



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Herziening Mastdreef 3'

Aantal bijlagen: -

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Herziening Mastdreef 3' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, Herziening Mastdreef 3' d.d. 14 augustus 2024 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Herziening Mastdreef 3' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021227021-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen' in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Herziening Mastdreef 3';
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal is vastgelegd in de gesloten anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

19 DEC. 2024

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Herziening Mastdreef 3'

Aantal bijlagen: -

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Herziening Mastdreef 3' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, Herziening Mastdreef 3' d.d. 14 augustus 2024 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Herziening Mastdreef 3' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021227021-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen' in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Herziening Mastdreef 3';
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal is vastgelegd in de gesloten anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer;

Portefeuillehouder:

Weth. Förster

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Mastdreef 3' voorziet in het omschakelen van een intensieve veehouderij naar een paardenhouderij. Voor het vestigen van een paardenhouderij zal de intensieve veehouderij worden gesaneerd en zullen de bestaande stallen en voorzieningen worden gesloopt. Ten gunste van de paardenhouderij wordt een nieuwe stal gerealiseerd. Door het omschakelen kan een duurzaam en toekomstbestendig bedrijf worden gerealiseerd waarbij op de behoefte uit de markt ingespeeld kan worden. Als nevenfunctie bij de paardenhouderij wordt een minicamping met maximaal 13 standplaatsen gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt behouden. In deze bedrijfswoning mag een bed- & breakfast worden gerealiseerd voor maximaal 6 personen.

Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 te inzage gelegen. In deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze op het plan kenbaar maken. Er zijn in deze periode 4 zienswijzen ingediend waarvan er 3 uniek zijn. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, Herziening Mastdreef 3' d.d. 14 augustus 2024 samengevat weergegeven. Bij ieder samengevat punt van de zienswijzen is de gemeentelijke reactie opgenomen. De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Op basis van deze zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. De zienswijze van de provincie is uitgebreid met hen besproken en de doorgevoerde aanpassingen zijn door hen akkoord verklaard. De aanpassingen zijn hieronder puntsgewijs omschreven.

Omschrijving van wijzigingen:

- de bestemming Natuur is vergroot;
- de bestemming Bedrijf is verkleind;
- het bouwvlak is door de vergroting van de bestemming Natuur en verkleining van de bestemming Bedrijf van vorm veranderd;
- er is een seizoen beperking opgenomen voor het kleinschalig kamperen waardoor de kampeerplaatsen enkel kunnen worden gebruikt in de periode van 15 maart tot 31 oktober;
- het maximale aantal standplaatsen voor het kleinschalig kamperen is verlaagd van 15 naar maximaal 13 standplaatsen;
- er is een maximale oppervlakte opgenomen voor de sanitaire gebouwen voor het kleinschalig kamperen van maximaal 210 m²;
- De maximale bebouwingmogelijkheden voor de ontwikkeling is beter opgenomen;
- de zone voor het kampeerterrein is gespecificeerd waardoor op de rest van het perceel dit niet mogelijk is;



- de voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van de landschappelijke inpassing is aangepast van 2 jaar na start bouw naar 3 jaar na onherroepelijke bestemmingsplan;
- de Quicksan flora en fauna is geactualiseerd;
- de Aeries-berekening is geactualiseerd;
- de overige aanpassingen betreffen tekstuele aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Om de bovenstaande gewijzigde punten wordt aan de gemeenteraad voorgelegd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Herziening Mastdreef 3' biedt het juridisch planologisch kader voor de realisatie van een paardenhouderij met bijbehorende bedrijfswoning. In de bedrijfswoning is het mogelijk een bed & breakfast te realiseren. Als nevenfunctie bij de paardenhouderij is eveneens verblijfsrecreatie mogelijk.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het plan gepubliceerd en ter inzage gelegd gedurende de periode van 6 weken. De bekendmaking vindt plaats door een publicatie in het digitaal gemeenteblad en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Gedurende de periode van ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan heeft een ieder de mogelijkheid in beroep te gaan tegen het plan. Als geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan treedt het bestemmingsplan na de periode van ter inzage legging in werking.

Motivering

Beoogde ontwikkeling

Sintels BV wenst de manege activiteiten aan de Rijsbergseweg 590 (aan de overzijde van de weg) te concentreren en de activiteiten ten behoeve van de paardenhouderij voort te zetten aan de Mastdreef 3. De intensieve varkenshouderij ter plaatse van de Mastdreef 3 zal worden gestaakt om de paardenhouderij mogelijk te maken. De bestaande varkensstallen worden gesloopt en er wordt een nieuwe trainingshal met paardenboxen gebouwd voor de paardenhouderij.

De volgende activiteiten zullen op de paardenhouderij plaats gaan vinden:

- Het onderbrengen van drachtige pony's/paarden en de pony's/paarden die in opfok zijn;
- Het africhten en het trainen van paarden en pony's;
- Het onderbrengen van pensionpaarden en het trainen van paarden/pony's van derden;
- Het functioneren als rusthuis voor paarden/pony's (dit betreft zowel het aanbieden van deze dienstverlening aan derden als eigen dieren die hetzij een herstelperiode nodig hebben hetzij te oud zijn voor het werk in de manege maar nog niet verkocht zijn).

Bij de paardenhouderij zullen maximaal 50 volwassen paarden en 24 paarden in opfok worden gehouden. De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan aangezien de beoogde activiteiten niet kunnen worden aangemerkt als een agrarisch bedrijf. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden aangepast.

Om de activiteiten van de paardenhouderij mogelijk te maken is herbestemming naar een bedrijfsbestemming noodzakelijk. In de beoogde situatie zal het agrarische bouwvlak worden verkleind van 15.600 m² naar circa 8.185 m². De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'bedrijf' zal circa 10.770 m² bedragen. Dat voorgenoemde omvang noodzakelijk is voor de paardenhouderij blijkt uit het advies van AAB, zie Bijlage 2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Als nevenfunctie bij de paardenhouderij wordt op het terrein bovendien een minicamping mogelijk gemaakt aansluitend bij de regeling voor 'kamperen bij de boer'. Er zullen 13 standplaatsen met een sanitair huisje worden ingericht ten behoeve van het kleinschalig kamperen.



Er zullen 7 sanitaire huisjes van circa 30 m² gerealiseerd worden. Daarnaast zal een gedeelte van de bestaande woning worden ingezet als bed & breakfast waar maximaal 6 mensen kunnen verblijven. Het betreft een kleinschalige logeervoorziening waar mensen al dan niet gebruik kunnen maken van ontbijt, of ze kunnen zelf op de locatie voor ontbijt zorgen. De recreatieve voorzieningen kunnen enerzijds door ruiters en grooms en anderzijds door recreatiegasten worden gebruikt. Recreatieve gasten kunnen op de locatie genieten van de rust van het buitengebied, van het landschap en van de paarden op de paardenhouderij.

Het realiseren van een bed & breakfast in een bestaande bedrijfswoning of een bijgebouw is reeds mogelijk conform de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013'. De minicamping wordt mogelijk gemaakt bij een agrarisch bedrijf. Aangezien de paardenhouderij een agrarisch aanverwant bedrijf is, is het voorstelbaar dat deze mogelijkheid ook voor dit bedrijf wordt geboden.

Het beoogde initiatief zal bijdragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit. Dit omdat de intensieve varkenshouderij gesaneerd zal worden zal het woon- en leefklimaat in de omgeving verbeteren. Daarnaast zal de omgevingskwaliteit ter plaatse van het plangebied worden versterkt door de beoogde ontwikkeling gepaard te laten gaan met de realisatie van landschappelijke inpassing.

Toetsing gemeentelijk beleid

Met de Omgevingsvisie Breda 2040 als kompas werkt de gemeente samen met de stad, dorpen en regio aan de grote opgaven voor de fysieke leefomgeving om zo te komen tot een sterker en veerkrachtiger Breda. De Omgevingsvisie bevat ambities, doelen en opgaven.

De gemeente wil het buitengebied vitaal houden. Dit wordt gedaan door het landschap aantrekkelijk en toegankelijk te houden en boeren de mogelijkheid te geven op duurzame wijze hun boterham te verdienen. Agrarische ondernemers worden gekoesterd, want zij voorzien ons van voedsel en beheren ons landschap. Maar zij worden ook uitgedaagd om te verduurzamen en/of waarde toe te voegen aan natuur en landschap. In beginsel wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van extra bouw- en gebruiksmogelijkheden of nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Tegelijkertijd is het niet wenselijk om het buitengebied op slot te zetten. Dit schaadt immers de vitaliteit van het buitengebied en werkt leegstand in de hand. Om de vitaliteit te behouden en te bevorderen en om leegstand van agrarisch vastgoed tegen te gaan, worden in het kader van verbrede landbouw en Voormalige Agrarische Bebouwing (VAB)-beleid diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkelingen meerwaarde hebben op het gebied van vitaliteit en verduurzaming en passen binnen de landschappelijke kwaliteit van een gebied.

In het buitengebied geldt de Landschapsinvesteringsregeling. De agrariërs, de bewoners en andere ondernemers en gebruikers in het buitengebied zijn verplicht om bij een ruimtelijke ontwikkeling die niet rechtstreeks in het bestemmingsplan (nu Omgevingsplan) past, te investeren in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit principe is afkomstig uit provinciale regelgeving en is erop gericht om het groene en open karakter van het buitengebied te beschermen en te bevorderen, zonder daarbij het gebied op slot te zetten.

Met het eerdergenoemde VAB-beleid wil de gemeente agrariërs een perspectief bieden en ontstaan tevens kansen om de omgevingskwaliteiten in het buitengebied te versterken. Dit wordt gedaan door middel van een methodiek die beschrijft hoe omgegaan wordt met vrijkomende agrarische bebouwing (en erven). Het wordt gebruikt als instrument in het gesprek met initiatiefnemers over de ontwikkelkansen die passen bij het landschap maar ook bij de opgaven en ambities voor het buitengebied.

De locatie is gelegen aan de Rijsbergseweg. De Rijsbergseweg vormt een hoofd verkeersontsluiting voor het Buitengebied en de doorgaande weg tussen Breda, Effen en Rijsbergen. Gezien deze specifieke ligging is de locatie goed bereikbaar en kan het gemotoriseerd verkeer direct van de planlocatie worden ontsloten op de Rijsbergseweg.

In voorliggend bestemmingsplan worden bestaande cultuurhistorische-, landschappelijke- en natuurlijke waarden behouden en beschermd. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de transformatie-opgave die is ontstaan op VAB-locaties. Het is wenselijk om bebouwde agrarische gronden te benutten voor herontwikkeling en om onbebouwde gronden niet te bebouwen.



In de beoogde ontwikkeling wordt gebruikt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag en wordt leegstand en verloedering van de VAB-locatie tegengegaan. Bovendien wordt door een zorgvuldige landschappelijke inpassing geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan voldoet aan de Omgevingsvisie van de gemeente Breda.

Uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan zijn diverse (milieutechnische) onderzoeken uitgevoerd waaronder een akoestisch onderzoek, bodemonderzoek, onderzoek naar mogelijke stikstofdepositie en alle andere juridisch planologisch relevante milieuthema's. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn en het plan op deze gronden haalbaar en uitvoerbaar is.

Participatie

Er is een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden van de Mastdreef 3. De volgende adressen zijn bezocht in het kader van het omgevingsdialoog:

- Sintelweg 5, 6 en 14
- Mastdreef 9, 19(A) en 21

Er is één reactie terug gekomen op het omgevingsdialoog. In deze reactie is naar voren gekomen dat er geen bezwaar is tegenover de beoogde ontwikkeling aan de Mastdreef 3. Echter wil de indiener voorkomen dat zijn agrarisch bedrijf wordt gehinderd door de verblijfsrecreatieve functie/minicamping. Om deze reden is in het vigerend bestemmingsplan opgenomen dat enkel recreatieve voorzieningen mogen worden opgericht die niet geurgevoelig zijn. Dat betekent nachtverblijf met een beperkte duur waarbij permanent gebruik is uitgesloten. Uitzondering hierop zijn de kamers van het bed & breakfast gelegen in de bedrijfswoning aangezien de bedrijfswoning zelf wel een geurgevoelige functie is.

Hiernaast werd gevraagd of er rekening gehouden kon worden in de landschappelijke inpassing met het gebruik van de omliggende agrarische gronden. Wat betreft de landschappelijke inpassing is overeengekomen dat er op de perceelsgrens geen hoogopgaande beplanting zal worden gerealiseerd en dat er een strook van 2 meter zal worden ingericht met hoog gras of kruidenrijk grasland. Dit is in overleg met de gemeente goedgekeurd en zo opgenomen in de landschappelijke inpassing.

Vanuit het Natuurplein de Baronie is er ook een reactie gekomen op de landschappelijke inpassing. Het belangrijkste aandachtspunt is dat de houtwallen en omkaderde percelen behouden zouden blijven. De voorkeur is hier een robuuste afscheiding met de noodzakelijke doorkijken en beplanting voor de kerkuil. Hiermee is tevens rekening gehouden met het inrichten van de landschappelijke inpassing.

Wettelijk vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Brabantse Delta en provincie Noord-Brabant. Op 31 januari 2022 heeft de Provincie Noord-Brabant in het kader van het vooroverleg een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan 'Mastdreef 3 in Effen'. Provincie Noord-Brabant heeft in de inspraakreactie aangegeven vragen te hebben omtrent de omvang van de resterende bedrijfsmogelijkheden en de kwaliteit van de landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling.

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is de provincie op locatiebezoek aan de Mastdreef geweest. Tezamen met een ambtelijk vertegenwoordiging vanuit provincie en gemeente, initiatiefnemers en hun adviseur is de locatie en de omgeving bekeken en is vanuit zowel gemeente als initiatiefnemers een nadere uitleg gegeven over de voorgeschiedenis en over de afwegingen die de grondslag waren voor het instemmen met het initiatief om de intensieve veehouderij om te zetten naar een paardenhouderij.

Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 te inzage gelegen. In deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze op het plan kenbaar maken. Er zijn in deze periode 4 zienswijzen ingediend waarvan er 3 uniek zijn. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied Zuid 2013, Herziening Mastdreef 3' d.d. 14 augustus 2024 samengevat weergegeven.



Bij ieder samengevat punt van de zienswijzen is de gemeentelijke reactie opgenomen. De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond verklaard. Op basis van deze zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Hieronder is een opsomming opgenomen van de doorgevoerde wijzigingen.

- de bestemming Natuur is vergroot;
- de bestemming Bedrijf is verkleind;
- het bouwvlak is door de vergroting van de bestemming Natuur en verkleining van de bestemming Bedrijf van vorm veranderd;
- er is een seizoen beperking opgenomen voor het kleinschalig kamperen waardoor de kampeerplaatsen enkel kunnen worden gebruikt in de periode van 15 maart tot 31 oktober;
- het maximale aantal standplaatsen voor het kleinschalig kamperen is verlaagd van 15 naar maximaal 13 standplaatsen;
- er is een maximale oppervlakte opgenomen voor de sanitaire gebouwen voor het kleinschalig kamperen van maximaal 210 m²;
- De maximale bebouwingmogelijkheden voor de ontwikkeling is beter opgenomen;
- de zone voor het kampeerterrein is gespecificeerd waardoor op de rest van het perceel dit niet mogelijk is;
- de voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van de landschappelijke inpassing is aangepast van 2 jaar na start bouw naar 3 jaar na onherroepelijke bestemmingsplan;
- de Quicksan flora en fauna is geactualiseerd;
- de Aerijs-berekening is geactualiseerd;
- de overige aanpassingen betreffen tekstuele aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Om de bovenstaande gewijzigde punten wordt aan de gemeenteraad voorgelegd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Juridisch

Consequenties

Vanaf het tijdstip van terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan bestaat voor een ieder de mogelijkheid om binnen 6 weken in beroep te gaan bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien er beroepschriften worden ingediend treedt het bestemmingsplan wel in werking, maar is het plan nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening dan treedt het bestemmingsplan pas in werking als het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

Het ontwerpbestemmingsplan is voor inwerkingtreding Omgevingswet ter inzage gelegd. Op basis van artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening blijft het oude recht van toepassing voor dit bestemmingsplan. Dat betekent dat de bestemmingsplanprocedure wordt afgehandeld op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeenteraad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Bekendmaking

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in het Digitaal gemeenteblad en op overheid.nl.

Financieel

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin naast het kostenverhaal ook eventuele planschade is geregeld. Het maken van een exploitatieplan is om deze reden niet noodzakelijk.

Risicomanagement

Er zijn geen risico's te benoemen.



Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Voor college en raad

- Raadsbesluit
- Advies college aan agendacommissie t.b.v. behandeling in BredaasbeRaad
- Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Bavel, Roosbergseweg ong.'

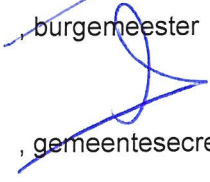
Te tekenen documenten, door de raad

- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris

**ZIENSWIJZENNOTA
BESTEMMINGSPLAN**

‘Buitengebied Zuid 2013, Herziening Mastdreef 3’

14 augustus 2024

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Herziening Mastdreef 3' voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van intensieve Veehouderij (Varkenshouderij) aan de Mastdreef 3 in Effen tot een Paardenhouderij met ondergeschikte verblijf recreatieve standplaatsen en een bedrijfswoning met bed&breakfast. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Herziening Mastdreef 3' en bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

Deel A betreft de samenvatting en beantwoording van de ontvangen zienswijzen.

B. Staat van wijzigingen

Deel B bevat het overzicht met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Herziening Mastdreef 3'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 7 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013, Herziening Mastdreef 3' (NL.IMRO.BP2021227021-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende zes weken bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van een paardenhouderij met ondergeschikt verblijfs recreatieve standplaatsen en een bedrijfswoning met bed&breakfast.

De terinzagelegging liep van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2023. Er zijn in totaal 4 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een besluit te nemen op de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat beschreven. Bij iedere beschrijving is de reactie van de gemeente opgenomen. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1

	Zienswijze	Beantwoording
1.	Reclamant acht het niet geloofwaardig en onvoldoende vastgesteld dat de locatie niet mede in gebruik zal worden genomen ten behoeve van de manege-activiteiten van het aanpalende managebedrijf dat eveneens in bezit is van de initiatiefnemers. Zij brengen hiervoor diverse argumenten naar voren. Het bestemmingsplan regelt niet dat de trainingshal uitsluitend mag worden gebruikt voor het trainen van eigen paarden/pony's en paarden/pony's van derden en niet tevens voor het houden van trainingswedstrijden en andere wedstrijden en/of het geven van les.	In de regels van het voorliggend bestemmingsplan is opgenomen welke activiteiten mogen plaatsvinden binnen de voor de gronden opgenomen bestemming. Conform artikel 4.1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – paardenhouderij' tevens een paardenhouderij met maximaal 50 paarden en 24 paarden in opfok is toegestaan. In artikel 1.45 is de definitie opgenomen voor het begrip 'Paardenhouderij': 1.45 Paardenhouderij <i>Allerlei vormen van bedrijvigheid, <u>niet zijnde maneges</u>, waar hoofdzakelijk met paarden wordt gewerkt zoals paardenfokkerijen, africhtingsstallen, handelsstallen, een rusthuis voor paarden en paardenpensions. Bij een paardenhouderij zijn maximaal 50 volwassen paarden en 24 paarden in opfok toegestaan.</i> Hier is specifiek geregeld dat er géén manegeactiviteiten zijn toegestaan. Om de reclamant toch de zekerheid te geven dat er geen manegeactiviteiten zullen plaats vinden, zal in de begrippen de definitie 'Manege' worden toegevoegd om te duiden welke activiteiten specifiek niet zijn toegestaan. Gekozen is de definitie te hanteren zoals deze ook wordt toegepast in het bestemmingsplan 'Buitengebied zuid 2013' om de rechten voor deze paardenhouderij en die van andere paardenhouderij binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied zuid 2013' gelijk te trekken. Zowel binnen het begrip paardenhouderij als het begrip manege zijn wedstrijden voor derden niet toegestaan. Het is binnen de reikwijdte van het begrip paardenhouderij wel mogelijk training te geven aan mensen die hun paard bij de paardenhouderij hebben gestald, maar deze activiteiten mogen nooit de hoofdfunctie betreffen. Deze activiteiten dienen in ieder geval qua frequentie, omvang van de groep en de inkomsten ondergeschikt te zijn aan de activiteiten van de paardenhouderij.
1.1.	Het bouwperceel is er specifiek op ingericht om de verbinding met de manege aan de Rijsbergseweg 590 te vergemakkelijken. De toegang komt zodoende precies tegenover de ingang naar de manege te liggen.	De locatie van de inrit ofwel het eigendom van de percelen is niet bepalend voor welke activiteiten op het perceel zijn toegestaan. Het bestemmingsplan regelt welke gebruiksmogelijkheden de percelen hebben. De manege aan de Rijsbergseweg 590 heeft een 'sportbestemming' met een specifieke aanduiding 'manege'. De paardenhouderij aan de Mastdreef 3 heeft een bedrijfsbestemming met een specifieke aanduiding 'paardenhouderij'. Dat de toegang van de paardenhouderij tegenover die van de manege aan de Rijsbergseweg 590 ligt doet hier niet aan af. Voor de locatie van de toegang wordt gekeken naar een efficiënte en verkeersveilige inrichting. Bij de voorliggende locatie kan worden gesteld dat deze efficiënt en verkeersveilig is ingericht.
1.2.	In paragraaf 2.2 van de plantoelichting wordt aangegeven dat het bouwvlak zo	Dit betreft een omissie in de toelichting en zal uit de toelichting worden verwijderd.

	is ingericht dat dit ruimte laat voor een buitenpiste.	
1.3.	Er wordt voorzien in een zeer ruime parkeergelegenheid, waarbij blijkens paragraaf 4.11 van de plantoelichting de parkeernorm is aangesloten bij de parkeernormen die zijn opgenomen voor een manege. Aldus wordt veel meer parkeergelegenheid geboden dan benodigd is voor een niet publiekgerichte paarden/ ponyhouderij. In bijlage 5 bij de plantoelichting wordt notabene op bladzijde 7 de beoogde locatie Mastdreef 3 expliciet als een manege beschreven en de verkeersaantrekkende werking wordt ook ingeschat als zijnde die van een manege.	De gemeentelijke parkeernota heeft geen parkeernormen voor een paardenhouderij. Daarom is aangesloten bij de normen van CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' van de CROW, editie december 2018. In deze publicatie zijn normen opgenomen voor manege (paardenhouderijen). De norm voor deze functie is 0,3 tot 0,5 per box afhankelijk van de afmetingen van de manege/ paardenhouderij. In het bestemmingsplan is gerekend met een worst case scenario. Om deze reden is met de norm van 0,5 gerekend. De paardenhouderij mag maximaal 74 paarden houden (50 volwassen paarden en 24 in de opfok). Hiermee komt de parkeernorm voor de paardenhouderij uit op maximaal 37 parkeerplaatsen. De norm voor de verblijfsrecreatie, de bed en breakfast en de bedrijfswoning komen hier nog bij. De norm voor een bedrijfswoning is 1,8 per woning. De norm voor de verblijfsrecreatie is 1,1 per standplaats en de norm voor de bed & breakfast wordt aangesloten bij de norm voor een hotel. De norm voor deze functie is 1,2 per kamer. Voor de berekening wordt uitgegaan dat er maximaal 3 kamers worden gerealiseerd in de bed & breakfast. De totale parkeernorm komt hiermee op 54,9 parkeerplaatsen, afgerond 55 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn voldoende mogelijkheden om aan de parkeernorm te voldoen. Dit betreft een worstcase scenario. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal de definitieve omvang van de parkeervoorziening worden bepaald. Gezien het feit dat de gehanteerde parkeernorm voor zowel maneges als paardenhouderijen van toepassing is, ligt het niet voor de hand de parkeernorm van 0,5 te hanteren. Dit aanzien een manege een grotere verkeersaantrekkende werking heeft dan een paardenhouderij. De verwachting is daarom ook dat de norm bij de aanvraag omgevingsvergunning op 0,3 zal worden bepaald. In de Aeries-berekening wordt eveneens uitgegaan van de norm voor manege (paardenhouderijen) conform publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' van de CROW, editie december 2018. De berekening kent hierbij een worst-case benadering waarbij in ieder geval kan worden gesteld dat het aantal verkeersbewegingen als ruimschoots voldoende is ingeschat in de berekening. Reclamant geeft aan dat het aantal verkeersbewegingen velen malen kleiner zal zijn bij een paardenhouderij. In dat geval kan worden gesteld dat er Aeries-berekening inderdaad uit gaat van een worst-case berekening.
1.4.	De reclamant acht de verblijfsrecreatie niet ondergeschikt. In paragraaf 2.2 is opgenomen dat er sprake van 13 standplaatsen met een sanitair huisje en daarnaast nog sanitaire huisjes van ca. 30 m². Dat is al heel ruim. Daar komt dan ook nog een bed&breakfast/ guesthouse bij. Dit alles leidt tot een sterk verkeersaantrekkende werking, zoals ook is beschreven in bijlage 5 van de plantoelichting. De wordt uitgegaan	Er worden 13 standplaatsen met 7 sanitaire huisjes gerealiseerd. Deze huisjes hebben een oppervlakte van ca. 30 m². Dit betekent 15 m² sanitaire voorziening per huisje. Er worden naast de 7 sanitaire huisjes van de 13 standplaatsen dus geen extra sanitaire huisjes gerealiseerd. Dit zal in de toelichting worden verduidelijkt. In de regels zal de maximum oppervlakte van 210 m² worden opgenomen. De bed & breakfast betreft een mogelijkheid die reeds is opgenomen binnen de afwijkingsbevoegdheid van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013' in artikel 6.3 onder c. Aan de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid wordt voldaan waardoor dit in het voorliggend plan als direct planologisch recht is toegekend. De planregels in artikel 4.1 sub b staan 15 standplaatsen toe. Dit aantal zal teruggebracht worden naar maximaal 13 standplaatsen. Op de verbeelding zal een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf

	van 55.641 lichte voertuigbewegingen per jaar. De planregels in artikel 4.1 sub b bovendien zelfs 15 staanplaatsen toe en een onbeperkt aantal sanitaire huisjes. Blijkens de planverbeelding mag het kampeerterrein en de bed & Breakfastfunctie bovendien het gehele bouwvlak omvatten.	– kampeerterrein' worden gespecificeerd naar de beoogde locatie van het kampeerterrein. Dit om te voorkomen dat deze activiteiten overal binnen het bouwplan kunnen plaatsvinden. Het kampeerterrein dient ten alle tijden ondergeschikt te zijn aan de paardenhouderij en de bed & Breakfast aan de bedrijfswoning. De verkeersgeneratie is conform de CROW-publicatie toekomstbestendig parkeren voor een B&B/groepsaccommodatie (huisjescomplex) in het buitengebied is 2,8 per huisjescomplex. In de beoogde B&B wordt er worst-case vanuit gegaan dat er 3 kamers gerealiseerd welke 365 dagen in het jaar verhuurd mogen worden. Dit zorgt er voor dat er 3.066 vervoersbewegingen ($3 * 365 * 2,8$) zullen plaatsvinden per jaar ten behoeve van de B&B/groeps-accommodatie. Er is worst-case rekening gehouden met iedere dag dezelfde verkeersgeneratie, in werkelijkheid zal dit aantal lager liggen. De verkeersgeneratie is conform de CROW-publicatie toekomstbestendig parkeren voor een camping (kampeerterrein) in het buitengebied is 0,4 per kampeerplaats. Op de beoogde minicamping worden 15 gerealiseerd voor 225 dagen in het jaar (van 15 maart tot 31 oktober). Dit zorgt er voor dat er 1.350 vervoersbewegingen ($15 * 225 * 0,4$) zullen plaatsvinden per jaar ten behoeve van de minicamping. Er is worst-case rekening gehouden met iedere dag dezelfde verkeersgeneratie, in werkelijkheid zal dit aantal lager liggen. Het aantal kampeerplaatsen zal worden verlaagd naar 13 kampeerplaatsen aangezien we dit aantal in de regels zullen verlagen. Hiermee komt het maximum op 1.170 vervoersbewegingen per jaar. Gezien de afmetingen van de paardenhouderij, de verhoudingen van functies alsmede het aandeel van de voertuigbewegingen valt te concluderen dat de recreatieve voorzieningen wel degelijk ondergeschikt zijn aan de paardenhouderij.
2	Reclamanten geven aan dat enige seizoen begrenzing ontbreekt. In bijlage 5 bij de plantoelichting staat beschreven dat de kampeervoorzieningen worden gebruikt van 15 maart tot 31 oktober, maar dat is niet vastgelegd in de regels. Het is bovendien een onwenselijk lang gedeelte van het jaar. Door het ontbreken van enige begrenzingen het plangebied bestaat het gevaar op langdurig verblijf of zelfs permanente bewoning in het guesthouse.	De seizoen begrenzing zal worden toegevoegd in de regels van het bestemmingsplan. Voor de regeling zal worden aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied zuid 2013'. In dit bestemmingsplan is opgenomen dat de kampeermiddelen mogen worden geplaatst in de periode tussen 15 maart en 31 oktober. Deze bepaling zal worden toegevoegd aan de regels. Gezien de aard van de recreatieve functie in relatie tot de hoofdactiviteit 'paardenhouderij' zien wij geen ruimtelijk relevante argumenten om deze periode verder te beperken. Langdurig verblijf of permanente bewoning is niet mogelijk omdat de regels enkel recreatief nachtverblijf toestaan. Langdurig verblijf of permanenten bewoning in het guesthouse is dus niet toegestaan.
3	Het bestemmingsplan kent geen beperking ten aanzien van de parkeervoorzieningen. Deze zijn blijkens de plantoelichting in de beoogde situatie zeer ruim en niet toegesneden op de	Voor de beantwoording van de gehanteerde parkeernota wordt verwijzen naar de beantwoording onder zienswijze 1.4. De parkeerplaatsen dienen in de bestemming 'bedrijf' te worden gerealiseerd. De daadwerkelijke positionering van de parkeerplaatsen zal bij de aanvraag omgevingsvergunning worden bepaald. In het

	bestemming van een niet-publieksgerichte paardenhouderij. In de plantoelichting wordt in paragraaf 4.11 gewezen op 39 parkeerplaatsen en voor wat betreft de ligging wordt verleden naar de tekening van de landschappelijke inpassing (bijlage 1 plantoelichting). In de bijlage 2 bij de plantoelichting is zelfs sprake van een parkeergelegenheid van 1500 m². Dat is ruim 38 m² per parkeerplaats. Het bestemmingsplan kent wat dit betreft zelfs geen enkele beperking. Dit is in strijd met zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee met een goede ruimtelijke ordening en met artikel 3.5 lid 2 van de Interim omgevingsverordening (IOV).	kader van de onderbouwing van artikel 3.5 lid 2 van de Interim Omgevingsverordening verwijzen wij naar de beantwoording van deze zienswijze onder 7.
4	In paragraaf 3.1.3 van de toelichting staat gemotiveerd dat voldaan wordt aan artikel 3.73 van de IOV omdat voldaan zou worden aan de eisen voor vestiging van een niet-agrarische functie in het landelijk gebied. Een vestiging heeft echter betrekking op het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling op een bestaand bouwperceel binnen het deel waar het oprichten van gebouwen is toegestaan. Van een vestiging is dus geen sprake wanneer de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling plaats vindt binnen een bestaand bouwvlak. Dat is niet geheel het geval. De nieuwe bedrijfsbestemming komt ook ter plaatse waar in het vigerend bestemmingsplan geen bouwvlak ligt (met name het aanhangsel in het zuidwesten). In zoverre is dus sprake van nieuwvestiging. Gesteld noch gebleken is dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor nieuwvestiging. Dit	Artikel 3.73 stelt dat een bestemmingsplan van toepassing op het Landelijk gebied onder voorwaarden kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel. In de interim omgevingsverordening is het begrip bestaand bouwperceel opgenomen: <u>bestaand bouwperceel:</u> bouwperceel waarbinnen het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat; Tevens is het begrip bouwperceel opgenomen: <u>Bouwperceel:</u> aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan. Conform artikel 4.2 onder a dient alle bebouwing te worden realiseert binnen het bouwvlak met uitzonering van terreinafscheidingen en voorzieningen ten behoeven en extensief recreatief medegebruik. Alle bebouwing wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd waarbij buiten het bouwvlak wordt voorzien in erfafscheidingen behorende bij de paardenhouderij. Om deze reden wordt de ontwikkeling voorzien binnen een bestaande bouwperceel en kan niet worden gesproken van nieuwvestiging.

	steekt te meer nu de IOV zeer restrictief is ten aanzien van nieuwvestigingen. Nieuwvestiging is ingevolge artikel 3.4 IOV slechts mogelijk in geval van groot openbaar belang en dan ook nog onder een aantal voorwaarden. Van een groot openbaar belang is geen sprake. Evenmin is getoetst aan deze voorwaarden.	
5	Voor zover artikel 3.73 IOV wel kan worden toegepast, voldoet de toets daaraan bovendien ook niet. In strijd met artikel 3.73 lid 1 onder a sub 1 IOV is er geen gebiedsgerichte benadering die aangeeft dat het past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Er is weliswaar in paragraaf 3.1.3 van de toelichting een motivering gegeven, maar er is geen beleid uitgewerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebieden is opgenomen. Er wordt in de toelichting in paragraaf 3.1.3 in dit verband ook niet verwezen naar enig beleid. De toelichting bij de IOV is echter duidelijk: om de afweging in een concreet geval te kunnen maken is het nodig dat de gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende type gebieden is opgenomen. De huidige toelichting betreft slechts gelegenheidsplanologie.	Conform de artikelsgewijze toelichting van artikel 3.73 van de IOV kunnen niet-agrarische functies in het Landelijk gebied zich vestigen op een bestaand bouwperceel. Als randvoorwaarde van het toelaten van de functie is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Het gaat om een globale denkrichting welke functies passen in de te onderscheiden gebieden met een globale bepaling van een omvang. Vervolgens biedt dit houvast bij de ontwikkelingen van concrete initiatieven en kan dit als basis dienen voor de toepassing van het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. De ontwikkelingsrichting is geen omgevingsvisie. De gemeente heeft een keuzevrijheid op welke manier zij invulling geeft aan dit vereiste. Dat kan bijvoorbeeld door de ontwikkelingsrichting op te nemen in de toelichting op het bestemmingsplan maar dat kan ook door dit in een apart beleidsdocument op te nemen, in een (beleids)programma voor het landelijk gebied, als motivering van het vaststellingsbesluit of als paragraaf binnen de omgevingsvisie. In paragraaf 3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna lov, is uitgebreid toegelicht hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de lov met daarbij onder meer de onderbouwing dat het plan inpasbaar is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De gemeente Breda heeft vorm gegeven aan de ontwikkelingsrichting op basis van de Omgevingsvisie Breda 2040 (hierna Omgevingsvisie), het Beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (hierna VAB-beleid) en de specifieke locatie van een ontwikkeling. In de Omgevingsvisie heeft de gemeente aangegeven terughoudend om te gaan met het toestaan van extra bouw- en gebruiksmogelijkheden of nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Tegelijkertijd is het niet wenselijk om het buitengebied op slot te zetten. Dit schaadt immers de vitaliteit van het buitengebied en werkt leegstand in de hand. Eén van de veelgenoemde ambities in de Omgevingsvisie is het beperken en voorkomen van leegstand. Onbebouwde (agrarische) gronden worden in beginsel niet benut voor het toevoegen van woningen of andere functies in een tijd waarin gezocht wordt naar herontwikkelingsmogelijkheden op bestaande (en benutte) bouwvlakken. Om deze reden zet de gemeente Breda in op het transformeren van locaties waar reeds een agrarische bouwvlak gelegen is. De voorliggende plan betreft zo'n locatie. Met de transformatie van de Mastdreef 3 wordt tegemoet gekomen aan de ambitie uit de Omgevingsvisie om leegstand te voorkomen en beperken en in te zetten op een

		toekomstbestendig en duurzame invulling van (voormalige) agrarische locaties. In het VAB-beleid is vervolgens uitgewerkt hoe een dergelijke transformatie uitgewerkt kan worden. De gemeente Breda heeft in het VAB-Beleid een onderscheid gemaakt in verschillende type gebieden. In het VAB-beleid maakt een onderscheid in 4 zones. Zijnde; - Een uitsluitingsgebied - Zone 1: Zeer beperkte mogelijkheden voor transformatie - Zone 2: Genuanceerde mogelijkheden voor transformatie - Zone 3: Ruime mogelijkheden voor transformatie Hiermee maakt het VAB-beleid een onderscheid in de verschillende gebieden en de ontwikkelkansen van een specifiek gebied. De voorliggende locatie is gelegen in zone 2. In zone 2 zijn genuanceerde mogelijkheden voor transformatie van erven en hun bebouwing mogelijk. Dit houdt in dat transformatie hier gericht is op minimaal gelijkblijvende omgevingskwaliteit en nieuwe economische, landschappelijke, maatschappelijke en sociale initiatieven. In het VAB-beleid wordt eveneens ingegaan hoe om te gaan met bestaande bebouwing. In zone 2 zijn genuanceerde transformatiemogelijkheden, landschappelijk kwaliteitsverbetering is het uitgangspunt voor transformatie van het erf. De ingrepen zijn hier gericht op gelijkblijvende landschappelijke kwaliteit en een 'levende' ondernemerszone. Alle bedrijfsmatige opstallen die niet langer gebruikt worden voor passende functies moeten worden gesloopt. Daarnaast mag herbouwd nooit meer volume dan in de bestaande (juridisch planologische) situatie omvatten. Hoe meer vierkante meters gesloopt worden, hoe meer ruimte er voor onbebouwde functies op het erf kan zijn. Het is in zone 2 mogelijk een economische functie toe te voegen, mits deze kleinschalig is. Het VAB-beleid geeft dus reeds een omschrijving van de betreffende ontwikkelingsrichting van het gebied. In bestemmingsplannen waarbij een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt wordt binnen de kaders van de Omgevingsvisie en het VAB-beleid specifiek naar de betreffende locatie van het plangebied gekeken. Zo wordt ingegaan op welke invloed de locatie heeft op de leegstand van bedrijventerreinen elders en waarom deze functie zich juist leent voor de vestiging op deze locatie. Voor de verdere verantwoording van dit onderdeel verwijzen wij u naar paragraaf 3.1.3 van de toelichting van voorliggende bestemmingsplan. Op deze manier geeft de gemeente Breda een passend antwoord op de ontwikkelrichting van de voorliggende planlocatie en het gebied.
6	Blijkens de toelichting bij artikel 3.73 IOV moet in het beleid dat opgesteld dient te worden ten aanzien van de ontwikkelingsrichting, ook beleid	Het vigerend bestemmingsplan maakt het mogelijk het volledige bouwvlak van 1,56 ha volledig te bebouwen. De voorliggende ontwikkeling voorziet in een bedrijfsbestemming van 10.770 m² en een bouwvlak van 8.185 m². Het bouwvlak wordt hiermee gereduceerd van 15.600 m² naar 8.185 m².

	opgenomen worden ten aanzien van de omvang van het bouwperceel voor de niet-agrarische functie in het buitengebied. In de voorafgaande provinciale ruimtelijke verordening gold hiervoor een absolute bovengrens van 5.000 m². In de toelichting bij artikel 3.73 IOV staat aangegeven dat dit vaak al te ruim was, hoewel soms iets meer wenselijk was. Maar in casu is de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'bedrijf' en daarmee de oppervlakte van het bouwperceel maar liefst 11.759 a 11.760 m². Zie toelichting paragraaf 2 en 3.1.3. Dat is niet iets meer maar ruim twee keer zoveel. Een dergelijk groot bouwperceel past niet binnen de restrictieve formulering van de toelichting bij de IOV. Dat de bebouwingsmogelijkheden afnemen ten opzichte van de vorige bestemming, zoals in paragraaf 3.1.3 van de plantoelichting wordt geclaimd, maakt dit niet anders. In de vorige bestemming ging het immers om een agrarische bestemming. Bovendien is van die grote geclaimde bebouwingsmogelijkheden onder het oude bestemmingsplan nooit gebruik gemaakt. In de bestaande situatie is immers slechts circa 2100 m² bebouwd. Dit zal in de toekomst aanmerkelijk toenemen als gevolg van het ontwerpplan.	Het bestaande bouwvlak mocht volledig worden bebouwd, terwijl het voorliggende bestemmingsplan het bouwvlak maximaal 50% mag worden bebouwd. Dit resulteert in bebouwingsmogelijkheden van maximaal 4.092,5 m². Hiermee nemen de bebouwingsmogelijkheden maar liefst 11.510 m² af. De wijzigingsbevoegdheid uit het vigerend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid een bouwvlak te realiseren met een oppervlakte van 5.000 m² en een bebouwingspercentage van 75%. De mogelijkheden van het wijzigingsplan resulteren eveneens in een bouwmassa van maximaal 3.750 m². De voorgestelde bouwmogelijkheden zijn slechts iets groter dan de mogelijkheden die reeds worden geboden middels de wijzigingsbevoegdheid. Gezien de beoogde bouwmogelijkheden kan de beoogde ontwikkeling als kleinschalige ontwikkeling worden gezien. Gezien de grote afname in bebouwingsmogelijkheden kan worden gesteld dat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling.
7	Reclamant geeft aan dat het niet in te zien is dat een dergelijk groot bouwperceel voor de aangevraagd functie nodig is. Integendeel is sprake van een zeer ruim opgezet bouwperceel, waarbij ook het bouwvlak veel ruimer is dan gelet op de aangevraagd	De bedrijfsbestemming is gelegen op alle gronden die samenhangen met de bedrijfsactiviteiten, waaronder dus ook de parkeerplaatsen, (ontsluitings)wegen, bedrijfswoning met bijbehorende tuin en bijgebouwen en tevens de recreatieve voorzieningen. Dit tezamen met de nieuwe hal voor de paardenhouderij resulteert in de voorliggende bedrijfsbestemming.

	bestemming nodig is. Het gebouw met paardenstallen, trainingshal en stapmolen dat is ingetekend op bijlage 1 van de toelichting staat op ruimte afstand van de bestaande bebouwing zoals de bedrijfswoning. Dit alles inclusief de parkeervoorzieningen kunnen veel compacter. Het bouwvlak kan straks om de beoogde bouwwerken en voorzieningen heen getrokken worden. Onduidelijk is verder waarom het bouwperceel ruimer moet zijn dan het bouwvlak. Cliënten is het voor een gelijke functie aan Sintelweg 44 niet toegestaan om een ruimer bouwvlak dan een bouwvlak strak om de beoogde functie te verkrijgen en is het niet toegestaan daaromheen ruimer bouwperceel te verkrijgen. Vanuit het gelijkheidsbeginsel valt niet in te zien waarom dit aan Mastdreef 3 wel wordt toegestaan. Er is geen sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en er is daarmee een strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening en artikel 3.5 lid 2 lov.	Hierbij hoort de bebouwing welke is gesitueerd binnen een bouwvlak en de verharding, parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte welke zijn gelegen binnen de bedrijfsbestemming, maar buiten het bouwvlak. Op deze manier is de bedrijfsbestemming met bij behorend bouwvlak al zo klein als mogelijk getekend. Hiernaast wordt in het huidige bestemmingsplan al een zware milieucategorie wegbestemd en zeer omvangrijke bouw mogelijkheden wegbestemd. Er is om deze reden sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.
8	In dit verband is het initiatief ook onvoldoende duidelijk omschreven. Ook daarom wordt het bouwperceel onvoldoende begrensd en is er geen sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Onduidelijk blijft wat voor stal met wat voor trainingshal feitelijk wordt opgericht. In bijlage 1 bij de toelichting staat een trainingshal met daarachter een stapmolen vermeld en links van de trainingshal en stapmolen, paardenstallen. Blijkens bijlage 2 bij de toelichting wordt daarbij uitgegaan van een bedrijfsruimte van 40 bij 65 meter	De exacte indeling van het gebouw is nog niet bekend en zal bij de verdere uitwerking van het plan naar een aanvraag omgevingsvergunning verder worden ingevuld. Zoals blijkt uit het AAB-advies (Bijlage 2) is het voorliggende plan kleiner opgesteld dan in eerste instantie was beoogd. Hiermee is veel ruimte ingeleverd ten behoeve van het bedrijf. De bedrijfsbestemming en het bijbehorende bouwvlak zijn op maat gemaakt voor deze locatie. Alle noodzakelijke bebouwing is gelegen binnen het bouwvlak. Het bouwvlak is hierbij zo klein als mogelijk ingetekend. De grote van de bebouwing is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering. Voor nu denkt de initiatiefnemer aan de 20 meter bij 60 meter rijbak die aanwezig dient te zijn om alle niveau's van de paardensport te kunnen beoefenen. Daarnaast dient er een longeercirkel aanwezig te zijn en opslag ten behoeve van (hindernis)materieel. In het beoogde gebouw komen naast het voorgaande tevens circa 35 - 40 stallen, 8 poetsplaatsen, zadelkamer en 8 loopstallen. De doorgangen dienen voldoende ruim te zijn om elkaar zonder gevaar te kunnen passeren met paard. De grootte van de loods (circa 85 meter bij 39 meter breed) is gezien het voorgaande noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan kan het bovenstaande echter nog wijzigen binnen de kaders van het bestemmingsplan.

	met daarbij aangebouwd een loopstal van 12 bij 25 meter. Gelet op een wedstrijdformeel van 20 bij 60 meter voor de trainingshal is de ruimte voor de paardenstallen dan wel erg breed (20 meter), maar is de ruimte voor de stapmolen juist te kort (5 meter). Onduidelijkheid blijft bovendien waarvoor de aangebouwde loopstal nog nodig is, gezien de brede ruimte voor paardenstallen. Onduidelijk blijft bovendien waar die loopstal moet komen.	
9	Bovendien wordt niet voldaan aan de eisen in artikel 3.73 lov omtrent versterking van de omgevingskwaliteit, omdat in de planregels de verplichting ontbreekt dat slechts mag worden gebouwd wanneer voldaan wordt aan de landschapsinvesteringsregeling en aan het realiseren van het landschappelijke inpassingsplan uit bijlage 1 bij de plantoelichting.	Deze voorwaarde is opgenomen in artikel 5.3 en artikel 10 onder b. Het betreft hier echter geen voorwaarde voor de bouw, maar stelt regels over het gebruik 2 jaar na realisatie van het bouwwerk. Om deze reden wordt een wijziging in de planregels doorgevoerd. De voorwaardelijke verplichting in artikel 5.3 zal komen te vervallen. De voorwaardelijke verplichting in artikel 10 onder b zal worden aangepast en in artikel 9 zal eveneens een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen. In deze voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat de landschappelijke inpassing dient te zijn gerealiseerd 3 jaar na onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan.
10	Ten onrechte is geen Natuurbestemming toegekend aan gedeelten van het landschappelijk inpassingsplan. Zo zouden de aan te planten landschapsbomen ten westen van het bedrijfsgebouw in de bedrijfsbestemming komen te vallen in plaats van in de Natuurbestemming.	Hoewel de gemeente Breda de gewoonte heeft de gronden behorende bij het landschappelijke inpassingsplan een natuurbestemming te geven, is het niet verplicht de landschappelijke inpassing binnen een natuurbestemming te realiseren. De voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikelen 9 en 10 zien namelijk op alle bestemmingen van het betreffende bestemmingsplan. Desalniettemin zal aan reclamant tegemoet worden gekomen en de gronden behorende bij de landschappelijke inpassing een natuurbestemming te geven. Voor de bomen ten westen van de bedrijfsbestemming wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze 3 onder 1.
11	Om de aanleg van een buitenpiste binnen het bouwperceel te voorkomen is het wenselijk dit zowel als bouwwerk alsook als werk te verbieden. Een buitenpiste is immers niet nodig gelet op de aangevraagde bestemming en vergroot de mogelijkheid van het feitelijk gebruik als manege.	We sluiten dit niet specifiek uit binnen het bouwvlak. De manege activiteiten zijn immers in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Als een buitenbak kan worden gerealiseerd die passend is binnen de regels van het bestemmingsplan en gelegen is binnen het bouwvlak, ten ondersteuning aan de paardenhouderij, dan zijn er geen ruimtelijk relevante redenen dit niet mogelijk te maken. De initiatiefnemer is echter niet voornemens een buitenbak te realiseren.

12	Volgens de planverbeelding mogen kampeerhuisjes en bed & breakfast tot op minder dan 200 meter van de stallen van het varkensbedrijf aan de Mastdreef 19 en van het geitenbedrijf aan de Mastdreef 21 worden geplaatst, in een gebied met een tamelijk slecht leefklimaat. Dat volgens paragraaf 6.2.1 van de toelichting de meeste verblijfsrecreatieve objecten voor gebruik van beperkte duur bedoel zijn, betekend nog niet dat het overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening is om kampeergasten te onderbrengen in een gebied met een tamelijk slecht leefklimaat. Van de in paragraaf 6.2.1 van de toelichting gestelde verplichting in de planregels dat het moet gaan om niet geurgevoelige verblijfsrecreatieve voorzieningen, is bovendien niet gebleken	Enkel gebouwen waarbij sprake is van bewoning of verblijf en dit in het bestemmingsplan is toegestaan zijn geurgevoelig. Verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn niet bedoeld voor bewoning of verblijf in de zin waar de wet geurhinder en veehouderijen dit bedoeld. Om deze reden kunnen de verblijfsrecreatieve voorzieningen enkel worden gebruikt als recreatie en niet als permanente bewoning.
13	Bovendien ontbreekt in de planregels een verplichting als genoemd in artikel 3.73 lid 2 sub d lov dat als de ontwikkeling niet langer past binnen de toegestane omvang, deze verplaatst dient te worden.	Het bestemmingsplan faciliteert de beoogde ontwikkeling maar kent geen grote uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van het bebouwd oppervlak evenals het aantal paarden. Dit leidt er toe dat bij eventuele toekomstige uitbreiding – die momenteel niet wordt geboogd – er gekeken moet worden naar een passende locatie voor de betreffende functie. Op deze manier wordt voldaan aan artikel 3.73 lid 2 sub d van de interim Omgevingsverordening van de provincie Noord Brabant.
14	In paragraaf 2.2 van de toelichting staat ten onrechte dat sprake zal zijn van een bouwvlak van 8.820 m ² . Elders is sprake van een bouwvlak van 7.969 m ² .	Dit betreft een omissie. Dit is gecorrigeerd in de toelichting.
15	Anders dan in de plantoelichting staat vermeld, is geen sprake van een afname van stikstofemissie en -depositie. Er wordt ten onrechte verwezen naar de melding van 25 februari 2020. De referentiesituatie is nihil want de varkenshouderij is al jaren geleden beëindigd. Significante effecten op en natura 2000-gebied Ulvenhoutse bos	Wat betreft de inhoudelijke reactie op de stikstofemissie en depositie wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 onder 10. Ondanks dat de Varkenshouderij in het kader van de Aeries-berekening niet als bestaande situatie is gehanteerd, dient te worden aangemerkt dat het vigerend bestemmingsplan nog steeds de huidige rechten heeft. De gemeente dient bij een aanvraag omgevingsvergunning die passend is binnen het bestaande bestemmingsplan medewerking te verlenen aan uitbreiding van de bestaande opstallen en het continueren van de gebruiksmogelijkheden. Om deze reden kan worden gesteld dat het wegbestemmen van deze

	kunnen daarom niet worden uitgesloten. Ook wordt in de toelichting in paragraaf 3.1.3 ten onrechte gesteld dat er sprake is van een meerwaardecreatie vanwege afname van de emissie door het saneren van een intensieve veehouderijlocatie, want de varkenshouderij is al gesaneerd. Hetzelfde geldt voor de verwijzing naar het vervallen van zware verkeersbewegingen. Die zijn al vervallen nu de varkenshouderij reeds gesaneerd is.	rechten wel degelijk tot een milieutechnische meerwaarde voor de omgeving leid en er sprake is van een afname van het zwaar verkeer.
16	In de beoordeling en de planregels is bovendien ten onrechte geen rekening gehouden met de stikstofemissie van de paarden en pony's die beweide worden.	Voor de beantwoording verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 2 onder 9.
17	In paragraaf 3.1.3 van de toelichting staat vermeld dat 50% van het bouwvlak bebouwd mag worden. Dat is echter niet wat volgend uit de planregels artikel 4.2 sub b en 2.3. Volgens deze planregels mag 50% van het bouwperceel bebouwd worden. Dat scheelt nogal wat. In plaats van 50% van 7.969 m² mag daarom 11.760 m² bebouwd worden. De planregel is ten onrechte niet in overeenstemming met de plantoelichting.	Dit betreft een omissie. In artikel 4.2 onder b wordt opgenomen dat het bouwvlak maximaal 50% mag worden bebouwd.
18	Tot slot ontbreekt een deugdelijke motivering dat het plan economisch haalbaar is. De motivering in paragraaf 6.1 van de toelichting dat er sprake is van een particulier initiatief en dat de financiële haalbaarheid voor de gemeente daarmee gegarandeerd is, is volstrekt onvoldoende dit temeer daar op grond van art 1.45 van de planregels onder een paardenhouderij verstaan wordt: allerlei vormen van bedrijvigheid, niet zijnde maneges, waar hoofdzakelijk	In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatiewet opgenomen. Hierin is geregeld dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om kosten van de planontwikkeling te verhalen op grondeigenaren. Het kostenverhaal dient verplicht door de gemeente opgesteld te worden. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgeweken door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom). In een bestemmingsplan is sprake van kostenverhaal (6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro) als een bouwplan (6.2.1 Bro) wordt mogelijk gemaakt. Omdat de voorliggende ontwikkeling een bouwplan betreft conform artikel 6.2.1 Bro dient het kostenverhaal te worden bezorgd. Er is om deze reden een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer op 6 november 2023. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het

met paarden wordt gewerkt. Cliënten verwijzen naar de tussenuitspraak van 20 mei 2021 met zaaknummers BRE 20/6151 WABOM en BRE 20/6395 WABOM, r.o. 4.10. Bovendien ontbreekt een uitgeschreven beeld van de aard en omvang van de toekomstige bedrijfsvoering. Het beeld dat van de toekomstige bedrijfsvoering wordt geschetst omvat een veelheid aan activiteiten in de paardenhouderij. Daaronder een ruime trainingsfaciliteit. Er is echter niet uitgewerkt in welke mate welke activiteiten zullen plaatsvinden. Zie het AAB-advies in bijlage 2 bij de toelichting.	kostenverhaal en over eventuele planschade. Met het sluiten van deze anterieure overeenkomst is de economische haalbaarheid geborgd.
---	---

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan is op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze 2

Zienswijze	Beantwoording
1. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de ecologische hoofdstructuur, ligt in de provinciale Groenblauwe mantel en wordt omringd door het Natuurnetwerk Brabant dat op circa 100 meter afstand gelegen is van het plangebied. Op deze locatie dient het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden, kenmerken en landschappelijke waarden voorop te staan. Reclamant is van mening dat met dit plan deze functies niet beschermd worden en dat er ook geen sprake is van realisering van die functies. Al jaren lang vinden er steeds meer grootschalige uitbreidingen van het bedrijf aan de Rijsbergseweg 590 plaats zonder dat er enige visie is of het gebied al deze uitbreidingen wel aan kan. In feite ontstaat met dit plan twee grote gekoppelde bouwvlakken. Reclamant is van mening dat er veel onduidelijkheden in het plan zitten. De cumulatie van effecten met het bestaande bedrijf had in de afweging meegenomen dienen te worden. Mede ook omdat in dit dossier in de verschillende stukken het gebruik als paardenfokkerij en manege voorkomt. Wij zijn van mening dat dit plan niet voldoen aan de goede ruimtelijke ordening.	Er is geen sprake van het koppelen van twee bedrijven. De bedrijven hebben beide hun eigen planologische regeling. De manege aan de Rijsbergseweg 590 heeft een Sportbestemming en de Paardenhouderij in voorliggend plan krijgt een bedrijfsbestemming. Dat het eigendom van de twee bedrijven bij dezelfde rechtspersonen gelegen is, wil niet zeggen dat het om het uitbreiden van het bestaande bedrijf gaat. De regels van de bestemmingsplannen duiden de activiteiten die mogelijk zijn op de betreffende percelen. De bedrijven kunnen los van elkaar functioneren. Daarnaast kan het eigendom ook naar een derde gaan, waarbij de bedrijfsmogelijkheden gelijk blijven. Van cumulatie van effecten is om deze reden geen sprake. Wel is onderzocht wat de gevolgen zijn van planologisch wijziging van de voorgestelde ontwikkeling. De regels sluiten het gebruik als manege uit. Het is conform de regels wel mogelijk om een paardenfokkerij te realiseren als onderdeel van het begrip 'Paardenhouderij'.
2. In de omgevingsvisie Breda maakt het gebied onderdeel uit van het "kleinschalig natuurlandschap versterken". Het versterken houdt in aanleg van houtwallen en het stimuleren van landschaps- en/of natuur inclusieve landbouw, waaronder voedselbossen en boslandbouw. Alle initiatieven dienen bij te dragen aan de vitaliteit	De zone is in de Omgevingsvisie Breda inderdaad aangewezen als 'kleinschalig cultuurlandschap versterken'. De beoogde ontwikkeling dient daarom ook een bijdrage te leveren aan het versterken van het kleinschalige cultuurlandschap. Dat wil echter niet zeggen dat er geen enkele ontwikkeling in het gebied mogelijk is. De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een kwalitatieve landschappelijke inpassing. Middels deze landschappelijke inpassing wordt een bijdrage geleverd aan het kleinschalig natuurlandschap.

	van het buitengebied, aan de groenblauwe waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie etc.) en passen in de agrarische structuur. Het ontwikkelen van een zo'n grote bedrijfsbestemming is ook niet in lijn met de Motie "trots op het buitengebied-zuid" die de gemeenteraad in 2014 samen met het bestemmingsplan buitengebied Zuid heeft vastgesteld. Wij zijn van mening dat voor een dergelijke vergroting van een niet agrarische bedrijfsbestemming eerst een visie voor het gebied opgesteld dient te worden waarin alle cumulatie van ontwikkelingen, die al hebben plaatsgevonden sinds het vaststellen van het bestemmingsplan buitengebied zuid en alle toekomstige ontwikkelingen gezamenlijk in beeld gebracht dienen te worden.	De beoogde ontwikkeling betreft geen nieuwvestiging, maar het transformeren van het bestaande agrarische bouwperceel naar een bedrijfsbestemming. Dit aangezien het beoogde gebruik niet direct passend is binnen de agrarische bestemming aangezien er geen sprake is van het voortbrengen van 'producten'. Een varkenshouderij is hiernaast een zeer intensieve functie die wordt gewijzigd naar een lichtere bedrijfscategorie. Ook de planologische bebouwingsrechten worden substantieel verkleind. Het gaat juist om een beperking van de bestaande bouwrechten en het verkleinen van de bedrijfsmogelijkheden van de bedrijvigheid in relatie tot de bestaande mogelijkheden. In het bestemmingsplan wordt de wijziging van de voorgestelde locatie onderbouwd en worden andere ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden sinds het vaststellen van het bestemmingsplan Zuid en alle toekomstige ontwikkelingen niet meegenomen. Deze ontwikkelingen hebben (mits noodzakelijk) hun eigen planologische procedure met bijbehorende onderbouwing.
3.	Uit de bouwsteen Methodiek voor de transitie van vrijkomende agrarische bebouwing en erven in het buitengebied van de gemeente Breda (februari 2021), die onderdeel uitmaakt van de Omgevingsvisie is de locatie ingedeeld in Zone 2. Hierin is bepaald dat: Alle bedrijfsmatige opstellen die niet langer gebruikt worden voor passende functies moeten worden gesloopt. Daarnaast mag herbouw nooit meer volume dan in de bestaande situatie omvatten. Hoe meer m² gesloopt worden, hoe meer ruimte er voor ongebouwde functies op het erf kan zijn. Economische functies toevoegen is mogelijk, mits kleinschalig. Uit de planregels blijkt dat 50% van het als bedrijfsbestemde (ca 1,2 ha) perceel bebouwd mag worden. Dat betekent bijna een verdrievoudiging van de bebouwing in de bestaande situatie, die circa 2.100 m²	De locatie is inderdaad gelegen in zone 2 waar de reclamant correct verwijst naar het feit dat er nooit meer mag worden gebouwd dan in de bestaande situatie omvat. De bestaande situatie betreft hier een zeer groot bouwvlak van ongeveer 1,56 ha dat conform het vigerend bestemmingsplan volledig mag worden bebouwd. Omdat het bestemmingsplan hier geen voorwaarden aan verbindt, zijn er geen weigeringsgronden wanneer een initiatiefnemer hier een omgevingsvergunning voor indient. Dit bestaande planologische recht wordt dus gezien als de bestaande juridisch planologische situatie, ondanks het feit dat deze bouwmogelijkheden niet volledig zijn genut. Als gekeken wordt naar de bestaande rechten betreft het een substantiële verkleining van de bouwmogelijkheden waardoor kan worden gesteld dat er niet meer volume wordt gebouwd dan dat er toegestaan was. De regels van het voorliggende bestemmingsplan maken maximaal 4.092,5 m² bebouwing mogelijk. Dat is 11.507,5 m² minder dan het vigerend bestemmingsplan mogelijk maakt.

	bebouwing bedraagt. Er is dus geen sprake van een kleinschalige economische functie.	
4.	Ook kan de ontwikkeling in onze ogen niet voldoen aan de voorwaarden van artikel 3.73 uit de IOV. Er is geen sprake van een gebiedsgerichte benadering en functies die passen in de Omgeving. Er is niet onderbouwd dat het gaat om een nieuwvestiging. Evenmin wordt de omgevingskwaliteit versterkt. Wij vinden dat de functie, zeker ook op de lange termijn niet past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Er is sprake van publieksaantrekkende werking en er kan een verdrievoudiging van bebouwing gerealiseerd worden.	Voor de beantwoording van het onderdeel gebiedsgerichte benadering en functies die passen in de omgeving verwijzen wij u naar de beantwoording van de zienswijze 1 onder punt 5. Voor de beantwoording van de onderbouwing van nieuwvestiging verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 4. Voor de beantwoording van de vraag omtrent het versterken van de omgevingskwaliteit verwijzen wij u naar de beantwoording van de zienswijze 3 onder punt 1. Voor de beantwoording van het onderdeel 'ontwikkelingsrichting van het gebied' verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 5. Voor de beantwoording van het bebouwd oppervlak verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 6.
5.	Indiener vindt dat de verblijfsrecreatie geen ondergeschikte functie betreft. Het gaat om 15 standplaatsen met een sanitair huisje en een bed&brakfast. Het bestemmingsplan sluit niet uit dat dit kan uitgroeien tot intensieve verblijfsrecreatie. Alleen op grote commerciële terreinen voor verblijfsrecreatie worden verblijfsplekken gerealiseerd met eigen sanitair. Ook zet dit de deur open voor permanente bewoning. Dit heeft niets meer van doen met kamperen bij de boer of een minicamping.	Verwijzen naar beantwoording zienswijze 1 onder 2
6.	Wij zijn van mening dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de natuur. Zeker in relatie tot de ligging in de Groenblauwe mantel en het nabij gelegen NNB. Het is duidelijk dat de activiteiten op de locatie gaan toenemen. Toch wordt gesteld dat een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is. Er is een quickscan in 2021 uitgevoerd, waarvan het veldonderzoek op 19 januari heeft plaatsgevonden. Het onderzoek geeft zelf al de beperkingen aan. De natuur is in winterse omstandigheden in rust en kan	Het gehanteerde ecologisch onderzoek voor het ontwerp bestemmingsplan is inmiddels 3 jaar oud. Om deze reden kan het onderzoek niet meer worden gehanteerd bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Het onderzoek is om deze reden geactualiseerd en aan de bijlagen van de toelichting toegevoegd. In de actualisatie van de quickscan flora en fauna wordt geconcludeerd dat er geen overtredingen te verwachten zijn ten aanzien van de omgevingswet voor soortgroepen vogels, zoogdieren, insecten, amfibieën, reptielen, vissen en planten. Er is om deze reden geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Gelet op deze conclusie vormt het onderdeel 'natuur' geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wat betreft de steenuil wordt geconcludeerd dat de kast in de loods twee jaar na het verwijderen van de daken, nog steeds is bewoond. De nieuwe nestplaats hangt op enkele meters van de te

	daarom niet als basis dienen voor een vervolgonderzoek. Bovendien is deze quikscan inmiddels 3 jaar oud. Er dient een nieuw ecologisch onderzoek plaats te vinden en dan in het goede seizoen. Op basis van een actueel natuuronderzoek, kan pas besloten worden of er een ontheffing natuurbescherming aangevraagd zou moeten worden. Negatieve effecten zijn nu niet uitgesloten. Dit geldt in ieder geval al voor de kerkuil, waarvan wordt toegegeven dat een deel van het leefgebied aangetast wordt. Hiervoor had allang een ontheffing aangevraagd moeten worden. Nu kan de provincie niet toetsen of de mitigerende maatregelen voldoende zijn.	slopen stal en op een 30 meter van de verblijfplaats waar de uil gespot is. De kast hangt volledig buiten de invloedssfeer van de uit te voeren werkzaamheden. De nestkast is van voldoende duurzaam materiaal en biedt door de plaatsing veiligheid tegen predatoren. De jaarlijkse controle van de nestkast en daarmee de begeleiding wordt volgens afspraak uitgevoerd door de uilenwerkgroep Breda. Hierdoor kan gesteld worden dat het leefgebied van de kerkuil minimaal gelijk is gebleven en dat de veiligheid van de dieren gegarandeerd kan worden. Gelet op het ruime aanbod aan vergelijkbaar foerageergebied in de omgeving is het plangebied geen essentieel foerageergebied. In de schuur is een rustplaats aangetroffen. De verblijfsplaats/ broedplaats is echter elders. Er zijn elders voldoende alternatieve rustplaatsen. Van een onmisbaar foerageergebied voor kerkuilen binnen de plangrenzen is om deze reden geen sprake. Gezien deze conclusie hoeft er geen ontheffing te worden aangevraagd van de wet natuurbescherming.
7.	De onderbouwing van de stelling dat het te bebouwen oppervlak minimaal vergroot zal worden, kan geen stand houden, omdat er zoals eerder in deze zienswijze aangegeven, de bouwmogelijkheden verdrievoudigen. Ook hebben de natuur- en milieuorganisatie in het kader van het vooroverleg al aangegeven dat de landschappelijke inpassing te summier is. Kwaliteitsverbetering van het landschap is nodig om een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving te realiseren om te kunnen voldoen aan artikel 3.9 van de IOV van de provincie Noord Brabant. Wij zijn van mening dat het om een categorie 3 ontwikkeling gaat. De locatie verandert naar een niet agrarische bedrijfsbestemming en een terrein voor verblijfsrecreatie daarom zou 20% van de waardevermeerdering van de grond besteed moeten worden aan de kwaliteitsverbetering. De gemaakte berekening is onjuist omdat het bestemmingsplan veel meer bouwmogelijkheden toelaat en omdat ook met de mogelijkheden voor de recreatieve	Er wordt reeds gerekend met een categorie 3 ontwikkeling. Er wordt om deze reden reeds 20% van de waardevermeerdering van de grond besteed aan kwaliteitsverbetering. De berekening is gebaseerd op de maximale bebouwingsmogelijkheden. De waarde van de grond wordt bepaald op basis van een bedrijfsbestemming met bouwvlak en een bedrijfsbestemming zonder bouwvlak. In de vigerende bestemmingsplan kan het volledige agrarische bestemming worden bebouwd waardoor hier geen onderscheid in wordt gemaakt. Voor wat betreft de berekening van de kwaliteitsverbetering verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 3 onder 1. Voor wat betreft de beantwoording van de stelling dat niet overal de natuurbestemming is opgenomen op de locatie van de landschappelijke inpassing verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt 10.

	ontwikkeling geen rekening is gehouden. Bovendien is de al magere inpassing niet overal voorzien van een natuurbestemming.	
8.	Wij vragen ons af waarom de document van het vooroverleg van zowel de lokale natuur- en milieugroepen als ook die van omwonenden, van de provincie en het waterschap niet in de bijlage zijn opgenomen. Nu is niet na te gaan wat er met deze inbreng gebeurd is. Wij zijn van mening dat deze documenten alsnog in het dossier dienen te worden opgenomen.	De vooroverlegreacties zijn toegevoegd in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.
9.	Wij vinden de conclusie dat er geen toename in stikstofemissie zal gaan plaatsvinden niet gesteld kan worden. Het Ulvenhoutse bos en andere Natura-2000 gebieden zijn al overbelast door stikstofdepositie en daarom is de staat van instandhouding niet gunstig. De blijvende overschrijding van de kritische depositiewaarden zal leiden tot verdere achteruitgang van de kwaliteit van de natuurlijke habitat, omdat de opeengestapelde zuurlast blijft stijgen. Terwijl het nieuwe stikstofbeleid juist op afname gericht zou moeten zijn. De Aeriusberekening, die overigens al bijna een jaar oud is, laat zien dat er een toename van 0,12 mol/ha/j op het Ulvenhoutse Bos gaat plaatsvinden. Wij zijn van mening dat deze hoeveelheid onderschat is omdat niet alle ontwikkelingsmogelijkheden van het plan meegenomen zijn. Daarbij horen ook de emissies die samenhangen met de beweiding en het gebruik van de paarden en pony's. De 0,12 mol/ha/j is een toename omdat wij vinden dat er niet intern gesaldeerd kan worden met de varkenshouderij. Deze is al lang geleden gesaneerd en ook is de omgevingsvergunning milieu vervallen bovendien is niet uitgesloten dat de mest- en emissierechten naar varkenshouderijen in de omgeving zijn gegaan. Ook de verrekening	In bijlage 3 van de toelichting is een verschilberekening opgenomen waarbij het verschil in depositiewaarde wordt aangetoond tussen de situatie zoals vergund middels de melding activiteitenbesluit uit 2020 en het gebruik van de nieuw beoogde situatie. Er is sprake van een depositie van 0,12 mol/ha/j voor de reeds vergunde activiteiten. De nieuwe activiteiten zoals het bestemmingsplan mogelijk maakt hebben eveneens een depositie van 0,12 mol/ha/j. Hierbij is gerekend met een worst case scenario wat het bestemmingsplan mogelijk maakt. De beweiding van de paarden zijn niet meegenomen aangezien de hoogste emissie plaats vindt als de paarden op stal staan. Deze emissie is hoger dan wanneer de paarden in de wei staan. In bijlage 5 wordt uitgebreid gemotiveerd dat alle relevante activiteiten van de beoogde situatie zijn meegenomen in de Aeriusberekening. Hierbij wordt eveneens van een worst-case scenario uitgegaan voor wat betreft de motorvoertuigen. De verkeersbewegingen verwijzen niet naar die van de voormalige varkenshouderij maar die reeds zijn mogelijk gemaakt middels de melding activiteitenbesluit 2020. Hiernaast betreft de referentiesituatie niet vergeleken met de varkenshouderij, maar met de situatie zoals deze is vergund middels de milieutoestemming zoals verleend op 24 februari 2020. Dit is opgenomen in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 3 van bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat de Aeriusberekening niet middels de laatste versie van de Aeriusberekening is uitgevoerd is in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan een nieuwe berekening gemaakt. Deze berekening komt tot dezelfde conclusie als het voorgaande onderzoek. De berekening is in de bijlage van de toelichting toegevoegd.

	met transportbewegingen van de varkenshouderij snijden geen hout omdat die al heel lang niet meer plaats vinden. Uit informatie van de gemeente blijkt dat in 2020 een melding is gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit, waarmee vast gelegd is dat de locatie gebruikt gaat worden voor maximaal 50 volwassen paarden en 24 paarden in opfok. Daarmee is de referentiesituatie van de varkenshouderij komen te vervallen. Er dienen nieuwe Aeriusberekeningen met de meest recente module gemaakt te worden op basis van de hele ontwikkelingsruimte van dit bestemmingsplan.	
--	---	--

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan is op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze 3

Zienswijze	Beantwoording
1. Voor wat betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt nu terecht uitgegaan van een categorie 3 ontwikkeling. De berekening van de kwaliteitsverbetering komt echter nog niet overeen met de genoemde aantallen bomen/ landschapselementen in het landschappelijke inpassingsplan. Wij verzoeken u dit te verduidelijken en met elkaar in overeenstemming te brengen. De poel/ retentievoorziening is voorzien in het noordoostelijke deel van het plangebied, maar dit is voor de wateropgave van de ontwikkeling zelf en daarmee geen maatregel die kan worden opgevoerd als kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat geldt ook voor de landschapsbomen op de bedrijfsbestemming; die horen tot de reguliere bedrijfsinrichting.	De breedte van de natuurbestemming is aangepast conform de doorsnede op het landschappelijke inpassingsplan. Uitgaande van 7m brede struweelhaag, 2 meter kruidenrijk grasland en een 1,4 eter brede retentievoorziening. De totale breedte is daarmee 10,4 meter. De bestaande natuurbestemming is circa 5 meter breed en hiermee onvoldoende. De breedte van de natuurbestemming is in het plan aangepast conform de landschappelijk inpassing. Omdat met deze inpassing de bouwmogelijkheden van het plan wijzigingen is ook het bouwvlak ietwat van vorm veranderd. Ook de retentievoorziening (poel) en de landschapsbomen kunnen niet worden meegenomen in de landschappelijke inpassing. De retentievoorziening is namelijk een verplichte inpassing in het kader van de toename aan verharding en kan om deze reden niet als kwaliteitsverbetering worden opgevoerd. De landschapsbomen betreffen een reguliere bedrijfsinrichting en kunnen om deze reden ook niet worden opgenomen. Met het verwijderen van deze posten blijft de berekening echter op een positief eindresultaat staan waardoor alsnog gesproken kan worden van een kwalitatieve inpassing. Ook zijn de aantallen van de landschappelijke inpassing en de LIR-berekening geüniformeerd.
2. De bedrijfsbestemming is verkleind ten opzichte van het voorontwerp, maar het is nog steeds niet duidelijk waarom de bedrijfsbestemming zo groot dient te zijn, buiten het bouwvlak. Er wordt in de toelichting gesteld dat deze bestemming voorziet in de borging van de landschappelijke inpassing en daarom ook buiten het bouwvlak is opgenomen. Echter, deze borging zit niet in de bedrijfsbestemming, dus deze argumentatie klopt niet.	Voor de beantwoording van dit onderdeel verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 7.
3. De voorwaardelijke verplichting die de landschappelijke inpassing zou moeten borgen, zit enkel in de natuurbestemming en voorziet nog niet in een juiste borging. Er geldt namelijk alleen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van Natuur – landschapsinvesteringsregeling' dat er binnen twee jaar na het realiseren van de in het planmogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling een op basis van de toegestane	Voor de beantwoording van dit onderdeel verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 10.

	ruimtelijke ontwikkeling vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap te worden aangelegd en in stand gehouden, overeenkomstig die al bijlage 1 bij de regels toegevoegd. Allereerst, er liggen ook aan te brengen landschappelijke elementen buiten deze aanduiding. Daarmee zijn die niet voorwaardelijk verplicht gesteld. Het oogt vrij willekeurig ten opzichten van het landschappelijke inpassingsplan waar de bestemming 'Natuur' is opgenomen. Daarnaast is geen koppeling gemaakt naar het gebruik van de paardenhouderij. Het is geformuleerd als 'in het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling'. Dat is te breed geformuleerd. Het is niet duidelijk wanneer deze ruimtelijke ontwikkeling dan volledig is uitgevoerd en dus de twee jaar gaan lopen. Stel één gepland bijgebouw wordt niet gerealiseerd, hoeft dan de landschappelijke inpassing ook niet gerealiseerd te worden?	
4.	Er is sprake van verblijfsrecreatieve voorzieningen (opgevoerd als nevenfunctie). We missen nog een onderbouwing op basis van artikel 3.75 lid 2 IOV	In de toelichting is een beoordeling van artikel 3.75 lid 2 IOV toegevoegd.
5.	In het kader van artikel 3.73 IOV is de maximale omvang van het bouwperceel 5000 m2 in de huidige IOV losgelaten (benoemd in de toelichting van de IOV bij artikel 3.73). Van gemeenten wordt verwacht dat op basis van de ontwikkelingsrichting beargumenteerd wordt wat passend is in de omgeving. De voorgestelde ontwikkeling is wel dermate van grote aard dat deze voorheen geldende omvang ruimschoots overschreden wordt. De onderbouwing hiervoor is nog niet volledig. Het bouwperceel is 1,56 hectare (in dit ontwerp iets verkleind), maar kijkend naar het AAB_ advies wordt er in het geval van de varkenshouderij zelfs nog gesproken van een vestigingsperceel van 2	Voor de beantwoording van dit onderdeel verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 5.

	hectare. Bij meting van het gehele plangebied is ook een oppervlakte van 2 hectare te meten. Wij verzoeken de onderbouwing van het plan te verbeteren en waar mogelijk te komen tot een verkleining van het bouwperceel.	
--	---	--

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan is op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 4

Zienswijze		Beantwoording
a.	De inhoud van zienswijze 4 is gelijk aan de inhoud van zienswijze 1. Deze is echter namens 4 andere personen ingediend.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij in volledigheid naar de beantwoording van zienswijze 1.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan is op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

B. Staat van wijzigingen

Verbeelding

Natuurbestemming	Het aanpassen van de natuurbestemming conform het landschapsplan. De natuurbestemming is hiermee verbreed.
Bouwvlak	Door het opnemen van de bestemming natuur zijn de bouw mogelijkheden van het bouwvlak ietwat veranderd. Om het beoogde bouwplan nog mogelijk te maken is de vorm van het bouwvlak iets veranderd.
Specifiek vorm van bedrijfs – kampeerterrein	Omvang van specifieke aanduiding is verkleind.

Regels

Artikel 1.42	Het begrip 'Manege' is toegevoegd.
Artikel 4.1 onder c	Het maximum aantal standplaatsen ten gunsten van het kleinschalig kamperen wordt verlaagd naar 13.
Artikel 4.1 onder c	Toevoegen seizoen begrenzing voor het kleinschalig kamperen van 15 maart en 31 oktober.
Artikel 4.2 onder c	Opnemen maximale oppervlakte sanitaire gebouwen voor kampeerplaatsen van maximaal 210 m ² .
Artikel 4.2 onder b	Het bouwvlak mag voor maximaal 50% worden bebouwd.
Artikel 5.3	Voorwaardelijke verplichting uit dit artikel verwijderd. Deze verplichting is in de algemene gebruiks- en bouwregels opgenomen. Hierdoor is het niet meer noodzakelijk dit eveneens in de enkelbestemmingen te regelen.
Artikel 9 lid b	Realisatie van de landschappelijke inpassing dient binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van het bestemming te worden aangelegd en in stand gehouden.
Artikel 10 onder b	De voorwaardelijke verplichting is aangepast waarbij deze gerealiseerd dient te worden binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Toelichting

Paragraaf 2.2	In de toelichting is opgenomen dat er geen buitenpiste kan worden gerealiseerd.
Paragraaf 2.2	Toegevoegd dat maximaal 210 m ² aan sanitaire voorzieningen mogen worden gerealiseerd.
Paragraaf 2.2	In paragraaf 2.2 van de toelichting staat ten onrechte dat sprake zal zijn van een bouwvlak van 8.820 m ² . Dit is aangepast naar de definitieve oppervlakte van 8.185 m ² .
Paragraaf 3.1.3	Toegevoegde onderbouwing ontwikkelingsrichting.
Paragraaf 3.1.3	Oppervlakte van bouw mogelijkheden worden aangepast op basis van de aangepaste verbeelding.
Paragraaf 3.1.3	Beoordeling op artikel 3.75 toegevoegd aan provinciaal beleid in paragraaf 3.1.3.
Paragraaf 4.11	Nadere motivatie parkeernorm voor beoogde ontwikkeling.
Paragraaf 6.1	Aangepaste onderbouwing van financiële haalbaarheid van het plan toegevoegd.
Bijlage toelichting	Uniformeren van landschappelijk inpassingsplan en LIR-berekening.
Bijlage toelichting	Vernieuwde versie Aeries-berekening toegevoegd.

Bijlage toelichting	Vernieuwde versie Quicksan flora en fauna toegevoegd.
Bijlage toelichting	Vooroverlegreacties toegevoegd.