlijnen van het plan en de specifieke problemen in het plan.

Ten aanzien van de hoofdlijnen dient rekening gehouden te worden met visies van hogere overheden. Ten aanzien van de specifieke problemen hebben de hogere overheden veelal geen uitdrukkelijke visie ontwikkeld. Deze dient in de meeste gevallen afgeleid te worden uit een visie ten aanzien van de hoofdlijnen.

Alvorens nader op de invulling van de hoofdbestemmingen in te gaan, dient eerst enige aandacht besteed te worden aan de voorschriften.

III.3. DE VOORSCHRIFTEN.

De bestemmingen, waarvan in de voorafgaande paragraaf sprake was, worden grafisch weergegeven op een plankaart. Deze plankaart vormt tesamen met de voorschriften het juridisch plan.

Voorschriften zijn noodzakelijk omdat bestemmingsbenaming en doeleindenomschrijving weliswaar een globale indikatie geven van het nagestreefde c.q. toegelaten gebruik, maar deze indikatie te globaal is om in de praktijk duidelijkheid te kunnen bieden.

De voorschriften kunnen worden verdeeld in:

- a. voorschriften omtrent bebouwing;
- b. voorschriften omtrent het gebruik van bebouwing;
- c. voorschriften omtrent werken (geen bebouwing zijnde) en werkzaamheden;
- d. voorschriften omtrent ander gebruik van de grond dan bebouwing.

Bij de bespreking van de hoofd- en detailbestemmingen zal op de inhoud van de voorschriften nog nader worden ingegaan. Om echter onnodige herhalingen te voorkomen, zal eerst in algemene zin een uiteenzetting worden gegeven over de voorschriften. Daarbij wordt de zojuist opgegeven onderverdeling aangehouden.

ad a. Voorschriften omtrent bebouwing geven aan welke bebouwing uit stedenbouwkundig/planologisch opzicht aanvaardbaar is. Op grond van de in paragraaf III.1 aangegeven uitgangspunten wordt bestaande bebouwing in principe aanvaardbaar geacht, zodat de voorschriften hier antwoord geven op de vraag welke uitbreidingen en/of veranderingen zijn toegestaan.

In veel gevallen is niet in algemene termen aan te geven of bebouwing welke op grond van de uitgangspunten aanvaardbaar is, in een konkreet geval ook inderdaad toelaatbaar is. Immers niet altijd kunnen de relevante factoren reeds op voorhand gewogen worden. In dergelijke gevallen wordt in de voorschriften met zulke bebouwing wel rekening gehouden, maar moet middels een korte procedure (vrijstelling, uitwerking en/of wijziging) een nadere - op de konkrete situatie afgestemde - belangenafweging plaatsvinden. De toetsingskriteria, aan de hand waarvan deze belangenafweging dient plaats te vinden, worden in de voorschriften aangegeven.

ad b. Het spreekt welhaast vanzelf, dat niet volstaan kan worden met voorschriften aangaande de toegelaten bebouwing, maar dat ook het gebruik van deze bebouwing geregeld dient te worden. Was dit niet het geval dan zou een agrarisch bedrijf gebouwd kunnen worden en zou dit bedrijf zich na korte tijd kunnen ontpoppen als bijvoorbeeld een ongewenste chemische industrie (even afgezien van de hinderwet).

De voorschriften omtrent het gebruik van de bebouwing zijn ingericht volgens het systeem dat ieder gebruik, strijdig met de bestemming, verbiedt. In aanvulling op dit wel zeer algemene verbod worden enige specifieke vormen van gebruik genoemd die onder dit verboden gebruik vallen.

Teneinde te voorkomen dat het bestemmingsplan door dit algemene verbod in strijd komt met de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarin wordt bepaald dat voorschriften slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatige gebruik mogen inhouden, is aan dit verbod een algemene vrijstellingsbepaling verbonden.

ad c. Niet alleen bouwwerken dienen getoetst te worden op hun planologosche aanvaardbaarheid. Ook andere werken en werkzaamheden (gedacht kan o.m. worden aan het verharderen van wegen of het rooien van bomen) kunnen uit planologisch oogpunt schadelijke gevolgen hebben en dienen dus aan een belangenafweging onderworpen te worden. De Wet op de Ruimtelijke Ordening opent hiertoe de mogelijkheid. De uitvoering van deze werken en werkzaamheden kan namelijk op grond van de wet afhankelijk gesteld worden van een vergunning (een zgn. aanlegvergunning). Door middel van deze vergunningsplicht wordt ook voor deze werken en werkzaamheden een belangenafweging mogelijk.

ad d. Er is gebruik van de grond denkbaar waarvoor niet gebouwd hoeft te worden en waarvoor evenmin enig werk of werkzaamheden uitgevoerd hoeft te worden. Te denken valt aan het gebruik van de grond als crossterrein. Dit gebruik dient eveneens in het bestemmingsplan geregeld te worden daar ook dit gebruik planologisch schadelijke gevolgen met zich mee kan brengen. In het algemeen wordt gekozen voor het systeem waarbij ieder met de bestemming strijdig gebruik wordt verboden. Dit stemt overeen met het ad b beschreven systeem. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

III.4. DE HOOFDBESTEMMINGEN.

Bij de toedeling van de hoofdbestemmingen is aansluiting gezocht bij de kwalifikaties die het Streekplan Midden- en Oost-Brabant en met name het Struktuurplan van de Agglomeratie Eindhoven aan het gebied toekennen.

Een nadere nuancering van de onderlinge begrenzingen, is, zoals gezegd in hoofdstuk II, gebaseerd op eigen onderzoek, evenals dit het geval is bij de invulling van de doeleindenomschrijving*. Voor de volledigheid wordt opgemerkt, dat de doeleindenomschrijving geen hiërarchische opbouw kent. Wordt een belang of waarde in de doeleindenomschrijving opgenomen, dan dient deze gelijkelijk tegen de andere belangen en waarden te worden afgewogen.

a. Natuurgebied.

Op de bij deze nota gevoegde kaart met hoofdbestemmingen zijn de bestemmingen "Bos" en "Natuurgebied" nog samengevoegd. In het uiteindelijke bestemmingsplan zullen deze bestemmingen apart worden onderscheiden. Vandaar dat ze in deze paragraaf reeds gesplitst worden behandeld.

De doeleinden van de bestemming "Natuurgebied" zijn:

- behoud en/of herstel van de landschappelijke en cultuur-historische waarden, alsmede de natuurwaarden;
- ekstensieve recreatie.

Het spreekt, gelet op de doeleindenomschrijving, welhaast vanzelf, dat op de als zodanig bestemde gronden niet mag worden gebouwd. Een uitzondering wordt daarbij gemaakt voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het ekstensief recreatieve gebruik van de gronden. Te denken valt hierbij aan de bouw van b.v. zitbanken.

Ook werken en werkzaamheden dienen in het als zodanig bestemde gebied met grote omzichtigheid te worden uitgevoerd. Een aantal aanlegvergunningen dient dit te verzekeren.

b. Bos en bosschages.

Met de bestemmingsregeling voor "Bos en bosschages" worden de volgende doeleinden nagestreefd:

- houtteelt;
- behoud en/of herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, alsmede de natuurwaarden;
- ekstensieve recreatie.

In de voorschriften zal worden bepaald, dat op deze gronden slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van ekstensieve recreatie, mogen worden gebouwd, alsmede kleine bouwwerken ten behoeve van het beheer.

Verder wordt ook bij deze bestemming een aantal aanlegvergunningen verplicht gesteld.

*

N.B. Bij de navolgende bespreking van de verschillende hoofdbestemmingen wordt reeds een doeleindenomschrijving gegeven. Deze zal op basis van het onderzoek nog nader genuanceerd worden.

c. Agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en landschap.

De doeleinden van deze bestemming zijn:

- de uitoefening van landbouw (mede omvattende de populieren-, griendhout- en wilgenteelt);
- behoud en/of herstel van de landschappelijke en kultuurhistorische waarden alsmede de natuurwaarden;
- eksktensieve recreatie.

Op deze gronden mogen slechts bij vrijstelling agrarische hulpgebouwen worden gebouwd, zoals veldschuren en melkgelegenheden.

Aangenomen dat het gebouw voldoet aan de technische eisen dan mag het gebouwd worden indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de landschappelijke, kultuurhistorische en/of natuurwaarden.

Daartoe dienen Burgemeester en Wethouders advies in te winnen van de Hoofdingenieur-direkteur voor de Landinrichting en moet vooraf een verklaring van Gedeputeerde Staten zijn ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Overige bebouwing is op deze gronden niet toegestaan. Dit betekent ondermeer dat de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf is uitgesloten.

De werken en werkzaamheden, welke een aantasting van de waarden kunnen betekenen, zijn in een aanlegvergunningsregeling ondergebracht. Bij een aanvraag voor een vergunning dienen de in de doeleindenomschrijving genoemde waarden gewogen te worden. Opgemerkt wordt dat de regeling niet van toepassing is op werken en werkzaamheden, gericht op het normale onderhoud en beheer. Dit betekent onder meer dat eenvoudige drainage-werkzaamheden en de aanleg van verhardingen voor merplaatsen zijn toegestaan.

d. Agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap.

De doeleinden van deze bestemming zijn gelijk aan die van de voorafgaande bestemming.

Ook op de tot "Agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap" bestemde gronden mogen slechts bij vrijstelling agrarische hulpgebouwen worden gebouwd. Het verschil met de voorafgaande bestemming is erin gelegen dat voor bouwwerken met een oppervlakte tot 50 m² geen verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten nodig is.

Hoewel de vestiging van een nieuw volwaardig agrarisch bedrijf niet tot de doeleinden van de bestemming behoort, wordt een dergelijke vestiging niet in alle gevallen uitgesloten geacht. Van een volwaardig agrarisch bedrijf is sprake indien het bedrijf voldoet aan de volgende begripsomschrijving:

een akkerbouw-, weidebouw-, bloementeelt-, sierteelt-, fruitteelt - of ander tuinbouwbedrijf, alsmede een pluimvee-, varkens-, rundvee- en mestkalverenhouderij, een champignonkwekerij, danwel een uit twee of meer van

genoemde bedrijfstakken samengesteld bedrijf, al dan niet met vee met uitzondering van een paardenhouderij, paardenfokkerij, pelsdierhouderij en een agrarisch industrieel bedrijf.

Het bedrijf dient ten minste een arbeidsomvang te hebben van één volwaardige arbeidskracht.

Middels wijziging van het plan is de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf mogelijk.

Daarbij dienen vanzelfsprekend wel de belangen van het nieuw te vestigen bedrijf afgewogen te worden tegen de in de doeleindenomschrijving genoemde waarden en belangen, waarbij aan laatstgenoemde belangen en waarden geen onevenredige schade mag worden toegebracht. In dat verband dient advies ingewonnen te worden van de commissie voor agrarische bouwaanvragen te Tilburg en van de Hoofdingenieur-direkteur voor de Landinrichting.

Voorgesteld wordt te kiezen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid teneinde aan te geven dat de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf niet behoort tot de doeleinden van de bestemming (zie ook de bespreking van de volgende bestemming).

Hetgeen bij de voorafgaande bestemming is opgemerkt ten aanzien van het aanlegvergunningstelsel en de uitzonderingen daarop is ook van toepassing op de onderhavige bestemming.

N.B.I. Zoals in hoofdstuk II reeds is gebleken zal een driehoekig gebied tussen de Oirschotseweg, spoorlijn en het nieuwe tracé van de S-19 gereserveerd worden als toekomstig woongebied. Dit gebied zal worden gerealiseerd na Best-West. Voorgesteld wordt nieuwvestiging van agrarische bedrijven in dit gebied uit te sluiten.

N.B.II. Blijkens het structuurplan fase 2 van de Agglomeratie Eindhoven is ook in het gebied ten oosten van de Rijksweg 264 een bouwlokatie gepland. Het verdient aanbeveling om in het bestemmingsplan "Buitengebied" met deze toekomstige bouwlokatie rekening te houden. Dit kan geschieden door in de wijzigingsbevoegdheid een afweging mogelijk te maken tussen de belangen van het nieuw te vestigen bedrijf en die van de toekomstige bouwplaats. De provincie staat blijkens haar reeds genoemde nota zelfs een strakkere lijn voor en beveelt aan ook nieuwvestiging middels planwijziging uit te sluiten. Een dergelijke stringente regeling lijkt in het geval van Best-oost niet juist, gezien het feit dat realisering van de bouwlokatie nog niet vast staat.

e. Agrarisch gebied.

Door middel van deze bestemming worden de volgende doeleinden nagestreefd:

- de uitoefening van de landbouw (mede omvattende de populieren-, griendhout- en wilgenteelt);
- de vestiging en exploitatie van volwaardige agrarische bedrijven, zulks met behoud van de mogelijkheden voor ontwikkeling en schaalvergroting van bestaande agrarische bedrijven;
- behoud en/of herstel van de landschappelijke waarden.

Het spreekt welhaast vanzelf, dat op de als zodanig bestemde gronden agrarische hulpgebouwen kunnen worden gebouwd. De maximaal toegestane oppervlakte van deze gebouwtjes is 150 m².

Uit de doeleindenomschrijving blijkt reeds, dat ook de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven in principe is toegestaan.

De provincie stelt in haar richtlijn voor om de vestiging van nieuwe bedrijven door middel van de methode van vrije vestiging toe te laten. Het bezwaar is echter dat het systeem van vrije vestiging geen belangenafweging mogelijk maakt, terwijl dit in Best, het blijkt reeds uit de doeleindenomschrijving, wel degelijk nodig is. In de eerste plaats vanwege de belangen van de bestaande bedrijven die afgewogen moeten kunnen worden. Immers de vestiging van een nieuw bedrijf kan de ontwikkelingsmogelijkheden van een bestaand bedrijf inperken met name wanneer er sprake is van een bestaande intensieve veehouderij. Bovendien kan de vestiging van een nieuw bedrijf de mogelijkheden tot schaalvergroting voor bestaande bedrijven zeer ernstig verstoren.

Niet onvermeld mag tenslotte blijven dat er in grote delen van Best een ruilverkaveling in gang is gezet. Het onvoorwaardelijk toelaten van nieuwe bedrijven (methode vrije vestiging) zou de resultaten van een (kostbare) ruilverkaveling op korte termijn teniet kunnen doen.

Niet alleen de belangen van de bestaande agrarische bedrijven vragen om een belangenafweging. In Best is zelfs in het agrarisch gebied de kwaliteit van het landschap van dien aard dat ze in een afweging betrokken dient te worden.

Om een belangenafweging mogelijk te maken wordt voorgesteld om de bouwblokmethode te hanteren. De benaming van deze methode is enigszins misleidend. Gesuggereerd wordt dat aan de hand van bouwblokken de vestigingsplaats van nieuwe bedrijven wordt aangegeven. In werkelijkheid wordt echter de mogelijkheid voor nieuwvestiging voor het gehele agrarische gebied opengehouden. Blijkt na belangenafweging dat nieuwvestiging aanvaardbaar is, dan wordt op de plankaart een bouwblok ingetekend. Dit geschiedt met behulp van een nadere uitwerking als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor een uitwerking is gekozen om aan te geven dat een nieuw agrarisch bedrijf in principe toelaatbaar is.

Dat de provincie ook de bouwblokmethode aanvaardbaar acht, blijkt uit haar nota alwaar gesteld wordt dat zij bereid is "de bouwblokmethode in overweging te nemen, indien althans aan het uitgangspunt voor dit gebied niet wordt getornd" (nl.prioriteit voor de landbouw).

Een aanlegvergunning is vereist voor het afgraven, ophogen en ontgronden. Zoals ook bij de andere aanlegvergunningen het geval is, zal het belang, verbonden aan afgraven, ontgronden en/of ophogen afgewogen moeten worden tegen de in de doeleindenomschrijving aangeduide waarden en belangen.

f. Kernrandgebied.

Aparte aandacht dient besteed te worden aan het zogenaamde kernrandgebied. Allereerst zal het standpunt van Gedeputeerde Staten worden weergegeven.

Gedeputeerde Staten zijn van mening dat in gebieden met een agrarische funktie, gelegen in de direkte nabijheid van een dorp, rekening moet worden gehouden met de bufferfunctie die dit gebied vervult voor de woonbebouwing in het dorp.

Dit houdt in dat een logisch begrensde zône van 250 à 300 m' tot kernrandgebied dient te worden bestemd. Binnen deze zône dienen bestaande bedrijven een bouwblok te krijgen van 1 ha.

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven wordt ongewenst geoordeeld. Niettemin kan voor bepaalde soorten agrarische bedrijvigheid of voor bedrijven die aan de agrarische sektor verwant zijn een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

Bedrijven, welke door hun ligging ten opzichte van de woonbebouwing en door hun aard aanleiding geven tot ernstige milieuhinder, zouden bewogen moeten worden om over te gaan tot bedrijfsverplaatsing. De gemeente zou hier zoveel mogelijk medewerking aan dienen te verlenen.

In de voorschriften kan ten behoeve van bestaande bedrijven een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor bebouwing buiten het bouwblok, indien uitbreiding binnen het bouwblok op grond van de bepalingen van de Hinderwet niet mogelijk is.

Voorgesteld wordt om inderdaad rekening te houden met een gebied dat een bufferfunctie vervult. Dit kan geschieden door het betreffende gebied op de plankaart aan te duiden.

Hoewel de provincie voorstandster is van een aparte bestemming aksepteert zij een aanduiding in de betreffende hoofdbestemmingen.

Het voordeel van het opnemen van een aanduiding is, dat voorkomen wordt, dat het bestemmingsplan door één of twee extra bestemmingen onnodig wordt gekompiceerd.

De bestemmingsmethode voor de bestaande bedrijven zal worden behandeld bij de detailbestemmingen.

Ten aanzien van de nieuw te vestigen bedrijven wordt opgemerkt, dat de nieuwvestiging in principe beperkt wordt tot tuinbouw- en sierteeltbedrijven e.d.

g. De ruilverkaveling.

Op blz.5 werd al melding gemaakt van twee ruilverkavelingen, waarbij delen van het buitengebied van Best betrokken zijn. Op dit moment valt er wat betreft de ruilverkaveling Oirschot-Best niet meer te zeggen dan dat er in het bestemmingsplan rekening mee gehouden zal worden. Maar dat kan pas als het plan van toedeling bekend en onherroepelijk is.

Ook zal nader overleg gepleegd moeten worden met de Plaatselijke Commissie van genoemde ruilverkaveling. De ruilverkaveling Sint-Oedenrode-Zuid verkeert nog in een voorbereidend stadium. Tegen de tijd dat deze ruilverkaveling tot uitvoering komt zal ze aan de doelstellingen van het bestemmingsplan getoetst moeten worden.

III.5. DE DETAILBESTEMMINGEN.

al. Bestaande agrarische bedrijven.

Voor alle bestaande agrarische bedrijven wordt in principe een bouwblok ontworpen, bestemming "Agrarisch bouwblok A", ter grootte van + 1 ha. Het doel-eind van deze bestemming is de vestiging, bouw en exploitatie van agrarische bedrijfsgebouwen in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, waarbij in de situering van de gebouwen en bouwwerken de eenheid van het bedrijf tot uitdrukking komt. De eksakte grootte en situering van het bouwblok is afhankelijk van de eigendomssituatie, de bestaande bebouwing en van barrières in het landschap. Binnen dit bouwblok moet de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen zich afspelen.

Van een bestaand agrarisch bedrijf is sprake indien aan de volgende definitie wordt voldaan: een akkerbouw-, weidebouw-, bloementeelt-, sierteelt-, fruitteelt- of ander tuinbouwbedrijf, alsmede een pluimvee-, varkens-, rundvee- en mestkalverenhouderij, een champignonkwekerij, dan wel een uit twee of meer van genoemde bedrijfstakken samengesteld bedrijf, al dan niet met vee dat/die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds aanwezig is danwel mag worden gebouwd op grond van een vóór dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning.

Een bouwblok wordt toegewezen indien het bedrijf een dusdanige omvang heeft dat van een beroepsmatige bedrijfsuitoefening kan worden gesproken.

Niet onder het begrip bestaand agrarisch bedrijf vallen een paardenhouderij, paardenfokkerij, pelsdierhouderij en agrarisch industrieel bedrijf. Doorgroei van een agrarisch bedrijf naar een industrieel bedrijf is dus niet mogelijk.

Door de toewijzing van een bouwblok wordt bewerkstelligd, dat de bebouwing van een agrarisch bedrijf gekoncentreerd wordt, hetgeen uit planologisch oogpunt van belang moet worden geacht. Op het bouwblok mag een bedrijfswoning worden gebouwd. Middels vrijstelling kan ook een tweede bedrijfswoning worden gebouwd. Echter de bouw van een afzonderlijke woning voor de rustende boer wordt niet mogelijk gemaakt. Ten behoeve van deze categorie personen wordt voorgesteld een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen voor een interne verbouwing. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de regeling zoals opgenomen in de nota van de provincie.

In twee gevallen wordt voorgesteld om van het principe dat een bouwblok wordt toegekend ter grootte van 1 ha. af te wijken en wordt voorgesteld een bouwblok toe te wijzen ter grootte van de huidige bedrijfsomvang. In de eerste plaats geldt dit voor bouwblokken welke gelegen zijn in het gebied met de bestemming "Agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en landschap". De waarde van natuur en landschap is in dit gebied van dien aard, dat uitbreiding van een bestaand bedrijf tot + 1 ha. niet zondermeer zou moeten worden toegestaan. Uitbreiding van het bedrijf dient afgewogen te worden tegen de belangen van natuur en landschap.

Daartoe is de uitbreiding gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders. Advies moet worden ingewonnen van de Hoofdingenieur-directeur voor de Landinrichting en van de Advieskommissie voor agrarische bouwaanvragen te Tilburg.

In de tweede plaats wordt voorgesteld een bouwblok ter grootte van de huidige bedrijfsomvang op te nemen voor het gebied dat is aangeduid tot kernrandgebied. Het is zeer wel denkbaar dat uitbreiding van een bedrijf in dit gebied onaanvaardbare schade toebrengt aan de belangen van de nabijgelegen woonbebouwing. Uitbreiding is hier slechts mogelijk middels wijziging van het plan, gehoord de Inspekteur voor de Volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu.

Een algemene wijzigingsbevoegdheid zal opgenomen worden om in voorkomende gevallen het bouwblok te kunnen vergroten tot 1.5 ha. (en tot 2 ha. voor glastuinbedrijven).

Opgemerkt wordt tenslotte dat bij de bedrijven gelegen in het kernrandgebied de uitbreiding van danwel de omschakeling naar de bedrijfstak der intensieve veehouderij verbonden is aan een vrijstellingsbevoegdheid, gehoord de reeds genoemde Inspekteur van de Volksgezondheid.

a2. Agrarisch bouwblok B.

Het komt voor, dat een bouwperceel niet aaneengesloten is, bijvoorbeeld doordat het doorsneden wordt door een weg.

Om te voorkomen dat ook op het gedeelte van het bouwperceel waarop zich geen bedrijfswoning bevindt zondermeer een woning kan worden gebouwd, wordt dit gedeelte van het bouwblok apart bestemd.

Ware dit niet het geval dan zou een rechtsongelijkheid ontstaan met de bouwpercelen, welke wel aaneengesloten liggen.

Verder worden alle agrarische bedrijfsgebouwen van behoorlijke omvang ($> 150 \text{ m}^2$) apart bestemd (Agrarisch bouwblok B). De grootte van het bouwblok is afhankelijk van de eigendom ter plaatse en van de omvang van de bedrijfsgebouwen.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is op de tot "Agrarisch bouwblok B" bestemde gronden ook de bouw van een bedrijfswoning mogelijk.

In het bestemmingsplan wordt ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van nieuwe rundveestallen. Deze stallen kunnen worden opgericht in het "Agrarisch gebied" en in het "Agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap". Evenwel niet in het gebied dat is aangeduid tot kernrandgebied.

b. Semi-agrarische bedrijven.

Bij een aantal woningen in het plangebied wordt wel enige agrarische activiteit ontwikkeld, maar de omvang van deze activiteit is niet zodanig dat gesproken kan worden van een beroepsmatige bedrijfsuitoefening, zoals bedoeld in de definitie van een bestaand agrarisch bedrijf.

Overwogen kan worden om deze categorie woningen apart te bestemmen en hiervoor een aangepaste bestemmingsregeling te ontwerpen. Voor deze woningen kan derhalve een klein bouwblok worden opgenomen. De uitgroei naar een agrarisch bedrijf kan bovendien mogelijk worden gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid.

Het probleem bij het opnemen van een aparte bestemming wordt gevormd door een objectieve beoordeling van de woning die onder deze aparte bestemming zouden dienen te vallen. Als beoordelingskriterium kan ondermeer aansluiting worden gezocht bij het aantal standaardbedrijfseenheden. Overleg met de landbouworganisaties op dit punt lijkt gewenst. Opgemerkt moet nog worden dat het ongewenst lijkt om de onderhavige bestemmingsregeling ook van toepassing te doen zijn op zogenaamde hobby-boeren.

c. Niet-agrarische bedrijven.

Voorgesteld wordt om, gelet op de in paragraaf III.1 opgenomen uitgangspunten, deze bedrijven konform hun huidige gebruik te bestemmen. De bestemmingsbenaming zal zeer specifiek gericht zijn op de bestaande bedrijfsvorm (b.v. transportbedrijf of loonwerkersbedrijf etc.).

Ieder bedrijf krijgt in principe een bepaalde uitbreidingsmogelijkheden geboden. Bij de bepaling van de omvang van de uitbreidingsmogelijkheden worden de volgende aspecten in de overwegingen betrokken:

1. de eigendomssituatie;
2. de aard van het bedrijf (bestaat er een relatie tussen het bedrijf en de verzorging van de bewoners van het buitengebied of kan gemakkelijk worden overgeplaatst naar het industrieterrein of naar de bebouwde kom);
3. bestaande rechten;
4. gedane investeringen;
5. werkgelegenheidsfunctie;
6. de ligging van het bedrijf in het landschap;
7. de invloed van het bedrijf op het verkeer en het milieu.

De punten 2 t/m 7 werden ook reeds genoemd in raadsvoorstel nr.79-181 (agendapunt 7).

Teneinde te voorkomen dat het bedrijf door de stringente wijze van bestemmen te zeer in zijn ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt, wordt voorgesteld om in de voorschriften een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen die omschakeling naar een andere bedrijfstak mogelijk maakt. Voordat van de bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt, dient advies ingewonnen te worden van de Rijkskonsulent Handel, Ambacht en Diensten en van de Inspekteur voor de Volksgezondheid, belast met het toezicht op de hygiëne van het milieu.

Ten aanzien van de door de provincie voorgestane sanerende werking van het plan wordt evenwel opgemerkt, dat hiertegen ten minste drie argumenten zijn aan te voeren:

- kwetsbaarheid van het landschap is een tamelijk zacht gegeven. Bij een afweging van belangen zullen bij sanering de belangen van de bewoners welhaast altijd prevaleren;
- voor een actieve sanering ontbreken de financiële middelen. Indien zonder sanering toch woningen onder het overgangsrecht zouden worden gebracht zou dit in strijd zijn met uitgangspunten (III.1);
- in de meeste gevallen zijn de woningen reeds lang geleden gebouwd. De aldus verworven rechten kunnen niet dan op zeer gewichtige gronden worden aangetast. Voorgesteld wordt dan ook om alle woningen positief te bestemmen.

Instandhouding, herstel, verbouw en algehele vernieuwing van de aldus bestemde woningen is volgens de voorschriften mogelijk. Uitgangspunt is dat de uitbreiding van beperkte omvang dient te zijn. Te denken valt aan de volgende regeling. Woningen met een inhoud van 400 m³ of meer mogen niet worden uitgebreid, woningen met een inhoud minder dan 400 m³ mogen tot deze maat worden uitgebreid. Aldus wordt mogelijk gemaakt, dat een woning in ieder geval een, naar de huidige maatstaven, aanvaardbare grootte krijgt.

Indien bij de woning nog geen garage/berging aanwezig is dan wel geen bouwblok aanwezig is dat daarvoor geschikt te maken is mag een dergelijk bijgebouw worden gebouwd met een maximum oppervlak van 50 m².

Teneinde een adekwate bestemmingsregeling te kunnen ontwerpen wordt voorgesteld om de woningen op detailplankaarten met een meer passende schaal vast te leggen (1 : 1000; 1 : 2000; 1 : 2500).

Voorgesteld wordt bovendien om cultuurhistorisch waardevolle woningen apart aan te duiden, evenals cultuurhistorisch waardevolle bedrijven.

Op die wijze is het mogelijk om te kunnen voldoen aan de richtlijnen van de provincie ten aanzien van de verbouw van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen c.q. voormalige boerderijen.

Konform het raadsvoorstel nr.79-181 ware tenslotte woningsplitsing mogelijk te maken indien een woning c.q. boerderij ten minste een gevelbreedte heeft van 15 m' en een inhoud van 700 m³. Voor de bijgebouwen-regeling wordt aansluiting gezocht bij de bijgebouwen-regeling van de burgerwoningen. Voorkomen moet evenwel worden, dat er twee nieuwe garages worden gebouwd indien bestaande bijgebouwen reeds voor garage/berging geschikt te maken zijn.

Bij de redactie van de voorschriften wordt overigens ook uitgegaan van de uitgangspunten als geformuleerd in het hiervoor genoemde raadsvoorstel.

d.2. Houten noodwoningen.

Gelet op het tijdelijke karakter van deze woningen is het verantwoord om te streven naar sanering van dit woningbestand.

Daarbij kan gedacht worden aan actieve en passieve sanering.

Ten behoeve van de actief te saneren houten woningen (uitkopen) wordt voorgesteld om in de voorschriften een beperkt overgangsrecht op te nemen. Deze overgangsregeling maakt instandhouding en herbouw na kalamiteit mogelijk, maar sluit uitbreiding en (gedeeltelijke) vernieuwing van de woning uit.

Ten behoeve van de passief te saneren woningen wordt voorgesteld om deze onder het normale overgangsrecht te brengen. Dit betekent instandhouding, (gedeeltelijke) vernieuwing en beperkte uitbreiding zijn toegestaan, evenals herbouw na kalamiteit.

Een aantal houten woningen is kwalitatief (niet alleen in technische zin) van dien aard, dat sanering niet noodzakelijk is. Deze woningen kunnen positief worden bestemd.

De keuze voor beperkt overgangsrecht - overgangsrecht of positief bestemmen - zou kunnen worden gebaseerd op de navolgende criteria:

- a. de onderhoudstoestand van de woning;
- b. de ligging op een eigen erf (het eigendomsrecht staat hierbij niet voorop; relevant is of het perceel gelegen is langs een weg en visueel ook een zelfstandige eenheid vormt);
- c. de bereikbaarheid vanaf de openbare weg;
- d. de ligging ten opzichte van een agrarisch bedrijf;
- e. de ligging ten opzichte van het dorp (is een houten woning in het kernrandgebied gelegen dan past deze woning beter dan een woning in het agrarisch gebied).

De op grond van de hiervoor genoemde criteria als slecht te kwalificeren woningen zouden onder het beperkte overgangsrecht gebracht kunnen worden. Het is noodzakelijk dat voor deze categorie woningen een exploitatieopzet wordt opgesteld.

Woningen welke ten minste positief skoren op de criteria a t/m d kunnen alsnog positief worden bestemd. De overige woningen kunnen onder de werking van het overgangsrecht worden gebracht. Zij zouden wel op de plankaart aangeduid dienen te worden.

e. Winkels.

Ook hier wordt, op grond van de uitgangspunten, voorgesteld om positief te bestemmen. Daarbij zou in principe het huidige goederenpakket in de bestemming vastgelegd dienen te worden.

Enige uitbreidingsmogelijkheid kan geboden worden.

Rekening dient daarbij gehouden te worden met de belangen van de winkels in de bebouwde kom. Voorgesteld wordt om ook wijzigingen in het gevoerde goederenpakket mogelijk te maken. Hiertoe kan een vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen. Advies van de Rijkskonsulent Handel, Ambacht en Diensten zou hierbij verplicht gesteld moeten worden.

f. Infrastructuur.

De bestaande verharde wegen worden positief bestemd. De profielen van deze wegen zullen worden vastgelegd op een apart profielenblad.

In paragraaf II is verder reeds gebleken dat de bestaande rijksweg 264 zal worden omgebouwd tot autosnelweg. Met deze verandering zal in het plan geen rekening worden gehouden. De wijzigingen aan de rijksweg zullen in een apart plan worden vastgelegd. Het tracé van de geprojecteerde provinciale weg S19 zal vanaf de westelijke plangrens tot aan de spoorlijn in het onderhavige bestemmingsplan zijn gelegen. Met de aanleg van deze weg zal in het bestemmingsplan rekening worden gehouden middels positieve bestemming van het tracé.

Ook het Wilhelminakanaal zal positief worden bestemd. Uit hoofdstuk II is gebleken, dat de mogelijkheid bestaat dat het kanaal verbreed zal dienen te worden. Voorgesteld wordt om met deze verbreding rekening te houden in het bestemmingsplan middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Leidingen e.d. worden niet apart bestemd. Voorgesteld wordt om een aparte leidingenkaart (schaal 1 : 20.000) bij de toelichting op te nemen.

g. Waterwinbedrijf.

Het waterwinbedrijf dat op de grens van het plangebied in de gemeente Son en Breugel is gelegen, heeft een puttenveld dat doorloopt op het grondgebied van de gemeente. Voorgesteld wordt om de grond, voorzover die eigendom is van het waterwinbedrijf, te bestemmen tot "Waterwinbedrijf". Verder wordt voorgesteld de chemische en bakteriologische beschermingszone op de plankaart aan te duiden. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen zou in dit gebied afhankelijk gesteld dienen te worden van een aanlegvergunning.

h. Militaire doeleinden.

Gedeelten van het oefenterrein Oirschot zijn gelegen in het zuidelijk deel van het plangebied. Voorgesteld wordt om deze functie in de aan het gebied toe te kennen bestemming tot uitdrukking te brengen.

Nabij de grens met de gemeente Son en Breugel is verder een magazijnenkompleks gelegen. Voorgesteld wordt dit kompleks te bestemmen tot "Militaire doeleinden" en om de bij dit kompleks behorende veiligheidszones op de plankaart aan te duiden.

Ook ten aanzien van de opslagplaatsen nabij het Wilhelminakanaal wordt voorgesteld om deze te bestemmen tot "Militaire doeleinden".

i. Vloeiervelden en zandwinplassen.

Hoewel bekend is dat met name de vloeiervelden hun oorspronkelijke functie hebben verloren is nog niet bekend welke functie deze gronden in de toekomst zullen vervullen. Voorgesteld wordt daarom ook de betrokken gronden konserverend te bestemmen en te zijner tijd een op de nieuwe functie afgestemd plan op te stellen.

j. Cafés - voetbalvelden.

In aansluiting op de uitgangspunten wordt voorgesteld om de café's positief te bestemmen. De voetbalvelden en de daarbij behorende kantines zouden echter onder het passief overgangsrecht gebracht dienen te worden.

Eveneens op grond van de uitgangspunten wordt voorgesteld geen rekening te houden met de aanleg van nieuwe voetbalvelden.

k. Maneges.

De bestaande maneges worden positief bestemd.

De bouw van nieuwe maneges zou middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk kunnen worden gemaakt op "Agrarische bouwblokken A" voor zover deze bouwblokken zijn gelegen in de hoofdbestemmingen "Agrarisch gebied" en "Agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap".

l. Paardestallen.

Bestaande paardestallen zouden onder het overgangsrecht gebracht dienen te worden. Aldus wordt een passieve sanering nagestreefd.

De provincie stelt zich op het standpunt dat de bouw van nieuwe paardestallen niet mogelijk moet worden gemaakt. Voorgesteld wordt deze visie te onderschrijven. Mocht men evenwel besluiten het huidige gemeentelijke beleid voort te zetten, namelijk dat de bouw van paardestallen toch mogelijk dient te blijven, dan wordt voorgesteld te bepalen dat deze bouw wordt beperkt tot de bestemmingen "Agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap" en "Agrarisch gebied". In de voorschriften zou de omvang van deze bouwwerken beperkt dienen te worden tot maximaal 15 m² en de minimum-oppervlakte van het bouwperceel tot minimaal 1 ha.

m. Overig.

De overige in het plangebied voorkomende vormen van grondbeslag (zoals openluchttheater en het vogelpark) zullen positief worden bestemd.

BIJLAGE: SAMENVATTING VAN DE HOOFDPUNTEN UIT HET STREEK-
PLAN MIDDEN- EN OOST-BRABANT EN VAN HET STRUK-
TUURPLANPROJEKT AGGLOMERATIE EINDHOVEN.

PROVINCIE.

Volgens het Streekplan Midden- en Oost-Brabant (1978) ligt Best binnen de stadsregionale ontwikkelingszone Eindhoven-Helmond. Aan Best is een bouwplaats toege-
wezen (lokatie Best-West) ter grootte van 2500-3500
woningen (klasse 1).

Tussen het stedelijk en landelijk gebied is de vol-
gende zonering aangebracht: een geleedingszone (ge-
deeltelijk bestaande uit bos en natuurgebied, gedeel-
telijk uit agrarisch gebied met natuurwaarde) tussen
Best en Eindhoven; een stadsregionaal uitloopgebied
aan de noord- en westkant van Best; het landelijk
gebied tussen Best en Boxtel wordt aangemerkt als buffer-
zone.

Een nadere beschouwing van het landelijk gebied levert
nog het volgende beeld: als "agrarisch gebied" worden
aangemerkt het merendeel van de agrarische gronden aan
de oostkant van de rijksweg 264, de agrarische gronden
tussen de Ploegstraat respectievelijk de Nieuwe Heide en
de rijksweg A58, de agrarische gronden ten westen van
Best, alsmede die tussen de spoorlijn, de Oirschotse-
weg en Aarle. De kwalifikatie "agrarisch gebied met
landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde" is
gegeven aan een klein gebiedje grenzend aan de noord-
kant van de Nieuwe Heide, de gronden ter weerszijden
van de Broekdijk (tot aan Vleut) en Nieuwedijk, alsmede
die ten zuiden van Batadorp. Als "agrarisch gebied of
bosgebied met natuurwaarde" zijn aangemerkt: Achterste
Broek, Klein Broek (Pailjaart), Nieuwe Heide en Aarle-
sche Heide.

Wat betekent dit voor de ontwikkelingsmogelijkheden
van de verschillende functies in het buitengebied.
Vanwege de bouwlokatie Best-West komt de agrarische
functie van het gebied ten zuiden van de Oirschotse-
weg vrijwel geheel te vervallen (alleen enige ont-
wikkelingsmogelijkheden voor tuinbouw, sierteelt).
De noordkant van Best, aangemerkt als stadsregionaal
uitloopgebied en bufferzone zal deze taak kunnen ver-
vullen, als de functies landbouw, natuur en landschap
en recreatie wat betreft hun ontwikkelingsmogelijkheden
op elkaar afgestemd worden. Vleut en het gebied ten
zuiden ervan (Vleutse Kampen, Molenkampen) hebben
vooral een agrarische functie.

De zuid- en zuidwestkant van Best fungeren als gele-
dingszone, zodat ook hier een goede afstemming van
de functies natuur en landschap en recreatie - de
landbouwfunctie is hier nagenoeg niet meer vertegen-
woordigd - op elkaar dient plaats te vinden.

AGGLOMERATIE EINDHOVEN.

Het ruimtelijk beleid van de Agglomeratie Eindhoven vindt zijn neerslag in het Structuurplanproject Agglomeratie Eindhoven, dat in een aantal fasen wordt gerealiseerd. Thans is de tweede fase nota Probleemoplossingen gereed, die vergezeld wordt van een nota Koersbepaling Ruimtelijke Beleid (oktober 1979). Daarin worden konkrete voorstellen gedaan voor de besluiten die genomen dienen te worden aangaande de regionale elementen van de ruimtelijke structuur van de agglomeratie. Een van de belangrijkste punten voor Best is het besluit van de Agglomeratie om zowel de bouwlokatie Best-West ter grootte van 2500 woningen, als de bouwlokatie Best-Oost ter grootte van 1000 woningen in het structuurplan op te nemen. Dit is geheel in overeenstemming met het gemeentelijk beleid terzake.

Verder is het van belang kennis te nemen van de kwalifikatie die het landelijk gebied op het regionale planningsniveau heeft gekregen.

Deze ziet er als volgt uit: de categorie "natuur- en bosgebied" omvat de gebieden Achterste Broek, Klein Broek, (Pailjaart) Aarlesche Heide (inklusief de zuidelijke punt ter weerszijden van het Beatrixkanaal), Nieuwe Heide; het merendeel van het agrarisch gebied is aangemerkt als "Agrarisch gebied met (grote) betekenis voor natuur en landschap". Alleen de gronden ten oosten van Vleut (Vleutse Kampen) zijn gekwalificeerd als "agrarisch gebied".

De Nieuwe Heide, het gebied ten westen van Best-West en het gebied ten zuiden van het Koekoekbos hebben de functie van "scheidingszone" toebedeeld gekregen. Het gebied ten zuiden van de Nieuwe Heide is aangewezen tot "terrein voor regionale zandwinning" (gebied Ekkerswei).

Voorts is het tracé van de nieuwe rijksweg 2 opgenomen, deels samenvallend met de bestaande weg, maar wel breder, ter hoogte van het woongebied Speelheide buigt het tracé naar het oosten af.

Het structuurplanproject beweegt zich niet alleen op regionaal, maar ook op lokaal niveau.

Daartoe zijn zes structuurstudies verricht, waarvan voor Best de volgende van belang zijn: Structuurstudie Noord en Structuurstudie Buitengebied.

Het ligt in de bedoeling in de derde fase van het Structuurplanproject de voorgestane ontwikkelingen vanuit de twee planningsniveaus te integreren.

Op het lokale niveau geeft de Structuurvisie Noord de bestaande en nieuwe woongebieden aan. In tegenstelling tot de regionale plankaart is hier de lokatie Best-West niet opgevoerd. Een aanpassing is evenwel nog te verwachten. Aangegeven zijn ook de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen (Noord, Heide, Breeven). Tussen de provinciale weg S19 en Salderes is "stedelijk groen" geprojecteerd. De vloeivelden, een strook van het Koe-

koekbos langs de spoorbaan en een gedeelte van de Nieuwe Heide ten zuiden van het Wilhelminakanaal zijn aangewezen tot "intensieve recreatie".

Voor "oever- en waterrecreatie" komen in aanmerking Wilhelminakanaal, Beatrixkanaal, de plassen ter weerszijden van de Ploegstraat en het gebied Ekkersweijer.

Het overige gebied heeft naast een agrarische en/of natuur- en landschapsfunctie ook betekenis voor de openluchtrecreatie, zij het alleen voor extensieve vormen. Voor het Langven en omgeving staat het behoud van de natuur- en landschapswaarden voorop en speelt het recreatieve belang een zeer ondergeschikte rol.

De Struktuurstudie Buitengebied tenslotte geeft aan het buitengebied Best nog de volgende kwalifikaties:

- "natuurgebied", delen van de Pailjaart, Aarlesche Heide, Langven en omgeving, heidegebied langs de gemeentegrens en de Sonseweg (ten oosten van het openluchttheater);
- "bosgebied", de beboste delen van Pailjaart, Aarlesche Heide, gedeelte Koekoekbos en bosstrook bij Breeven;
- "agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur- of landschapsbeheer", omgeving Vleut, Molenkampen, gebied ten westen van Best-West, de vloeivelden en een klein gebied ter weerszijden van rijksweg 264 ter hoogte van de Ploegstraat;
- "agrarisch gebied", de Vleutse Kampen.

Verslag van de vergadering van de commissie voor ruimtelijke ordening,
gehouden op 2 september 1980

Aanwezig: Mr. J. J. de Leeuw, burgemeester, voorzitter;
J. P. M. van Gerven, lid,
J. M. van Beerendonk, lid,
M. F. C. van den Bogaard, plv. lid,
Th. L. van Laere, lid,
G. J. Swinkels, lid,
Th. A. Ruesink, ambt. secretaris,
Th. Th. Thijssen, adj. dir. G. W. B.,
H. F. M. Meuleman, plv. chef afd. R. O. en J. Z.,
C. van Elderen, voorlichtingsambtenaar.

Toehoorders: 8

5. Bespreking van de Nota probleemverkenning van het Buitengebied.

Alvorens de nota als zodanig aan de orde te stellen, gaat de voorzitter in op de gedachte procedure, die moet leiden tot een spoedige vaststelling van het bestemmingsplan voor het buitengebied.

Daartoe zal in de vergadering van 22 september a.s. de raad voorgesteld worden een beslissing te nemen over de uitgangspunten. Op basis van die beslissing zal de stedenbouwkundige het ontwerp-plan gaan opstellen, dat begin volgend jaar kan worden ingezonden ter opening van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg.

In die periode kunnen ook het informele overleg en de inspraak georganiseerd worden.

De ontvangen reacties zullen zo nodig en mogelijk leiden tot een planaanpassing. Het is te verwachten, dat met het vooroverleg, de inspraak en de planaanpassing ongeveer een jaar gemoeid zal zijn.

Dit houdt in, dat eind 1981 het ontwerp-plan ter inzage gelegd kan worden. Dit betekent weer, dat eind dit jaar/begin volgend jaar op verantwoorde wijze een voorbereidingsbesluit genomen kan worden.

De commissie kan zich verenigen met de voorgestelde korte procedure. Wel zal ervoor gezorgd moeten worden, dat de inspraak-fase tijdig op gang wordt gebracht. Bovendien dient een begeleidingscommissie te worden samengesteld, waarin vertegenwoordigers van diverse belangengroeperingen zitting hebben.

Eén van de leden merkt op, dat hij de vrijheid wil voorbehouden om op genomen beslissingen terug te komen, indien daartoe aanleiding bestaat als gevolg van de resultaten van de inspraak.

De voorzitter deelt mede, dat in verband met de snelheid, die nodig is om tot een buitengebiedplan te komen, de begeleidingscommissie eveneens in te schakelen zal zijn tijdens de fase van het vooroverleg en de inspraak.

Dit houdt in, dat deze commissie eind dit jaar of begin volgend jaar samengesteld moet zijn. Wellicht kunnen vanuit de commissie nog suggesties worden gedaan over de wijze van samenstelling ervan.

Uiteraard is het mogelijk om als gevolg van de inspraak terug te komen op eerder ingenomen standpunten. De reacties uit het vooroverleg en de inspraak zullen te zijner tijd worden voorgelegd aan de commissie voor ruimtelijke ordening.

Hierna wordt overgegaan tot bespreking van de nota met de daarbij behorende kaart.

Eén van de leden merkt op, dat geen toetsing heeft plaatsgehad aan de plannen voor de ruilverkaveling. De werkzaamheden van de ruilverkaveling, alsmede de inmiddels aldaar plaatsgehad hebbende bedrijfsvestigingen zullen naar zijn mening moeten leiden tot een andere begrenzing van het gebied met de bestemming "agrarisch gebied met grote betekenis". Dit geldt voor het gebied ten noorden van het buurtschap Aarle, alsmede voor het gebied nabij de Kruisbeemdenweg en de Voorste Broekweg.

Voorts is het wellicht wenselijk langs beide zijden van de nieuwe provinciale weg een kernzandzone op te nemen.

Een ander lid van de commissie stelt echter, dat een aanpassing van de diverse bestemmingen wel gewenst kan zijn als gevolg van ruilverkavelingswerkzaamheden, doch het gaat hem te ver om een dergelijke aanpassing ook door te voeren, omdat er inmiddels bio-industrieën gevestigd zijn. Dergelijke vestigingen moeten worden voorkomen. De bestaande bedrijven kunnen in het overgangsrecht vallen.

Daarop antwoordt een van de commissieleden, dat een toetsing aan de realiteit zinvol is.

Vervolgens zullen de in het geding zijnde belangen moeten worden afgewogen. In de genoemde gebiedsdelen zijn de ontwikkelingen zodanig geweest, dat een herziening van de op de plankaart aangegeven bestemmingen gerechtvaardigd is.

De voorzitter zegt toe, dat een afstemming op de betreffende ruilverkavelingsplannen zal worden uitgevoerd. Ook zal nog bezien worden of het gebied tussen de bestaande en nieuwe provinciale weg ten westen van de spoorlijn aangemerkt zal moeten worden als kernrandgebied. Een lid zegt, dat het gebied nabij de Ploegstraat niet nader bestemd is, waarop de voorzitter antwoordt, dat daaraan een conserverende bestemming gegeven zal worden, zulks in afwachting van de toekomstige ontwikkelingen in dit gebied.

Daartoe wordt nog een nader onderzoek ingesteld en wel in relatie met het plan Ekkerweijer. Het is denkbaar, dat over deze zaak over een jaar meer duidelijkheid bestaat.

Vervolgens merkt een van de leden op, dat blijkens het vermelde op bladzijde 3 van de nota in het gebied tussen Best-West en de gemeente Oirschot de agrarische functie zal afnemen. Mede gezien de geringe omvang van het agrarisch gebied in Best verdient het aanbeveling om deze strook grond de agrarische functie te laten houden. Daarbij kan het nog wel van belang zijn om te weten wat de bestemmingen zijn van de aangrenzende in Oirschot gelegen grond.

De voorzitter deelt mede, dat in de betreffende strook grond nog wel agrarische activiteiten kunnen worden uitgeoefend. Ook nieuwe ontwikkelingen zullen in principe niet uitgesloten zijn, doch daarbij zal wel een afstemming plaatsvinden op de situatie, dat aldaar aangrenzend een nieuwe bouwlokatie aanwezig is. Het ligt overigens voor de hand om deze regeling op te nemen in de bestemmingsplannen voor die nieuwe woonwijk.

Desgevraagd deelt de voorzitter mede, dat burgemeester en wethouders zich op het standpunt stellen, dat agrarische bebouwing in de toekomstige bouwlokatie ten oosten van rijksweg 264 in principe mogelijk moet zijn. Daar waar mogelijk en verantwoord zal derhalve agrarische bebouwing toegestaan worden.

Op de plankaart zal tevens het tracé van het oostelijk gedeelte van de nieuwe provinciale weg worden opgenomen. Ten behoeve van de concrete ligging zullen nog de nodige onderzoeken worden uitgevoerd. Voorts deelt de voorzitter mede, dat bij de Nederlandse Spoorwegen nader geïnformeerd zal worden naar de eventuele plannen voor de uitbreiding van de spoorlijn. Daarover zal mede in het kader van het buitengebiedplan zekerheid moeten zijn verkregen.

Een lid van de commissie is van oordeel, dat het gestelde onder a op pagina 8 te strak is geformuleerd. Hij vindt nl. dat in principe alle aanwezige bebouwing, derhalve ook de woonbebouwing, die niet voor sanering in aanmerking komt, positief bestemd moet worden met tevens een uitbreidingsmogelijkheid.

Dit zou als uitgangspunt aangehouden moeten worden, waardoor een aanpassing van de tekst nodig is. Bovendien is niet geheel duidelijk wat onder "bedrijfsmatig karakter" moet worden verstaan en wat daaronder valt.

De voorzitter zegt toe een en ander nog te zullen nagaan.

Vervolgens wijst een van de leden erop, dat de "voorschriften omtrent ander gebruik van de grond dan bebouwing" niet zodanig mogen luiden, dat boeren ernstige problemen ondervinden bij de exploitatie van hun bedrijf. Hij is van mening, dat de boeren hun gronden naar eigen goeddunken moeten kunnen gebruiken.

De voorzitter zegt, dat de voorschriften nog moeten worden opgesteld. Voor bepaalde gebieden zal het uit planologisch en landschappelijk oogpunt niet verantwoord zijn om aan het gebruik van de grond geen nadere eisen te stellen. Daarbij zal b.v. de eis van een aanlegvergunning opgenomen moeten worden.

Ten aanzien van het gestelde op de bladzijden 9 en 10 over het verlenen van vrijstelling, deelt een lid mede, dat zijn fractie van oordeel is, dat dit een bevoegdheid dient te zijn van uitsluitend de gemeenteraad. Een ander lid zegt, dat zulks zeker het geval dient te zijn bij belangrijke zaken.

De voorzitter wijst erop, dat de wet op de ruimtelijke ordening daarvoor een regeling bevat. Op grond van die regeling kan bij een bestemmingsplan aan uitsluitend burgemeester en wethouders de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstellingen worden gegeven. De raad bepaalt derhalve zelf of en in welke gevallen vrijstelling van nader genoemde voorschriften gegeven kan worden. Om slagvaardig te kunnen werken zullen in een bestemmingsplan vrijstellingsbepalingen opgenomen moeten worden. De raad kan burgemeester en wethouders ter verantwoording roepen, indien naar zijn oordeel de vrijstellingsbepalingen niet naar behoren worden gehanteerd.

Gevraagd wordt wat de woorden "en/of herstel" inhouden (pagina 11, onder a). Geantwoord wordt, dat het ook in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt moet worden om een herplanting te realiseren.

Een lid is van mening, dat in het agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en landschap de vestiging van een nieuwe veehouderij mogelijk moet zijn.

De voorzitter zegt, dat een afweging van de belangen noodzakelijk is. Het toestaan van nieuwe veehouderijen in bedoeld gebied moet met de nodige voorzichtigheid benaderd worden. Bovendien moet niet uit het oog verloren worden, dat nog een aanpassing dient plaats te vinden van de bestemming van dit gebied o.m. naar aanleiding van de ruilverkavelingswerkzaamheden. Als gevolg van die aanpassing ontstaan meer mogelijkheden voor de agrarische bedrijfsuitoefening.

Een ander lid vindt, dat niet zonder meer het gebied met de bestemming "agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en landschap" omgezet dient te worden in "agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap". Dit zal goed onderzocht moeten worden, terwijl daarbij ook ruimte gegeven moet worden voor inspraak.

Hierna doet een van de leden de suggestie om deze kwestie grondig te bestuderen om vervolgens tot een verantwoorde aanpassing te kunnen komen. Voor het dan nog resterend gedeelte van het "agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en landschap" zal de vermelde doeleinden-omschrijving gehandhaafd kunnen blijven.

Desgevraagd wordt medegedeeld, dat de op bladzijde 12 opgenomen vrijstellingsregelingen niet behoefte te worden toegepast, ingeval de bebouwing plaatsvindt in het opgenomen bouwblok.

Dit geldt ook voor het vragen van advies aan de H.I.D. voor de landinrichting en de verklaringen van geen bezwaar van ged. staten. De vermelde regeling geldt derhalve alléén voor het bouwen buiten het bouwblok. Vervolgens wordt nader ingegaan op de betekenis van het begrip bouwblok en op de daarin gedachte bebouwingsmogelijkheden. Verzocht wordt om in de voorschriften een definitie op te nemen van een agrarisch industrieel bedrijf.

De meerderheid van de commissie staat op het standpunt, dat in het agrarisch gebied en in het agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap de vestiging van paardehouderijen, paardenfokkerijen, pelsdierenhouderijen, schapenhouderijen, konijnenfokkerijen etc. mogelijk moet zijn. Het is daarenboven denkbaar, dat een agrariër zijn rundveehouderij beëindigt en omschakelt op een paardenfokkerij. Een dergelijke omschakeling moet naar de mening van betrokken leden in het nieuwe buitengebiedplan toegestaan worden.

De voorzitter antwoordt, dat de gemeente Best beschikt over een bepaald buitengebied. Derhalve moet men uiterst voorzichtig zijn ter zake van nieuwe vestigingen, vooral waar het gaat om pelsdierenhouderijen. Hierbij spelen ook milieu-hygiënische motieven een rol. Als gevolg van de beperktheid van het buitengebied is als uitgangspunt aangenomen om alleen de vestiging van echte nieuwe agrarische bedrijven toe te staan. De raad zal uiteindelijk daarover een standpunt moeten innemen. De meerderheid van de commissie adviseert om in het gebied met de bestemming "agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap" de vestiging van vorenvermelde houderijen en fokkerijen vanuit reeds bestaande agrarische bedrijven mogelijk te maken. Dit kan eventueel geschieden door middel van het opnemen van een vrijstellingsbepaling. In het gebied met de bestemming "agrarisch gebied" zal de vestiging van bedoelde bedrijven, ook in de vorm van nieuwbouw en nieuwe vestiging, zonder meer toegestaan moeten worden.

Eén lid van de commissie kan zich daarin niet vinden. Hij is van mening, dat het buitengebied van Best in principe alleen nog maar moet worden aangewend voor de vestiging van echte agrarische bedrijven. Burgemeester en wethouders zullen zich hierover nader beraden en in het betreffende raadsvoorstel zal de visie van het college kenbaar worden gemaakt, aldus de voorzitter.

Vanuit de commissie wordt gevraagd of de kernrandzone beperkter van omvang kan zijn. Een van de leden doet de suggestie om bij elke overgang naar een gebied met een andere bestemming een kernrandgebied op te nemen als een soort overgangsgebied.

De voorzitter zegt, dat een kernrandgebied een soort bufferfunctie vervult tussen de woonwijken en het buitengebied.

Het is in de praktijk wenselijk gebleken om ten behoeve daarvan een strook aan te houden van 250 à 300 m', waarbij milieu-aspecten een belangrijke rol vervullen.

Het opnemen van een kernrandzone met daarvoor dan weer specifieke bestemmingsbepalingen en voorschriften tussen de diverse bestemmingen in het buitengebied is niet of nauwelijks uitvoerbaar.

Bovendien is het nog zeer de vraag of dit in de praktijk zal werken. De situatie is nl. zo, dat voor elke opgenomen bestemming een regeling is getroffen. Daaraan heeft men zich te houden. Op de plankaart zijn de betreffende gebieden exact aangegeven.

Hierna wordt in overweging gegeven om in het kernrandgebied de aanleg van volkstuinen toe te staan. Een punt van uitvoerige discussie is vervolgens het gestelde op pagina 18 over semi-agrarische bedrijven. Deze discussie heeft ertoe geleid, dat een tussenoplossing wordt voorgesteld. Deze houdt in, dat semi-agrarische bedrijven, waarbij sprake is van reële agrarische activiteiten een groter bouwblok zullen moeten verkrijgen, ten einde de reële semi-agrariër meer mogelijkheden en kansen te geven zich te ontplooien. Een dergelijke regeling wordt niet nodig geacht voor de zogenaamde hobby-boer. Overleg met de landbouworganisaties blijft daarbij als voorwaarde gehandhaafd.

De voorzitter zegt zich hierover te zullen beraden in het college van burgemeester en wethouders, waarna in het betreffende raadsvoorstel het standpunt van het college kenbaar zal worden gemaakt.

Op bladzijde 19 wordt geen aandacht geschonken aan de vestiging van nieuwe niet-agrarische bedrijven. Een aantal leden vindt, dat zulks toch wel mogelijk moet zijn. Veelal is men niet in staat om die hoge investeringen te doen, welke verbonden zijn aan een vestiging op het industrieterrein. In dit verband wordt als voorbeeld genoemd de verloop van open-haard houtblokken.

De voorzitter is van mening, dat nieuwe niet-agrarische bedrijven niet in het buitengebied gevestigd moeten worden. Deze dienen zich te oriënteren op het industrieterrein. Echter zou toegestaan kunnen worden om bedoelde activiteiten uit te oefenen in reeds bestaande bebouwing. Dit kan geformaliseerd worden door het verlenen van vrijstelling van de betreffende gebruiksbepalingen.

Overeenkomstig het gestelde in de nota hebben burgemeester en wethouders besloten alle burgerwoningen positief te bestemmen.

De discussie spitst zich vervolgens voornamelijk toe op de in de nota vermelde maximale inhoud van die woningen, waarbij de meningen uiteenlopen van 400 tot 500 m³. In overweging wordt gegeven om daaromtrent informaties in te winnen in de gemeenten Oirschot en Sint Oedenrode. Dit zelfde geldt voor de regeling van de bijgebouwen.

De voorzitter deelt vervolgens mede, dat burgemeester en wethouders zich nog beraden over de mogelijkheden van sanering van het aantal bijgebouwen. In het buitengebied staan nl. veel bijgebouwen en andere soorten bouwsels en bouwwerken, die eigenlijk afgebroken zouden moeten worden, gezien de staat, waarin zij verkeren. Overwogen wordt een regeling te ontwerpen, die toestaat om ter vervanging van bestaande bijgebouwen een nieuw gebouw op te richten tot een bepaalde oppervlakte.

Om een en ander aantrekkelijk te maken zouden de daarbij te hanteren oppervlaktematen ruimer moeten zijn dan die, welke voor normale nieuwbouw gelden. Gemakshalve wordt dit de inwissel-formule genoemd.

In dit stadium is het nog niet mogelijk daarop verder in te gaan, omdat nog geen duidelijk beeld bestaat over de te hanteren oppervlaktematen. De commissie zal daarover tijdig worden geïnformeerd.

De commissie kan zich met het principe van de gedachte inwissel-formule verenigen en wacht de nadere uitwerking daarvan af.

De voorgestelde regeling in de nota over de houten noodwoningen hebben burgemeester en wethouders niet overgenomen. Het college heeft besloten om alle houten woningen in het nieuwe buitengebiedplan positief te bestemmen. Daarbij zullen dan echter wel enige criteria worden gesteld ten einde een verantwoorde bebouwing te verkrijgen.

Die criteria zullen betrekking hebben op de ligging van die woningen aan een verharde weg, alsmede op minimale afmetingen van het perceel. Indien een houten woning niet aan deze criteria voldoet dan zal daarop het overgangsrecht van toepassing zijn.

De commissie kan zich in principe met deze regeling verenigen.

Een lid van de commissie vraagt of het niet wenselijk is om ook de Kamer van Koophandel advies te vragen ingeval vrijstelling verleend gaat worden bij wijziging van het goederenpakket van de winkels in het buitengebied (pagina 23).

De voorzitter antwoordt, dat het gebruikelijk is om dergelijke aangelegenheden voor te leggen aan de rijksconsulent voor handel, ambacht en diensten. Deze functionaris is ook als zodanig aangewezen in het Besluit op de ruimtelijke ordening. Dit is niet het geval met de Kamer van Koophandel.

Zoals hiervoor reeds gesteld, zullen de zandwinplassen aan de Ploegstraat eveneens een conserverende bestemming krijgen.

De in het buitengebied gelegen voetbalvelden en de daarbij aanwezige kantine's en/of buurthuizen zullen positief bestemd worden. Voorts ligt het in de bedoeling om in de gebieden met de bestemming "agrarijch gebied" en agrarijch gebied met betekenis voor natuur en landschap" een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Deze kan toegepast worden als zich de situatie voordoet, dat een voetbalveld niet langer op de huidige plaats kan blijven liggen en daarvoor derhalve elders ruimte gezocht moet worden.

Ten aanzien van het gestelde over de manege's deelt de voorzitter mede, dat in het buitengebiedplan alleen uitgegaan zal worden van de nieuwe oefenhal van de S.O.H.O.. Er zal geen mogelijkheid opgenomen worden voor nieuwe manege's omdat daaraan geen behoefte bestaat. Een lid van de commissie vraagt, naar aanleiding van dit onderwerp, de aandacht voor de vernielingen, die in de Sonse Heide worden aangebracht door de beoefenaars van de paardrij-sport.

Wellicht is het mogelijk om ter voorkoming en ter beperking van die overlast regels op te stellen. De voorzitter zegt, dat zulks niet kan in het kader van een bestemmingsplan. Bovendien zal in Best alleen de oefenhal als zodanig in gebruik zijn. Daar wordt het paardrijden banen dan wel op het aangrenzend terrein beoefend.

Vervolgens wordt ingegaan op de kwestie van de paardestallen. Het standpunt van het provinciaal bestuur is om de bouw van nieuwe paardestallen niet mogelijk te maken. Indien de gemeenteraad van oordeel is om zulks toch te doen dan kan daarin worden voorzien door middel van een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid.

Daarbij zullen dan eisen moeten worden gesteld ten aanzien van de maximale oppervlakte van het gebouw en een minimale grootte van het bouwperceel.

Eén van de leden is van mening, dat de mogelijkheid van het bouwen van paardestallen zonder meer in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. De commissie kan zich echter vinden in het opnemen van een vrijstellingsbevoegdheid om daarmee de bouw van paardestallen toe te staan. Daarbij zal als maximale oppervlakte aangehouden kunnen worden 20 m².

Eén van de leden spreekt zijn voorkeur uit voor maximaal 15 m². Het bouwperceel zal minimaal 5.000 m² moeten zijn. Voorts zal het begrip paardestal ruim geïnterpreteerd moeten worden, zodat daarin b.v. ook schapen ondergebracht kunnen worden. Tegen een ongewenst gebruik van de stallen, b.v. indien daarin een caravan wordt gestald of daarin overslag van materialen plaatsvindt, kan worden opgetreden door toepassing van de gebruiksbeperking.

Met de suggestie van een van de commissieleden om een positieve bestemming op te nemen voor het klompenmuseum en om de bouw van een bowlinghal nabij het pand Oirschotseweg 108 mogelijk te maken zal rekening worden gehouden.

De voorzitter deelt hierna mede, dat burgemeester en wethouders thans een voorstel aan de raad zullen voorbereiden, waarbij dan tevens zal worden ingegaan op de door de commissie voorgestelde wijzigingen van de nota.

BIJLAGE 6

Raadsbesluit nr 80-134, d.d. 16 september 1980
tot vaststelling van uitgangpunten ten behoeve
van het ontwerp - bestemmingsplan voor het
buitengebied, alsmede een uittreksel uit de
notulen van de raadsvergadering d.d. 20 september 1980.

Voorstel tot vaststelling van uitgangspunten ten behoeve van het ontwerp-bestemmingsplan voor het buitengebied.

Inleiding.

In het kader van de voorbereiding voor het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied is gereed gekomen de nota probleemverkenning van het buitengebied. Het doel van deze nota, waarvan u een exemplaar hierbij aantreft, is om in dit stadium van voorbereiding beleidsuitspraken te doen over een aantal in onze gemeente gesignaleerde problemen.

De te nemen beslissingen zullen voor de stedenbouwkundige de basis vormen voor het te ontwerpen buitengebiedplan.

Procedure.

Ten behoeve van de verdere planvoorbereiding stellen wij ons voor de volgende procedure te volgen.

Nadat door uw raad de beslissingen zijn genomen over de te hanteren uitgangspunten zullen wij de stedenbouwkundige opdracht geven om het ontwerp-bestemmingsplan gereed te maken. Zoals het zich thans laat aanzien kan het ontwerpplan eind 1980/begin 1981 tegemoet worden gezien, waarna het wettelijk voorgeschreven vooroverleg kan worden gestart.

In die fase zal dan ook de inspraak georganiseerd kunnen worden, waarbij een onderscheid is te maken tussen inspraak van een ieder (de burgerij) en inspraak van allerlei belangengroepen (boerenorganisaties, milieugroeperingen etc.).

Voorts is vanuit uw raad het voorstel gedaan om tijdig bij de voorbereiding een begeleidingscommissie, bestaande uit vertegenwoordigers van de belangengroeperingen, in te schakelen.

Wij zijn voornemens om deze commissie bij het buitengebiedplan te betrekken onmiddellijk nadat het ontwerp gereed is. Over de samerstelling ervan zullen wij overleg plegen met de commissie voor ruimtelijke ordening.

De reacties uit de inspraak-fase en van het officiële vooroverleg zullen wij vervolgens voorleggen aan de commissie voor ruimtelijke ordening en waar nodig en mogelijk zullen die reacties kunnen leiden tot een planaanpassing. Direct daarna zal tot een ter-visie-legging van het ontwerp-bestemmingsplan kunnen worden overgegaan. Wij verwachten dit te kunnen doen eind 1981, hetgeen impliceert, dat rond de jaarwisseling 1980-1981 op verantwoorde wijze een voorbereidingsbesluit genomen zal kunnen worden.

Wij hebben gekozen voor een dergelijke procedure-vorm, omdat deze in de praktijk beter bruikbaar is gebleken en daarmee ook eerder tot een definitief ontwerp-bestemmingsplan kan worden gekomen.

Planbegrenzing.

Van de nota maakt deel uit een kaart, waarop een voorlopige indeling staat aangegeven van de hoofdbestemmingen. Een aantal gebiedsdelen wordt buiten het plan gehouden.

Als voorbeeld daarvan is te noemen een strook grond aan de oostkant van rijksweg 264. Dit houdt verband met de plannen voor de ombouw van deze rijksweg, waarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan zal worden voorbereid. In dat plan zullen, onder andere in verband met bepalingen ter zake van geluidshinder, zône's aan weerszijden van de eigenlijke wegen moeten worden opgenomen.

Het zou onjuist zijn nu in het kader van het buitengebiedplan aan deze gronden bepaalde bestemmingen toe te schrijven en daarmee wellicht verwachting te wekken terwijl even later diezelfde grond wordt opgenomen in een bestemmingsplan "RW 264" met een andere bestemming. Trouwens het is nog niet te voorzien welk plan qua

procedure het snelst zal zijn. Vandaar dat ter plaatse naar een min of meer natuurlijke begrenzing is gezocht. Om soortgelijke redenen worden de gebieden van Ekkersweijer, Best-West Koekoekbos en Breeven buiten de grenzen van het buitengebiedplan gehouden. De Pailjaart blijft buiten beschouwing omdat aldaar een aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening aangepast nieuw bestemmingsplan geldt dat overigens binnen afzienbare tijd wel voor een herziening in aanmerking komt. Wij hebben echter gemeend hiervoor een afzonderlijke procedure te moeten volgen.

Voor het gebied aan de Ploegstraat, gelegen tussen de spoorlijn en rijksweg 264, zal evenals voor de vloeivelden, welke door ons van de Bata zijn aangekocht, een conserverende bestemming worden opgenomen. Zoals u bekend is, hebben wij aan het bestuur van de agglomeratie verzocht na te gaan welke bestemming aan de zandwinplassen gegeven kan worden, zulks dan in relatie met de geplande ontwikkeling van Ekkersweijer. Het is thans nog niet duidelijk, ook al omdat wij aan dat onderzoek in dit stadium nog geen prioriteit hebben toegekend, aan welke bestemming en gebruik de voorkeur gegeven moet worden, anders dan de globale ideeën die we in het kader van de structuurplanvoorbereiding inmiddels kennen.

In afwachting van de resultaten van het onderzoek verdient een conserverende bestemming derhalve de voorkeur.

Bestemmingsbegrenzing.

Naar aanleiding van hetgeen op 2 september j.l. in de commissie voor ruimtelijke ordening is besproken, zullen wij nog nagaan in hoeverre op basis van de huidige, reeds op gang gebrachte, ontwikkelingen het gebied, aangeduid als agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en landschap en gelegen ten noorden van het buurtschap Aarle, aangepast dient te worden. Dit zou dan een uitbreiding van het gebied dat is aangeduid als agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap inhouden.

Het vorenstaande geldt eveneens voor het gebied, grenzend aan de Kruisbeemdenweg en gelegen ten noorden van de Voorste Broekweg en de Kantersevelidenweg.

Een afstemming met bijvoorbeeld het ruilverkavelingsplan zal daartoe plaatsvinden.

Inhoud nota.

De nota is onderwerp van bespreking geweest in de vergadering van ons college van o.a. 29 juli en 2 september j.l. en vervolgens in de vergadering van de commissie voor ruimtelijke ordening van dezelfde datum.

De discussies in die vergaderingen hebben geleid tot een gewenste aanpassing van de inhoud van de nota op een aantal punten. In uw bezit is thans de oorspronkelijke versie van de nota, waarin wij enige wijzigingen voorstellen en waarop wij hierna nader zullen ingaan. Wij zullen dit bladzijde-gewijze doen, waarbij wij dan tevens zo nodig nog een nadere toelichting geven.

pagina 6.

In het plan voor het buitengebied zal ook aan de oostzijde van rijksweg 264 een tracé opgenomen worden voor de toekomstige provinciale weg. Wij denken daarbij aan een tracé, dat in de omgeving van de panden Sint-Oedenrodeseweg 37 en 41 aansluit op die weg. Rekening houdende met de aanwezige bebouwing en groenbeplanting alsmede met de eigendomssituaties zal de tracering nog concreter moeten worden nagegaan.

pagina 7.

Wij zullen bij de Nederlandse Spoorwegen nader informeren of er plannen bestaan tot uitbreiding van de spoorlijn en zo ja, aan welke zijde de uitbreiding zal plaatsvinden. Met die plannen zal dan voor

zoveel nodig in het buitengebiedplan rekening worden gehouden.
pagina 9 en 10.

In de commissie voor ruimtelijke ordening zijn stemmen opgegaan om uitsluitend aan de raad het verlenen van vrijstellingen toe te kennen.

In de wet op de ruimtelijke ordening is echter bepaald, dat in een bestemmingsplan aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid verstrekt kan worden om van de daarin nader genoemde voorschriften vrijstelling te verlenen.

Het verlenen van vrijstellingen is derhalve een bevoegdheid, die uitsluitend aan burgemeester en wethouders kan worden verstrekt. Indien de raad van oordeel is, dat het verlenen van vrijstellingen niet meer aan ons gedelegeerd moet worden dan bestaat daartoe als enige mogelijkheid om in bestemmingsplannen die bevoegdheid niet meer op te nemen.

Om praktische redenen zijn wij van mening, dat in bestemmingsplannen wel de nodige vrijstellingsbepalingen opgenomen moeten worden.
pagina 12.

Zoals hiervoor reeds vermeld, zal het onder c vermelde gebied enigszins worden aangepast en wel door een afstemming ervan op de huidige situatie en de op gang gebrachte ontwikkeling. Voor die gebiedsgeheelten zal dan de regeling, zoals vermeld onder d, van toepassing zijn.

De op deze pagina opgenomen vrijstellingsregelingen behoeven niet te worden toegepast indien de voorgenomen bebouwing plaatsvindt binnen de op de plankaart opgenomen bouwblokken. Dit geldt ook voor het vragen van het advies aan de Hoofdingenieur-directeur voor de Landinrichting en de verklaringen van geen bezwaar van gedeputeerde staten.

De betreffende regeling geldt derhalve alleen ingeval men voornemens is een bouwwerk op te richten buiten het bouwblok.

pagina 13.

In de voorschriften zal een omschrijving opgenomen worden van het begrip "agrarisch industrieel bedrijf". Van een dergelijk bedrijf is sprake, indien aldaar 4 personen of meer full-time werkzaam zijn.

In de nota wordt de vestiging van een paardenhouderij, paardenfokkerij, pelsdierenhouderij en een agrarisch industrieel bedrijf niet toegestaan in het gebied met de bestemming "agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap".

Een meerderheid van de commissie voor ruimtelijke ordening vindt echter, dat de vestiging van een paardenhouderij, paardenfokkerij, pelsdierenhouderij, schapenhouderij e.d. aldaar wel mogelijk moet zijn.

Wij kunnen ons daarin vinden, doch uitsluitend voor wat betreft de paardenhouderij, de paardenfokkerij en de schapenhouderij. De vestiging van andere soorten van houderijen en fokkerijen moet naar ons oordeel beslist worden voorkomen.

Het agrarisch buitengebied van Best is n.l.v. maar klein van omvang en het is zaak om dat gebied dan ook aan te wenden voor echte, specifieke agrarische bedrijven.

Daarbij komt en dat geldt in het bijzonder voor pelsdierenhouderijen, dat bij dergelijke vestigingen het milieu-aspect van groot belang is.

Tevens om milieu-hygiënische redenen zal de vestiging van bedoelde bedrijven in het beperkte buitengebied moeten worden tegengegaan. Met betrekking tot het gestelde onder N.B. II merken wij op, dat wij ten aanzien van de toekomstige bouwlokatie ten oosten van rijks-
weg 264 ons op het standpunt stellen, dat agrarische bebouwing aldaar in principe mogelijk moet zijn. De stingente regeling, zoals die door het provinciaal bestuur wordt voorgesteld, onderschrijven wij derhalve niet. Wij wensen ons de vrijheid voor te behouden om waar zulks in dat gebiedsgedeelte mogelijk is nog agrarische bebouwing toe te staan.

pagina 14.

Ook voor het op deze pagina gebezigde begrip "volwaardig agrarisch bedrijf" houden wij de verruimde interpretatie aan, zoals wij die hiervoor nader hebben aangegeven.

pagina 15.

De bedoeling van het kernrandgebied is om een zône te verkrijgen tussen de woongebieden en het buitengebied. Het betreft in beginsel een gebied, waarin agrarische belangen een soms meer, soms minder overwegende rol spelen, maar waar in ieder geval het agrarisch grondgebruik van belang is. Ten einde die bufferfunctie te kunnen vervullen is een zône van 250 à 300 m' gewenst te achten. Deze maten houden tevens verband met milieu-aspecten en mede daarom zal een verkleining van die strook praktisch nauwelijks uitvoerbaar zijn.

Wij zullen dit evenwel nog nader onderzoeken aan de hand van de plaatselijke situaties.

Het ligt verder in onze bedoeling om in de voorschriften een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van de aanleg van volkstuinen in het kernrandgebied.

pagina 16.

In samenhang met het vorenstaande wordt onder een agrarisch bedrijf eveneens verstaan een paardenhouderij, paardenfokkerij en schapenhouderij. Pelsdierhouderijen e.d. blijven ook hier om dezelfde redenen als hiervoor buiten beschouwing.

pagina 18.

Wij vinden het een goede zaak, dat een onderscheid gemaakt wordt tussen een agrarisch bedrijf en een semi-agrarisch bedrijf.

Dat onderscheid krijgt in het buitengebiedplan gestalte door verschil in grootte van de bouwkaavel.

Het bouwblok van een volwaardig agrarisch bedrijf zal n.l. groter zijn dan dat van een semi-agrarisch bedrijf.

Wij zijn ons er terdege van bewust, dat het begrip semi-agrarisch bedrijf problemen kan oproepen.

De grens tussen een zogenaamde hobby-boer en een semi-agrariër zal vaak moeilijk te trekken zijn. In verband hiermede hechten wij veel waarde aan het voorgestelde overleg met de landbouworganisaties.

In voorkomende gevallen zullen wij dan ook in overleg treden met die organisaties, waarna duidelijkheid moet zijn verkregen over de vraag of er sprake is van een reëel semi-agrarisch bedrijf of van een agrarische activiteit in de hobby sfeer.

Wij stellen ons daarbij tevens op het standpunt, dat een reëel semi-agrarisch bedrijf in ieder geval meer mogelijkheden moet hebben en daarmede meer kansen dient te verkrijgen om zich te ontplooiën dan een zogenaamde hobby-boer.

pagina 19.

In de commissie voor ruimtelijke ordening is voorts gediscussieerd over de mogelijkheid van uitoefening van andere niet-agrarische activiteiten dan de thans bestaande.

Wij zijn van mening, dat nieuwe vestigingen in het buitengebied moeten worden tegengegaan.

Daarvoor biedt het industrieterrein voldoende soulaas. Indien echter nieuwe niet-agrarische activiteiten uitgeoefend gaan worden in de reeds bestaande bebouwing dan kan dat worden toegestaan door middel van het verlenen van vrijstelling van de gebruiksvoorschriften.

Uiteraard voor zover zulks uit een oogpunt van ruimtelijke ordening verantwoord is te achten.

pagina 21.

Zoals uit de nota blijkt, stellen wij voor om alle burgerwoningen in het buitengebied positief te bestemmen.

De discussie in de vergadering van de commissie voor ruimtelijke ordening is bij dit onderdeel vooral gegaan over de inhoud tot welke deze woningen mogen worden uitgebreid, alsmede over de maximale oppervlakte van de bijgebouwen.

Gehoor gevend aan de daarbij gedane suggesties, hebben wij ter deze

zake informatie ingewonnen bij de gemeenten Sint-Oedenrode en Oirschot. De regeling, welke in Sint-Oedenrode wordt gehanteerd, dateert van 1974 en is beduidend lager dan die welke in de nota wordt voorgesteld. In die gemeente houdt men n.l. een maximale inhoud van 350 m³ aan en voor een bijgebouw een oppervlakte van 40 m². Momenteel staan deze maten ter discussie, omdat in de praktijk de behoefte aan meer ruimte regelmatig blijkt.

Een standpunt over de in de toekomst aan te houden inhouds- en oppervlaktemaat is aldaar evenwel nog niet ingenomen.

De regeling, welke in Oirschot geldt en die ook goedgekeurd is door het college van gedeputeerde staten, spreekt ons meer aan. Daar wordt als maximum inhoud voor de woning 500 m³ aangehouden. Verder wordt toegestaan, dat, voor zover nog niet aanwezig, bij die woning één vrijstaand bijgebouw of een aanbouw in de vorm van een berging/garage mag worden opgericht van maximaal 65 m², alsmede een dierenverblijf of hobbykas van maximaal 15 m².

Wij zijn van mening, dat uitbreiding van de burgerwoningen beperkt dient te blijven en getracht moet worden een reële en acceptabele huisvesting te waarborgen. Dit is ons inziens heel wel mogelijk bij een inhoudsmaat van 400 à 450 m³. Wij hebben er evenmin problemen mee, dat de inhoud gesteld wordt op maximaal 500 m³. Daarmede wordt in ieder geval bereikt, dat de betreffende inwoners van het buitengebied van Best dezelfde mogelijkheden hebben als die van de aangrenzende gemeente Oirschot.

Om dezelfde redenen stellen wij u voor om voor de burgerwoningen in het buitengebied de aan- en bijgebouwenregeling op te nemen, zoals die in Oirschot geldt.

Een en ander met inachtneming van het volgende. Wij beraden ons momenteel over de mogelijkheden om te komen tot een sanering van bijgebouwen. Het is ons n.l. gebleken, dat in het buitengebied veel bijgebouwen staan, waarvan wij, gelet op de veelal slechte constructie en de slechte onderhoudstoestand, het liefste zouden zien, dat zij worden afgebroken. Daarmede zal een bijdrage kunnen worden geleverd tot verhoging van het open en aantrekkelijk karakter van ons buitengebied. Ten einde dit te bevorderen overwegen wij in de voorschriften een regeling op te nemen om tot een bepaalde oppervlakte een nieuw bijgebouw op te richten, zulks ter vervanging van de bestaande, waarbij de dan te hanteren oppervlakte-maten ruimer zijn dan bij normale nieuwbouw.

Wij spreken in dit verband van een inwissel-formule. Echter over de vraag hoe deze regeling exact zal moeten komen te luiden en in welke vorm dit gegoten zal moeten worden hebben wij in dit stadium nog geen beslissing genomen.

Een en ander zal afgestemd moeten worden op de hiervoor vermelde oppervlakte en er zal een relatie moeten zijn met de oppervlakte van de "in te leveren" bijgebouwen.

Wij zullen de commissie voor ruimtelijke ordening tijdig van de ontworpen regeling in kennis stellen.

pagina 22.

De in de nota voorgestelde regeling ten aanzien van de houten noodwoningen hebben wij niet overgenomen.

Wij hebben besloten om u voor te stellen om alle houten woningen positief te bestemmen in het buitengebiedplan. Zij moeten dan wel voldoen aan enkele criteria, ten einde uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een verantwoorde bebouwing te verkrijgen. Een positieve bestemming zou kunnen worden opgenomen indien de houten woning voldoet aan de volgende criteria:

1. de ligging aan een openbare weg met een verharding van minimaal 3 m' breed;
2. een directe bereikbaarheid vanaf de onder 1 bedoelde weg;
3. de woning moet visueel een zelfstandige eenheid zijn;
4. het perceel, waarop de woning staat, dient tenminste 13 m' breed en 20 m' diep te zijn.

Ingeval derhalve de houten woning niet aan deze criteria voldoet zal zij onder het zogenaamde overgangsrecht vallen. Indien in een later stadium daaraan alsnog voldaan kan worden, waarvoor meerdere mogelijkheden denkbaar zijn, zal binnen het raam van de positieve bestemmingsregeling een verbouw c.g. uitbreiding of een vervanging door een woning, opgetrokken in steen, toegestaan kunnen worden.

pagina 24.

Zoals hiervoor reeds vermeld zullen wij in het buitengebiedplan de (voormalige zandwin-)plassen aan de Ploegstraat eveneens conserverend bestemmen, zulks in afwachting van de resultaten van het onderzoek naar de toekomstige gebruiksmogelijkheden.

Ten aanzien van het gestelde over de voetbalvelden en de daarbij aanwezige kantines c.g. buurthuizen merken wij op, dat wij van oordeel zijn, dat deze in het buitengebiedplan eveneens positief bestemd moeten worden.

Voorts zal in dat plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden in de gebieden met de bestemming "agrarisch gebied" en "agrarische gebied met betekenis voor natuur en landschap".

Deze wijzigingsbevoegdheid kan toegepast worden ingeval zich de situatie voordoet, dat een voetbalveld op de huidige plaats niet langer gehandhaafd kan blijven en derhalve elders aangelegd zal moeten worden. Dit geldt dan uiteraard ook voor de vervanging van de daarbij aanwezige kantine of het buurthuis.

De tekst onder K wordt gewijzigd in:

"De bestaande oefenhal wordt positief bestemd". Het betreft hier de door de S.O.H.O. te bouwen oefenhal aan de Sint Franciscusweg. Aan de bouw van meerdere oefenhallen of manege's bestaat naar onze mening geen behoefte.

In het buitengebiedplan zullen wij door middel van een vrijstellingsbepaling de mogelijkheid opnemen voor de bouw van een paardestal van maximaal 20 m². Daarbij zal als eis worden gesteld, dat het bouwperceel een minimale oppervlakte dient te hebben van 5.000 m².

Voorts zal een positieve bestemming worden opgenomen voor het thans nog in aanbouw zijnde klompenmuseum, terwijl het buitengebiedplan tevens zal voorzien in de bouw van een bowlinghal nabij het pand Oirschotseweg 108.

Voorstel:

Samenvattend stellen wij u voor in te stemmen met de in de nota probleemverkenning van het buitengebied opgenomen uitgangspunten ten behoeve van het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan voor het buitengebied, zulks dan met inachtneming van de daarop aangebrachte wijzigingen, zoals die hiervoor zijn vermeld. Datzelfde geldt voor wat betreft de eventuele aanpassing van de bestemmingsgrens tussen "agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en landschap" en "agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap".

Voorts stellen wij u voor in te stemmen met de hierboven aangegeven procedure-vorm ten behoeve van de voorbereiding van het buitengebiedplan.

Best, 16 september 1980.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN B E S T.
De secretaris, De burgemeester,

Aan de raad
van de gemeente
B e s t.

P.A. Gondrie.

Mr. J.J. de Leeuw.

O.R
T.JdK
C. JdK

NOTULEN VAN DE OPENBARE VERGADERING VAN DE RAAD DER GEMEENTE BEST
GEHOUDEN OP MAANDAG 22 SEPTEMBER 1980 DES AVONDS OM 19.45 UUR TEN
GEMEENTEHUIZE.

Aanwezig:

Mr. J.J. de Leeuw, burgemeester.

A.O. Scheepens, wethouder.

A.H. van Geffen, wethouder.

en de leden:

J.H.A.M. van den Hurk, mevrouw M.C. Schaar-Brugman, W.G. Freriks,
M.F.C. van den Bogaard, W.J. van Baardwijk, G.J. Swinkels, M.W.C.A.
Vervaart, A.G.M. Brouwers, mevrouw J.M. Geertman-Rabou, J.P.M. van
Gerven, drs. H.J. van der Marck, G. van Harten, J.M. van Beerendonk,
H.C.A.J. Walravens en Th.L. van Laere.

P.A. Gondrie, secretaris.

22. VOORSTEL TOT VASTSTELLING VAN UITGANGSPUNTEN TEN BEHOEVE VAN HET ONTWERP BESTEM-
MINGSPLAN VOOR HET BUITENGEBIED.

De VOORZITTER:

Ik wil vooraf een opmerking maken. Het is ons gebleken dat na behandeling in de commissie voor ruimtelijke ordening veel mensen in de telefoon klimmen of aan het loket komen. Zij menen dat hetgeen in deze commissie is besproken de blijvende waarheid is en zij vragen zich af of zij bepaalde plannen kunnen gaan uitvoeren. Dit zal na behandeling in de raad ongetwijfeld weer gebeuren. Over uw hoofden heen wil ik zeggen dat wij ons moeten realiseren -- dit moeten wij ook duidelijk voorhouden aan de mensen die het aangaat -- dat wij een ontwerp-bestemmingsplan maken en dat het nog geruime tijd zal duren voordat dit is vastgesteld, daar wij met inspraak en allerlei onzekerheden hebben te maken. Hiermee moeten wij rekening houden. Het stuk op zich is naar mijn mening wel duidelijk.

De heer VAN BEERENDONK:

Mijnheer de voorzitter. De nota probleemverkenning voor het buitengebied staat ter discussie, evenals de wijzigingen die de commissie voor ruimtelijke ordening hierin heeft aangebracht. Deze wijzigingen vinden nagenoeg geheel hun weer-slag in het nagestuurde raadsvoorstel nr. 80-134 en op sommige plaatsen is hierop een toelichting gegeven. Toch wil ik op enige punten nader ingaan. Aan het adres van de commissie voor ruimtelijke ordening is gezegd dat burgemees-ter en wethouders zeer meegaand zijn geweest wat betreft de wijzigingen in de oorspronkelijke nota, die door leden van de commissie voor ruimtelijke ordening zijn voorgesteld. Men vermoedt dat een en ander door de provincie zal worden teruggedraaid. Daarom wil ik er op voorhand voor pleiten dat u op stevige schoen-

naar Den Bosch zult gaan, opdat men daar in een later stadium niet te veel wijzigingen zal aanbrengen. In de raad en in de commissie voor ruimtelijke ordening is namelijk terdege over het voorstel nagedacht en men kan niet voorkomen dat -- u signaleerde dit zojuist -- bij de mensen bepaalde toekomstverwachtingen gaan leven. U kunt dit ook nu niet verhinderen en u zult dan ook naar mijn mening met het oog op deze mensen als u naar Den Bosch gaat stevig in uw schoenen moeten staan.

Ik wil ten aanzien van het voorstel nog enige kleine punten vermelden. Op de eerste pagina gaat u op de door ons voorgestelde commissie in. Wij laten graag in het midden welke naam deze inspraakcommissie of inspraakwerkgroep zal moeten dragen, maar ik wil nogmaals op het belang van deze gecombineerde commissie voor agrarische belangen, jeugdbelangen -- ik denk aan het I.P.N. -- enzovoort wijzen. Wij zullen graag uw voorstel over de samenstelling van deze commissie afwachten. Er zijn nog vele vraagtekens ten aanzien van de definiëring van een aantal aangelegenheden en wij hechten derhalve waarde aan deze commissie, daar zij een wat het nader definiëren van deze aangelegenheden betreft belangrijke taak zou kunnen hebben. U verwijst zelf naar dit punt waar u spreekt over semi-agrarische bedrijven en hobbyboeren. Ik zal hierop later terugkomen. Wij zijn van oordeel dat deze commissie met name het begrip industrieel agrarisch bedrijf nader zal moeten definiëren. Interpreteren wij dit begrip op de juiste manier wanneer wij zeggen dat een pelsdierenfokkerij -- wij hebben hierbij specifiek een konijnenfokkerij op het oog -- agrarisch is, of meent u dat hiervoor in Best geen plaats is? Deze vragen spelen bij onze fractie en wij zouden hierop via deze gestructureerde inspraakcommissie of -werkgroep graag een antwoord krijgen.

In de commissie voor ruimtelijke ordening heb ik al uitvoerig over de bestemmingsgrenzen gesproken. Er liggen grenzen die weinig of geen realiteitszin meer hebben, u hebt dit ook in uw voorstel verwerkt. De op de ter beschikking staande kaart aangegeven grenzen geven een bepaald moment uit het verleden weer, maar zoals de heer Vervaart eerder vanavond heeft opgemerkt is realiteitszin in dezen een eerste vereiste. Ik doel hiermee op de grenzen in het noorden van Best, waar nu het ruilverkavelingsplan wordt uitgevoerd. Er bestaat een plan van toedeling dat in zijn aspecten niet is meegenomen, maar wel wordt uitgevoerd. Dit heb ik in de commissie ook naar voren gebracht. Ik meen dat dit wel in het bestemmingsplan moet worden opgenomen, want dit plan -- wij hebben het in het verleden herhaalde malen betoogd -- is niet tegen te houden. Wij hebben met verschillende plannen, zoals een toedelingsplan, een plan voor weg- en waterlopen en een groenplan te maken. Naar mijn mening zullen wij ons bestemmingsplan moeten afstemmen op alle plannen die ter sprake zijn gekomen en waarmee wij in meerderheid hebben ingestemd; ik spreek nu met name over de begrenzing.

Als men bepaalde belangen met het oog op een toekomstige bestemming tegen elkaar moet afwegen -- ik vermeld dit omdat mij is gebleken dat het niet voor iedereen even duidelijk is overgekomen -- moet deze weging op de realiteit zijn afgestemd. Ik wil hiermee zeggen dat het niet doenlijk is in een agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en landschap, dat op dit moment tot agrarisch gebied met overigens ook betekenis voor natuur en landschap wordt omgebouwd, het belang van natuur en landschap in de toekomst zwaarder te laten wegen dan dat van de landbouw. Dit belang zal er namelijk eenvoudig niet meer zijn, in ieder geval zal het niet meer zo zwaar wegen. U hebt toegezegd deze grenzen nog eens te zullen bestuderen en wij zullen het resultaat daarvan afwachten.

Er zijn nog enige andere aspecten ten aanzien van het ruilverkavelingsplan. Ik denk bijvoorbeeld aan het plan van toedeling waarin bepaalde bouwblokken etcetera zijn gereserveerd, waarvan ik specifiek het type bouwblok B wil vermelden. Hiervan spreekt men wanneer men aan de overzijde van de straat, waar een agrarisch bedrijf is gevestigd, agrarische panden of agrarische bebouwing in de vorm

van loopstallen of anderszins toelaat. In het plan van toedeling is hieraan op diverse plaatsen gedacht en ik meen dat wij, wat de bouwblokbepaling betreft, zeker daarop moeten inspelen. Dit zijn enige aspecten die op de ruilverkaveling betrekking hebben en naar onze mening in het ontwerp-bestemmingsplan moeten worden ingebracht.

Na fractieberaad zijn wij het ook over de vrijstellingsbepaling met u eens. Wij hebben in de commissie gevraagd of dit geen aangelegenheid voor de raad is. U hebt gezegd dat dit mogelijk is, maar dat wij deze bepaling dan wel in het bestemmingsplan moeten opnemen. Wij menen dat daarmee de ruimte voor eigen beleid wordt verengd, hetgeen wij in het verleden nooit hebben gewild. Mijn fractie meent dat wij de vrijstellingsbepalingen moeten laten zijn zoals zij in de doelstellingennota -- als ik het zo mag noemen -- worden vermeld. Wij moeten -- ik heb dit in de commissie reeds gezegd -- de vrijstellingsbepalingen handhaven en de uitvoering delegeren aan burgemeester en wethouders. De raad zal controleren of alles goed zal gaan en er zullen vanzelf bouw aanvragen aan de raad worden voorgelegd, daar iedereen de grenzen toch zal willen overschrijven. Waar legt u de scheiding tussen semi-agrariërs en hobby-boeren? Dit kan ik in uw stuk niet vinden. Ik vraag mij af wat het begrip semi-agrarisch inhoudt. Lig het verschil in meer of minder boer dan wel kleine of grote boer zijn of heeft een semi-agrarisch bedrijf een directe relatie met landbouw of agrarische sector? U wilt namelijk alle bedrijven die in het buitengebied vreemd zijn naar het industrieterrein verplaatsen. Wij menen dat er nog een categorie is die nader moet worden bekeken, namelijk die van de loonwerkers, de klompenfabriekjes, enzovoort. Ik geloof dat iedereen tegenwoordig een open haard heeft; ook het verkopen van haardblokken is een typische neven-activiteit van een semi-agrariër. Dit alles dient mijns inziens nader te worden gepreciseerd.

Iedereen wacht op een regeling met betrekking tot de burgerwoningen. Waarschijnlijk doelde u op wensen die de bevolking kenbaar heeft gemaakt. Wij vinden het een goed voorstel de in Oirschot geldende regeling over te nemen. U hebt terecht geconstateerd dat de regeling, die men in Sint Oedenrode hanteert en waarbij men een maximum-inhoud van 350 kubieke meter aanhoudt, tot discussie heeft geleid. Ik vraag mij af of wij met een inhoud van 500 kubieke meter ook niet in een discussie verzeild zullen raken, maar dat zullen wij dan wel ondervinden. In eerste instantie stemmen wij met aansluiting op de regeling in Oirschot in, zodat 100 meter verder niet iets anders mogelijk zal zijn dan aan deze kant van de streep. Wij zijn het met uw zienswijze eens. Wel staat mijn fractie sanering van bijgebouwen via een door u uit te werken inwisselformule voor. Ik veronderstel dat wij hierover in de commissie voor ruimtelijke ordening nog heel wat moeten stoeien.

In uw voorstel verschijnt met betrekking tot de houten woningen plotseling een aantal maten waarvan aanvankelijk geen melding werd gemaakt. Ik vraag mij af waar deze maten vandaan zijn gekomen. Hebt u deze aan een gedeeltelijke of volledige inventarisatie van het buitengebied ontleend en hebt u een gewogen gemiddelde genomen, of komen deze maten ergens anders vandaan? Ik spreek nu over het gestelde onderaan pagina 5 van het voorstel. Ik vraag mij af of een perceel van dertien meter breed en twintig meter diep groot genoeg is. Als men namelijk op een dergelijke kavel een huis met een inhoud van 500 kubieke meter, 65 vierkante meter bijgebouwen en 15 vierkante meter dieropslag wil bouwen -- zo is het in onze fractie besproken -- kan men nog net met de kruiwagen rondlopen, maar daarmee is het ook afgelopen! Ik veronderstel dat dit minimum-maten zijn. Is, gezien de rooilijnen die zullen worden gehanteerd, twintig meter in het buitengebied wel voldoende? Ik wil dit nu naar voren brengen, wij zullen straks wel zien wat ervan komt.

De heer SWINKELS:

Mijnheer de voorzitter. Ten aanzien van de uitgangspunten voor het buitengebied

stelt u een versnelde procedure voor, waarmee wij zeer gelukkig zijn. U weet dat wij de fractie van de P.v.d.A. in haar voorstel tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor het buitengebied altijd hebben gesteund. Het gaat er nu van komen en dat doet ons goed. Toch heb ik er evenals in de commissie voor ruimtelijke ordening behoefte aan te verklaren, dat wij een bijzondere procedure volgen om tot een bestemmingsplan te komen. Ik bedoel dit in die zin, dat wij uw college vroegtijdig richtingen aangeven waarin dit zou moeten gebeuren. Wij willen ook een stuk voorbehoud inbakken zodat wij, als een detailanalyse en inventarisatie van het buitengebied gereed zullen zijn gekomen, onze visie nog zullen kunnen aanpassen. Ik meen dat u dan met een aantal aspecten te maken zult krijgen, ten aanzien waarvan wij waarschijnlijk een en ander zullen moeten bijstellen wanneer wij de realiteit en de details zullen hebben bekeken. Als voorbeeld noem ik het aspect van de houten woningen dat de heer Van Beerendonk ter sprake heeft gebracht. Ik zal hierop later terugkomen. Het doet ons goed dat u op de opmerkingen, die wij in de commissie voor ruimtelijke ordening hebben gemaakt, gedetailleerd bent ingegaan. Het doet mij eveneens goed dat naar de mening van de heer Van Beerendonk de opmerking, dat de vrijstellingsbevoegdheid naar de raad in plaats van naar het college zou moeten worden verschoven, van de fractie van het C.D.A. afkomstig was.

De heer VAN BEERENDONK:

Ik meen dat deze opmerking van de V.V.D. afkomstig was.

De heer SWINKELS:

Ik heb deze twee punten namelijk zeer duidelijk aan de orde gesteld. Zojuist heb ik de wethouder gezegd -- ik zie hem al glunderen -- dat onzes inziens in ons buitengebied een stukje Brabants eigen moet zitten, dat wat soepelheid ten toon moet worden gespreid. Wij zijn van oordeel dat, wanneer een stuk vrijstellingsbevoegdheid in het buitengebied wordt ingepakt, dit niet voor niets zal worden gedaan. Dit wordt eigenlijk gedaan met daarbij de toezegging dat dit, wanneer daaraan behoefte is, zal worden toegepast; de ruimte ervoor is aanwezig. Wij moeten hierover niet meer bakkeleien, maar u moet dit ruim en soepel toepassen. Wij zijn wel anders van het college gewend, in die trant hebben wij destijds ook gesproken, wat u in de commissie voor ruimtelijke ordening aardig hebt gepareerd. Het verheugt mij dat u hierop uitvoerig bent ingegaan. U treedt verder in detail. Als mede-promotor van de melkgeit in het Zuidoostelijk-Brabants gebeuren betreur ik het, dat u mijn suggesties over geiten- en schapenhouderijen niet beide hebt opgenomen. De melkgeit groeit namelijk en ik verwacht dat ook in de toekomst behoefte aan melkgeiten zal bestaan. In ieder geval is het een werkmanskoe en wij menen dat de mogelijkheid tot het houden ervan in het buitengebied aanwezig moet zijn. Het doet mij deugd dat u onze suggestie over volkstuinen in de kernrandzone hebt opgenomen. Op pagina 16 wil ik nogmaals de geiten aanbevelen, die ook daar om de hoek komen kijken.

Voorts wil ik een opmerking maken over het gestelde op pagina 18 van het plan en op pagina 4 van uw begeleidend schrijven. U draait om de kwestie van de semi-agrariërs heen. In het verleden was u hierover zeer resoluut; u verklaarde dat een semi-agrarisch bedrijf geen volwaardig agrarisch bedrijf was en dat het niet in het huidige bestemmingsplan zou passen. Ik ben van mening dat een semi-agrariër -- de boer die altijd boer is geweest en met het boerenbedrijf is gestopt -- als agrariër moet worden behandeld. Het mag niet voorkomen dat een semi-agrariër, die bemerkt dat zijn bedrijf niet 100% economisch kan draaien en die derhalve met zijn werklust bij derden terecht komt, de kans op uitbreiding tot een volwaardig agrarisch bedrijf door allerlei procedures ziet belemmerd. Deze visie wil ik nogmaals naar voren brengen. U twijfelt zelf wat de kwestie betreft en stelt voor haar ter discussie te stellen. Het verheugt mij dat wij dit punt

zullen kunnen bespreken, ik wil echter reeds nu onze uitdrukkelijke mening aan u voorleggen: een semi-agrarisch bedrijf moet naar ons oordeel aan een volwaardig agrarisch bedrijf worden gelijkgesteld.

Wij kunnen overigens alleen lovende woorden uitspreken, want u hebt al hetgeen wij in de commissie voor ruimtelijke ordening hebben voorgesteld meegenomen. Het verheugt ons ook dat u in dit opzicht mede naar Oirschot hebt gekeken, waardoor -- zoals de heer Van Beerendonk heeft gezegd -- tussen Oirschot en Best geen verschillen meer zullen bestaan. Wij hopen dat ook Sint Oedenrode zich zal aanpassen, waardoor wij in het buitengebied tot een gelijke gang van zaken zullen kunnen komen.

Op pagina 22 spreekt u over de maten waaraan houten noodwoningen zouden moeten voldoen. Ik verzoek u deze kwestie nog eens te bespreken in de commissie voor ruimtelijke ordening, in welke commissie ik reeds heb gezegd dat de inventarisatie die u hebt gemaakt hierbij een ruggesteun kan vormen. Het is onzes inziens niet zo moeilijk enkele tientallen houten woningen met elkaar te vergelijken. Als wij meer over de situatie weten, kan wellicht een besluit worden genomen waarin wij ons kunnen vinden.

Het verheugt mij voorts dat u met betrekking tot het buitengebied aan paarden hebt gedacht en dat de mogelijkheid is geschapen -- hoe kan het anders dan dat dit van mij komt -- dat iedere burger van Best die een stukje grond bezit, mits de procedures goed zullen worden doorlopen, een paard zal kunnen houden en daarvan zal kunnen genieten.

De heer VAN GERVEN:

Dat kwam toch niet alleen van u.

De heer SWINKELS:

Neen, maar u weet dat ik hierover al jaren heb gesproken.

Mevrouw SCHAAR-BRUGMAN:

Mijnheer de voorzitter. Ik zal er eens goed voor gaan zitten, want ik ben voorlopig nog niet uitgesproken.

Ten tijde van de vergadering in de commissie voor ruimtelijke ordening ben ik helaas ziek geweest. Dat deed mij zoals u zult begrijpen veel verdriet, hoewel mijn collega een goede plaatsvervanger is geweest, want hij heeft wel een aantal opmerkingen gemaakt. Na 16 september jongstleden zijn uw commentaar en het raadsvoorstel dat wij nu behandelen echter bij mij binnengekomen en ik ben daarover zeer boos geworden. Nog bozer ben ik overigens geworden door het beluisteren van de betogen van de heren raadsleden.

Waar is in de betogen van zowel de fractie van de V.V.D. als van het C.D.A. de natuur gebleven? Men heeft hier vanavond alleen over boerenbelang gesproken en ik meen dat wij niet alleen voor de behartiging van deze belangen in de raad zijn gekozen. Het is natuurlijk mogelijk dat men, met het oog op de komende verkiezingen, vast enige stemmen wil winnen.

De heer VAN GERVEN:

Dat wilt u zeker aan de andere kant!

Mevrouw SCHAAR-BRUGMAN:

De heer Van Gerven zou toch moeten weten dat ik altijd voor beide belangen ben opgekomen.

Ik wil eerst een opmerking aan het adres van het college maken. Wij hebben de bruine nota van u ontvangen, waarmee wij aanvankelijk grotendeels konden instemmen al hadden wij wat moeite met onder andere de achtergrond van deze nota. Onze gemeente heeft een inventarisatie gemaakt, waarvan ik in en bij de stukken niets heb teruggevonden. Ik vraag mij af waarom deze inventarisatie is gemaakt

als daarmee toch geen duidelijk verband wordt gelegd. Het ging om een inventarisatie van woningen, stallen en wat dies meer zij en ik betreur dat men de natuurwaarden in het buitengebied niet eveneens heeft geïnventariseerd. Men kan geen saneringsplan maken wanneer men alleen naar huisjes en hokjes kijkt, er bestaat namelijk meer dan dat. Nu zijn het structuurplan van de agglomeratie en het streekplan van de provincie hierbij betrokken, maar in het verleden heeft een groep mensen in Best een landschapsinventarisatie gemaakt, die ik in dezen volledig mis. Ik doel hierbij op de nota "Hoe groen is Best?", een nota die in dit kader zeer bruikbaar zou zijn geweest, maar die u helemaal niet aanhaalt. Hebt u deze niet gebruikt?

Ten aanzien van het stuk dat wij van u hebben ontvangen wil ik in eerste instantie iets over de inspraak zeggen. Het verheugt mij dat wij in snel tempo zullen werken, ik hoop echter dat wij daarbij niet over de inspraak heen zullen walsen en dat de samen te stellen inspraakgroep werkelijk inspraak zal hebben.

Ik begrijp de angst van de heer Van Beerendonk die stelt, dat wij met stevige schoenen aan naar Den Bosch zullen moeten gaan. Ik vraag mij af wat de inspraak dan nog zou kunnen inbrengen, want hij schakelt deze helemaal uit.

De heer VAN BEERENDONK:

Ik wil een en ander alleen structureren opdat het goed zal verlopen. Dat is schijnbaar niet overgekomen.

Mevrouw SCHAAR-BRUGMAN:

Ik begrijp wat de heer Van Beerendonk bedoelt. Ik snap heel goed dat hij in alles zijn zin wil hebben en dat is bij het college helaas aardig gelukt; ik hoop dat dit bij hogere instanties wat minder snel het geval zal zijn. Dit is echter onze opvatting.

De heer VAN BEERENDONK:

Dan zullen wij toch maar met stevige schoenen gaan!

Mevrouw SCHAAR-BRUGMAN:

Ik wil voorts iets zeggen over de bestemmingsbegrenzing waarover op pagina 2 van uw voorstel wordt gesproken. Ik heb begrepen dat in de commissievergadering is voorgesteld zowel de bestemmingsbegrenzing boven Aarle als die bij de Pailjaart en De Scheeken te veranderen. Het is mij onduidelijk welk gebied u in uw voorstel aangeeft, er is namelijk geen noordelijke begrenzing. Bij navraag op de afdeling van ruimtelijke ordening is mij vanmorgen gebleken, dat ongeveer de helft van het gebied boven Aarle de bestemming agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap in plaats van de bestemming agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en landschap zal krijgen. Wij hebben hiertegen grote bezwaren. De raad zal zich kunnen herinneren, dat wij in het verleden enorme discussies over de vestiging van een mammoetbedrijf als de Vami hebben gehad. Op dit moment loopt een bouw aanvraag voor vestiging van een dergelijk mammoetbedrijf in De Scheeken. Wanneer wij deze gebieden tot agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap maken betekent dit, dat dergelijke bedrijven zich weer in dit gebied zullen kunnen vestigen. Ik zal hierop dadelijk terugkomen wanneer ik uw definitie van een agrarisch industrieel bedrijf zal bespreken. De fractie van de V.V.D. heeft mij zeer teleurgesteld, want ook zij heeft zich destijds fel tegen de vestiging van de Vami verzet.

De heer SWINKELS:

Als u de stukken goed had gelezen had u kunnen zien dat het gebied van De Scheeken buiten beschouwing is gelaten. De fractie van het C.D.A. heeft gevraagd deze kwestie te bekijken en na de ruilverkaveling Oirschot-Best aan de werkelijke situatie aan te passen, met name aan -- zoals de heer Van Beerendonk zegt -- de situatie in het groenplan. Hierin kan ik mij volledig vinden.

Mevrouw SCHAAR-BRUGMAN:

Ik ben het hiermee niet eens, want het stuk dat eruit gehaald zou moeten worden loopt tot aan de Vleutstraat.

De heer VAN BEERENDONK:

Er is alleen gevraagd de situatie van dit moment te bekijken.

Mevrouw SCHAAR-BRUGMAN:

Als men nu reeds zegt dat men het eruit wil hebben zal het er straks natuurlijk niet in zitten.

De heer VAN BEERENDONK:

U moet wel realistisch zijn, ik kom daar alle dagen!

Mevrouw SCHAAR-BRUGMAN:

Ik wil best realistisch zijn en ik weet hoe het er uitziet, want ik kom daar zelf ook wel eens.

De heer VAN DEN HURK:

Mijnheer de voorzitter. Ik stel voor, dat wij niet door elkaar gaan zitten roepen, zodat ieder zijn eigen betoog kan afmaken.

Mevrouw SCHAAR-BRUGMAN:

Mijnheer de voorzitter. Ik wil graag doorgaan.

Ik heb al gezegd dat ik in de opvattingen van de fractie van de V.V.D. ben te-leurgesteld. Zij heeft destijds op grond van landschaps- en milieu-overwegingen -- het gebied ligt vlak bij De Mortelen -- de vestiging van de Vami willen tegenhouden. Nu wil zij mede voorstellen dit gebied mijns inziens vogelvrij te verklaren.

De heer SWINKELS:

Ik heb hiertegen bezwaren. Op dit moment legt men woorden anders uit dan in de commissie voor ruimtelijke ordening naar voren is gekomen.

De VOORZITTER:

Laten wij nu verder in tweede instantie reageren, want anders komen wij er niet meer uit!

Mevrouw SCHAAR-BRUGMAN:

Ik ga verder en ik hoop dat ik mijn betoog kan afmaken, ik heb de anderen ook laten uitspreken. Het is fatsoenlijk iemand te laten uitspreken en eventuele reacties dan maar even op te schrijven. Ik heb dat ook gedaan.

Ik was tevreden met de verandering van de bestemmingen, zoals deze op de kaart waren ingetekend.

Op pagina 3 van uw voorstel wordt de vrijstellingsbevoegdheid besproken. Ik ben het met u eens dat burgemeester en wethouders deze bevoegdheid moeten behouden, wij zullen onzerzijds de vinger aan de pols houden. U verklaart nogmaals dat, wanneer in een bouwblok binnen een agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap wordt gebouwd, geen vrijstellingsbevoegdheid van de hoofdingenieur-directeur van de landinrichting nodig is. Onzes inziens is het daarom des te kwalijker dat dit zal veranderen, het is alleen nodig wanneer in dat gebied buiten een bouwblok zal worden gebouwd.

Ik kom terug op het agrarisch industrieel bedrijf. Uw definitie van dit begrip is de volgende: "Van een agrarisch industrieel bedrijf is sprake indien aldaar vier personen of meer full-time werkzaam zijn." Dit begrip ik niet, op deze wijze kan men dit begrip niet definiëren. Met de huidige mate van automatisering

kan een agrarisch industrieel bedrijf met twee personen mijns inziens al heel groot zijn. Wij hebben daarom met uw formulering veel moeite. De meerderheid van de commissie voor ruimtelijke ordening was van mening dat houderijen en fokkerijen van paarden, pelsdieren en schapen moeten worden opgenomen. Ik vind het jammer dat u hieraan gehoor hebt gegeven, wij kunnen hiermee niet instemmen.

Gezien de bufferfunctie van het kernrandgebied zal deze zone volgens onze fractie 250 tot 300 meter breed moeten blijven.

Wij zijn er wel gelukkig mee dat u volkstuinen in het voorstel hebt opgenomen. Vanavond heeft men reeds over de begrippen "semi-agrariër" en "hobby-boer" gesproken. Wij dienen terdege te overwegen wat ten aanzien hiervan zal moeten worden besloten. Met het begrip "semi-agrariër" hebben wij in principe niet veel moeite, hoewel daarvoor regels zullen moeten worden opgesteld opdat in dit opzicht geen uitwassen zullen ontstaan.

Ik ben aan bladzijde 5 van uw voorstel toegekomen. Het zal u niet verbazen dat ik een opmerking over de woningsplitsing wil maken. Deze wordt in uw voorstel weliswaar niet genoemd, maar is op bladzijde 21 van de nota behandeld en in hetgeen ter zake is gesteld kunnen wij ons niet vinden.

U wilt 500 kubieke meter als maximale inhoud van een woning aanhouden en eventueel toestaan; 400 tot 450 kubieke meter achten wij echter meer dan genoeg. Men heeft er vanavond van verschillende zijden tevredenheid over uitgesproken dat het college in dit opzicht naar de situatie in Oirschot heeft gekeken, maar het had naar mijn oordeel even goed dienen te kijken naar hetgeen in Sint Oedenrode gebeurt, niet alleen op gebied van bebouwing, maar ook met betrekking tot het natuurgebied van het plan. Wij kunnen hiervan slechts weinig terugvinden.

De kwestie van de paardenstallen zou ik bijna vergeten. In het verleden hebben wij ons reeds hiertegen opgesteld, hoewel ons standpunt in de loop van tijd iets is versoepeld. Dit wil echter niet zeggen dat wij kunnen instemmen met uw standpunt een en ander zo ruim te interpreteren, dat men op een halve hectare een paardenstal van maximaal 20 vierkante meter zal mogen neerzetten. Dit gaat ons namelijk te ver. Met hetgeen u in eerste instantie in uw nota aan ons voorstelde hadden wij kunnen instemmen. Mij is nu het argument ter ore gekomen dat meer mensen een paardje kunnen houden, omdat het niet meer zo duur zou zijn. Het houden van paarden is echter nog altijd een vrij dure aangelegenheid, die niet iedere burger zich kan veroorloven. Naar mijn mening zullen wij met deze maatregel niet zodanig nivelleren, dat de halve bevolking van Best een paardje zal kunnen houden.

De heer VAN GERVEN:

Mijnheer de voorzitter. Mag ik mevrouw Schaar een vraag stellen? Zij was geweldig boos. Het zal wel aan mij liggen, dat ik dit nog niet begrijp.

Mevrouw SCHAAR-BRUGMAN:

Inderdaad ben ik boos geworden over de veranderingen in de betreffende gebieden. Dat moet toch duidelijk zijn.

De heer VAN LAERE:

Mijnheer de voorzitter. Ik zal mijn betoog niet zo lang maken. Dat kan ik zeggen omdat ik als vierde spreker aan het woord kom, hetgeen ik heel prettig vind omdat nu de meeste vragen al zijn gesteld. De antwoorden zijn misschien ook erg lang.

Ik wil nog enige opmerkingen maken. Onze fractie is zoals iedereen blij dat er wat betreft het ter hand nemen van het bestemmingsplan buitengebied garen op de klos komt. Het werd de hoogste tijd, daar wij regelmatig met allerlei problemen te maken kregen en ik heb begrepen dat ook hogere instanties hierop hebben

aangedrongen. Het verheugt mij eveneens dat wij snel kunnen handelen. De procedure zal in tegenstelling tot in andere gevallen worden versneld, waarbij ik hoop dat deze versnelling de inspraakmogelijkheden geen beperkingen zal opleggen. Dit zal waarschijnlijk niet het geval zijn, maar inspraak kost tijd en men zal misschien geneigd zijn het belang van snel handelen boven dat van de inspraak te stellen en de inspraakprocedure te snel te doen verlopen. Dit klinkt wat ingewikkeld, maar wij bedoelen hiermee dat men de inspraak ook later volledig tot haar recht zal moeten laten komen.

De heer Van Beerendonk heeft over de belangengroeperingen gesproken en daarin kunnen wij ons vinden. Hoe het precies zal verlopen weet u zelf nog niet. In ieder geval hopen wij dat van een goede coördinatie sprake zal zijn, dat de inspraak van de belangengroepering of begeleidingscommissie -- de heer Van Beerendonk heeft hierover gesproken -- goed zal zijn gecoördineerd en de zaak niet zal ophouden.

Wij vragen ons af wanneer men met regelmatige voorlichting in de pers kan beginnen. U zult misschien menen dat het voor voorlichting ter zake nog wat vroeg is, het is echter aangenaam alle belanghebbenden -- dat zijn wij allemaal -- regelmatig via de pers van alle ontwikkelingen op de hoogte te houden.

Wij zien geen probleem in de vrijstellingsbevoegdheden. Wij zouden er ook geen moeite mee hebben gehad wanneer dit aan burgemeester en wethouders gedelegeerd bleef.

De heer SWINKELS:

Dat is logisch, want u zit zelf in het college.

De heer VAN LAERE:

Zit ik in het college?

De heer SWINKELS:

U zoudt dat wel willen, misschien moet daarvoor overleg binnen uw fractie worden gepleegd.

De heer VAN LAERE:

Ik neem aan dat ik over een langere termijn dan deze zittingsperiode van de raad spreek. Wat mij betreft zou de vrijstellingsbevoegdheid, wanneer ter zake een vrijstellingsbepaling bestaat, bij burgemeester en wethouders mogen berusten, ook al zou de raad op een of andere manier een bevoegdheid krijgen. Dan nog zou ik er alle vertrouwen in hebben dat het van de zijde van het college wel goed zou komen.

Vestiging van houderijen en fokkerijen van paarden, schapen enzovoort ontmoet bij ons geen bezwaren.

Het kwaad is wat de burgerwoningen betreft in zoverre geschied, dat de beslissingen daarover zijn gevallen. Ik heb de neiging de opvatting van mevrouw Schaaf over te nemen, die meent dat 450 kubieke meter voldoende is.

De heer VAN GERVEN:

In de commissie hebt u zelf een inhoud van 475 kubieke meter voorgesteld.

De heer VAN LAERE:

De heer Van Gerven weet heel goed hoe dat is verlopen. Ik neem aan dat op dat moment waarop daarover is gesproken alles mogelijk was. Als men 600 of 700 kubieke meter zou hebben voorgesteld zou dat op dat moment ook geen probleem zijn geweest.

De bijgebouwenregeling zoals deze in Oirschot geldt kunt u wat ons betreft gerust volgen. Saneringspogingen middels een inwisselformule lijken mij enigszins ingewikkeld. Wanneer dit echter mogelijk is gaan wij hiermee akkoord.

Hoe hebt u de gegevens over de houten woningen en de bepalingen waaraan deze moeten voldoen verkregen?

Over de paardenstallen is in de commissie op dezelfde wijze als over de grootte van de woningen gesproken. Het was niet zo belangrijk of de inhoud van de woningen 400 of 450 of 500 kubieke meter moest zijn, evenmin was het met betrekking tot de paardenstallen van belang of het stuk grond een oppervlakte van een hectare, een halve hectare of nog minder zou moeten hebben. Onze fractie is echter van mening dat een hectare de minimale maat moet zijn om het buitengebied zo open mogelijk te houden.

Ten aanzien van de agrarisch-industriële bedrijven spreekt men over vier personen, maar zoals mevrouw Schaar reeds heeft gesteld biedt dit weinig garanties. De vraag is welke andere normen hierbij zullen worden ingebouwd. Het lijkt mij overbodig de door anderen al gestelde vragen te herhalen.

De VOORZITTER:

Ik zal trachten de gemaakte opmerkingen op de voet te volgen, waarbij ik begin met die van de heer Van Beerendonk.

Ik vermoed dat hij anderen mede vertegenwoordigt in zijn uitspraak, dat burgemeester en wethouders zich meegaand opstellen. Waarschijnlijk moet ik hierbij een misverstand uit de weg helpen, want burgemeester en wethouders stellen zich ter bescherming van de door de raad gestelde regels juist wat hardnekkig op. De raad staat nu op het punt nieuwe regels vast te stellen. Wat dat betreft wensen wij duidelijkheid en willen wij opmerkingen vanuit de raad of de raadscommissies graag ter harte nemen. Wij achten de raad nog altijd het hoogste orgaan dat hiervoor verantwoordelijkheid moet dragen. Onze verantwoordelijkheid willen wij niet uit de weg gaan, maar wij willen iedereen in zijn waarde laten. Zo hardnekkig wij in verdediging van raadsbesluiten zijn -- ook als het oude bestemmingsplannen en handhaving daarvan betreft, waaruit hetzelfde respect blijkt -- zo meegaand lijken wij ten opzichte van de raad te zijn. U mag van ons verwachten dat wij, als hierover zorgen zouden bestaan, onze partij zullen meeblijven als het bijvoorbeeld om opmerkingen van gedeputeerde staten gaat. Indien wij menen dat het gemeentebestuur van Best, de vertegenwoordiging van de bevolking, andere opvattingen dan gedeputeerde staten heeft, zullen wij er niet te "flauw" voor zijn dit kenbaar te maken.

De inspraakwerkgroep is verschillende malen in de commissie en vanavond in de raad ter sprake gebracht; wij hebben hierop gereageerd. Men wil klaarblijkelijk de oprichting van zo'n werkgroep verwezenlijkt zien, maar wel moeten wij ons buigen over de vraag hoe dit in zijn werk zal moeten gaan, of het een gecombineerde inspraakwerkgroep zal moeten zijn dan wel of er wellicht andere mogelijkheden bestaan. Wij willen in alle openheid naar de beste oplossing streven, het is echter meegenomen als het een geconcentreerde werkgroep zal kunnen zijn, omdat de procedure daardoor kan worden bekort. Wij zullen zeker trachten positief over deze aangelegenheid te denken. Ik ben het ermee eens dat deze werkgroep -- elders zal dit ook het geval zijn -- zich zou kunnen bezighouden met bepaalde definities, zoals die ten aanzien van hobby-boeren, semi-agrarische bedrijvigheid en industriële bedrijvigheid. Wij geven daarvoor nu wat handvatten aan. Hoewel wij niet stellen dat dit het laatste woord zal moeten zijn, is het juist dat, hoe eerder wij een oplossing voor het vraagstuk van de definities zullen hebben gevonden, hoe beter het voor de voltooiing van de gang van zaken zal zijn.

Wij kunnen de opmerking van de heer Swinkels over grote voorbehouden met betrekking tot de ontwikkeling begrijpen. Wij zullen allen voorbehouden hebben, maar ik heb in de commissie voor ruimtelijke ordening gezegd dat wij nooit tot een oplossing voor vraagstukken zullen komen wanneer wij tot in het oneindige voorbehouden blijven houden. Hoe eerder wij uitspraken doen op grond van de wetenschap -- ook de globale -- die wij nu hebben, des te eerder zijn

wij aan het eind van de rit. Dit zal na alle inspraak al moeilijk genoeg zijn, ik wil er echter nogmaals op wijzen dat wij moeten durven besluiten in de situatie waarin wij verkeren. Van een laatste woord zal nooit sprake zijn; elk raadslid kan evenals burgemeester en wethouders en anderen met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen, nieuwe opvattingen en nieuwe feiten die zich voordoen van mening veranderen.

Er zijn enige opmerkingen over het stuk gemaakt. Uit de woorden van de heer Van Beerendonk meen ik te mogen opmaken, dat hij zich in het algemeen in het-geen in ons stuk staat kan vinden.

Over bestemmingsgrenzen zijn wij het kennelijk in deze raad niet met elkaar eens. Wij hebben te kennen gegeven de laatste stand van zaken in de aanpak van die grenzen te willen betrekken en in de toekomst zal blijken of wij het daarover met elkaar eens zullen zijn. Wij zullen deze grenzen in ieder geval betrekken in de opdracht die wij aan de stedenbouwkundige zullen geven en alle wetenschap die wij daarover nu hebben daarbij meenemen.

Met betrekking tot bouwblok B dient naar het oordeel van de heer Van Beerendonk ook de ruilverkavelingssituatie te worden bekeken. Uiteraard zullen wij de ruilverkaveling bij de hedendaagse en in de toekomstige situatie betrekken om het bestemmingsplan zo actueel mogelijk te kunnen aanpakken. Wij hebben dit inmiddels al toegezegd.

De heer Van Beerendonk mist een duidelijke scheiding tussen de begrippen "semi-agrariër" en "hobby-boer". Hij vraagt zich af of er een relatie moet zijn met de agrarische wereld of met de grootte van een bedrijf en spreekt over loonwerkers, klompenmakerijen en dergelijke. Juist dit zijn naar mijn mening de punten die in ons onderling overleg ter sprake zullen moeten komen, waarbij wij het over de definities eens zullen moeten worden. Als dit niet het geval is zullen wij de ruzie in huis halen, vandaar dat wij het probleem van de definities zullen moeten oplossen. Dit kan zich overal afspelen, zowel in de werkgroep waarover de heer Van Beerendonk heeft gesproken als in het kader van elke inspraakprocedure waarmee wij te maken zullen krijgen. Het is belangrijk hierop te letten.

De meesten van u gaan akkoord met de normering die wij van Oirschot hebben overgenomen en de fractie van het C.D.A. ook met de inhoud van 500 kubieke meter, waarover verschillende leden anders denken. Burgemeester en wethouders achten dit geen halszaak, maar aan het adres van mevrouw Schaar wil ik zeggen dat wij in dezen liever de gemeente Oirschot volgen daar zij een norm van latere datum dan Sint Oedenrode hanteert. Dat is een argument om in dezen Oirschot te volgen.

De inwisselformule wordt naar ik meen in het algemeen wel onderschreven, hoewel men met ons van mening is dat wij daarmee de problemen nog niet geheel hebben opgelost. Dit is echter met meer zaken het geval.

Gevraagd is waar de maten van de houten woningen, die op pagina 5 zijn vermeld, vandaan zijn gekomen. Wij hebben in de commissie voor ruimtelijke ordening al gezegd dat dit met een open bebouwing heeft te maken en met de mogelijkheid houten woningen in steen te vangen. Als wij rekening houden met de minimale wensen van de mensen vraag ik mij af waarom wij geen minimum-maten voor lengte, breedte enzovoort zouden vaststellen. Wij zeggen dat deze in het stuk zouden kunnen worden opgenomen, maar dat hoeft niet het laatste woord te zijn. Wij moeten mijns inziens in de aangegeven richting gaan, maar wij willen met iedereen discussiëren over de vraag of het dertien of twintig meter moet zijn. Minimum-maten zullen echter moeten worden aangegeven, anders komen wij er gewoon niet uit. Wij zouden dan niet aan de positieve bestemming kunnen voldoen en een overgangsbepaling moeten blijven hanteren, hetgeen wij niet nastreven. Hoewel hiermee dus niet het laatste woord is gesproken, zullen wij de oplossing in de aangegeven richting moeten zoeken.

De heer Swinkels verklaart zich akkoord met de versnelde procedure. Over de

voorbehouden heb ik reeds gesproken, ik meen dat wij het hierover met elkaar eens zijn, wat ik nog wel zal horen.

Hij is van mening dat de vrijstellingsbevoegdheid die burgemeester en wethouders willen opnemen soepel moet worden uitgelegd en dat wij deze niet voor niets opnemen. Dat is waar, maar ik wil erop wijzen dat gedeputeerde staten, wanneer wij deze vrijstellingsbevoegdheid zullen opnemen, onze beslissingen met een vergrootglas zullen bekijken. Men meent gezien de jurisprudentie dat directe rechtszekerheid moet worden verschaft en dat men de zaken niet mag laten "zwemmen". Wij zullen derhalve moeten verklaren waar een mogelijkheid begint en waar deze zal eindigen. Het soepel optreden zal dus tegengesteld uitwerken of in ieder geval anders worden benaderd dan de heer Swinkels bedoelt. Wij zijn sinds jaar en dag van mening dat burgemeester en wethouders te weinig bevoegdheden hebben, omdat burgemeester en wethouders alleen in de actuele ontwikkeling kunnen bijsturen en alleen in dit opzicht -- als ik het zo mag noemen -- een handvat kunnen bieden. Als dit in een bestemmingsplan wordt vastgelegd zal het op het moment van vastlegging reeds verouderd zijn en moet men vijf of tien jaar wachten om dit te kunnen wijzigen. Daarom leggen wij u ons voorstel voor. Ik vermoed echter dat wij niet zo vrijelijk zullen kunnen handelen als de heer Swinkels misschien wil. Wij kunnen ook moeilijk zeggen of wij soepel of niet soepel zullen handelen; wij willen met de vrijstellingsbevoegdheid de actualiteit bijhouden, waarmee wij mijns inziens goed doen.

Aan het adres van de heer Swinkels wil ik eveneens zeggen dat wij de geiten misschien zijn vergeten, maar dat wij hiermee geen boze bedoelingen hebben gehad. Wij hebben geen plannen bijvoorbeeld schapen wel en geiten geen onderkomen te willen verschaffen. Wij zullen hiermee vanzelf in het kader van de problematiek te maken krijgen.

Over de volkstuinen zijn wij het met elkaar eens.

Het probleem van de semi-agrariër bezielt de heer Swinkels vooral vanuit de situatie van de gewezen boer. Wij willen dit begrip in het algemeen ter discussie stellen om vervolgens te bekijken wat een hobby-boer en wat een semi-agrariër is en of daartussen verschil moet bestaan. Dat is namelijk ook nog een vraag.

Met het overnemen van de maatstaven die in Oirschot gelden, gaat hij akkoord en over de maten heb ik reeds gezegd welke mogelijkheden bestaan. Dit staat ook letterlijk in ons stuk en de inventarisatie kan hierbij een rol spelen. Met de mogelijkheden voor paardenstallen gaat niet iedereen akkoord, maar de heer Swinkels in ieder geval wel.

Mevrouw Schaar is, helaas niet voor de eerste maal, boos en vraagt zich af wat met de natuur zal gebeuren. Men kan betreuren dat wij in onze inventarisatie de natuur niet centraal hebben gesteld, maar daarop hebben wij bij de inventarisatie niet gemikt. Er is namelijk zoveel materiaal van de provincie en van de agglomeratie ter zake, dat wij dat als onderbouw voor het plan buitengebied kunnen nemen. Als wij dit niet doen bestaat de kans dat wij hetgeen anderen al hebben gedaan nog eens dunnetjes overdoen.

Mevrouw Schaar heeft terecht gesteld, dat wij de nota "Hoe groen is Best?" mede hierbij moeten betrekken. Deze nota willen wij graag nog eens bekijken. Wij hebben er geen kwade bedoelingen mee gehad dat wij dit tot nu toe niet hebben gedaan. Wij hebben ons waarschijnlijk enigszins formeel ten opzichte van de agglomeratie en de provincie opgesteld, wij zullen echter de wetenschap die wij in huis hebben niet verloren laten gaan.

Met de versnelde procedure gaat mevrouw Schaar akkoord, mits wij inhoud aan de inspraak zullen geven. Deze mening onderschrijven wij, hoewel men in Best toch wel zal reageren wanneer de inspraak niet geheel aan haar trekken komt. Wij hebben in dezen goede bedoelingen, wij willen iedereen er slechts van overtuigen dat inspraak goed in deze procedure kan worden ingevoegd teneinde tijd te sparen. Hierdoor zal meer duidelijkheid ontstaan.

De opvattingen over begrenzingen van mevrouw Schaar wijken af van die van de heer Van Beerenndonk. Zij is van oordeel dat wij teveel naar de agrarische aspecten kijken, maar dit zal nog moeten blijken. Burgemeester en wethouders stellen in dit stuk dat wij rekening met de actualiteit van de hedendaagse situatie zullen moeten houden, ook als deze situatie ons niet bevalt.

De Vami is er nu eenmaal, dat kunnen wij niet negeren en om bepaalde aanvragen in De Scheeken kunnen wij niet heen, hoe men daarover ook denkt. Men dient de actuele van de niet-actuele kwesties te onderscheiden en wij zullen daarmee rekening houden.

Met de vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders gaat mevrouw Schaar akkoord.

Een aantal van vier personen, aangeduid in de definitie van een agrarisch-industrieel bedrijf, is naar haar oordeel te veel. Inderdaad dient dit een discussiepunt te zijn. Ik heb mij zojuist afgevraagd of wij het over de definities eens zijn en waarom wij ons wel of niet daarin zouden kunnen vinden. De argumenten voor en tegen dienen te worden aangegeven en degenen die daarvan verstand hebben, of menen te hebben, zullen hun oordeel daarover moeten geven. Wij zullen hierover gestructureerd overleg met instanties als landbouworganisaties voeren.

Wat de paardenstallen betreft is mevrouw Schaar van oordeel, dat wij te lichte normen stellen. Men kan hierover blijven twisten, voor de oppervlakte van een of twee hectaren zijn argumenten voor en tegen aan te voeren. Wij zijn het met haar eens dat men een vrij grote maat zou moeten aanhouden teneinde het land niet te versnipperen, maar tegenwoordig schaffen andere mensen paardjes aan dan in het verleden en zij kunnen nu minder gemakkelijk opereren. In de discussie zullen wij elkaar hierover tegenkomen en ons in een bepaalde maat moeten vinden. De kwestie van de hobby-boer en de semi-agrariër moet in regels worden vastgelegd, vooral waar het de semi-agrariër betreft. Wanneer wij elkaar in de definities hebben gevonden en deze goed zullen hebben vastgelegd zullen wij dit mijns inziens zeker kunnen oplossen.

Mevrouw Schaar is geen voorstandster van de woningsplitsing die in de nota is vermeld, maar in het voorstel niet zo duidelijk is aangegeven.

Een maximum-inhoud van de woningen van 400 tot 450 kubieke meter is naar haar mening voldoende. Deze mening zijn burgemeester en wethouders ook toegedaan, maar wij zouden in argumentatie tekort schieten als wij het met de maat van 500 kubieke meter die in Oirschot geldt niet eens zouden zijn. Wij laten duidelijkheid prevaleren en hanteren in dit opzicht de Oirschotse norm, daar dit een naastliggende gemeente is. Waarschijnlijk spreken wij over een theoretische aangelegenheid, ik vraag mij namelijk af of veel woningen met een inhoud van 500 kubieke meter zullen worden gebouwd.

De heer Van Laere kan zich in de versnelde procedure vinden, mits wij de inspraak niet uit het oog zullen verliezen. Dat zijn wij niet van plan!

De heer Van Laere wil voorts dat wij tijdig voorlichting geven. Onze voorlichtingsman doet op dit gebied, zoals wij allen kunnen ervaren, zijn uiterste best. Op dit moment is het echter moeilijk iets verstandigs over voorlichting op dit terrein te zeggen, daar wij ter zake nog met allerlei mensen contact zullen moeten opnemen. Van de zijde van voorlichting zal men zeker de gehele problematiek meemaken en bijhouden, het is echter niet eenvoudig op dit moment te voorspellen hoe wij dit zullen moeten aanpakken. Het zal mijns inziens vooral gaan om het wekken van belangstelling bij mensen die inspraak zullen moeten leveren en niet zozeer om het doen van concrete uitspraken die aanleiding tot misverstanden kunnen geven en bij mensen de indruk kunnen wekken dat het definitieve uitspraken van het gemeentebestuur betreft.

Met de vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders gaat de heer Van Laere wat gemakkelijker akkoord dan sommigen onder ons.

Een inhoud van 450 kubieke meter voor burgerwoningen is naar zijn oordeel ruim

voldoende. Ik heb reeds verklaard dat wij hetzelfde denken, maar dat wij voor een andere stellingname ook argumenten hebben.

Met overname van de regeling van Oirschot wordt door de heer Van Laere ingestemd, evenals met de inwisselformule die, ondanks het feit dat deze ingewikkeld is, het bekijken waard is.

Met betrekking tot de paardenstallen stemt de heer Van Laere met mevrouw Schaar in, die zegt dat wij vanwege de openheid van het gebied minimale maten moeten aanhouden.

Ik ben het met hem eens dat "vier personen" in de definitie van een agrarisch-industrieel bedrijf een te onvolmaakt omschreven norm is. Wij hebben ook niet gesteld dat dit de enige norm is, dit begrip moet goed worden omschreven. Wij dienen ons af te vragen of in de definitie hiervan over een aantal personen moet worden gesproken danwel of voor een andere wijze moet worden gekozen. Teneinde ruzie en onduidelijkheid te voorkomen -- wij willen zoiets geen van allen -- zullen wij tot een goede definitie moeten komen.

De heer VAN BEERENDONK:

Mijnheer de voorzitter. Ik heb er minder behoefte aan op uw woorden te reageren dan op die van mevrouw Schaar. Zij zal niet anders hebben verwacht.

Zij stelde dat de fractie van het C.D.A. in de politiek het boerenbelang laat prevaleren. Dat is mijns inziens een aantijging die iedere grond mist, want de beste natuurgebieden zijn in dit plan buiten beschouwing gelaten en wij hebben ook nog wel wat bossen. Sinds enige tijd ben ik geen lid meer van de commissie voor bodemcultuur, maar uit de tijd waarin ik dat wel was herinner ik mij, dat de bossen buiten het plan zijn gehouden, zowel ten noorden en ten oosten als ten zuiden van Best. Wij hebben hierover niet gesproken, maar kennelijk hadden wij in eerste instantie reeds moeten vermelden dat wij onze overwegingen hieromtrent wel degelijk bij de beoordeling van dit voorstel betrekken. Het is ook niet juist dat wij in het resterende gedeelte van het buitengebied -- ik moet voorzichtig zijn met mijn woorden -- geen rekening met natuur en landschap willen houden, wij hebben alleen over een soort weging van belangen gesproken. Dat is uiteindelijk wat wij in een bestemmingsplan doen.

Mevrouw Schaar heeft voorts aangehaald dat de nota "Hoe groen is Best?" hierbij zou moeten worden betrokken. Ik ben het met u eens dat alles wat wij in huis hebben hierbij moet worden betrokken, teneinde tot een goed plan te kunnen komen. In eerste instantie heb ik waarschijnlijk niet duidelijk genoeg gezegd dat het groenplan van de ruilverkaveling niet alleen een plan, maar ook een inventarisatie van het landschap is. Als zodanig heet het niet groenplan -- ik hoop dat u mij deze vrije uitdrukking zult vergeven -- maar landschapsplan van de ruilverkaveling. In dit plan is iedere boom die er staat, die zal worden weggehaald en die zal worden geplant geïnventariseerd. Ik heb alleen om realiteiten gevraagd. De heer Vervaart heeft mij deze kreet eerder vanavond reeds aangereikt en met uw woorden zou ik in dit verband over actualiteitszin kunnen spreken. Ik heb de indruk dat het mevrouw Schaar enigszins aan realiteitszin ontbreekt, dat komt bij de P.v.d.A. echter wel vaker voor. Dit wilde ik ten aanzien van de bestemmingsplangrenzen zeggen. Ik zou mevrouw Schaar willen verzoeken ter plaatse eens te gaan kijken. Het is te betreuren dat zij in de afgelopen tijd ziek is geweest, zij is kennelijk de laatste tijd niet gaan kijken. Het gaat mij niet om het feit dat wij de Vami ter plaatse willen legaliseren, want dit bedrijf staat daar volkomen legaal en daaraan kunnen wij niets verhelpen. Overigens gaat het niet alleen om de Vami. In het kader van de ruilverkaveling is men in dit gebied met verplaatsingsboederijen bezig en vormt men het om tot agrarisch gebied met betekenis voor natuur en landschap. Men heeft er weliswaar twee plannen van de ruilverkaveling voor nodig om een en ander in het kader van ons nieuwe bestemmingsplan te kunnen beoordelen, ik acht burgemeester en wethouders echter mans genoeg om deze beide plannen in het bestemmingsplan in te brengen.

Ik wil dan nog een duit in het zakje doen met betrekking tot de definitie van een agrarisch-industrieel bedrijf. In eerste instantie ben ik dat waarschijnlijk vergeten en ik wil hierover namens mijn fractie toch een partij meeblazen. Met een aantal van vier personen kan een dergelijk bedrijf groot zijn. Bij automatisering zullen misschien twee personen nodig zijn, maar dan nog kan wellicht van een mammoetbedrijf worden gesproken. Ik heb mij voorgesteld dat dit probleem in de te vormen commissie of werkgroep -- ik moet voorzichtig zijn met mijn woorden, want straks krijgen wij weer een adviescommissie die wij niet wensen -- zou kunnen worden besproken en dat men ter zake te rade zou kunnen gaan bij een instantie als het ministerie van Landbouw. In ieder geval bestaat hiervoor een sleutel, maar deze is veranderlijk en wordt daardoor wat moeilijk hantoeerbaar. Ik spreek nu over de s.b.e. ofwel de standaard-bedrijfs-eenheden. Als deze sleutel wordt gehanteerd kan men automatiseren wat men wil, maar voor 10.000 kippen heeft men één persoon en voor 40.000 kippen heeft men vier personen in dienst. Men kan eenvoudig aftellen. Helaas drijft echter de economie de grens in de s.b.e.'s naar boven. Er zou een formulering moeten worden gevonden om de te hanteren sleutel jaarlijks aan de hand van richtlijnen van bijvoorbeeld het Landbouwschap bij te stellen. Hoe dit zal moeten worden aangepakt is een vraag die bij de inspraakprocedure aan de orde zal kunnen komen.

De heer SWINKELS:

Mijnheer de voorzitter. Ik wil mij graag aansluiten bij de formulering ten aanzien van het agrarisch-industrieel bedrijf. Wij zullen hierop later terugkomen en de normering vastleggen. Zo had ik het begrepen en ik heb het derhalve niet eerder aangehaald.

Ik heb er wel behoefte aan op de woorden van mevrouw Schaar te reageren. Daarbij wil ik teruggaan naar de dag waarop het landschapsplan, het plan van de toedeling van de ruilverkaveling in de raad ter discussie stond. Ik heb mij bij die gelegenheid sterk willen maken om enkele essentiële wegen in dat landschap -- dat waren het en zijn het in mijn ogen nog altijd -- te behouden. Wat dat betreft heb ik schipbreuk geleden en dat moet ik accepteren. Ik spreek nu over de Voortste Wetering, de Houtbeemdenweg en de Mosselaarsesteeg die niet meer bestaan. Dit waren wegen die in het landschapsplan "gebakken" zaten. Nu wordt een grens ter sprake gebracht die wordt gevormd door wegen die niet meer bestaan namelijk de Houtbeemdenweg en de Mosselaarsesteeg en ik voel niet de geringste behoefte daarop te reageren. Ik kan mij helemaal vinden in de formulering die hier is aangegeven. Het college heeft toegezegd te zullen nagaan in hoeverre de grenzen op basis van de huidige ontwikkeling zullen moeten worden aangepast. Dat wil zeggen dat het college een nieuwe grens heeft aangebracht die reëel in het landschap zal passen. Wij hebben het landschapsplan aanvaard, hoewel ik daarmee destijds niet gelukkig was, maar ik zal dit accepteren.

Mevrouw SCHAAR-BRUGMAN:

Mijnheer de voorzitter. Het woord is voor de verandering geheel tot mij in plaat van tot u gericht. Dat is een vreemd gevoel, maar ik wil hierop niet te diep ingaan en in een hakketakkerige discussie treden, want ik heb ondervonden dat men iemand dan toch niet laat uitspreken.

Wij hebben onze eigen opvattingen over de indeling van het plan buitengebied en zullen deze ook niet veranderen. Ik heb steeds over ruilverkaveling en plan van toedeling horen spreken, maar ik ben van mening dat wij ons op deze ruilverkaveling niet blind moeten staren. Ook onze eigen ideeën over de vraag, welke gebieden wij enigszins willen sparen, zullen wij ter sprake dienen te brengen. Men zegt wel dat de Vami er nu eenmaal is en dat wij daaraan niets kunnen doen; ik tracht slechts uit te leggen dat wij de vestiging van dergelijke bedrijven in de toekomst willen voorkomen. Daarom was er onzes inziens, zoals wij het op

het plaatje voorgelegd hadden gekregen, sprake van een zeer goede overgangszone naar de bossen waarover de heer Van Beerendonk heeft gesproken. Het verheugde hem dat deze buiten het plan waren gebleven. Het zou helemaal verschrikkelijk zijn als deze bossen eveneens in het plan zouden worden opgenomen en ook in dit gebied boerderijen zouden worden gesitueerd.

Ik realiseer mij dat ik iets vergeten ben toen ik zoëven over de boerderijsplitsing sprak. Het eerste geval van boerderijsplitsing is destijds toegestaan op grond van het argument dat de boerderij in de overgangszone en dicht tegen de bebouwde kom lag. In dergelijke gevallen zouden splitsingen kunnen worden toegestaan. Onze fractie heeft daarover toen gezegd dat dit nog niet was te bepalen daar wij de zonering en de grenzen nog niet kenden. De grenzen zijn inmiddels aangegeven en nu blijkt het college van oordeel te zijn, dat door het gehele buitengebied boerderijsplitsingen kunnen worden toegepast. Dit is de reden waarom wij daartegen zijn. Wij zouden minder bezwaren hebben tegen toelating van boerderijsplitsing in bijvoorbeeld een kernrandgebied, als men de situatie verder onveranderd zou laten.

Vervolgens wil ik nog reageren op uw uitspraak over de groene nota. Het verheugt mij dat u deze alsnog wilt meenemen, hoewel dit naar mijn oordeel te laat is. U had dit al in eerste instantie moeten doen en niet pas op het moment waarop deze groene nota wordt genoemd op het idee moeten komen. Het is mijns inziens wat laat, maar ik hoop dat men hiervan in ieder geval nog iets zal kunnen inpassen.

Ik ben dermate persoonlijk door mijn mede-raadsleden aangesproken, dat ik meen een opmerking aan hun adres te mogen maken. In eerste instantie heb ik mij zeer aan het optreden van de heren geërgerd. Zij vielen sprekers constant in de rede, dat is niet alleen mij maar ook de heer Van Laere gebeurd. Er wordt hier gelachen over zaken waarover niet te lachen valt. Wij moeten dit onderwerp serieus behandelen en men moet mensen laten uitspreken; ik heb de anderen ook hun betoog laten afmaken. Ik hoop dat dit in het vervolg zal gebeuren en dat men geen houding van "lachen, gieren, brullen, want wij winnen het toch" meer zal aannemen. De koppen zijn inderdaad geteld, dat weten wij allemaal.

De VOORZITTER:

Op de woorden van de heren Van Beerendonk en Swinkels behoef ik waarschijnlijk niet te reageren, daar zij aan een ander adres waren gericht.

Wel wil ik reageren op de woorden van mevrouw Schaar, die over de boerderijsplitsing heeft gesproken. Inderdaad hebben burgemeester en wethouders aanvankelijk gezegd dat zij soepeler zouden handelen als het om toestemming hiervoor binnen de overgangssituatie naar de bebouwde kom ging, soepeler dan uiteindelijk zou blijken. In de commissie voor ruimtelijke ordening is een nieuw licht gaan schijnen over de bestaande boerderijen. Dit geldt niet alleen voor bewoning, maar ook voor wat de gebruiksbepaling betreft. In ons stuk hebben wij gesteld dat wij enigszins verruimend zouden moeten optreden.

Wat het elkaar laten uitspreken betreft wil ik opmerken dat het altijd moeilijk is in een raadsvergadering precies volgens het reglement van orde te handelen. Dit geldt zowel voor de leden als voor de voorzitter. Er is vanavond enige malen over het Brabantse eigene -- ik weet niet precies wat dit is -- gesproken en ik meen dat wij elkaar in de reacties wat soepeler dienen te benaderen. Af en toe mag bij alle serieuze besprekingen best een lach klinken en moet men kunnen interrumpen. Dit gebeurt in de Kamer eveneens. Wel ben ik het met mevrouw Schaar eens dat dit niet te vaak mag gebeuren en dat het voor de spreker niet onaangenaam mag zijn, daar deze de draad van zijn betoog hierdoor zou kunnen kwijtraken. Wij moeten allen de juiste maat houden en ons dit telkens weer realiseren.

Ik neem aan dat u allen uw standpunten voldoende hebt kunnen verduidelijken.

Mevrouw SCHAAR-BRUGMAN:

Mijnheer de voorzitter. Onze fractie wil geacht worden te hebben tegengestemd.

Zonder hoofdelijke stemming wordt conform het voorstel van burgemeester en wethouders besloten, met de aantekening dat mevrouw Schaar-Brugman en de heren Van den Bogaard, Freriks en Van den Hurk geacht willen worden te hebben tegengestemd.

23. RONDVRAAG.

Mevrouw SCHAAR-BRUGMAN:

Mijnheer de voorzitter. Op 15 september jongstleden is de schorsing, uitgesproken ten aanzien van de bouwaanvraag van de heer Swinkels voor het perceel "Klein Broek", afgelopen. Wij hebben geconstateerd dat men de bouw heeft voortgezet, terwijl de schorsing op 15 september jongstleden met een half jaar is verlengd. Het is naar ons oordeel kwalijk dat zoiets kan gebeuren. Inmiddels is mij duidelijk geworden hoe zoiets kan gebeuren, maar ik meen dat de Raad van State, wanneer deze een schorsing heeft uitgesproken en die schorsing met een half jaar verlengt, hierover snel een brief kan sturen en daarmee niet anderhalve week hoeft te wachten. Wij zijn nu namelijk voor het feit gesteld, dat het gebouw tot aan de dakgoot is opgetrokken en wel op een fundering die tijdens de schorsingsperiode is gelegd. Dit is een onzes inziens heel onaangename gang van zaken, waarop ik u wil attenderen.

De VOORZITTER:

Ik kan hieromtrent het volgende mededelen. Wij hebben ervaren dat over de verlenging van deze schorsing per 15 september jongstleden op een vrij laat tijdstip mededeling aan beide betrokken partijen is gedaan. Ik meen dat wij vrijdag jongstleden bericht hebben ontvangen en wij nemen aan dat dit eveneens voor betrokkene geldt. Inderdaad heeft men, waarschijnlijk in de tussenperiode, doorgebouwd, maar de stand is inmiddels opgenomen en de bouw is stopgezet. Nu moeten wij afwachten wat verder zal gebeuren, in elk geval is op de bouwplaats geen activiteit gaande.

24. SLUITING.

De VOORZITTER sluit te 23.30 uur de vergadering.