

COMMENTAARNOTA INSpraak CONCEPT ONTWERP BESTEMMINGSPLAN 'BUITENGEBIED NOORDOOST'

Inleiding

Het concept ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Noordoost' heeft van 11 december 2019 tot en met 31 januari 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is door de diverse partijen een inspraakreactie ingediend. Hierbij zijn de reacties door natuurlijke personen geanonimiseerd.

Rechtspersonen

1. Namens N.V. Nederlandse Gasunie
2. Namens TenneT TSO B.V.
3. Namens Landoed De Haenen B.V. en Golfpark De Haenen B.V.
4. Krijger & Van Dun namens firma Snoek Teteringen V.O.F., Zwarte Dijk 2
5. Akkermans boomkwekerijen B.V.
6. AGRA-MATIC namens Maatschap van der Velden, Galgestraat 6
7. VOF De Buikshoeve, Blauwhoefsedreef 3
8. Van Dun Advies namens maatschap Buiks-De Bont, Hoeveneind 33
9. Namens de ZLTO
10. Namens Rijkswaterstaat
11. Natuurmonumenten
12. Milieuvereniging Oosterhout
13. Namens Natuurplein de Baronie en Milieuvereniging de Groene Koepel

Natuurlijke personen

Indiener 14 tot en met indiener 27.

In deze commentaarnota wordt een samenvatting gegeven van de inspraakreacties.

Inspraakreacties rechtspersonen

1. Namens N.V. Nederlandse Gasunie

Samenvatting en beoordeling

In het gasgebied ligt een tweetal gastransportleidingen die in beheer zijn bij de Nederlandse Gasunie.

1. Het verzoek om het bijgevoegde artikel 'Leiding – Gas' op te nemen in de regels.

Er is niet gekozen voor een dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. De gastransportleidingen zijn beschermd via de bestemming Leiding en de aanduiding 'specifieke vorm van leiding – gas'. Deze wijze van bestemmen is in overeenstemming met de wijze uit de andere bestemmingsplannen voor het buitengebied. Het beschermingsregiem is hierdoor eenduidig, wat bij de toetsbaarheid en handhaafbaarheid van de regeling ten goede komt. De mate van bescherming van de gastransportleidingen is er niet minder door. De bepalingen uit het artikel dat namens de Gasunie is meegezonden bij de vooroverlegreactie zijn verwerkt in de regels.

2. Ter plaatse van de gastransportleidingen is de grond reeds geroerd. Het verzoek om in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' de onderhouds- en vervangingswerkzaamheden die niet dieper gaan dan de reeds uitgegraven diepte rechtstreeks toe te staan.

Dit is ter beoordeling bij eventuele vergunningverlening. In de praktijk is het bij vergunningverlening ook zo dat het om nieuw te verstoren bodem gaat, waar onderzoek moet worden uitgevoerd. Dus als in de aanvraag goed aangetoond wordt dat het om vervanging gaat op dezelfde diepte (of i.i.g. niet dieper) en op dezelfde locatie (dus niet naast het bestaande tracé), dan kan beoordeeld worden als vervanging en is onderzoek niet noodzakelijk..

3. De externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen zijn ten onrechte niet inzichtelijk gemaakt. Het verzoek dit alsnog te doen.

De toelichting is op dit punt aangevuld.

2. Namens TenneT TSO B.V.

Samenvatting en beoordeling

De aanduiding 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' dient opgenomen te worden voor de **bovengrondse** verbinding. De aanduiding 'Leiding – Hoogspanning' wordt gebruikt voor de **ondergrondse** hoogspanningskabel. In het plan is onvoldoende rekening gehouden met de aanwezige **bovengrondse** hoogspanningsverbinding. Het volgende dient hiertoe te worden opgenomen:

1. Op de verbeelding dient de belemmerende strookbreedte van 45 meter verruimd te worden naar 52 meter.

Aangepast.

2. De aanduiding 'Leiding – Hoogspanning' is opgenomen maar deze wordt gebruikt voor de ondergrondse hoogspanningskabel. De aanduiding 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' dient opgenomen te worden voor de bovengrondse verbinding.

Aangepast.

3. Voor de bovengrondse hoogspanningsverbinding wordt in de reactie een set met regels voorgesteld.

De bepalingen uit het artikel dat namens TenneT is meegezonden bij de vooroverlegreactie is verwerkt in de regels.

4. Het verzoek om TenneT TSO B.V. op te nemen in de lijst met vooroverlegpartners. Alle plannen kunnen toegestuurd worden aan ruimtelijkeplannen@tennet.eu.

De gegevens van Tenneset zijn conform aangepast.

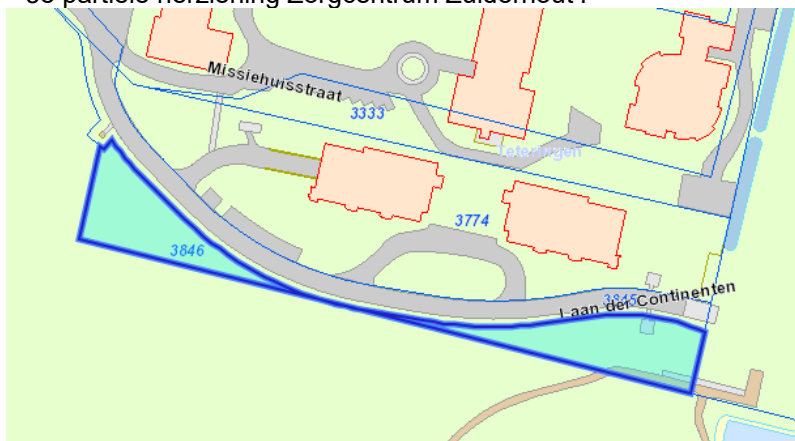
3. Namens Landgoed De Haenen B.V. en Golfpark De Haenen B.V.

Deze inspraakreactie is schriftelijk ingediend en tevens mondeling toegelicht.

Golfpark De Haenen B.V. maakt gebruik van alle percelen die in bezit zijn van Landgoed De Haenen. Landgoed De Haenen is een landgoed in het kader van de Natuurschoonwet 1928 (NSW).

Samenvatting en beoordeling

1. De volgende gronden c.q. percelen behoren tot Golfpark De Haenen maar hebben niet (geheel) de juiste bestemming:
 - a. Het perceel TTR00B, nr. 3846 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen, 3e partiële herziening Zorgcentrum Zuiderhout'.



Het perceel behoort tot de gronden van het golfpark maar het perceel valt inderdaad binnen het plangebied van het Woonzorgcentrum Zuiderhout, te weten het bestemmingsplan 'Buitengebied

Teteringen, 3^e partiele herziening, Zorgcentrum Zuiderhout'. Deze planologische situatie kan verwarring opleveren. Echter, het plangebied van het Woonzorgcentrum Zuiderhout, inclusief het perceel TTR00B, nr. 3846, wordt opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordoost'. De begrenzing van het plan 'Buitengebied Teteringen, 3^e partiele herziening, Zorgcentrum Zuiderhout' komt hiermee te vervallen en alle gronden komen te liggen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordoost'. Het perceel TTR00B, nr. 3846 heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordoost' de bestemming Sport, met de aanduiding 'golfbaan'. De bestemming is conform het gebruik.

- b. Diverse percelen zijn ten onrechte bestemd als Natuur, zoals het perceel TTR00B, nr 1192 in de uiterste rechterhoek van de golfbaan en een deel van het perceel TTR00B, nr. 4037 rondom de vijver.

De genoemde percelen zijn gelegen in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Dit is een Provinciale aanwijzing. Deze percelen dienen een bestemming te krijgen die de bescherming van de aanwezige waarden waarborgt. Dit betekent doorgaans dat deze percelen bestemd worden als Natuur. Ook voor de percelen die in eigendom zijn van Landgoed De Haenen en benut worden voor het golfterrein ligt een bestemming Natuur voor de hand. Echter, om het gebruik als golfterrein niet weg te bestemmen wordt binnen de bestemming Natuur de functieaanduiding 'golfbaan' opgenomen met daarbij de bepaling dat het enkel gaat om extensief medegebruik. Extensief medegebruik is medegebruik waarbij niet of nauwelijks druk wordt uitgeoefend op de omgeving. Zodra er sprake is van intensiever (recreatief) gebruik dat een specifiek ruimtebeslag legt op de gronden valt dit niet meer extensief recreatief medegebruik.

- c. De percelen TTR00B, nr 987, 988, 544 en 546 ter plaatse van de insteekweg vanaf de Tilburgse Baan hebben de bestemming Verkeer maar het betreft geen openbare weg. Het is een ontsluiting ten behoeve van het golfterrein.

Deze gronden worden opgenomen in de bestemming Sport, met de functieaanduiding 'golfbaan' omdat de genoemde percelen ter plaatse van de insteekweg vanaf de Tilburgse Baan inderdaad geen openbare weg betreffen en uitsluitend ten behoeve van de golfbaan worden benut.

- d. Het perceel TTR00B, nr. 3745 wordt gebruikt door Tools to Work, is dat terecht bestemd als Maatschappelijk?

Het perceel TTR00B, nr. 3745 wordt gebruikt door Tools to Work. Stichting Tools to Work is een non-profit organisatie die mensen helpt een zelfstandig bestaan op de bouwen. De Stichting biedt werkervaring aan mensen die niet aan het reguliere arbeidsproces kunnen deelnemen. Ter plaatse van het perceel TTR00B, nr. 3745 is de werkplaats gevestigd waar vrijwilligers en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt goederen zoals gereedschappen, naaimachines, fietsen en computer reviseren voor vakscholen en startende ondernemers in Afrika. De bestemming Maatschappelijk is hiervoor een passende bestemming.

- e. De gronden links van het perceel TTR00B, nr. 3745 zijn de toegang tot het greenkeepersverblijf maar hebben de bestemming Maatschappelijk.

Deze gronden worden opgenomen in de bestemming Sport, met de functieaanduiding 'golfbaan'.

- f. Het parkeerterrein tussen het plangebied van het Woonzorgcentrum Zuiderhout en het clubhuis is bestemd als Verkeer maar dit is geen openbare weg en het parkeren vindt uitsluitend plaats ten behoeve van het golfpark. Vanaf de poort van het golfpark op het einde van de Laan der Continenten zijn de gronden in bezit van Landgoed De Haenen en worden benut voor het golfpark.

De bestemming Verkeer is in beginsel toegekend aan alle wegen, paden en verkeerplaatsen binnen het plangebied. Het betreft daarbij de openbare wegen.

Daarnaast bestaat binnen de bestemming Sport de mogelijkheden om wegen en paden en parkeervoorzieningen aan te leggen. Deze wegen, paden en parkeervoorzieningen mogen dan enkel worden aangelegd als zij ten dienste komen van de bestemming Sport. Een weg, pad of parkeergelegenheid bedoeld voor een andere functie is daarbij dus niet toegestaan.

De weg naar het Golfpark en het parkeerterrein is opgenomen in de bestemming Verkeer. Hiervoor is gekozen omdat:

- *De weg ook leidt naar de begraafplaats die behoorde bij het voormalige missiehuis waar tegenwoordig Woonzorgcentrum Zuiderhout is gevestigd.*
- *Een Verkeersbestemming ter plaatse van het parkeerterrein direct inzichtelijk maakt dat er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor het golfpark.*

Om te benadrukken dat het parkeerterrein bij het golfpark hoort wordt de bestemming Sport met de aanduiding 'golfbaan' en 'parkeerterrein' opgenomen ter plaatse van het parkeerterrein.

- g. *De sloot/watergang aan de Laanzichtweg heeft de bestemming Sport maar deze sloot wordt onderhouden door het Waterschap. Moet hieraan dan niet de bestemming Water worden toegekend?*

De bestemming Water wordt toegekend aan de zogenaamde A-watergangen. Met A-watergangen worden de belangrijkste wateren van de regio, zoals grotere sloten, beken en waterplassen bedoeld, die belangrijk zijn voor een goede waterhuishouding. Deze wateren worden door of namens het waterschap onderhouden. De regels die vanuit het waterschap worden gesteld ten aanzien van deze watergangen zijn geborgd in de bestemming Water. Naar aanleiding van de inspraakreactie is gecheckt of de bedoelde sloot/watergang als A-watergang is aangemerkt. De bedoelde sloot/watergang is niet aangemerkt als A-watergang dus een bestemming Water ligt niet voor de hand.

2. *Het gebruik en de bebouwing binnen de bestemming 'Sport' mag enkel ten dienste komen van de bestemming. Is een verbreding van functies mogelijk om het golfterrein toekomstbestendig te houden?*

Een voldoende concreet initiatief voor de verbreding van functies kan aan de gemeente worden voorgelegd. Dit initiatief zal op zichzelf beoordeeld moeten worden, onder andere om ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan te toetsen.

3. *In artikel 10.2. Bouwregels wordt onder sub a. gesteld dat de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 6 meter mag bedragen. De huidige bebouwing van zowel het clubhuis als het greenkeepersverblijf is hoger. Wij verzoeken u dan ook de teksten te wijzigen zoals in art. 7.2 is vermeld: de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan als bestaand;*

Het klopt dat de bestaande bebouwing aanzienlijk hoger is. Een bepaling waarin de bouwhoogte wordt vastgesteld op "als bestaand" is niet wenselijk omdat dat niet direct duidelijk maakt wat de bouwhoogte mag zijn. Uit de verleende bouwvergunningen is de vergunde bouwhoogte herleidt, die mag 10 meter bedragen. De bouwregels zijn hierop aangepast.

4. *In artikel 10.2. Bouwregels wordt onder sub d., onder 2 wordt vermeld dat lichtmasten niet hoger mogen zijn dan 15 meter en ballenvangers niet hoger dan 8 meter. Zowel de lichtmasten als de ballenvangers zijn 16 meter hoog. Wij verzoeken u dan ook de teksten te wijzigen conform art. 7.2 is vermeld: de bouwhoogte van lichtmasten en ballenvangers niet meer mag bedragen dan als bestaand.*

De bouwregels zijn hierop aangepast.

5. *Het vellen of rooien van houtgewas als bos, houtsingels, boomgroepen en of struwelen in de gebieden die nu aangegeven zijn als natuur in het plangebied van de golfbaan, is vergunningplichtig. De gronden van Landgoed De Haenen hebben een NSW-status en dienen in het kader van de Natuurschoonwet te worden onderhouden. Dit betreft nagenoeg alleen het rooien van bomen. Het opleggen van een vergunningplicht voor deze noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden betekent een behoorlijke administratieve en financiële lastenverzwaring.*

De vergunningsplicht voor het vellen of rooien is niet van toepassing als het gaan om werkzaamheden die gericht zijn op en noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud en/of beheer van de gronden en/of de instandhouding van het gebied. Dit zijn namelijk werkzaamheden die de aanwezige en de te beschermen natuurwaarden niet schaden.

4. Krijger & Van Dun namens firma Snoek Teteringen V.O.F., Zwarte Dijk 2

Ter plaatse is een melkveehouderij gevestigd. Bij omgevingsvergunning van 24 april 2017, kenmerk 2017/0431 zijn een ijsmakerij (bewerking eigen product) en de verkoop van streekeigen producten (waaronder het ijs uit de ijsmakerij) vergund.

Samenvatting en beoordeling

1. In het concept ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Noordoost' ontbreekt ten onrechte de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'.

Het is inderdaad juist dat de aanduiding veehouderij ontbreekt op de verbeelding. In het ontwerp van het bestemmingsplan is deze alsnog opgenomen.

2. De vergunde ijsmakerij is niet opgenomen in het concept ontwerpbestemmingsplan. Het verzoek om dit alsnog te doen.

Verkoop van ter plaatse vervaardigde producten aan huis is binnen de agrarische bestemming toegestaan. De verkoop van het zelf bereide ijs, bereid uit de melk van eigen koeien, behoeft dan ook niet apart nog te worden geregeld. Een aanpassing van het bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

5. Akkermans boomkwekerijen B.V.

Diverse gronden van het bedrijf zijn gelegen in de Vugthpolder. Deze gronden hebben grotendeels de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' gekregen. Ter plaatse van deze gronden is het beplanten van gronden met opgaand (hout)gewas ten behoeve van sierteelt, boomteelt en/of landbouw aangemerkt als strijdig gebruik, zie Tabel van omgevingsvergunningen en gebruiksverboden. Ook is aan een deel van de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' toegekend. Binnen deze bestemming is het beplanten van gronden met opgaand (hout)gewas ten behoeve van sierteelt, boomteelt en/of landbouw vergunningplichtig. De toedeling van deze bestemmingen staat een goede bedrijfsvoering in de weg. Voor een goed en duurzaam bodembeheer en de kweek van gezonde bomen is teeltwisseling noodzakelijk. Teeltwisseling vereist dat op alle percelen altijd een nieuwe aanplant van boomteelt / gewassen kan plaatsvinden. Als deze aanplant niet meer is toegestaan of vergunningplichtig wordt gesteld is sprake van verminderde aanwendingsmogelijkheden van de agrarische gronden. Het gevolg is een waardevermindering van de grond en een beperking van de huidige bedrijfsvoering.

Het vigerende bestemmingsplan kent een soortgelijke beperking ten aanzien van het beplanten van de gronden. Ook in die bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarden' geldt een vergunningplicht voor het beplanten van gronden als de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Overgangszone' en 'Bosrandzone'. Ter plaatse van de aanduiding 'Openheid' is het beplanten van de gronden met opgaand houtgewas strijdig. Het strijdig verklaren van een activiteit of het verbinden van een vergunningplicht aan een activiteit is ingegeven om de bijzondere waarden in het gebied te beschermen.

Naar aanleiding van de inspraak reactie constateren wij dat het nieuwe bestemmingsplan ter plaatse van de gronden nabij de Stidsstraat, Kleine Kruisvaart en Bergse Pad inderdaad een extra belemmering kent ten opzichte van het voorgaande bestemmingplan. Hierbij inzichtelijk gemaakt met een rode cirkel:



Deze gronden waren opgenomen in de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarden' met de aanduiding 'Overgangszone'. Het beplanten van gronden met opgaand (hout)gewas ten behoeve van sierteelt, boomteelt en/of landbouw was vergunningplichtig. In het nieuwe bestemmingsplan zijn deze gronden opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant'. Daarmee is het beplanten van gronden met opgaand (hout)gewas ten behoeve van sierteelt, boomteelt en/of landbouw strijdig geworden. Het is niet de bedoeling geweest om een nieuwe beperking voor bestaande bedrijfsvoering in het leven te roepen. De gronden worden daarom opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied Lage Vuchtpolder', daarmee wordt het beplanten van gronden met opgaand (hout)gewas ten behoeve van sierteelt, boomteelt en/of landbouw wederom vergunningplichtig. Net zoals in het voorgaande bestemmingsplan.

6. AGRA-MATIC namens Maatschap van der Velden, Galgestraat 6

Samenvatting

Indiener exploiteert een biologische varkenshouderij. Het houden van varkens volgens de biologische productiemethode is een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. De varkens worden in stallen gehouden en een biologische varkenshouderij heeft veelal weinig grond. Op basis van de regels uit het concept ontwerpbestemmingsplan valt een biologische varkenshouderij dan ook onder het begrip "intensieve veehouderij". Op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant valt de biologische varkenshouderij, gezien de bedrijfsvoering, onder "hokdierhouderij". In het concept ontwerpbestemmingsplan is de biologische varkenshouderij echter voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. Het verzoek om deze aanduiding aan te passen naar functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De functieaanduiding 'intensieve veehouderij' is passend bij de bedrijfsvoering en sluit bovendien aan op de regeling uit het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen' waar de locatie is aangeduid als 'intensieve veehouderij'.

In het vigerende bestemmingsplan heeft deze locatie ook de aanduiding Intensieve veehouderij. In het nieuwe bestemmingsplan zal deze aanduiding ook aan deze locatie worden toegekend.

7. VOF De Buikshoeve, Blauwhoefsedreef 3

Samenvatting

1. Indiener wil graag weten wat de uitbreidingsmogelijkheden zijn voor de geitenhouderij aan de Blauwhoefsedreef 3. Los van de Provinciale belemmeringen.

Er zijn géén mogelijkheden voor de uitbreiding van het aantal te houden geiten. De provinciale regels hierover zijn duidelijk en dwingend voorgeschreven dus de gemeente kan hieraan niet voorbij gaan. Een bestemmingsplan dat is vastgesteld in strijd is met hogere wet- en regelgeving komt voor vernietiging in aanmerking. Uiteraard blijft het wel mogelijk te bouwen binnen het bouwvlak als dit voor een efficiënte bedrijfsvoering noodzakelijk is, mits het aantal dieren maar niet toeneemt.

2. Werkt de bestemmingswijziging aan de Hoeveneind 73 belemmerend voor de geitenhouderij aan de Blauwhoefsedreef 3?

Nee. De bestemmingswijziging voorzag in de wijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. De aanwezige bedrijfswoning aan de Hoeveneind 73 werkte al belemmerend voor het bedrijf aan de Blauwhoefsedreef 3. Door de wijziging van de bestemming ontstaat er géén nieuw gevoelig object.

8. Van Dun Advies namens maatschap Buiks-De Bont, Hoeveneind 33

Samenvatting

1. De regels uit de Interim omgevingsverordening Noord Brabant (lov) zijn niet consequent doorvertaald in de regels. Een dubbele beoordeling aan bestemmingsplan en lov is niet wenselijk.

Er is geen sprake van dubbele beoordeling. De rechtstreeks werkende regels gelden zolang het bestemmingsplan nog niet overeenkomstig de rechtstreeks werkende regels is aangepast. Het nieuwe bestemmingsplan neemt de rechtstreeks werkende regels uit de lov op. De gemeente heeft hierin geen keuze, de provinciale rechtstreeks werkende regels beperken de afwegingsruimte van de gemeente.

2. Artikel 3.4, lid f., onder 12 is onduidelijk. Hierin wordt een uitzondering gemaakt voor de bouw, verbouw of uitbreiding van de bedrijfswoning, gebouwen en bouwwerken die niet gebruikt gaan worden voor de huisvesting van dieren en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedoeld voor de opslag van ruwvoer. Betekent de genoemde uitzondering dat de voorwaarden onder 1 t/m 11 niet van toepassing zijn of betekent de uitzondering dat de bouw, verbouw of uitbreiding van de bedrijfswoning, gebouwen en bouwwerken die niet gebruikt gaan worden voor de huisvesting van dieren en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedoeld voor de opslag van ruwvoer in het geheel niet gebouwd mogen worden?

Deze uitzondering onder 12. betekent dat de volgende bebouwing bij een veehouderij rechtstreeks is toegestaan en geen nader toetsingsmoment vraagt:

- *de bouw, verbouw of uitbreiding van de bedrijfswoning,*
- *gebouwen en bouwwerken die niet gebruikt gaan worden voor de huisvesting van dieren;*
- *bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedoeld voor de opslag van ruwvoer.*

Vanwege de onduidelijkheid over deze uitzondering zijn de regels op dit punt aangepast. De uitzonderingen zijn direct benoemd in het bouwverbod in artikel 3, lid 3.2, onder b.

3. Het plan biedt een veehouderij slechts beperkt mogelijkheden voor omschakeling, enkel namelijk wonen, regulier bedrijf of natuur. Er zijn geen binnenplanse mogelijkheden voor de omschakeling naar recreatieve, maatschappelijke of horeca functies. Zo is het voor agrarische ondernemers in het gebied niet mogelijk om in te schatten wat kansrijke herontwikkelingsmogelijkheden zijn. Het verzoek is om meer ontwikkelingsmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan.

In het onderhavige plan zijn naast de genoemde mogelijkheden ook mogelijkheden voor de vestiging van een niet agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn er voor de agrarische bedrijven mogelijkheden voor nevenactiviteiten of activiteiten in het kader van de verbrede landbouw. Daarnaast blijft het uiteraard altijd mogelijk om via een initiatiefplan een andere invulling te geven. Aan de hand van het plan zal worden bekeken of een en ander aanvaardbaar en inpasbaar is. Momenteel wordt gewerkt aan een Omgevingsvisie voor de gemeente Breda. Onderdeel hiervan is een aanpak om leegstand van vrijkomende (voormalige) agrarische bebouwing te voorkomen en het buitengebied vitaal te houden. Wellicht dat deze visie aanleiding geeft voor verruiming van de binnenplanse mogelijkheden.

4. Bij een omschakeling naar een reguliere bedrijfsbestemming mag het bestemmingsvlak slechts een kleine omvang bedragen. Dit beperkt de ontwikkelmogelijkheden aanzienlijk. Niet duidelijk is welke motivering aan deze beperking ten grondslag ligt.

In het buitengebied wordt terughoudend omgegaan met het toevoegen van bouw- en gebruiksmogelijkheden. De focus ligt met name op behoud en versterking van natuur en agrarische bedrijvigheid. Echter, de vitaliteit van het buitengebied is ook gediend bij het toestaan van meerdere functies zoals wonen en reguliere bedrijvigheid. De beperking in omvang voor een reguliere bedrijfsbestemming is hier een uitwerking van. Hiermee worden (startende) kleinschalige, veelal lokale bedrijfjes die bij voorkeur een woon-werklocatie zoeken gefaciliteerd. Grotere bedrijven of bedrijven in een hogere milieucategorie dan categorie 2 dienen zich in beginsel op bedrijventerreinen te vestigen.

9. Namens de ZLTO

Samenvatting

1. Het begrip “Grondgebonden veehouderij” is zodanig dat ook diertypen (zoals schapen) die grondgebonden zijn hier niet onder vallen. Zo kunnen BEX gegevens enkel aangeleverd worden door melkveehouderijen.

De definities van “veehouderij” en “grondgebonden veehouderij” zijn opgesteld aan de hand van de Interim omgevingsverordening en de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV). Zo ook de bepaling dat een veehouder via een jaarlijkse rapportage uit BEX aantoont dat hij voldoet aan een van de genoemde criteria voor Grondgebonden veehouderij.

Het klopt dat BEX alleen van toepassing is op rundveebedrijven. Andere veehouderijen kunnen via één van de drie andere voorwaarden aantonen dat aan de definitie van grondgebondenheid wordt voldaan. De criteria voor een “grondgebonden veehouderij” zijn namelijk niet cumulatief, dus als een veehouder niet aan het criteria kan voldoen omdat hij geen BEX gegevens kan aanleveren dan kan hij dit mogelijk wel op een andere wijze.

Volledigheidshalve worden hieronder de definities en de relevantie van die definities toegelicht.

De definities luiden als volgt:

- Veehouderij: “agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;”
- Grondgebonden veehouderij:
 - a. “een veehouderij waarbij de veebezetting niet meer dan 2,75 GVE/ha bedraagt berekend over de grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie of
 - b. een veehouderij waarvan tenminste 75% van de op het bedrijf geproduceerde mest, uitgedrukt in fosfaat, wordt aangewend op grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie en dit jaarlijks wordt aangetoond of
 - c. een veehouderij die tenminste 95% van het ruwvoer, uitgedrukt in fosfaat, wordt gewonnen op grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie, waarvan tenminste 50% van het fosfaat in het rantsoen afkomstig is uit ruwvoer (gras en maïs) hetgeen jaarlijks via een rapportage uit BEX wordt aangetoond of
 - d. een veehouderij waarin dieren worden gehouden die uitsluitend of in hoofdzaak worden gehouden ten behoeve van natuurbeheer.

Het onderscheid tussen “veehouderij” en “grondgebonden veehouderij” is nodig omdat het buitengebied van Teteringen twee delen kent. Namelijk delen met de aanduiding ‘beperkingen veehouderij’ en delen waarop deze aanduiding niet van toepassing is. Binnen het gebied ‘beperkingen veehouderij’ bestaan alleen uitbreidingsmogelijkheden voor veehouderijen die aangemerkt kunnen worden als “grondgebonden veehouderijen”.

2. Wat wordt verstaan onder “overige veehouderijen”?

“Overige veehouderijen” wordt gebruikt in de context: “duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening met dien verstande dat intensieve veehouderijen, overige veehouderijen en glastuinbouwbedrijven uitsluitend ter plaatse van respectievelijk de aanduiding 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' en 'glastuinbouw' zijn toegestaan;”

Hiermee worden dus de niet-intensieve veehouderijen, te weten de grondgebonden veehouderijen, bedoeld.

3. Het bestemmingsplan schrijft te snel een advies van de Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen (AAB) voor. De ZLTO doet de Suggestie om de adviesaanvraag optioneel te maken zodat het college de vrijheid heeft om een advies te vragen indien het (bouw)plan hiertoe aanleiding geeft.

De advisering is gekoppeld aan de verruiming van bouwmogelijkheden voor bedrijfswoningen of bedrijfsgebouwen, huisvesting van seizoenarbeiders en de vergroting of de vormverandering van een bouwvlak. Aangezien dit ontwikkelingen zijn die een intensivering van bouw- en gebruiksmogelijkheden tot gevolg hebben dient de noodzaak hiervan op objectieve wijze inzichtelijk gemaakt te worden. Het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen wordt gevraagd zodat het college op basis van een extern en onpartijdig deskundig advies kan beoordelen of de gevraagde activiteit noodzakelijk is in het kader van de bedrijfsvoering. Deze adviesaanvraag wordt niet als optioneel geformuleerd.

4. Het verzoek om de mogelijkheden voor de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders als volgt te verruimen. De toegestane duur uit te breiden van 6 maanden naar 40 tot 50 weken per jaar en tevens toe te staan dat de seizoenarbeiders ook op andere bedrijven werkzaam mogen zijn. De verruiming is wenselijk vanwege de langere teeltseizoenen en de hoge kosten die gepaard gaan met het kunnen bieden van goede huisvestingsmogelijkheden.

In het bestemmingsplan zijn de mogelijkheden opgenomen die de raad direct of indirect wil bieden omdat zij die mogelijkheden, eventueel onder het stellen van aanvullende voorwaarden, ruimtelijk aanvaardbaar acht. Voor wat betreft de inzet en de huisvesting van extra werknemers heeft de raad deze huisvestingsmogelijkheden begrenst. Een verruiming van aantal en het loslaten van de koppeling tussen de huisvesting en het bedrijf waar de werknemers werkzaam zijn is op voorhand niet wenselijk. Huisvesting voor werknemers, welke een meer permanent karakter heeft, dient in meer stedelijk gebied plaats te vinden. Aan dit verzoek tot uitbreiding van de huisvestingstermijn voor seizoensarbeiders wordt geen medewerking verleend.

5. Verruiming van het maximaal oppervlakte van het bouwvlak voor het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen. De maximale omvang van 3 ha is te beperkt en binnen het gemengd agrarische gebied laat de Provincie ook meer ruimte.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn in overeenstemming met de provinciale regeling en met het karakter van het gebied. Het merendeel van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en de Provincie heeft dit gebied dan ook opgenomen binnen de Groenblauwe mantel. In het bestemmingsplan zijn de agrarische gronden bestemd als Agrarisch met waarden. Vanwege de aanwezige waarden zijn beperkingen gesteld aan de aanwezigheid van permanente teeltondersteunende voorzieningen. Een verruiming in het bestemmingsplan ligt niet voor de hand en zou bovendien strijd opleveren met de Interim omgevingsverordening van de Provincie.

6. Ook op het gebied van omschakeling van agrarisch bedrijf naar regulier bedrijf laat de Provincie meer toe dan het bestemmingsplan. Het verzoek om de Provincie hierin te volgen.

In het buitengebied wordt terughoudend omgegaan met het toevoegen van bouw- en gebruiksmogelijkheden. De focus ligt met name op behoud en versterking van natuur en agrarische bedrijvigheid. Een verruiming van bouw- en gebruiksmogelijkheden voor reguliere bedrijven verhoudt zich hier niet toe. Grotere bedrijven of bedrijven in een hogere milieucategorie dan categorie 2 dienen zich in beginsel op bedrijventerreinen te vestigen.

7. De volgende werkzaamheden moeten direct toegestaan zijn omdat zij behoren tot de gangbare praktijk van de agrarische ondernemer:

- a. Het aanbrengen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- b. Het beplanten van de gronden met opgaand houtgewas;
- c. Het permanent omzetten van grasland in bouwland.

Zoals hiervoor onder 5. Is aangegeven kenmerkt het merendeel van het plangebied zich door de aanwezigheid van ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden. Met name de openheid van het gebied en de zichtlijnen zijn kenmerkend en beschermenswaardig. De activiteiten die van invloed kunnen zijn op deze waarden zijn dan ook niet (direct) toegestaan. Een nader beoordelingsmoment is wenselijk en daarom is voor een aantal van deze werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist maar is ook een aantal van deze werkzaamheden uitgesloten. Daar waar de openheid het meest belangrijk wordt gevonden is het beplanten van gronden met opgaand houtgewas uitgesloten.

10. Namens Rijkswaterstaat

Samenvatting

1. De kern- en beschermingszones uit de legger Rijkswaterstaatswerken, ter bescherming van de keringbelangen, zijn niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Verzoek om dit alsnog te doen voor het Markkanaal.

De Keur en de Legger gaan voor het bestemmingsplan. De gemeente is hiervoor geen bevoegd gezag. De borging in de Legger is daarmee voldoende.

2. Het Markkanaal is een zogenaamde klasse IV vaarweg hier hoort een vrijwaringszone bij van 25 meter, gemeten vanuit de water-oeverlijn. Graag de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – vaarweg' met bijpassende regeling opnemen. Een en ander conform artikel 2.1.2 van het Barro.

Aangepast.

3. Langs de Rijksweg A27 graag een vrijwaringszone opnemen van 50 meter, gemeten vanaf de buitenste kantstreep van de weg.

Aangepast.

11. Natuurmonumenten

Natuurmonumenten is beheerder van het historisch militaire oefenterrein nabij de Tilburgse Baan 4. De Princentafel maakt, als oorspronkelijk observatiepunt, deel uit van het oefenterrein. Natuurmonumenten verzoekt dan ook om het behoud van de Princentafel en de directe omgeving te borgen in het bestemmingsplan. Eventuele bebouwing tussen de Princentafel en de overige relictten die behoren tot het historische militaire oefenveld tast het bodemarchief ter plaatse aan en maakt de ruimtelijke samenhang tussen de elementen van het complex kleiner. In het concept ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Noordoost' zijn de cultuurhistorische waarden van de Princentafel niet opgenomen waarbij de gemeentegrens niet bepalend dient te zijn voor de bescherming van cultuurhistorische waarden. De provinciale cultuurhistorische waardenkaart is richtinggevend bij het uitwerken van gemeentelijk beleid. Ten aanzien van de Princentafel gaat de gemeente te snel voorbij aan de provinciale kaart. Het verzoek dit alsnog te doen.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden rondom de Princentafel zijn beperkt tot hetgeen in het voorgaande bestemmingsplan was toegestaan. Ter plaatse van de Tilburgse Baan 4 geldt de bestemming Wonen. De woning moet gebouwd worden binnen de aanduiding 'bouwwlak', bijgebouwen bij die woning mogen buiten het bouwwlak worden gebouwd maar moeten nog altijd binnen de bestemming Wonen vallen. Langs het pad mogen 2 recreatiewoningen aanwezig zijn. De recreatiewoningen worden omringd door de bestemming Natuur waar bomen en begroeiing aanwezig is. Door deze begroeiing is geen sprake van vrij zicht, de recreatiewoningen doorbreken dus geen zichtlijnen.

De gronden rondom de Tilburgse Baan 4 hebben respectievelijk de bestemming Agrarisch met waarden – landschapswaarden, zonder de aanduiding 'bouwwlak' en de bestemming Natuur. In beide

bestemmingen zijn de bouwmogelijkheden beperkt tot erfafscheidingen en bebouwing in de vorm van voorzieningen voor het extensief recreatief medegebruik zoals een bankje. Daarnaast geldt binnen de bestemming Agrarisch met waarden – landschapswaarden en de bestemming Natuur een aanvullende vergunningplicht voor werkzaamheden die de bijzondere waarden van het gebied kunnen aantasten. Werkzaamheden in de bodem, maar ook het beplanten van gronden met opgaand (hout)gewas moeten dus eerste beoordeeld en vergund worden voordat ze uitgevoerd kunnen worden.

Daarbij is voor het gehele gebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Dit is een aanscherping ten opzichte van het voorgaande plan. Deze dubbelbestemming voorkomt dat er zonder meer (grond) werkzaamheden worden uitgevoerd die de ondergrondse archeologische waarden kunnen schaden. Bij het grondverzet tijdens de sloop van de opstallen ter plaatse van de Tilburgse Baan 4 is dan ook de verplichte archeologische begeleiding uitgevoerd door archeologisch medewerkers van de gemeente Breda.

De gemeente Breda erkent wel degelijk dat de archeologische waarden van het gebied naar verwachting hoog zijn en heeft die ook beschermd. Daarnaast zijn ook de cultuurhistorische waarden van het gebied hoog, zo blijkt uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Breda. De opgenomen regelingen voor het gebied doen daaraan geen afbreuk.

Voor wat betreft de verwijzing naar de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord Brabant merken we op dat het historische militaire oefenveld, als aangeduid met de code SP07, betrekking heeft op een gebied ten noorden van het plangebied en heeft dus geen betrekking op het plangebied zelf. Bovendien vormt de noordelijke grens van het plangebied (en dus de zuidelijke grens van het gebied met de code SP07) de gemeentegrens tussen Breda en Oosterhout. Kortom het vlak met code SP07 heeft geen betrekking op het plangebied en behoort bovendien tot de gemeente Oosterhout. De beleving van de werken vanuit de gemeente Breda is minimaal door de aanwezige begroeiing en bomen.

De provincie noch de gemeente Breda benoemen de Princenafel op dit moment feitelijk als onlosmakelijk deel van het historische militaire complex. Wel wordt erkend dat de restanten van de in het verleden reeds grotendeels vergraven verhoging in het landschap (de Princenafel) onderdeel uitmaken van het militaire complex en een hoge cultuurhistorische waarde kennen. Dit is ook als zodanig inzichtelijk gemaakt op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Breda. In het bestemmingsplan zijn de gronden opgenomen in de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie.

12. Milieuvereniging Oosterhout

1. Uit de MER volgt dat de ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied een negatief effect hebben op de natuurwaarden in en rondom het plangebied. In het bestemmingsplan zijn onvoldoende maatregelen opgenomen om te voorkomen dat het bestemmingsplan strijdig is met de Wet natuurbescherming. Hierdoor is het bestemmingsplan onuitvoerbaar.

Uit het MER blijkt dat de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan zonder aanvullende/mitigerende maatregelen een negatief effect kunnen hebben op de natuurwaarden in en rondom het plangebied. Hierbij is nog geen rekening gehouden met beschermende regels en voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit omdat ten tijde van het opstellen van het MER nog niet bekend was in hoeverre mitigerende maatregelen zouden worden overgenomen in het bestemmingsplan.

Dat uit de effectenbeoordeling zonder aanvullende/mitigerende maatregelen vooral negatieve effecten blijken, is niet onlogisch. Het MER focust vooral op (negatieve) effecten van ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan. Dit is ook het doel van het MER: inbreng van het milieubelang in de plan- en besluitvorming door een inventarisatie van milieuwaarden, een beschrijving van verwachte effecten op deze waarden en het voorstellen van mogelijke mitigerende maatregelen. Het MER doet dit conform juridische eisen worst-case: op basis van de maximaal mogelijke planologische mogelijkheden.

Overigens is geen sprake van zeer negatieve effecten. Op de meeste aspecten is de beoordeling ook nog zonder aanvullende/mitigerende maatregelen neutraal tot gering negatief: m.a.w. effecten zijn naar

verwachting gering, maar op het niveau van het plangebied als geheel niet volledig te voorkomen. Aan het eind van het MER zijn voorstellen gedaan voor mitigerende maatregelen om effecten te voorkomen dan wel te beperken. Deze zijn grotendeels overgenomen in het bestemmingsplan. Negatieve effecten worden hiermee grotendeels voorkomen. Onderstaand is voor de diverse natuuraspecten aangegeven wat het effect is van mitigerende maatregelen op de effectbeoordeling.

Natuur: Natura 2000-gebieden

Zoals in het MER al gesteld, wordt in het bestemmingsplan het stikstofeffect voorkomen door een voorwaarde aan ontwikkelingen. Ontwikkelingen mogen niet leiden tot toename van stikstof. Met deze voorwaarde aan ontwikkelingen wordt een negatief effect op Natura2000-gebieden voorkomen. De beoordeling van de effecten op water wordt daarmee neutraal (0) in plaats van negatief (-) zonder maatregelen.

Natuur: Overige beschermde natuurgebieden

NNB-gebieden hebben in het bestemmingsplan de bestemming Natuur gekregen en zijn beschermd door regels in de provinciale Interimverordening. De in het MER voorgestelde maatregelen om effecten te voorkomen/beperken zijn grotendeels overgenomen in het bestemmingsplan: een bufferzone rond de hydrologisch gevoelige natuurgebieden en voorwaarden aan ontwikkelingen met mogelijke effecten op NNB. Met deze beschermende maatregelen en voorwaarden aan ontwikkelingen wordt een negatief effect op NNB voorkomen. De beoordeling van de effecten op NNB wordt daarmee neutraal (0) in plaats van neutraal/ enigszins negatief (0/-) zonder maatregelen.

Natuur: beschermde plant- en diersoorten

Beschermde plant en diersoorten hebben geen speciale beschermde status in het bestemmingsplan, maar vallen rechtstreeks onder beschermende regels van de Wet Natuurbescherming. Bij individuele ontwikkelingen moet hieraan worden getoetst. Kleine windmolens zijn als mogelijkheid geschrapt, waarmee de negatieve effecten hiervan vervallen. Met deze beschermende maatregelen en voorwaarden aan ontwikkelingen wordt een negatief effect op soorten voorkomen. De beoordeling van de effecten op soorten wordt daarmee neutraal (0) in plaats van neutraal/ enigszins negatief (0/-) tot negatief (-) zonder maatregelen.

Hiermee is het bestemmingsplan niet strijdig is met de Wet natuurbescherming en uitvoerbaar.

2. Het bestemmingsplan verbetert niet de kwaliteit van de natuur en het landschap in het plangebied. Het aanlegvergunningstelsel legt minder beperkingen op aan ontwikkelingen. Natuurgebieden worden verkleind en hiervoor is geen compensatie geregeld.

Het is onduidelijk waarop deze stelling is gebaseerd. De regeling in het bestemmingsplan moet er in de eerste plaats voor zorgen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening c.q. een goede fysieke leefomgeving. Dat betekent onder meer dat de aanwezige waarden in het gebied voldoende beschermd moeten worden en dat alle relevante belangen worden gewogen bij het toedelen van bestemmingen. Vanzelfsprekend komt daarbij ook betekenis toe aan de belangen van de bewoners en de (agrarische) ondernemers in het plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan is primair gericht op actualisatie van de planregels voor het buitengebied Noordoost. Het bestemmingsplan is niet primair gericht op natuurontwikkeling. Dat gezegd hebbende is het onderhavige bestemmingsplan meer dan het vorige plan specifiek gericht op de bescherming en verwerkelijking van de natuur in de Lage Vuchtpolder. Er is zowel de dubbelbestemming 'Waarden – Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant' als de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied Lage Vuchtpolder' opgenomen.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied Lage Vuchtpolder' geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van ieder werk en iedere werkzaamheden in de bodem, aangaande beplanting en in/aan de waterhuishouding.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarden – Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant' geldt naast een omgevingsvergunningplicht zelfs een verbod op het uitvoeren van de volgende werkzaamheden:

- aanbrengen van tijdelijk teeltondersteunend voorzieningen;
- het beplanten van gronden met opgaand (hout)gewas ten behoeve van sierteelt, boomteelt en/of landbouw;

- het permanent omzetten van grasland in bouwland;
- het beïnvloeden van de grondwaterstand door de aanleg van een werk voor bemaling, onderbemaling of drainage.

In het plan is, anders dan insprekers suggereren, de hoeveelheid grond met de bestemming Natuur niet afgenomen maar zelfs toegenomen ten opzichte van de situatie in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Teteringen.

Daarnaast is er in de regels een koppeling gelegd met de Landschapsinvesteringsregeling Breda. Iedere ontwikkeling in het plangebied wordt hieraan getoetst en moet vervolgens in evenredige mate bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd door het aanleggen van natuur.

Volledigheidshalve wijzen wij in tevens naar de inhoud van de Omgevingsvisie waar de Bredaase ambities op het gebied van natuuraanleg zijn opgenomen. Het doel is om de volgende uitbreiding van natuur en/of bosgebied te realiseren:

- Aanleg van 305 ha nieuwe natuur en 27 km ecologische verbindingzones behorende tot het NNB.
- Daarnaast wordt er 267 ha aan nieuwe natuur gerealiseerd binnen het gemeentelijk NN in de aankomende 6 jaar, met 37 km aan ecologische verbindingzones.
- Bestaande bossen uitbreiden met 130 ha nieuw bos. En realisatie van 132 faunapassages

Deze natuuraanleg zal grotendeel in het buitengebied worden gerealiseerd en dan voornamelijk in de noordelijke en zuidelijke zone van het buitengebied, waaronder dus binnen het onderhavige plangebied.

3. De Landschapsinvesteringsregeling moet opnieuw bekeken worden. De regeling werkt niet want bij veel ruimtelijke ontwikkelingen hoeft er geen kwaliteitsverbetering uitgevoerd te worden of wordt er slechts een dun randje groen langs percelen aangeplant of wordt een bedrag in het groenfonds gestort.

De Landschapsinvesteringsregeling Breda (hierna LIR) is apart beleidsstuk. De LIR ligt niet in ontwerp voor en kan niet ter discussie worden gesteld in deze bestemmingsplanprocedure. Wel kan er in het kader van de Omgevingsvisie op gereageerd worden.

Los van het voorgaande is bovendien onduidelijk waarop insprekers doelen. De stelling dat de regeling niet werkt wordt niet onderbouwd met concrete voorbeelden zodat onduidelijk blijft bij welke ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteitsverbetering te kort schiet. Zonder deze voorbeelden kunnen wij niet beoordelen of er sprake is van een karig opgelegde kwaliteitsverbetering of dat de betreffende initiatiefnemer zich onvoldoende houdt aan de afspraken omtrent de natuuraanleg. Als dat laatste het geval is dan is handhaving aan de orde.

4. Het is onduidelijk waarom het gemeentelijk groenfonds is opgeheven en waar het geld nu aan besteed wordt.

Het gemeentelijk Groenfonds is inderdaad opgeheven. Het verband tussen de inzet van de gelden uit het Groenfonds voor natuurontwikkeling en de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor die afdracht werd gevraagd was in de praktijk niet altijd goed inzichtelijk. Deze koppeling moet wel gemaakt kunnen worden.

De compensatie die voorheen in het Groenfonds werd gestort moet nu door initiatiefnemer of door de gemeente direct in de nabijheid van het plangebied geïnvesteerd worden in natuuraanleg. De borging van deze afspraken wordt privaatrechtelijk geregeld in de anterieure overeenkomst. Daarnaast worden deze afspraken ook publiekrechtelijk geborgd door de gronden die beoogd zijn voor de kwaliteitsverbetering te betrekken in het plangebied.

5. De bouwmogelijkheden in de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden zijn gelijk gesteld aan die in andere delen van het buitengebied van Breda. Dit betekent een verruiming van bouwmogelijkheden ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Het behoud van landschappelijke en natuurlijke waarden in samenhang met de waterhuishouding wordt niet meer geborgd met deze bestemming. De bestemmingsplanmogelijkheden moeten worden beperkt om een positief effect te bereiken voor natuur en landschap.

Het is niet duidelijk op welke verruiming van mogelijkheden wordt gedoeld. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' wordt toegekend aan gronden die agrarisch in gebruik zijn maar die tevens beschikken over veel actuele en potentiële natuurwaarden. Het betreft met name agrarische percelen die grenzen aan de natuurgebieden of die in de toekomst aangewend zullen worden voor de realisatie van natuur.

De bestemmingsregeling biedt onder voorwaarden mogelijkheden voor voortzetting van het agrarische gebruik. Echter, de ontwikkelmogelijkheden zijn beperkter en de vergunningplicht is strenger dan in andere agrarische bestemmingen.

De in het plan binnen deze bestemming opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden zijn of gelegen binnen een bestaand bouwvlak waardoor geen landschaps- of natuurwaarden in het gedrang komen of betreffen een wijzigingsmogelijkheid waarbij voor het verlenen van medewerking, naast vele andere voorwaarden aan medewerking, een eis is opgenomen de ontwikkeling verantwoord is vanuit natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieu-hygiënische aard. De bestemmingsregeling geeft derhalve voldoende waarborgen dat de natuur- en landschapswaarden in de ruimste zin van het woord in de beoordeling hiervan worden meegenomen.

6. De ontwikkeling van een kinderdagverblijf nabij het Bergse Pad 5 hoort niet in het buitengebied, nabij een natuurgebied. De aanwezigheid van een geitenhouderij kan nadelige effecten hebben op de gezondheid van de kinderen en extra verkeersbewegingen in de Vuchtpolder zijn onwenselijk.

Het kinderdagverblijf wordt als nevenfunctie bij het agrarische bedrijf aangemerkt. Dergelijke nevenfuncties zijn niet ongevoelbaar en komen vaker voor bij agrarische bedrijven. De GGD is om advies gevraagd en zij merkt in haar advies op dat er vele positieve aspecten zitten aan een kinderopvang bij een agrarisch bedrijf. Uit dit advies blijkt dat er niet direct risico's zijn voor de volksgezondheid bij de vestiging van dit kinderdagverblijf.

Daarnaast wordt op basis van het aantal kinderen een inschatting van de bijkomende verkeersbewegingen gemaakt. Wij begrijpen de zorgen van indieners maar op basis van de capaciteit van het kinderdagverblijf wordt geconcludeerd dat het extra verkeer ten behoeve van het kinderdagverblijf niet tot een onevenredige verkeerstoename ter plaatse leidt en dat de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt.

7. Het bestemmingsplan moet bepalen dat ontwikkelingen "stikstofneutraal gebouwd en gebruikt" worden.

Het bestemmingsplan schrijft nu voor dat "aangetoond wordt dat de ontwikkeling stikstofneutraal kan plaatsvinden;" Voor deze formulering is gekozen om alle activiteiten te ondervangen die gepaard gaan met een ruimtelijke ontwikkeling en waarvan de stikstofuitstoot onderzocht moet worden.

Omdat uit de inspraakreactie blijkt dat deze formulering voor verwarring kan zorgen wordt de bepaling aangepast naar "aangetoond wordt dat er stikstofneutraal wordt gebouwd en gebruikt".

8. Er is te weinig gedaan met de extra beschermingsmaatregelen uit de visie Vughtpolder.

Zie beoordeling van punt 2.

9. De eigenaar van Landgoed Bergvliet wil perceel BDA1356 bestemd hebben als Natuur. Dat is niet terug te vinden in het plan. Het verzoek hiertoe is als bijlage opgenomen bij de inspraakreactie.

Verzoek is inmiddels in behandeling en zal met een positieve inslag worden meegenomen in het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan.

10. Het buitengebied dient een eigen parkeerbeleid te hebben om de natuur te beschermen.

Het parkeerbeleid is gekoppeld aan voorzieningen die aanwezig zijn dan wel gerealiseerd of uitgebreid worden. Deze normen zijn gesteld om er voor te zorgen dat deze voorzieningen over voldoende

parkeervoorzieningen op eigen terrein beschikken. Onduidelijk is hoe een aanpassing van deze normen voor het buitengebied bijdraagt aan bescherming van de natuur.

11. Voor evenementen moeten maximale geluidsnormen opgenomen worden in het bestemmingsplan om de natuur te beschermen.

In het onderhavige bestemmingsplan worden geen evenementen toegestaan in het plangebied dus wordt de noodzaak van het stellen van geluidsnormen niet noodzakelijk geacht. Evenementen zijn doorgaans vergunningplicht en bij verlening van deze vergunning zal een toets aan de Wet natuurbescherming plaatsvinden. Als het evenement effect kan hebben op een door de Wet natuurbescherming beschermd gebied, dan moeten eventuele gevolgen van het evenement worden getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied.

12. In het bestemmingsplan staan passages die erop wijzen dat er ontwikkelingen aan de Tilburgse Baan 4 worden gefaciliteerd. Waaronder:
- a. Een onjuiste definitie van "onverhard". Er mag niets worden aangebracht want dan is er geen sprake meer van onverhard.
 - b. De aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – onverharde weg'. De noodzaak voor deze aanduiding ontbreekt.
 - c. De bestemming Verkeer is te breed ingetekend ter plaatse van het pad naar de Tilburgse Baan 6. Graag deze bestemming aanpassen en andere paden in het plangebied nalopen op een te ruimte verkeersbestemming.

Ter plaatse van de Tilburgse Baan 4 worden de bestaande rechten uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen' opgenomen. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Hierna is dit onder punt 14 nader uitgewerkt.

Omdat er in de praktijk onduidelijkheid bestaat over verharde en onverharde wegen en paden zijn de volgende definities opgenomen:

- *Onverhard: het aanbrengen van losse steenkorrels, losse betonkorrels, menggranulaat of vergelijkbaar los materiaal, dan wel het aanbrengen van een toplaag bestaande uit hoofdzakelijk zand, klei, veen en andere natuurlijke bodemmateriële.*
- *Verhard: verharding bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmee vergelijkbare vaste/gesloten materialen al dan niet voorzien van een bindmiddel, zoals cement.*

Een weg of pad faciliteert de afwikkeling c.q. verplaatsing van (gemotoriseerd) verkeer, zoals (vracht)auto's, fietsers en/of wandelaars. Om dit gebruik mogelijk te kunnen maken moeten de wegen en paden een zekere mate van draagvlak hebben en begaanbaar zijn. Dat betekent dat ook ter plaatse van onverharde wegen en paden materiaal aanwezig mag zijn dat de begaanbaarheid en het draagvlak verbetert. Het materiaal mag echter niet gesloten zijn of voorzien worden van een bindmiddel. Hemelwater moet kunnen infiltreren en het uiterlijk van het pad moet een natuurlijke uitstraling hebben en houden, doorgaans betekent dit dat de weg of het pad bestaat uit hetzelfde materiaal als het landschap er omheen.

Onverharde wegen en paden zijn belangrijk in het landschap. Niet alleen zijn ze vanwege hun natuurlijke uitstraling goed inpasbaar in bos- en natuurgebieden, ook dragen door hun waterdoorlatende karakter bij aan de bescherming en instandhouding van de hydrologische waarden in de bodem. Tevens kunnen onverharde wegen en paden bijdragen aan de bescherming en instandhouding van cultuurhistorische waarden in een gebied. Het is dus belangrijk om onverharde wegen te beschermen. Dit wordt onder meer gedaan door de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer-onverharde weg' op te nemen in het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de opmerkingen dat de bestemming Verkeer te breed is ingetekend wordt opgemerkt dat de bestemming Verkeer ook de bermen langs de wegen omvat, evenals watergangen en eventuele ecologische verbindingen.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om de definitiebepaling of om de aanduiding aan te passen.

13. Er wordt ten onrechte gesteld dat er geen sprake is van cultuurhistorisch belang. Nabij de Tilburgse Baan is wel degelijk sprake van cultuurhistorisch belang. Verwezen wordt naar de

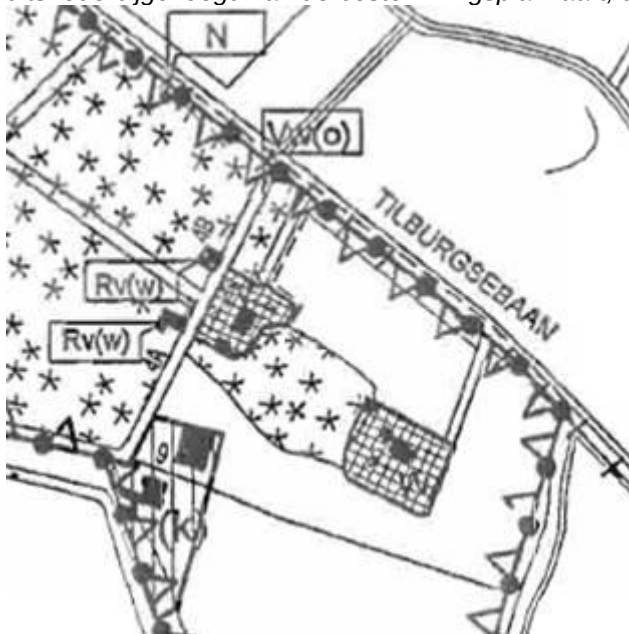
Princen Tafel en landgoed Oosterheide. Er moet hier onderzoek naar verricht worden en voor een passende bestemmingsplanregeling worden gezorgd. Hierbij moet over de gemeentegrenzen heen gekeken worden.

De gemeente Breda erkent wel degelijk dat de archeologische waarden van het gebied naar verwachting hoog zijn en heeft die ook beschermd. Daarnaast zijn ook de cultuurhistorische waarden van het gebied hoog, zo blijkt uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Breda.

De provincie noch de gemeente Breda benoemen de Princen Tafel op dit moment feitelijk als onlosmakelijk deel van het historische militaire complex. Wel wordt erkend dat de restanten van de in het verleden reeds grotendeels vergraven verhoging in het landschap (de Princen Tafel) onderdeel uitmaken van het militaire complex en een hoge cultuurhistorische waarde kennen. Dit is ook als zodanig inzichtelijk gemaakt op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Breda. In het bestemmingsplan zijn de gronden opgenomen in de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie.

14. De twee recreatiewoningen aan de Tilburgse Baan 4 waren in werkelijkheid twee illegaal, in het bos aanwezige, vervallen bouwwerkjes. Aan deze bouwwerkjes is nooit een bouwvlak toegekend. Inmiddels is deze bebouwing gesloopt. Een van de bouwwerkjes mocht bewoond worden in het kader van mantelzorg voor de vorige bewoonster. Nu de behoefte aan mantelzorg is geëindigd bestaat er geen noodzaak meer voor extra bewoning. Het toekennen van bouw- en gebruiksmogelijkheden voor twee recreatiewoningen in de bestemming Natuur is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De invloed van de bouw van de recreatiewoningen op grondwater, natuur en cultuurhistorie is niet onderzocht.

Het voorheen geldende, onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen' voorziet in een bestemming "Woondoeleinden" en twee bestemmingen "Recreatie woningen". Ter verduidelijking is een uitsnede bijgevoegd van de bestemmingsplankaart, de recreatiewoningen zijn aangeduid met "Rv(w)":



Voor zover er in een ver verleden al sprake was van "twee illegaal, in het bos aanwezige, vervallen bouwwerkjes" zijn deze in het bestemmingsplan opgenomen en daarmee gelegaliseerd. In het in procedure zijnde nieuwe bestemmingsplan worden de twee recreatiewoningen wederom positief bestemd. Er is geen reden om deze bouw- en gebruiksmogelijkheden weg te bestemmen.

Overigens komt het op diverse plaatsen in het buitengebied voor dat er recreatiewoningen zijn gelegen binnen de bestemming Natuur. Deze functies hoeven elkaar niet in de weg te staan.

15. Het bestemmingsplan moet borgen dat de inhoudsmaat van de woningen niet verruimd wordt door het toestaan van vergunningsvrij bouwen of andere, binnenstedelijke regelingen.

De rijkswetgever heeft bepaald welke bouw- en gebruiksmogelijkheden vergunningsvrij zijn toegestaan, hierbij wordt een gemeente geen beleids- of beoordelingsvrijheid gelaten. Nog los van het feit dat de gemeente geen bevoegdheid toekomt om vergunningsvrije ruimte te beperken worden dergelijke vergunningsvrije bouw- en gebruiksmogelijkheden niet getoetst aan het bestemmingsplan, dus een regeling in het bestemmingsplan biedt sowieso geen oplossing.

16. Er moet voorkomen worden dat er verwarring bestaat over wat het peil is. De wijze van meten is met de bepaling "in alle overige gevallen het afgewerkte maaiveld" onduidelijk. Dit leidt tot aanpassing van het maaiveld om het peil te verleggen en daardoor grotere bouwvolumes mogelijk te maken, immers het peil is bepalend voor de inhoudsbepaling en de hoogtebepaling. Het historisch aanwezige maaiveld moet uitgangspunt zijn.

Uitgangspunt is dat het peil van de kruin van de weg bepalend is voor het peil. Mocht er niet aan een weg gebouwd worden gelden specifieke peilregels. In de praktijk blijken deze regels afdoende om het peil te kunnen bepalen. Er is geen noodzaak dit anders te gaan regelen.

17. Voor bepaling van de goothoogte zijn afbeeldingen van diverse daktypen bijgevoegd. Deze afbeelding schept verwarring en moet verduidelijk worden.

De afbeelding zijn juist toegevoegd omdat er in de praktijk onduidelijkheid bestond over de wijze van beschrijven. De afbeelding is afgestemd met stedenbouw en met bestemmingsplantoetsers en vergunningverleners. Uit de inspraakreactie blijkt niet welk aspect voor verwarring zorgt dus dat maakt het niet mogelijk om een verduidelijking aan te brengen.

18. Er komen nog te veel oude termen in het plan voor, zoals GHS en Verordening ruimte.

Dat klopt. In het conceptontwerp is nog uitgegaan van de Verordening ruimte. In het ontwerp van het nieuwe plan is dit aangepast aan de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de daarin gebruikte termen.

13. Namens Natuurplein de Baronie en Milieuvereniging de Groene Koepel

Samenvatting en beoordeling

De reactie van het natuurplein van 5 januari 2020 op "Herziening bouwregels Buitengebied Noord, Zuid en Oost (nr. NL.IMRO.0758.BP2019101007-CO01)" dient ook als reactie op dit plan meegenomen te worden.

Ten aanzien van de verbeelding

1. Diverse opmerkingen over de ligging en vergroting van bouwvlakken en het al dan niet aanwezig c.q. beschermd zijn van landschapselementen, natuur of natuurontwikkeling in het plangebied.

Deze opmerkingen zijn per locatie bekeken en waar nodig gecorrigeerd. Indien voor een genoemde locatie een nadere toelichting nodig is, is dat opgenomen in deze commentaarnota.

2. Aan de recreatiewoningen aan de Tilburgse Baan 4 is een te groot bouwvlak toegekend. De woningen zijn indertijd illegaal gebouwd en momenteel gesloopt. Zij horen niet opgenomen te worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Het voorheen geldende, onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen' voorziet in een bestemming "Woondoeleinden" en twee bestemmingen "Recreatie woningen". Ter verduidelijking is een uitsnede bijgevoegd van de bestemmingsplankaart, de recreatiewoningen zijn aangeduid met "Rv(w)":



In het in procedure zijnde nieuwe bestemmingsplan worden de twee recreatiewoningen wederom positief bestemd. Het bouwvlak is hierbij niet vergroot.

3. In het bestemmingsplan is niet opgenomen dat voorafgaand aan de bouw van de recreatiewoningen onderzoek moet plaats vinden naar de gevolgen van de bouw voor het grondwater en de cultuurhistorische waarden in het gebied.

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen om verstoring van de archeologische waarden te voorkomen. Tevens is de gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding geldt een bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Het oprichten van bouwwerken is uitsluitend toegestaan indien het belang van de grondwaterbescherming in voldoende mate is gewaarborgd. Met zowel de dubbelbestemming als de gebiedsaanduiding is geborgd dat voorafgaande aan de bouw van de woningen onderzoek moet plaatsvinden naar de gevolgen van de bouw voor het grondwater en de archeologische waarden in het gebied.

4. De verkeersbestemming van de onverharde weg naar de Tilburgse Baan 6 is te breed ingetekend en de weg loopt niet verder dan Tilburgse Baan 6. Alleen de echte breedte van de weg mag bestemming verkeer hebben, anders dient de bosbestemming te worden gecompenseerd. Dit geldt ook voor andere verkeersbestemmingen binnen de natuurbestemming.

De bestemming Verkeer omvat ook de bermen langs de wegen, evenals watergangen en eventuele ecologische verbindingen. Ter plaatse van de Tilburgse Baan 4 en 6 is de functieaanduiding "specifieke vorm van verkeer - onverharde weg" opgenomen.

5. Aan de Vraggeltsebaan 2a en 4 komt de woonbestemming niet overeen wat daar aan bebouwing staat van kas tot voederkuil.

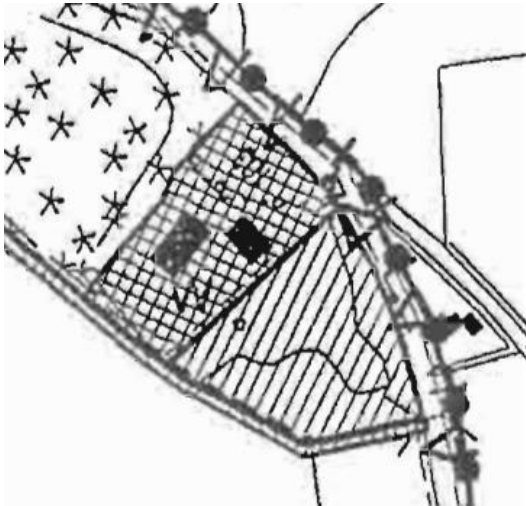
Aan de Vraggelsebaan 2a en 4 zijn de agrarische activiteiten beëindigd en zijn de kassen reeds gesloopt. De twee bedrijfswoningen zijn omgezet naar reguliere woningen. Op grond van de regels met betrekking tot omzetting mag ter plaatse maximaal 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing worden gehandhaafd. Hieraan voldoet deze locatie.

6. Hoeveneind 103 waren twee bouwvlakken, een voor wonen en een voor bedrijfsactiviteiten. Nu is de bestemming alleen wonen van een te grote omvang.

In zowel het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen' als in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen, Hoeveneind 103' heeft het perceel een woonbestemming.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen' bestaat deze bestemming uit een bouwvlak (ruitarcering) en een tuin (streeparcering).

Mogelijk dat de oude legenda-eenheden voor verwarring over de geldende bestemming heeft geleid. Ter illustratie is een uitsnede uit de plankaart gevoegd. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt dat de arcering binnen de bestemming Woongebied ook aangezien kan worden voor de bestemming Bedrijfsdoeleinden.



Woondoeleinden



Bedrijfsdoeleinden

In het nieuwe bestemmingsplan kennen we deze systematiek niet meer en is de woning en alle gronden die daarbij horen opgenomen in de bestemming Wonen.

7. De feitelijke activiteiten ter plaatse van de Meerberg 1a zijn niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

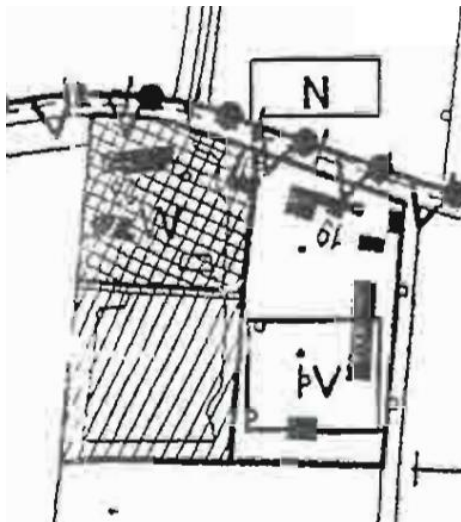
De locatie heeft grotendeels de bestemming Agrarisch met waarden – landschapswaarden en de bestemming Natuur. Tevens zijn twee onherroepelijke vergunningen van kracht. Het gaat om een vergunning (afgegeven op 7 juli 2005) voor een landbouwschuur en het bouwen van een paardenstal inclusief rijbak (afgegeven op 7 juli 2005).

Vrij recent heeft er een eigendomswisseling plaats gevonden. De huidige eigenaar benut de gronden voor het houden van paarden en de teelt van shiitakes. Er is dus wel degelijk sprake van agrarisch grondgebruik.

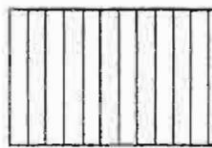
8. Meerberg tussen nr 19 en Bergsepad. Hier lagen twee bestemmingsvlakken op de oude kaart voor wonen en bedrijf. Op de nieuwe kaart is dit een woonbestemmingsvlak met een te grote omvang.

De locatie had in het voorgaande bestemmingsplan de bestemming Woondoeleinden. Op de verbeelding bestaat deze bestemming uit een bouwvlak (ruitarcering) en een tuin (streeparcering). In het nieuwe bestemmingsplan kennen we deze systematiek niet meer en wordt de woning en alle gronden die daarbij horen opgenomen in de bestemming Wonen.

Mogelijk dat de oude legenda-eenheden voor verwarring over de geldende bestemming heeft geleid. Ter illustratie is een uitsnede uit de plankaart gevoegd. Hiermee wordt inzichtelijk gemaakt dat de arcering binnen de bestemming Woongebied ook aangezien kan worden voor de bestemming Bedrijfsdoeleinden.



Woondoeleinden



Bedrijfsdoeleinden

In het nieuwe bestemmingsplan kennen we deze systematiek niet meer en is de woning en alle gronden die daarbij horen opgenomen in de bestemming Wonen.

9. Aan het Galooysegat halverwege de Nieuwe Bredase Baan en de Oude Baan is aan beide zijden van het water een bedrijventerrein toegevoegd.

Er is hier geen sprake van een bedrijventerrein. Het betreft twee bestaande paardenpensions. Dergelijke bedrijvigheid is niet van agrarische aard. Er is namelijk geen sprake van "het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren". Paardenhouderijen worden daarom bestemd als Bedrijf met een functieaanduiding 'paardenhouderij'. Voor deze locaties is in 2014 het bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen, Nieuwe Bredase Baan 3-5' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is al langere tijd onherroepelijk. Dit onherroepelijke bestemmingsplan wordt opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordoost'.

10. Aan de Galgenstraat is de bestemming glastuinbouw maar het grootste gedeelte van de kas heeft de bestemming opslag caravans. Kan een dergelijk bedrijf dan nog wel bestemming glastuinbouw hebben? Is het niet agrarisch en opslag caravans? Bovendien wordt er gesteld dat er geen glastuinbouwbestemmingen aanwezig zijn in het plangebied.

De tekst over het niet aanwezig zijn van glas wordt aangepast. Er is geen reden om dit glas weg te bestemmen. De kassen worden al geruime tijd gebruikt voor het stallen van caravans en dit gebruik past prima op deze locatie. De bestemming is Agrarisch met waarden – Landschapswaarden, daarbij zijn de functieaanduidingen 'glastuinbouw' en 'caravanstalling' opgenomen.

11. Op de Laanzichtweg 60 is de bestemming wonen met een enorm bouwvlak en bestemmingsvlak. Insprekers vragen zich af of de gebouwen hier alleen voor wonen gebruikt gaan worden of dat er ook bedrijfsmatig conferenties plaatsvinden? Ook vragen zij zich af hoe het zit met de gebouwen binnen het bestemmingsvlak maar buiten het bouwvlak?

Op de betreffende locatie rust op grond van het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming voor maximaal 1 woning. Bij iedere woning is het toegestaan om een aan huis verbonden bedrijf of beroep uit te oefenen. In het buitengebied is de systematiek zo dat de woning binnen de aanduiding 'bouwvlak' moet liggen en de andere bebouwing mag erbuiten. Aangezien alle bebouwing met vergunning is tot stand gekomen is deze ook in de woonbestemming meegenomen.

Indieners informeren naar andere, bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse. Het bestemmingsplan faciliteert enkel het wonen, met ruimte voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Meer of andere activiteiten moeten op zichzelf beoordeeld worden.

12. Aan de Hartelweg zijn diverse bedrijven gevestigd zoals op nummer 16 een klus-/tegelwerk/timmerbedrijf en op nummer 11 een aannemersbedrijf. Klopt het bestemmingsplan?

Hartelweg 16 heeft een woonbestemming. De eigenaar mag daar een aan huis verbonden bedrijf of beroep uitoefenen. Hartelweg 11 is de bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. Het signaal van indiener is voorgelegd aan de Afdeling die belast is met handhaving.

Ten aanzien van de voorgestelde ontwikkelingen

13. Paragraaf 2.4.6: Nabij de woning aan de Tilburgse Baan 4 liggen nog twee kleine recreatiewoningen. Deze zijn afgebroken en dienen niet meer opgenomen te worden. Nieuwbouw van recreatiewoningen is niet toegestaan.

Een nieuwe recreatiewoning ter plaatse van de huidige bestemming "Recreatie woningen" is rechtstreeks toegestaan op basis van de bouwregels. Daarbij hoeft het niet om vervanging van een feitelijk bestaande recreatiewoning te gaan. In de doeleindenomschrijving van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen' wordt gesproken van "bestaande recreatiewoningen" hiermee is bedoeld dat er geen nieuwe ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt maar dat er een planologische verankering plaatsvindt van de reeds aanwezige recreatiewoningen. In het in procedure zijnde nieuwe bestemmingsplan worden de twee recreatiewoningen wederom positief bestemd. We hebben geen reden om deze weg te bestemmen.

14. Paragraaf 4.3.1: Het gemeentelijk groenfonds is opgeheven. Waar wordt de financiële afdracht in het kader van de landschapsinvestering nu aan besteed?

Het gemeentelijk Groenfonds is inderdaad opgeheven. Het verband tussen de inzet van de gelden uit het Groenfonds voor natuurontwikkeling en de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor die afdracht werd gevraagd was in de praktijk niet altijd goed inzichtelijk. Deze koppeling moet wel gemaakt kunnen worden.

De compensatie die voorheen in het Groenfonds werd gestort moet nu door initiatiefnemer of door de gemeente direct in de nabijheid van het plangebied geïnvesteerd worden in natuuraanleg. De borging van deze afspraken wordt privaatrechtelijk geregeld in de anterieure overeenkomst. Daarnaast worden deze afspraken ook publiekrechtelijk geborgd door de gronden die beoogd zijn voor de kwaliteitsverbetering te betrekken in het plangebied.

15. Paragraaf 4.4.3: Er zijn nog kassen aanwezig in het gebied, dat is niet toegestaan. Ook teeltondersteunende kassen zijn uitgesloten in de groenblauwe mantel.

In het plangebied is slechts een glastuinbouwbedrijf aanwezig. Dit bedrijf is legaal tot stand gekomen en we hebben geen reden om dit bedrijf weg te bestemmen.

16. De vestiging van niet agrarische functies is mogelijk maar wordt er getoetst of de landschappelijke en/of natuurwaarden in het geding zijn? Ook moeten er criteria komen om te voorkomen dat er concentraties van niet agrarische bedrijven ontstaan.

Niet geheel duidelijk is wat hier wordt bedoeld. Het is niet rechtstreeks mogelijk om niet-agrarische functies te vestigen. Het bestemmingsplan biedt enkel indirect en onder voorwaarden de mogelijkheid om, om te schakelen naar een niet-agrarische functie. Zo'n omschakelingsmogelijkheid wordt enkel geboden op de locaties waar al bebouwing en activiteiten mogelijk zijn. Nieuwvestiging is niet mogelijk.

17. Er moet geborgd worden dat bij vergroting van de inhoud van de woning naar 900m³ alle bijgebouwen gesloopt moeten worden.

De mogelijkheid om de woning te vergroten tot 900m³ hangt samen met het inleveren van m³ aan agrarische bijgebouwen. De uitbreiding van de maximaal toegestane inhoud van de woning met

maximaal 20% van de inhoud van de te slopen voormalige agrarische bijgebouwen mag ingezet worden voor vergroting van de woning, met dien verstande dat de totale inhoud van de woning op basis hiervan nooit meer mag gaan bedragen dan 900 m³. Vergroting is in dit geval dus een direct gevolg van sloop. Bij iedere woning, hoe groot of klein ook, mag een bijgebouw (garage/berging) aanwezig zijn.

18. Het bestemmingsplan moet beperkingen stellen aan de vergunningsvrije ruimte bij woningen om te voorkomen dat de woningen nog groter kunnen worden. Ook mogen er geen bouwmogelijkheden worden opgenomen die in stedelijk gebied van toepassing zijn.

De rijkswetgever heeft bepaald welke bouw- en gebruiksmogelijkheden vergunningsvrij zijn toegestaan, hierbij wordt een gemeente geen beleids- of beoordelingsvrijheid gelaten. Nog los van het feit dat de gemeente geen bevoegdheid toekomt om vergunningsvrije ruimte te beperken worden dergelijke vergunningsvrije bouw- en gebruiksmogelijkheden niet getoetst aan het bestemmingsplan, dus een regeling in het bestemmingsplan om de vergunningsvrije ruimte te beperken biedt sowieso geen oplossing.

Onduidelijk is wat wordt bedoeld met de opmerking dat de regels voor stedelijk gebied niet van toepassing mogen zijn voor het buitengebied. Het buitengebied kent zijn eigen bestemmingsplansystematiek.

19. Paragraaf 4.5.13: Er moet wel een regeling opgenomen worden voor de complexen van cultuurhistorisch belang. Er is sprake van cultuurhistorisch belang in de omgeving van de Tilburgse baan.

De gemeente Breda erkent wel degelijk dat de cultuurhistorische waarden van het gebied hoog, zo blijkt uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Breda. In het bestemmingsplan zijn de gronden opgenomen in de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie.

20. Bergse Pad 13. Er moet wel getoetst worden of de landschappelijke en of natuurwaarden niet in het geding zijn. Ook moeten er criteria komen om geen concentratie van niet agrarische bedrijven te laten ontstaan.

Aan het Bergse Pad 13 zal in plaats van een intensieve veehouderij een regulier bedrijf gevestigd worden. Het betreft een kleinschalig bedrijf in verhuur van opslagruimtes (bedrijfsverzamelgebouw).

Dit type bedrijvigheid leent zich doorgaans niet voor het werken met zware machines en kent geen grote verkeersaantrekkende werking ten aanzien van zwaar materiaal of grote (landbouw) voertuigen. Immers, doorgaans wordt een bedrijfsverzamelgebouw gebruikt voor (door)startende ondernemers en/of, zoals in onderhavig geval, voor opslag. Daarbij komt dat de omvang van de bedrijfsbebouwing op deze locatie gemaximaliseerd is op 400m² en de bedrijfscategorie maximaal categorie 2 mag bedragen, deze voorwaarden borgen dat er zich geen omvangrijk bedrijf kan vestigen.

Daarnaast draagt deze transformatie van een vrijkomende agrarische locatie bij aan een vitaal platteland, leegstand en daarmee verloedering van vrijkomende agrarische bebouwing wordt immers voorkomen. In dit kader wordt verwezen naar het gemeentelijk beleid wat betrekking heeft op het buitengebied. Om de vitaliteit in het buitengebied te behouden en te bevorderen en om leegstand tegen te gaan is ervoor gekozen om in bestemmingsplannen voor het buitengebied binnenplanse mogelijkheden op te nemen voor een omschakeling van Agrarisch naar Wonen, Bedrijf (zowel regulier als voor de vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf of een aan de agrarische sector verwant bedrijf) of Natuur. Dit betekent een keuzevrijheid als een agrariër geen andere mogelijkheid heeft om zijn bedrijf voort te zetten. Aan de omzetting zijn voorwaarden verbonden, die ervoor zorgen dat de ontwikkeling goed ingepast wordt in zijn omgeving.

Ten aanzien van de locatie en zijn omgeving wordt nog opgemerkt dat er ter plaatse op grond van het vigerende bestemmingsplan een intensieve veehouderij mag zijn gevestigd. Dit type agrarisch gebruik heeft een aanzienlijk grotere milieu-uitstraling naar de omgeving dan een bedrijfsverzamelgebouw. Dus met het toestaan van een kleinschalig bedrijf in verhuur van bedrijfsgebouwen wordt de milieu-hinder voor de omgeving beperkt. Tevens beschikken intensieve veehouderijen doorgaans niet over veel agrarische gronden, het gaat namelijk om niet-grondgebonden veehouderijen. Hierdoor zijn deze agrarische locaties vaak niet meer aantrekkelijk voor voortzetting van de agrarische activiteiten, anders

dan een intensieve veehouderij. Een omschakeling naar niet-agrarisch gebruik ligt voor de hand. De waarden in het gebied komen hiermee niet onder druk te staan en er wordt geen planologische ruimte geboden voor zwaardere bedrijvigheid of meer bedrijven.

21. Bergse Pad 17. Het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf wordt nog voortgezet. Nergens wordt geborgd dat het bedrijf in de toekomst beëindigd wordt. Als de ouders er mee stoppen en het bedrijf verkocht wordt, dan moet uitgesloten worden dat er een nieuwe bedrijfswoning erbij komt.

Inmiddels is gebleken dat het agrarisch bedrijf ter plaatse gevestigd blijft en ook de bedrijfswoning blijft als zodanig aanwezig. Er is dus niet langer sprake van een transformatie of ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie.

22. Bergse Pad 5. Een kinderdagverblijf is hier geen goed idee. Het bedrijf ligt midden in de Vuchtpolder omgeven door veehouderijen, waaronder een geitenhouderij. Er is een advies van de GGD dat er gezondheidsrisico's zijn voor de kinderen. Dit advies zit niet bij de stukken. Ook vanwege extra verkeer in de Vuchtpolder zou je dit niet moeten willen.

Het kinderdagverblijf wordt als nevenfunctie bij het agrarische bedrijf aangemerkt. Dergelijke nevenfuncties zijn niet ongewoon en komen vaker voor bij agrarische bedrijven. De GGD is om advies gevraagd en zij merkt in haar advies op dat er vele positieve aspecten zitten aan een kinderopvang bij een agrarisch bedrijf. Daarnaast wordt op basis van het aantal kinderen een inschatting van de bijkomende verkeersbewegingen gemaakt. Wij begrijpen de zorgen van indieners maar op basis van de capaciteit van het kinderdagverblijf wordt geconcludeerd dat het extra verkeer ten behoeve van het kinderdagverblijf niet tot een onevenredige verkeerstoename ter plaatse leidt en dat de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt.

23. Bergse pad 12. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Uitgesloten moet worden dat er een nieuwe bedrijfswoning erbij komt.

Dat is al uitgesloten. De bestemmingsplanregels zijn hier duidelijk in. Er mag maar één bedrijfswoning aanwezig zijn. Ter plaatse van de betreffende bedrijfswoning aan het Bergse Pad 12 is de aanduiding 'plattelandswoning' opgenomen, wat enkel wil zeggen dat de bedrijfswoning tevens bewoond mag worden door derden, die niet functioneel zijn verbonden met het agrarische bedrijf.

24. Hoeveneind 27a. Het bestemmingsvlak en het bouwvlak worden vergroot en verplaatst. Ook hier zou kwaliteitsverbetering landschap aan de orde moeten zijn.

Dat is hier ook aan de orde. De wijze waarop de kwaliteitsverbetering moet worden uitgevoerd is uitgewerkt conform de Landschapsinvesteringsregeling Breda. De aanleg en de instandhouding wordt zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk geborgd.

25. Hoeveneind 49. Het blijkt dat de totale hoofdvorm van de bebouwing (woning en schuur, incl varkensstallen) cultuurhistorische waardevol is en dat sloop van bebouwing niet wenselijk is. Hierbij moet er op toegezien worden dat er niet alsnog gesloopt wordt en dat de landschapsinvesteringsregeling voldoende uitgevoerd wordt.

De bebouwing aan het Hoeveneind 49 heeft geen monumentenstatus. Zonder deze status kunnen vergunningsvrije ingrepen, zoals sloop, niet voorkomen worden.

Ook bij deze ruimtelijke ontwikkeling is de kwaliteitsverbetering aan de orde. De wijze waarop de kwaliteitsverbetering moet worden uitgevoerd is uitgewerkt conform de Landschapsinvesteringsregeling Breda. De aanleg en de instandhouding wordt zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk geborgd.

Ten aanzien van de planregels

26. Gevreesd wordt voor de aantasting van natuur en landschap door de aanzienlijke nieuwe ruimte voor ontwikkelingen, de geringe beperkingen die het aanlegvergunningstelsel oplegt, de magere landschapsinvesteringsregeling en in het geval van verkleinen van natuurgebieden geen zekerstelling van natuurcompensatie moet volgens insprekers gevreesd worden voor achteruitgang van natuur en landschap

Het is onduidelijk waarop deze stelling is gebaseerd. De regeling in het bestemmingsplan moet er in de eerste plaats voor zorgen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening c.q. een goede fysieke leefomgeving. Dat betekent onder meer dat de aanwezige waarden in het gebied voldoende beschermd moeten worden en dat alle relevante belangen worden gewogen bij het toedelen van bestemmingen. Daarbij komt vanzelfsprekend ook betekenis toe aan de belangen van de bewoners en de (agrarische) ondernemers in het plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan is primair gericht op actualisatie van de planregels voor het buitengebied Noordoost. Daarbij bestaat er inderdaad indirecte ontwikkelruimte voor agrarische ondernemers. Aan het benutten van deze ruimte zitten strenge voorwaarden verbonden. Iedere ontwikkeling in het plangebied wordt getoetst aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda en moet vervolgens in evenredige mate bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd door het aanleggen van natuur.

Het bestemmingsplan is niet primair gericht op natuurontwikkeling. Dat gezegd hebbende is het onderhavige bestemmingsplan meer dan het vorige plan specifiek gericht op de bescherming en verwerkelijking van de natuur in de Lage Vuchtpolder. Er is zowel de dubbelbestemming 'Waarden – Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant' als de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied Lage Vuchtpolder' opgenomen. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied Lage Vuchtpolder' geldt een omgevingsplicht voor het uitvoeren van ieder werk en iedere werkzaamheden in de bodem, aangaande beplanting en in/aan de waterhuishouding.

Binnen de dubbelbestemming Waarden – Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant' geldt naast een omgevingsplicht zelfs een verbod op het uitvoeren van de volgende werkzaamheden:

- *aanbrengen van tijdelijk teeltondersteunend voorzieningen;*
- *het beplanten van gronden met opgaand (hout)gewas ten behoeve van sierteelt, boomteelt en/of landbouw;*
- *het permanent omzetten van grasland in bouwland;*
- *het beïnvloeden van de grondwaterstand door de aanleg van een werk voor bemaling, onderbemaling of drainage.*

In het plan is, anders dan insprekers suggereren, de hoeveelheid grond met de bestemming Natuur niet afgenomen maar zelfs toegenomen ten opzichte van de situatie in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Teteringen.

Los van de gemeentelijke borging van de natuurwaarden geldt ook het Provinciale kader. Natuurgebieden zijn veelal gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant. De Interim omgevingsverordening borgt dat deze gronden niet zonder meer van functie kunnen wijzigen.

27. Ook de MER laat zien dat het bestemmingsplan hierin te kort schiet. Er wordt melding gemaakt dat de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan negatieve effecten hebben op natuurwaarden in en rond het plangebied. Er kan niet uitgesloten worden dat de natuurlijke kenmerken worden aangetast. Als het over stikstof gaat wordt er geconstateerd dat het bestemmingsplan zonder planologische en/of andere mitigerende maatregelen, in strijd met de Wet natuurbescherming en daarmee onuitvoerbaar wordt. In het bestemmingsplan zijn deze maatregelen onvoldoende opgenomen en ook missen wij de ambitie om de kwaliteit van natuur en landschap en daarmee de biodiversiteit te verbeteren.

Uit het MER blijkt dat de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan zonder aanvullende/mitigerende maatregelen een negatief effect kunnen hebben op de natuurwaarden in en rondom het plangebied. Hierbij is nog geen rekening gehouden met beschermende regels en voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit omdat ten tijde van het opstellen van het MER nog niet bekend was in hoeverre mitigerende maatregelen zouden worden overgenomen in het bestemmingsplan.

Dat uit de effectenbeoordeling zonder aanvullende/mitigerende maatregelen vooral negatieve effecten blijken, is niet onlogisch. Het MER focust vooral op (negatieve) effecten van ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan. Dit is ook het doel van het MER: inbreng van het milieubelang in de plan- en besluitvorming door een inventarisatie van milieuwwaarden, een beschrijving van

verwachte effecten op deze waarden en het voorstellen van mogelijke mitigerende maatregelen, Het MER doet dit conform juridische eisen worst-case: op basis van de maximaal mogelijke planologische mogelijkheden.

Overigens is geen sprake van zeer negatieve effecten. Op de meeste aspecten is de beoordeling ook nog zonder aanvullende/mitigerende maatregelen neutraal tot gering negatief: m.a.w. effecten zijn naar verwachting gering, maar op het niveau van het plangebied als geheel niet volledig te voorkomen. Aan het eind van het MER zijn voorstellen gedaan voor mitigerende maatregelen om effecten te voorkomen dan wel te beperken. Deze zijn grotendeels overgenomen in het bestemmingsplan. Negatieve effecten worden hiermee grotendeels voorkomen. Onderstaand is voor de diverse natuuraspecten aangegeven wat het effect is van mitigerende maatregelen op de effectbeoordeling.

Natuur: Natura 2000-gebieden

Zoals in het MER al gesteld, wordt in het bestemmingsplan het stikstofeffect voorkomen door een voorwaarde aan ontwikkelingen. Ontwikkelingen mogen niet leiden tot toename van stikstof. Met deze voorwaarde aan ontwikkelingen wordt een negatief effect op Natura2000-gebieden voorkomen. De beoordeling van de effecten op water wordt daarmee neutraal (0) in plaats van negatief (-) zonder maatregelen.

Natuur: Overige beschermde natuurgebieden

NNB-gebieden hebben in het bestemmingsplan de bestemming Natuur gekregen en zijn beschermd door regels in de provinciale Interimverordening. De in het MER voorgestelde maatregelen om effecten te voorkomen/beperken zijn grotendeels overgenomen in het bestemmingsplan: een bufferzone rond de hydrologisch gevoelige natuurgebieden en voorwaarden aan ontwikkelingen met mogelijke effecten op NNB. Met deze beschermende maatregelen en voorwaarden aan ontwikkelingen wordt een negatief effect op NNB voorkomen. De beoordeling van de effecten op NNB wordt daarmee neutraal (0) in plaats van neutraal/ enigszins negatief (0/-) zonder maatregelen.

Natuur: beschermde plant- en diersoorten

Beschermde plant en diersoorten hebben geen speciale beschermde status in het bestemmingsplan, maar vallen rechtstreeks onder beschermende regels van de Wet Natuurbescherming. Bij individuele ontwikkelingen moet hieraan worden getoetst. Kleine windmolens zijn als mogelijkheid geschrapt, waarmee de negatieve effecten hiervan vervallen. Met deze beschermende maatregelen en voorwaarden aan ontwikkelingen wordt een negatief effect op soorten voorkomen. De beoordeling van de effecten op soorten wordt daarmee neutraal (0) in plaats van neutraal/ enigszins negatief (0/-) tot negatief (-) zonder maatregelen.

Hiermee is het bestemmingsplan niet strijdig is met de Wet natuurbescherming en uitvoerbaar.

28. De adviezen uit de visie Vughtpolder om extra beschermingsmaatregelen in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen zijn goed uitvoerbaar, maar zijn onvoldoende opgenomen in de planregels. Het verzoek deze adviezen onverkort op te nemen. Het is een gemiste kans dat de aanbevolen visie op de landbouw niet ten grondslag heeft gelegen aan dit bestemmingsplan.

De notitie heeft wel degelijk geleid tot aanvullende bestemmingsplanregelingen, zelfs strenger dan op provinciaal niveau wordt voorgeschreven.

Met name het gebied ten noorden van de Natte Natuurparel, over het gebied van de Moeren valt buiten het Attentiegebied terwijl het wel een hoge ecologische waarde heeft met diverse Rode Lijstsoorten en tevens het gebied is waar dus schone kwel aan het maaiveld komt.

Daarnaast is er vanuit berekeningen ten behoeve van bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid' indicatie dat het hydrologisch effect van bv slootdempingen, permanente TOV en teeltwisseling groter kan zijn dan 300 m. In bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid' is daarom een beschermingszone van 400/500 m rondom hydrologische gevoelige natuur opgenomen.

*Gezien de lokale relatie tussen infiltratie en kwel rondom de Lage Vughtpolder / De Moeren en de kwetsbaarheid van het gebied voor verdroging, wordt daar een **extra** dubbelbestemming gelegd op dat gebied, namelijk Waarde - Attentiegebied Lage Vuchtpolder.*

Er is zowel de dubbelbestemming 'Waarden – Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant' als de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied Lage Vuchtpolder' opgenomen. Deze zone grenst tot aan het Hoeveneind. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied Lage Vuchtpolder' geldt een omgevingsplicht voor het uitvoeren van ieder werk en iedere werkzaamheden in de bodem, aangaande beplanting en in/aan de waterhuishouding.

Binnen de dubbelbestemming Waarden – Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant' geldt naast een omgevingsplicht zelfs een verbod op het uitvoeren van de volgende werkzaamheden:

- aanbrengen van tijdelijk teeltondersteunend voorzieningen;*
- het beplanten van gronden met opgaand (hout)gewas ten behoeve van sierteelt, boomteelt en/of landbouw;*
- het permanent omzetten van grasland in bouwland;*
- het beïnvloeden van de grondwaterstand door de aanleg van een werk voor bemaling, onderbemaling of drainage.*

29. Hoe zeer de bouwmogelijkheden verruimd zijn blijkt vooral uit de bouwregels van artikel 4. In het vigerende bestemmingsplan was alleen vergroten en vormverandering van een bestand bouwvlak mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan is artikel 4.1 tot 4.7 er aan toegevoegd waarmee de bouwmogelijkheden min of meer gelijkgesteld zijn aan die van het overige buitengebied. Terwijl deze uitbreiding van regels nergens de relatie legt met het doel van de NNB en de Groenblauwe mantel.

Het is niet duidelijk op welke verruiming van mogelijkheden wordt gedoeld. Artikel 4 betreft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden'. Deze bestemming wordt toegekend aan gronden die agrarisch in gebruik zijn maar die tevens beschikken over veel actuele en potentiële natuurwaarden. Het betreft met name agrarische percelen die grenzen aan de natuurgebieden of die in de toekomst aangewend zullen worden voor de realisatie van natuur.

De bestemmingsregeling biedt onder voorwaarden mogelijkheden voor voortzetting van het agrarische gebruik. Echter, de ontwikkelmogelijkheden zijn beperkter en de vergunningplicht is strenger dan in andere agrarische bestemmingen.

De in het plan binnen deze bestemming opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden zijn of gelegen binnen een bestaand bouwvlak waardoor geen landschaps- of natuurwaarden in het gedrang komen of betreffen een wijzigingsmogelijkheid waarbij voor het verlenen van medewerking, naast vele andere voorwaarden aan medewerking, een eis is opgenomen de ontwikkeling verantwoord is vanuit natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard. De bestemmingsregeling geeft derhalve voldoende waarborgen dat de natuur- en landschapswaarden in de ruimste zin van het woord in de beoordeling hiervan worden meegenomen.

30. Artikel 1.62 definitie Onverhard is onjuist. Onverharde wegen zijn vaak zandpaden in de natuur die cultuurhistorische en landschappelijke waarden hebben die beschermd moeten worden. Op onverharde paden mag niets aangebracht worden want dan is er sprake van verharding.

Een weg of pad faciliteert de afwikkeling c.q. verplaatsing van (gemotoriseerd) verkeer, zoals (vracht)auto's, fietsers en/of wandelaars. Om dit gebruik mogelijk te kunnen maken moeten de wegen en paden een zekere mate van draagvlak hebben en begaanbaar zijn. Dat betekent dat ook ter plaatse van onverharde wegen en paden materiaal aanwezig mag zijn dat de begaanbaarheid en het draagvlak verbetert. Het materiaal mag echter niet gesloten zijn of voorzien worden van een bindmiddel. Hemelwater moet kunnen infiltreren en het uiterlijk van het pad moet een natuurlijke uitstraling hebben en houden, doorgaans betekent dit dat de weg of het pad bestaat uit hetzelfde materiaal als het landschap er omheen.

Onverharde wegen en paden zijn belangrijk in het landschap. Niet alleen zijn ze vanwege hun natuurlijke uitstraling goed inpasbaar in bos- en natuurgebieden, ook dragen door hun waterdoorlatende karakter bij aan de bescherming en instandhouding van de hydrologische waarden in de bodem. Tevens kunnen onverharde wegen en paden bijdragen aan de bescherming en instandhouding van cultuurhistorische waarden in een gebied. Het is dus belangrijk om onverharde wegen te beschermen. Dit wordt onder meer gedaan door de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer-onverharde weg' op te nemen in het bestemmingsplan.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om de definitiebepaling of om de aanduiding aan te passen.

31. Goothoogte van een bouwwerk. De afbeeldingen scheppen alleen maar verwarring met name bij de gebogen daken en de door gezette gevels. Dit dient verduidelijkt te worden.

De afbeelding zijn juist toegevoegd omdat er in de praktijk onduidelijkheid bestond over de wijze van beschrijven. De afbeelding is afgestemd met stedenbouw en met bestemmingsplantoetsers en vergunningverleners. Uit de inspraakreactie blijkt niet welk aspect voor verwarring zorgt dus dat maakt het niet mogelijk om een verduidelijking aan te brengen.

32. Artikel 3.2 a Waarom zou pluimvee wel in twee bouwlagen mogen? Aangezien er geen bouwhoogten aangegeven zijn moet dit verduidelijkt worden.

Op grond van de Interim omgevingsverordening is bepaald dat de intensieve veehouderijen slechts mogen huisvesten in één bouwlaag. In de regeling is een uitzondering gemaakt voor de pluimveehouderij en deze hebben wij doorvertaald in het onderhavige bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zelf is aangegeven wat onder bouwlaag dient te worden verstaan. Verder is in de planregels ook de goot- en bouwhoogte vastgelegd.

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de regeling echter aangepast want binnen Breda zijn geen pluimveehouderijen gevestigd en omschakeling naar pluimveehouderijen is niet toegestaan. Het is dus niet nodig om twee bouwlagen voor pluimveehouderijen te faciliteren.

33. Artikel 3.4 f en 3.7 a 5. De eis dat aangetoond wordt dat "de ontwikkeling stikstofneutraal kan plaatsvinden" moet aangepast worden naar "stikstofneutraal gebouwd en gebruikt".

Het bestemmingsplan schrijft nu voor dat "aangetoond wordt dat de ontwikkeling stikstofneutraal kan plaatsvinden;" Voor deze formulering is gekozen om alle activiteiten te ondervangen die gepaard gaan met een ruimtelijke ontwikkeling en waarvan de stikstofuitstoot onderzocht moet worden.

Omdat uit de inspraakreactie blijkt dat deze formulering voor verwarring kan zorgen wordt de bepaling aangepast naar "aangetoond wordt dat er stikstofneutraal wordt gebouwd en gebruikt".

34. Artikel 3.7 c 3 indien de bestaande aanduiding 'bouwvlak' kleiner is dan 2.500 m² mag de bestaande aanduiding 'bouwvlak' worden uitgebreid tot 2.500 m²; Waarom mag er zonder toetsing voor gevolgen voor natuur en landschap uitgebreid worden?

Er is geen sprake van dat er zonder extra toetsing uitgebreid mag worden. Artikel 3, lid 3.7 omvat de wijzigingsbevoegdheid voor het college. Dat wil in eerste plaats al zeggen dat er een wijzigingsplan moet worden opgesteld, alvorens deze mogelijkheden benut kunnen worden. Een wijzigingsplan doorloopt de een uitgebreide voorbereidingsprocedure voorafgaande aan het collegebesluit tot wijziging van het bestemmingsplan. Aan het benutten van deze wijzigingsbevoegdheid zitten diverse voorwaarden verbonden, waaronder in ieder geval het voldoen aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda en het aantonen dat de wijziging verantwoord is vanuit natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische oogpunt.

35. Artikel 3.7 c 4. Eis dat door een nieuwe functie geen (extra) nadelige effecten optreden voor het woon- en leefklimaat in de omgeving aanvullen met "geen (extra) nadelige effecten voor natuur, water en landschap".

In artikel 3, lid 3.7, sub c, onder 6 is al opgenomen dat de wijziging verantwoord is vanuit natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische oogpunt. Hiermee is dit voldoende geborgd in deze regeling en behoeft deze geen aanvulling.

36. Artikel 5.4: Bedrijven met een hogere milieubelasting dan categorie 1 en 2 horen niet thuis in het buitengebied.

Klopt en dit is in de regels geborgd. Bedrijven die voldoen aan de minimale afstandsnormen voor de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Bedrijven met een grotere milieu-uitstraling zijn niet toegestaan.

37. Cultuurhistorische bebouwing is onvoldoende beschermd tegen sloop, dit moet aangescherpt worden.

De rijkswetgever heeft bepaald dat sloop in veel gevallen vergunningsvrij mogelijk is, daar heeft de gemeente verder geen bevoegdheid. Een van de uitzonderingen op de vergunningsvrij sloop bestaat bij monumenten. Als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing beschikt over voldoende bijzondere waarden dan kan een aanwijzing tot monument aan de orde zijn. Zonder deze status kunnen vergunningsvrije ingrepen, zoals sloop, in principe niet voorkomen worden.

38. Artikel 19.8.1. De bescherming van de natuur is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan verminderd. Binnen de bestemming Natuur, Agrarisch met landschapswaarden en Agrarisch met natuur- en landschapswaarden zijn diverse werkzaamheden die voorheen verboden waren nu met vergunning toegestaan. En sommige werkzaamheden zijn nu zelfs zonder vergunning toegestaan terwijl ze voorheen vergunningplichtig waren. Gezien de achteruitgang van de biodiversiteit en gezien de uitkomsten van de MER moet een zwaardere bescherming van de natuur in dit bestemmingsplan worden nagestreefd. Wij zien geen enkele onderbouwing waarop deze versoepeling van beleid gebaseerd is.

Indieners geven niet aan welke werkzaamheden voorheen verboden waren. Zoals eerder aangegeven moet de regeling in het bestemmingsplan gericht zijn op het borgen van een goede ruimtelijke ordening c.q. een goede fysieke leefomgeving. Dat betekent onder meer dat de aanwezige waarden in het gebied voldoende beschermd moeten worden. Wij verwijzen hierbij ook naar hetgeen hiervoor onder 41. en 43. is beantwoord.

Het onderhavige bestemmingsplan is, meer dan het vorige plan, specifiek gericht op de bescherming en verwerkelijking van de natuur in de Lage Vuchtpolder. Er is zowel de dubbelbestemming 'Waarden – Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant' als de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied Lage Vuchtpolder' opgenomen. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied Lage Vuchtpolder' geldt een omgevingsplicht voor het uitvoeren van ieder werk en iedere werkzaamheden in de bodem, aangaande beplanting en in/aan de waterhuishouding.

Binnen de dubbelbestemming Waarden – Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant' geldt naast een omgevingsplicht zelfs een verbod op het uitvoeren van de volgende werkzaamheden:

- aanbrengen van tijdelijk teeltondersteunend voorzieningen;
- het beplanten van gronden met opgaand (hout)gewas ten behoeve van sierteelt, boomteelt en/of landbouw;
- het permanent omzetten van grasland in bouwland;
- het beïnvloeden van de grondwaterstand door de aanleg van een werk voor bemaling, onderbemaling of drainage.

In het plan is, anders dan insprekers suggereren, de hoeveelheid grond met de bestemming Natuur niet afgenomen maar zelfs toegenomen ten opzichte van de situatie in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Teteringen.

Volledigheidshalve wijzen wij in tevens naar de inhoud van de Omgevingsvisie waar de Bredaase ambities op het gebied van natuuraanleg zijn opgenomen. Het doel is om de volgende uitbreiding van natuur en/of bosgebied te realiseren:

- Aanleg van 305 ha nieuwe natuur en 27 km ecologische verbindingzones behorende tot het NNB.
- Daarnaast wordt er 267 ha aan nieuwe natuur gerealiseerd binnen het gemeentelijk NN in de aankomende 6 jaar, met 37 km aan ecologische verbindingzones.
- Bestaande bossen uitbreiden met 130 ha nieuw bos. En realisatie van 132 faunapassages

Deze natuuraanleg zal grotendeel in het buitengebied worden gerealiseerd en dan voornamelijk in de noordelijke en zuidelijke zone van het buitengebied, waaronder dus binnen het onderhavige plangebied.

Daarnaast is er in de regels een koppeling gelegd met de Landschapsinvesteringsregeling Breda. Iedere ontwikkeling in het plangebied wordt hieraan getoetst en moet vervolgens in evenredige mate bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd door het aanleggen van natuur.

Tevens is voor het gehele gebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Dit is een aanscherping ten opzichte van het voorgaande plan. Deze dubbelbestemming voorkomt dat er zonder meer (grond) werkzaamheden worden uitgevoerd die de ondergrondse archeologische waarden kunnen schaden.

39. Artikel 19.8.2. Er is een nieuw artikel over parkeren toegevoegd aan het bestemmingsplan. In dit artikel wordt verwezen naar de Nota parkeer-en stallingsbeleid 2004 Breda van 2013. Insprekers geven hierbij alvast aan dat het bestaande parkeerbeleid uitsluitend voorziet op binnenstedelijke locaties. Wij zien een noodzaak ter bescherming van de natuur speciaal voor het buitengebied zelf parkeerbeleid op te nemen. Wij denken daarbij aan parkeren bij campings, recreatiegebieden, parkeren ten behoeve van bezoeken aan natuurgebieden, horeca en evenementen.

Het parkeerbeleid ziet ook op het buitengebied onder de noemer "Overig gebied Breda". De normering is gekoppeld aan voorzieningen die aanwezig zijn dan wel gerealiseerd of uitgebreid worden. Deze normen zijn gesteld om er voor te zorgen dat deze voorzieningen voldoende parkeervoorzieningen hebben op eigen terrein om de parkeerbehoefte hiervan op te vangen.

40. Insprekers vragen zich af waarom de regels inzake de sloopverplichting voor het inrichten van een bed en breakfast gewijzigd moeten worden.

De regeling zoals deze is opgenomen in de bestemmingsplannen 'Buitengebied Noord', 'Buitengebied Zuid 2013' en 'Buitengebied Oost' brengt onbedoeld een extra sloopverplichting met zich mee voor bijgebouwen die legaal tot stand zijn gekomen en op grond van de Landschapsinvesteringsregeling Breda (hierna LIR) niet gesloopt hoeven worden.

Er is bepaald dat maximaal 200 m² van de bestaande (bedrijfs)woning of het bestaande bijgebouw mag worden gebruikt voor een Bed&Breakfast. Dat is correct en blijft ongewijzigd. Daarbij is echter toegevoegd dat "resterende bijgebouwen moeten worden gesloopt, tenzij dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is". Het gevolg is dat er naast de maximaal 200m² voor de Bed&Breakfast géén andere bijgebouwen meer aanwezig mogen zijn, behoudens cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit is een onbedoeld gevolg van de formulering en is niet in lijn met het van toepassing zijnde beleid rondom de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De LIR geeft de volgende maatvoering aan voor de maximaal resterende m² aan bijgebouwen:

- *Bij een nieuwe (ruimte-voor-ruimte) woning: maximaal 100 m².*
- *Bij een wijziging van een (agrarische) bedrijfswoning naar een reguliere woning:*
 - *maximaal 200 m² aan bijgebouwen als het bestemmingsvlak wordt verkleind van minimaal 1 ha naar maximaal 1.500m².*
 - *maximaal 500 m² aan bijgebouwen als het bestemmingsvlak wordt verkleind naar maximaal 5.000m².*

Als de formulering dat "resterende bijgebouwen moeten worden gesloopt, tenzij dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is" niet wordt aangepast ontstaat er onbedoeld een extra sloopverplichting.

19. Insprekers zijn van mening dat een herziening van de bouwregels voor het bouwen onder peil tot meer onduidelijkheid gaat leiden aangezien er volgens hen geen duidelijke definitie is van het begrip peil. Vinden verder dat het bouwen onder peil buiten het bouwvlak dient te worden geschrapt.

Uitgangspunt is dat het peil van de kruin van de weg bepalend is voor het peil. Mocht er niet aan een weg gebouwd worden gelden specifieke peilregels. In de praktijk blijken deze regels afdoende om het peil te kunnen bepalen. Er is geen noodzaak dit anders te gaan regelen.

41. Hebben bezwaar tegen de afwijkingsmogelijkheden voor de bouw van kassen. Beleid is dat glastuinbouw wordt geconcentreerd in Prinsenbeek.

Legaal tot stand gekomen kassen worden niet wegbestemd. Teeltondersteunende kassen binnen de groenblauwe mantel zijn uitgesloten.

42. Insprekers zijn van mening dat het vestigen van nieuwe niet agrarische bedrijfsbestemmingen in het buitengebied niet gestimuleerd moet worden. Uitbreiding van het bouwvlak dient dan ook niet te worden toegestaan. Een dergelijke omzetting dient voorts getoetst te worden aan de al aanwezige niet agrarische bestemmingen in de omgeving en aan de draagkracht van water, natuur en landschap.

Niet geheel duidelijk is wat hier wordt bedoeld. Het is niet rechtstreeks mogelijk om niet-agrarische functies te vestigen. Het bestemmingsplan biedt enkel indirect en onder voorwaarden de mogelijkheid om, om te schakelen naar een niet-agrarische functie. Zo'n omschakelingsmogelijkheid wordt enkel geboden op de locaties waar al bebouwing en activiteiten mogelijk zijn. Nieuwvestiging is niet mogelijk. Het bieden van mogelijkheden voor omschakeling vloeit voort uit de wens om in te zetten op het behoud en de bevordering van de vitaliteit van het buitengebied.

Inspraakreacties natuurlijke personen

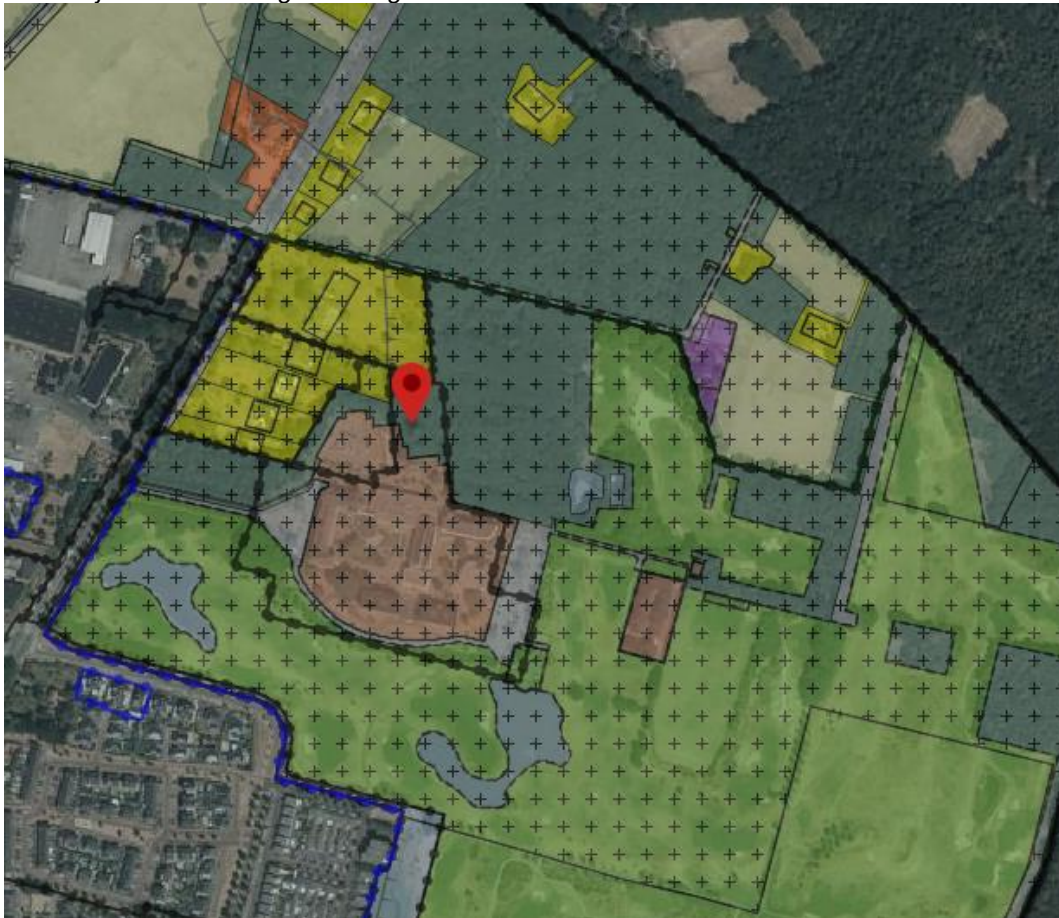
Indiener 14.

Indiener heeft zijn inspraakreactie schriftelijk ingediend en tevens mondeling toegelicht.

Samenvatting

1. Een strook van 15 meter ten noorden van het Woonzorgcentrum Zuiderhout is onterecht bestemd als Maatschappelijk. Dit betreft een (deel van de) ecologische verbindingszone en deze gronden dienen de bestemming Natuur te hebben.

Indiener heeft gelijk. Een strook van 15 meter ten noorden van het Woonzorgcentrum Zuiderhout wordt bij de bestemming Natuur getrokken.



2. De aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming Maatschappelijk is te ruim opgenomen en omvat nu ook de noordelijk gelegen parkeerplaats.

De aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming Maatschappelijk komt ter plaatse van het parkeerterrein te vervallen. Het parkeerterrein blijft behouden voor het woonzorgcomplex.

3. De overweging wordt meegegeven om de parkeerplaats om te zetten in de bestemming Natuur. Het woonzorgcomplex is immers prima met het openbaar vervoer te bereiken. Een parkeerplaats faciliteert enkel het autogebruik.

Hoewel de locatie met het openbaar vervoer goed te bereiken is betekent dit niet dat er geen of minder behoefte is aan parkeerplaatsen. Bovendien moet het woonzorgcomplex blijven voldoen aan de Nota parkeer- en stallingsbeleid en dat betekent dat zij moet beschikken over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

ARAG namens indiener 15.

Samenvatting

1. Het bouwvlak van een van de recreatiewoningen wordt verkleind naar circa 35m² ten opzichte van de bestaande mogelijkheden van circa 66m².

De situatie zoals die in het conceptontwerp van het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen komt exact overeen met de situatie zoals die ook in het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen is opgenomen. Er is geen sprake van een verruiming maar ook geen sprake van een beperking.

2. De afstand vanaf de perceelsgrens tot het pad bedraagt in werkelijkheid 12 meter. De recreatiewoning was geplaatst naast het pad. Het pad en de naastgelegen gronden waren opgenomen in de verkeersbestemming. Logischerwijs viel de recreatiewoning dus deels binnen de bestemming Verkeer aangezien de recreatiewoning zich direct naast het pad bevond. Echter, op de verbeelding van het concept ontwerpbestemmingsplan ligt de recreatiewoning geheel buiten de bestemming Verkeer. De positionering van de recreatiewoning en de bestemming Verkeer lijken in het concept ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Noordoost' niet juist.

De positionering is nagekeken en deze komt overeen met de ligging in het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen. De verbeelding van het nieuwe plan is volledig digitaal, in tegenstelling tot de PDF-verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen. Dit verschil kan verklaren dat de indruk is ontstaan dat de ligging is gewijzigd. Het feit dat het PDF-plan altijd wat 'pixelig' is zorgt voor een onduidelijke begrenzing.

Indiener 16.

Samenvatting

Indiener vraagt aandacht voor vernattingsmogelijkheden, extra woningbouw en de bevordering van een levensloopbestendige woonomgeving.

1. Indiener verzoekt om bouwmogelijkheden voor een tweede woning op zijn perceel. Bij de tweede woning kunnen dan infiltratievoorzieningen worden aangebracht die mogelijk zorgen voor vernatting van het naastgelegen bosperceel. Op die manier kan de instandhouding van het bos worden bereikt.

In lijn met de gedachte dat terughoudend moet worden omgegaan met het toestaan van extra bouwen/of gebruiksmogelijkheden en dat iedere ruimtelijke ontwikkeling een kwaliteitsverbetering moet inhouden is er ook geen ruimte voor het toevoegen van extra woningen in het buitengebied. Tenzij het gaat om het toevoegen van een ruimte voor ruimte woning of als het gaat om het toevoegen van een woning om monumentale bebouwing te herstellen c.q. te behouden. Deze mogelijkheden zijn niet van toepassing op het perceel van inspreker.

2. Er is veel onbenutte bouwmogelijkheid. Er staan te kleine woningen op grote percelen. De maximale inhoud van woningen kan afgestemd worden op de inhoud van de omliggende woningen en kan gekoppeld worden aan de perceelsomvang. Grotere percelen kunnen opgesplitst worden zodat er meerdere woningen op kunnen worden gebouwd.

Zie hiervoor onder 1.

3. Is het mogelijk om de locatie van Juzt aan de Maria Rabbonistraat 7 te bestemmen voor clusterbebouwing voor ouderen?

Niet in onderhavig bestemmingsplan.

Indiener 17.

Samenvatting

De aanduiding 'plattelandswoning' is opgenomen voor het perceel. Echter, de agrarische activiteiten ter plaatse worden voortgezet, mede door de bewoners van de bedrijfswoning. De aanduiding 'plattelandswoning' is daardoor niet meer nodig.

De aanduiding 'plattelandswoning' ter plaatse van de Bergse Pad 17 zal in het ontwerp niet langer opgenomen zijn.

Indiener 18.

Samenvatting

1. Ter plaatse van de Tilburgse Baan 6 is niet te zien of de actuele bebouwing juist is weergegeven. Graag duidelijkheid hierover.

Met indiener is uitgebreid gesproken over de feitelijke situatie ter plaatse. Om meer duidelijkheid te krijgen over de situatie ter plaatse is een locatiebezoek gebracht en is dossier onderzoek uitgevoerd. Tevens is er herhaaldelijk contact per mail geweest. Uit de opgevraagde stukken blijkt welke bebouwing met vergunning tot stand is gekomen. Deze legaal tot stand gekomen bebouwing moet worden opgenomen in het 'bouwvlak'. Vanwege aanhoudende onduidelijkheid over de ligging van de bebouwing is besloten om een ruimer bouwvlak op te nemen, gelijk aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen'. In de regels is geborgd dat het bestaand legaal tot stand gekomen aantal m² aan bedrijfsbebouwing gehandhaafd mag worden.

2. In de paragraaf 2.4.6 wordt vermeld dat er twee recreatiewoningen aanwezig zijn nabij de Tilburgse Baan 4. Dat is onjuist en het toestaan van deze recreatiewoningen is onwenselijk vanwege de volgende redenen:
- Beide recreatiewoningen zijn gesloopt. Voorafgaande aan de sloop stonden beide woningen al geruime tijd leeg en waren ze in slechte staat.
 - Het concept ontwerpbestemmingsplan kent de recreatiewoningen veel ruimere bouwvlakken toe.
 - Met het toekennen van aparte bouwvlakken aan de beide recreatiewoningen ontstaat een onaanvaardbare versnippering van de bebouwing.
 - Er is geen sprake van een legale situatie ten aanzien van de recreatiewoningen. De recreatiewoningen worden gedoogd.
 - De recreatiewoningen moeten beschouwd worden als nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het mogelijk maken van deze nieuwe recreatiewoningen is in strijd met zorgvuldig ruimtegebruik.
 - De recreatiewoningen worden ontsloten via de toegangsweg van de Tilburgse Baan 6, hierdoor ontstaat er een zwaardere belasting van het bosgebied.
 - De nieuwe recreatiewoningen liggen in de bestemming Natuur en in de Groenblauwe mantel. Er treedt strijd op met het behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van de natuur en nieuwe recreatiewoningen zijn niet toegestaan in de Groenblauwe mantel.

Het voorheen geldende, onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen' voorziet in een bestemming "Woondoeleinden" en twee bestemmingen "Recreatie woningen". Ter verduidelijking is een uitsnede bijgevoegd van de bestemmingsplankaart, de recreatiewoningen zijn aangeduid met "Rv(w)":



In het in procedure zijnde nieuwe bestemmingsplan worden de twee recreatiewoningen wederom positief bestemd. Er is geen sprake van legalisatie want de recreatiewoningen waren al positief bestemd in het voorgaande bestemmingsplan.

Onduidelijk is hoe insprekers komen tot de conclusie dat de bouwvlakken zijn vergroot. Er worden geen ruimere bouwvlakken toegekend. Bestaande rechten worden gerespecteerd.

Dat de recreatiewoningen zijn gesloopt betekent niet dat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling. Immers de herbouw van de recreatiewoningen ter plaatse van de huidige bestemming "Recreatie woningen" is rechtstreeks toegestaan op basis van de bouwregels uit het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen'. Daarbij hoeft het niet om vervanging van een feitelijk bestaande recreatiewoning te gaan. In de doeleindenomschrijving van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen' wordt gesproken van "bestaande recreatiewoningen" hiermee is bedoeld dat er geen nieuwe ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt maar dat er een planologische verankering plaatsvindt van de reeds (planologisch) aanwezige recreatiewoningen. In het in procedure zijnde nieuwe bestemmingsplan worden de twee recreatiewoningen wederom positief bestemd. We hebben geen reden om deze weg te bestemmen.

In de inspraakreactie wordt gewezen op de ligging van de recreatiewoningen in de bestemming Natuur. Dit is niet ongebruikelijk. Op vele plekken binnen de gemeente Breda zijn recreatiewoningen gelegen binnen de bestemming Natuur. Het betreft recreatiewoningen die al geruime tijd legaal aanwezig zijn. De aard van het gebruik en bebouwing is relatief extensief en levert geen onaanvaardbare aantasting op van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

3. Waarom staat er in het concept ontwerpbestemmingsplan niets over de ontwikkelingen ter plaatse van de Tilburgse Baan 4 terwijl andere ontwikkelingen wel staan beschreven?

De ontwikkelingen waar indieners aan refereren hebben een apart traject gevolgd maar zijn inmiddels van de baan. De ontwikkelingen die beschreven worden in de toelichting bij het onderhavige bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen die specifiek mogelijk gemaakt worden in het bestemmingsplan. Autonome ontwikkelingen die rechtsreeks inpasbaar zijn in het geactualiseerde bestemmingsplan worden niet apart genoemd.

4. Er wordt voorbij gegaan aan de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied en er wordt gehandeld in strijd met het Verdrag van Malta.

Niet duidelijk is waarop indieners doelen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden in het gebied zijn beperkt tot hetgeen in het voorgaande bestemmingsplan was toegestaan.

Daarnaast geldt binnen de bestemming Agrarisch met waarden – landschapswaarden en de bestemming Natuur een aanvullende vergunningplicht voor werkzaamheden die de bijzondere waarden van het gebied kunnen aantasten. Werkzaamheden in de bodem, maar ook het beplanten van gronden met opgaand (hout)gewas moeten dus eerste beoordeeld en vergund worden voordat ze uitgevoerd kunnen worden.

Daarbij is voor het gehele gebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Dit is een aanscherping ten opzichte van het voorgaande plan. Deze dubbelbestemming voorkomt dat er zonder meer (grond) werkzaamheden worden uitgevoerd die de ondergrondse archeologische waarden kunnen schaden.

De gemeente Breda erkent wel degelijk dat de archeologische waarden van het gebied naar verwachting hoog zijn en heeft die ook beschermd. Daarnaast zijn ook de cultuurhistorische waarden van het gebied hoog, zo blijkt uit de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Breda. De gronden met dergelijke hoge verwachtingen zijn opgenomen in de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie.

5. De gemeente misbruikt alle regelingen om op oneigenlijke gronden aan alle bouwensen van de eigenaar van de Tilburgse Baan 4 te voldoen.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden in het gebied zijn beperkt tot hetgeen in het voorgaande bestemmingsplan was toegestaan, met dien verstande dat de regeling is geactualiseerd aan de nu geldende wet- en regelgeving, daaronder tevens begrepen het beleidskader van gemeente, provincie en rijk.

Indiener 19.

Samenvatting

De wijziging naar de bestemming Natuur houdt een onaanvaardbare beperking van bouw- en gebruiksmogelijkheden in. Graag aanpassen zodat de bouw van een woning op de hoek Tilburgse Baan en Oosterhoutseweg mogelijk wordt.

Beoordeling

Op provinciaal niveau zijn de gronden ter plaatse van de woningen aan de Tilburgse Baan 4 en 6 aangewezen als het Landelijk gebied; Groenblauwe mantel. Het beleid in de Groenblauwe mantel is gericht op behoud en ontwikkeling van natuur, watersystemen en landschap. De omliggende gronden, het bosgebied, liggen in het Natuurnetwerk Brabant. Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang, zoals de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden, de rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. In navolging hiervan moet een bestemmingsplan dat van toepassing is op de Groenblauwe mantel en het Natuurnetwerk Brabant regels stellen ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied. Het toestaan van extra woningbouw is daarin niet toegestaan.

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen' hebben de gronden nabij de woningen de bestemming Bosgebied. Binnen deze bestemming bestaan uitsluitend beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden om het behoud, herstel en/of ontwikkelen van de natuur- en landschapswaarden en de cultuurhistorische en archeologische waarden te borgen. Dit vigerende plan geeft evenmin de mogelijkheid op dit perceel een woning te bouwen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bescherming van de aanwezige waarden geborgd middels de bestemming Natuur. Het nieuwe bestemmingsplan houdt, ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen, dan ook geen extra beperking in van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel.

Indiener 20.

1. Stikstofproblematiek komt onvoldoende aan bod. Indiener ziet graag mogelijke oplossingen terug in het bestemmingsplan.

In het onderhavige bestemmingsplan is binnen de agrarische bestemming in eerste aanleg een verbod opgenomen voor het bouwen ten behoeve van veehouderijen en glastuinbouwbedrijven. Hiervan kan slechts worden afgeweken indien wordt aangetoond dat stikstofneutraal gebouwd en gebruikt wordt. Dit is vooralsnog het maximale wat gedaan kan en moet worden om de Natura 2000 gebieden afdoende te beschermen. Wetgeving zal de verder de regels moeten geven wanneer sprake is of kan zijn van stikstofneutraal.

2. Zorgen om versnippering. Door nevenactiviteiten bij agrariërs en door eigendomssplitsing van particulieren, zoals onder andere aan de Tilburgse Baan 4 waar 2 recreatiewoningen apart te koop worden aangeboden. De mogelijke afrastering van deze percelen zorgen mogelijk voor een verdere blokkade van de Oost-Westverbinding voor wild.

Het bestemmingsplan is een publiekrechtelijk instrument en stuurt niet op privaatrechtelijke aangelegenheden zoals eigendomswisselingen en kadastrale splitsingen. In het bestemmingsplan worden de gronden voorzien van een passende bestemming. Dus gebieden met ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden beperkt en geldt een vergunningplicht voor ingrepen die van negatieve invloed kunnen zijn op deze waarden. Versnippering van bebouwing wordt voorkomen door het opnemen van bouwvlakken. Enkel ter plaatse van de bouwvlakken mogen (hoofd)gebouwen opgericht worden. Ook het afrasteren is gereguleerd. De afrastering mag veelal niet hoger zijn dan 1,5 meter, slechts ter plaatse van agrarische bouwvlakken of in bedrijfs- en woonbestemmingen is dit verruimd tot 2 meter.

3. Het oorspronkelijke huis aan de Tilburgse Baan 4 is gesloopt zonder sloopvergunning. Momenteel is er geen bebouwing aanwezig aan de Tilburgse Baan 4 maar wordt toch de bouw van een woning en twee recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Inspreker meent dat dit onrechtmatig is.

Voor sloop is vaak geen vergunning meer nodig en volstaat een melding. Zo ook voor het slopen van de woning aan de Tilburgse Baan 4. Hiervan is tijdige en correct een melding gedaan. De voorwaarden waaronder deze melding akkoord is bevonden hadden te maken met het zorgvuldig sanering van asbest en de verwerking van het sloopafval. Aan alle voorwaarden is voldaan.

Daarbij is hetgeen afgesproken is rondom de sloop doorgaans niet van invloed op de bestemmingsplanmogelijkheden. Als een woning of andere bebouwing wordt gesloopt betekent dit niet dat direct de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan komen te vervallen of worden wegbestemd.

Ter plaatse van de Tilburgse Baan 4 zijn sinds jaar en dag een reguliere woning en twee recreatiewoningen toegestaan. Er is geen nut of noodzaak om deze rechten weg te bestemmen.

Indiener 21.

Samenvatting

Aan de Hartelweg 11 is een volwaardig melkveebedrijf gevestigd met verschillende akkerbouwgewassen. De akkerbouw is voornamelijk gericht op veevoer voor eigen koeien. Het bedrijf wordt nu beperkt door de dubbelbestemming 'Waarde - Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' en de bestemming Natuur. Enerzijds doordat er beperkingen worden gesteld aan de teelt van de gewassen, anderzijds omdat zij het vergund aantal stuks vee willen laten beweiden. Ook willen zij de huidige uitbreidingsmogelijkheden behouden.

Beoordeling

De gronden aan de Hartelweg 11 hadden de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden (Aln) met een Agrarisch bouwvlak B en de aanduiding Leefgebied kwetsbare soorten. Ter plaatse van deze aanduiding was een streng beschermingsregiem van kracht. Waarbij alle werkzaamheden in de bodem strijdig waren, evenals het beplanten van gronden met opgaand houtgewas. Enkel het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering was rechtstreeks toegestaan. Voor de resterende werkzaamheden zoals het vellen en rooien van houtgewas en het omzetten van grasland in bouwland was aanlegvergunningplichtig.

De gronden aan de overzijde waren bestemd als te ontwikkelen natuurgebied. Het gebied werd aangemerkt als Groene Hoofdstructuur (GHS). Het is dus altijd een gebied geweest dat zich kenmerkt door de aanwezigheid van natuur- en/of landschappelijke waarden die bescherming behoeven.

In de huidige en geactualiseerde systematiek komt de bescherming tot uitdrukking in de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie, Waarde – Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant en Waarde – Cultuurhistorie.

De gronden aan de Hartelweg 11 zijn opgenomen in de dubbelbestemming Waarde – Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant. Binnen deze dubbelbestemming zijn alle werkzaamheden vergunningplichtig en de volgende werkzaamheden strijdig:

- *Het aanbrengen van tijdelijk teeltondersteunend voorzieningen.*
- *Het beplanten van gronden met opgaand (hout)gewas ten behoeve van sierteelt, boomteelt en/of landbouw.*
- *Het permanent omzetten van grasland in bouwland.*
- *Het beïnvloeden van de grondwaterstand door de aanleg van een werk voor bemaling, onderbemaling of drainage.*

Dat betekent een verzwaring, want het permanent omzetten van grasland in bouwland en het beïnvloeden van de grondwaterstand door de aanleg van een werk voor bemaling, onderbemaling of drainage was onder het voorgaande regiem met vergunning wel mogelijk.

Het bestemmingsplan stelt overigens geen regels aan het beweiden van vee. Dat is toegestaan ter plaatse van de agrarische gronden en ter plaatse van de gronden met een natuurbestemming.

Indiener 22.

Samenvatting

1. Onduidelijk is wat wordt verstaan onder “Duurzaam agrarisch grondgebruik”.

Dit betreft agrarisch grondgebruik met aandacht voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en abiotische waarden van het gebied. Maar ook met aandacht voor meer (algemene) duurzaamheidsprincipes zoals:

- *voldoende en veilig voedsel voor huidige en toekomstige generaties;*
- *plicht om de bodem zorgvuldig te gebruiken en rekening te houden met belangen van derden;*
- *geen onherstelbare schade veroorzaken;*
- *op optimale wijze gebruik maken van fysieke kenmerken en biologische eigenschappen (voorkomen van verspilling energie en grondstoffen).*

2. *Indiener is eigenaar van de gronden tussen de Blauwhoefsedreef en de Stidsstraat. Zij vragen zich af of er in het nieuwe bestemmingsplan sprake is van de beperkingen terzake van het gebruik van gronden voor boomkwekerij. Zijn van mening dat de huidige regeling dient te worden gehandhaafd.*

In het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen hebben de gronden de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (Al). Ook in die bestemming staat het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en abiotische waarden van het gebied centraal. Ook in die bestemming geldt ter plaatse van de aanduidingen Overgangszone, Bosrandzone, Openheid en/of Middel hoge/hoge archeologische verwachting een vergunningstelsel voor werkzaamheden die de waarden in het gebied kunnen aantasten. De gronden van indiener zijn gelegen ter plaatse van aanduiding Overgangszone. Voor nagenoeg alle werkzaamheden is een aanlegvergunning nodig. Enkel het omzetten van grasland in bouwland en het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering zijn rechtstreeks toegestaan.

Naar aanleiding van de inspraak reactie constateren wij dat het nieuwe bestemmingsplan ter plaatse van de gronden nabij de Stidsstraat, Kleine Kruisvaart en Bergse Pad inderdaad een extra belemmering kent ten opzichte van het voorgaande bestemmingplan. Hierbij inzichtelijk gemaakt met een rode cirkel:



Deze gronden waren opgenomen in de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarden' met de aanduiding 'Overgangszone'. Het beplanten van gronden met opgaand (hout)gewas ten behoeve van sierteelt, boomteelt en/of landbouw was vergunningplichtig. In het nieuwe bestemmingsplan zijn deze gronden opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant'. Daarmee is het beplanten van gronden met opgaand (hout)gewas ten behoeve van sierteelt, boomteelt en/of landbouw strijdig geworden. Het is niet de bedoeling geweest om een nieuwe beperking voor bestaande bedrijfsvoering in het leven te roepen. De gronden worden daarom opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied Lage Vuchtpolder', daarmee wordt het beplanten van gronden met opgaand (hout)gewas ten behoeve van sierteelt, boomteelt en/of landbouw wederom vergunningplichtig. Net zoals in het voorgaande bestemmingsplan.

Indiener 23.

Samenvatting

Percelen bekend als gemeente Teteringen, sectie B, nummer 4312 (schuur) en 3696 (woning Platte Akker 165) zijn beide in eigendom van indieners. Perceel 4312 met de schuur is aangekocht van de (voormalige) eigenaren van Laanzichtweg 54. Beide percelen liggen in verschillende bestemmingsplannen. Het verzoek om beide percelen van inspreker op te nemen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Noordoost' met de bestemming Wonen. Dan klopt de planologische situatie met de eigendomssituatie.

Beoordeling



De woning van indiener maakt deel uit van de woningbouwontwikkeling Om de Haenen (zuid) en vormt een duidelijke afronding van de bebouwde kom van Teteringen. De woning is opgenomen in het bestemmingsplan 'Teteringen' en dat is logisch gezien deze ligging. Deze woning wordt dus niet opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied van Teteringen.

Het ligt meer voor de hand om perceel 4312, voorheen behorende tot de Laanzichtweg 54 en nu behorend bij Platte Akker 165, te onttrekken aan het buitengebied en te betrekken bij het bestemmingsplan voor de kom van Teteringen. Een algehele herziening van het bestemmingsplan 'Teteringen' is voorlopig echter niet aan de orde, dus als inspreker het perceel 4312 planologisch wil betrekken bij Platte Akker 165 zal hij daarvoor zelf een planologische wijziging in gang moeten zetten.

Het is echter de vraag of deze planologische aanpassing nog in gang gezet moet worden omdat de wetgeving omtrent de ruimtelijke ordening binnen afzienbare termijn gaat wijzigen. Onder de nieuwe Omgevingswet worden bestemmingsplannen vervangen door omgevingsplannen en zal er voor het gehele grondgebied van de gemeente Breda één omgevingsplan gaan gelden in plaats van allemaal verschillende bestemmingsplannen.

Van Hoven & Oomen namens indiener 23.

Samenvatting

De bestemming Natuur ter plaatse van Landgoed De Hartel doet geen recht aan het historisch, huidig en toekomstig gebruik. Hiervoor waren de gronden bestemd als Natuurgebied met bouwvlakken (woondoeleinden) en hiervoor had het landgoed hoofdzakelijk een agrarische bestemming. Indieners hebben geen intentie om hun agrarische gebruik te beëindigen en natuur te realiseren. Het agrarisch gebruik is ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht en het verzoek is om dit agrarisch gebruik (opnieuw) positief te bestemmen.

Beoordeling

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen' heeft de locatie Hartelweg 12 een woonbestemming en heeft het omringende gebied de bestemming 'Natuurgebied'. In het nieuwe bestemmingsplan heeft de locatie Hartelweg 12 ook een woonbestemming en ook het omringende gebied heeft (weer) de bestemming 'Natuur' gekregen. De bijbehorende regels zijn vrijwel gelijk aan die uit het vigerende bestemmingsplan. In feite is dus de bestaande planologische situatie een op een overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Er zal dus geen sprake zijn van het opnieuw positief bestemmen van agrarisch gebruik omdat agrarisch gebruik in het huidige bestemmingsplan al niet is toegestaan.

Indiener 24.

Samenvatting

1. Iedere verwijzing naar de situatie op de Tilburgse Baan 4 ontbreekt in het plan. Indieners uiten hun zorgen over behoud van de zichtlijnen naar de Princetafel. Momenteel wordt deze zichtlijn verstoord door de grote zandheuvelds, die op het perceel van Tilburgse Baan 4 zijn neergelegd. Deze zandheuvelds liggen ook in aanwezige groenblauwe zone.

De ontwikkelingen waar indieners aan refereren hebben een apart traject gevolgd maar zijn inmiddels van de baan. Ook de grote zandheuvelds waren een tijdelijke situatie en zijn inmiddels opgeruimd. Voor wat betreft de zichtlijnen naar de Princetafel verwijzen wij naar de beoordeling van de inspraakreactie van Natuurmonumenten.

2. Na twee jaar wordt er nog steeds niet handhavend opgetreden inzake de illegale acties ter plaatse van de Tilburgse Baan 4. Indieners verwijzen onder meer naar de diepe bouwput, die er is gegraven en die een gevaar vormt voor mensen en dieren.

Inmiddels zijn alle acties ongedaan gemaakt en opgeruimd. Overigens staan handhavingstraject los van het nieuwe bestemmingsplan.

3. Tevens hebben indieners zorgen over de recreatiewoningen, die worden genoemd en te koop aangeboden worden naast Tilburgse Baan 4. Daar zijn nooit recreatiewoningen geweest. Een van beide huisjes was permanent bewoond, het ander was niet in gebruik en ze zijn allebei afgebroken. Indieners vrezen voor illegale bewoning en in het algemeen gesproken ongewenste gebruik. Dergelijke situaties zijn in het bosgebied hier zeer onwenselijk.

Het voorheen geldende, onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen' voorziet in een bestemming "Woondoeleinden" en twee bestemmingen "Recreatie woningen". Ter verduidelijking is een uitsnede bijgevoegd van de bestemmingsplankaart, de recreatiewoningen zijn aangeduid met "Rv(w)":



In het in procedure zijnde nieuwe bestemmingsplan worden de twee recreatiewoningen wederom positief bestemd. Er is geen sprake van legalisatie want de recreatiewoningen waren al positief bestemd in het voorgaande bestemmingsplan.

Onduidelijk is hoe insprekers komen tot de conclusie dat de bouwvlakken zijn vergroot. Er worden geen ruimere bouwvlakken toegekend. Bestaande rechten worden gerespecteerd.

Dat de recreatiewoningen zijn gesloopt betekent niet dat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling. Immers de herbouw van de recreatiewoningen ter plaatse van de huidige bestemming "Recreatie woningen" is rechtstreeks toegestaan op basis van de bouwregels uit het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen'. Daarbij hoeft het niet om vervanging van een feitelijk bestaande recreatiewoning te gaan. In de doeleindenomschrijving van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen' wordt gesproken van "bestaande recreatiewoningen" hiermee is bedoeld dat

er geen nieuwe ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt maar dat er een planologische verankering plaatsvindt van de reeds (planologisch) aanwezige recreatiewoningen. In het in procedure zijnde nieuwe bestemmingsplan worden de twee recreatiewoningen wederom positief bestemd. We hebben geen reden om deze weg te bestemmen.

In de inspraakreactie wordt gewezen op de ligging van de recreatiewoningen in de bestemming Natuur. Dit is niet ongebruikelijk. Op vele plekken binnen de gemeente Breda zijn recreatiewoningen gelegen binnen de bestemming Natuur. Het betreft recreatiewoningen die al geruime tijd legaal aanwezig zijn. De aard van het gebruik en bebouwing is relatief extensief en levert geen onaanvaardbare aantasting op van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Indiener 25.

Samenvatting

1. Verzoek om het bestaande bouwblok van Meerberg 41, kadastraal Teteringen F 402, ook in het nieuwe bestemmingsplan te respecteren.

Op het betreffende perceel is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen' geen bouwvlak opgenomen. Ook in het nieuwe bestemmingsplan wordt geen bouwvlak opgenomen.

2. Het scheuren van grasland is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen' vergunningsvrij en direct toegestaan. Graag geen belemmeringen opnemen voor deze werkzaamheden.

Het scheuren van grasland ten behoeven van graslandverbetering is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen' rechtstreeks toegestaan. Het omzetten van grasland in bouwland is direct toegestaan ter plaatse van de aanduidingen Overgangszone, Bosrandzone en Openheid. De gronden van indieners bevinden zich ter plaatse van de aanduiding Openheid.

Het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering is in het nieuwe bestemmingsplan niet langer opgenomen in een vergunningstelsel, dus daarvoor is geen verzwaring opgetreden. Wel is het omzetten van grasland in bouwland ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde – Attentiegebied Lage Vuchtpolder aanlegvergunningplichtig geworden. De gronden van indieners bevinden zich binnen deze dubbelbestemming.

Indiener 26.

Samenvatting

1. Een strook van 15 meter ten noorden van het Woonzorgcentrum Zuiderhout is onterecht bestemd als Maatschappelijk. Dit betreft een (deel van de) ecologische verbindingszone en deze gronden dienen de bestemming Natuur te hebben.

Deze opmerking is juist. In het ontwerp van het bestemmingsplan zal dit worden gecorrigeerd.

2. De aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming Maatschappelijk is te ruim opgenomen en omvat nu ook de noordelijk gelegen parkeerplaats.

Ook deze opmerking is juist. Van de betreffende parkeerplaats zal de aanduiding bouwvlak worden verwijderd.