

VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE

VOORSCHRIFTEN	1
AFDELING I. ALGEMENE BEPALINGEN	5
Artikel 1. Begripsbepalingen.	5
Artikel 2. Wijze van meten.	10
Artikel 3. Bescherming van het plan.	11
Artikel 4. Algemene bepalingen omtrent belemmeringenzones.	12
Artikel 5. Procedurevoorschriften	14
 AFDELING II. BESTEMMINGEN	 15
Artikel 6. Agrarisch bouwvlak A en agrarisch bouwvlak B.	15
Artikel 7. Agrarisch gebied met landschappelijke waarden.	17
Artikel 8. Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden.	19
Artikel 9. Natuurgebied.	20
Artikel 10. Bosgebied.	21
Artikel 11. Landschapselementen.	22
Artikel 12. Bedrijfsdoeleinden.	23
Artikel 13. Woondoeleinden.	24
Artikel 14. maatschappelijke doeleinden.	26
Artikel 15. Horeca.	27
Artikel 16. Recreatiewoningen.	28
Artikel 17. Verkeersdoeleinden.	29
Artikel 18. Waterhuishoudkundige doeleinden.	30
Artikel 19. Buitenplaats nader uit te werken.	31
 AFDELING III. AANVULLENDE BEPALINGEN	 33
Artikel 20. Aanlegvergunningen.	33

AFDELING IV. FLEXIBILITEITSBEPALINGEN	35
Artikel 21. Algemene vrijstellingen.	35
Artikel 22. Algemene wijzigingsbepalingen.	35
AFDELING V. STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALING	36
Artikel 23. Strafbaarheid van overtredingen.	36
Artikel 24. Overgangsbepalingen.	36
Artikel 25. Slotbepaling.	36
BIJLAGEN	
BIJLAGE A. RANDVOORWAARDEN VOOR WIJZIGING VAN DE BESTEMMING “AGRARISCH BOUWVLAK” IN DE BESTEMMINGEN “BEDRIJFSDOELEINDEN” OF “WOONDOELEINDEN”.	
I. Algemeen:	
II. Specifiek:	
PLANKAART	

AFDELING I. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN.

In het vervolg van deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a1. **agrarisch bedrijf:**
een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren met uitzondering van intensieve veehouderijen;
- a2. **agrarisch bouwvlak:**
een op de plankaart als zodanig aangegeven bouwvlak waarbinnen bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf is toegelaten;
- a3. **aan de agrarische sector verwante bedrijven:**
bedrijven met een verwantschap aan de agrarische sector, waarin gebruik wordt gemaakt van land- en tuinbouwmethoden, dieren worden gehuisvest, of werkzaamheden voor landbouwbedrijven worden verricht met behulp van landbouwwerktuigen, zoals: maneges, KI-stations, veehandelsbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, dierenpensions en dierenasiels, kennels, hoveniersbedrijven, volkstuinten, loonwerkers en composteerinrichtingen;
- a4. **aan huis gebonden beroep:**
het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied; voorwaarden daarbij zijn, dat de omvang van de activiteiten zodanig is dat de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, dat er een ruimtelijke uitwerking of uitstraling is die met de woonfunctie in overeenstemming is en dat degene die de activiteiten uitoefent tevens de (hoofd)bewoner is;
- a5. **aardkundige waarden:**
waarden in verband met de geologische, geomorfologische en/of bodemkundige kenmerken en ontstaanswijze van een gebied, zoals bodemopbouw en –samenstelling, hoogteverschillen en de daarmee samenhangende waterhuishouding;
- a6. **abiotische waarden:**
waarden in verband met het abiotische milieu (niet levende natuur), in de vorm van specifieke aardkundige en/of hydrologische kenmerken en eventueel op basis daarvan aanwezige mogelijkheden voor ontwikkeling van specifieke natuurwaarden;
- b1. **bouwgrens:**
een op de kaart of in de voorschriften als zodanig aangegeven lijn die niet door bebouwing mag worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- b2. **bouwvlak:**
een op de kaart door bouwgrenzen omsloten vlak waarmee gronden zijn aangeduid waarop, met inachtneming van de voorschriften, bouwwerken zijn toegestaan;
- b3. **bestaand**
agrarisch bedrijf/bestaand glastuinbouwbedrijf: een agrarisch bedrijf respectievelijk glastuinbouwbedrijf dat, ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemingsplan, als volwaardig bedrijf als zodanig gevestigd is;

- b5. bestemmingsgrens:**
de op de kaart als zodanig aangegeven lijn, welke de grens vormt van een bestemming (bestemmingsvlak);
- b6. bestemmingsvlak:**
een op de kaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak waarmee gronden met een zelfde bestemming zijn aangegeven;
- b7. bijgebouw:**
een gebouw, behorende bij een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw zoals garages, schuren en bergingen;
- b8. bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
- b9. bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- b10. bosbouw:**
een complex van activiteiten die zich richten op de ontwikkeling en instandhouding van de levensgemeenschap bos ten behoeve van de volgende doeleinden: houtteelt, natuur, landschap en dagrecreatie;
- b11. bebouwingslint:**
een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkvavels;
- b12. boerderij met geïntegreerde bedrijfsruimte:**
een authentieke agrarische bedrijfswoning waarbij de bedrijfsruimte (vroeger meestal de veestal) zodanig is geïntegreerd in de bouwmasa dat woning en bedrijfsruimte als een architectonische eenheid moet worden beschouwd.
- b13. bebouwingspercentage:**
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd.
- c1. cultuurhistorische waarden:**
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.
- d1. detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

- d2. dienst- of bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor een huis-
houding waarvan huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming
met de bestemming, noodzakelijk is;
- e1. extensief recreatief gebruik:**
gebruik van daartoe bestemde gronden voor recreatief medegebruik, niet zijnde verblijfs-
recreatie, zoals onder andere wandelen en fietsen;
- g1. gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met
wanden omsloten ruimte vormt;
- g2. glastuinbouwbedrijf:**
een agrarisch bedrijf dat nagenoeg geheel gericht is op het telen van gewassen in kas-
sen;
- g3. grondgebonden bedrijf:**
een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het
voortbrengend vermogen van de bij het bedrijf behorende grond;
- h1. hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting als het belang-
rijkste bouwwerk valt aan te merken;
- h2. hoveniersbedrijf:**
een bedrijf, geen tuincentrum zijnde, dat gericht is op de aanleg en onderhoud van
tuinen, parken en plantsoenen alsmede op de levering van producten daartoe;
- h3. horeca:**
een bedrijf of instelling, niet zijnde een discotheek of dancing, waar bedrijfsmatig dran-
ken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;
- h4 hydrologische waarden:**
waarden in verband met een specifieke waterhuishoudkundige situatie in relatie tot een
of meer van de volgende omstandigheden:
 - eveneens aanwezige aardkundige waarden;
 - eveneens aanwezige waterafhankelijke natuurwaarden;
 - eveneens aanwezige mogelijkheden voor ontwikkeling van waterafhankelijke natuur-
waarden en daarbij behoren tevens kwantitatieve aspecten (zoals hoge waterstand,
stabiel waterpeil, kwelsituatie) en/of kwalitatieve aspecten (voedselarm, onvervuild);
- i1. intensieve veehouderij:**
een agrarisch bedrijf gericht op het houden, fokken of mesten van vee - welke diersoort
dan ook - zonder of nagenoeg zonder weidegang, in gebouwen;
- k1. kampeermiddel:**
een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, dan wel enig ander onderko-
men of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen
bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 lid 2 van de Woningwet een bouwver-
gunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen, geheel of

ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

- k2. kassen:**
agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal zoals plastic en dienen tot kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen); bij een kassenbedrijf behorende bedrijfsruimten, zoals sorteerloodsen, ketelhuizen, magazijnen en koelruimten worden hieronder niet begrepen;
- l1. landschappelijke waarden:**
het geheel van waarden in verband met bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit, dat bestaat uit aardkundige, cultuurhistorische en/of visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;
- l2. loonwerkbedrijf:**
een bedrijf dat uitsluitend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur;
- m1. manege:**
een recreatief bedrijf voor het stallen van paarden/pony's alsmede het geven van instructie en voor het beoefenen van de hippische sport;
- n1. natuurwaarden:**
waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkendheid voor het gebied;
- n3. niet-grondgebonden bedrijf:**
een agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt;
- o1. omschakeling:**
het geheel dan wel in overwegende mate overstappen van een agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm, waarbij worden onderscheiden: grondgebonden bedrijven, niet-grondgebonden bedrijven met als bijzondere vorm intensieve veehouderij, en glastuinbouwbedrijven;
- p1. paardenhouderij/-fokkerij:**
een agrarisch bedrijf met een uit bedrijfseconomisch oogmerk opgezette houderij dan wel fokkerij voor paarden;
- p2. peil:**
de hoogte van het terrein ter plaatse van de bouw, zulks gezien in relatie met de hoogte van de omliggende terreinen (maaiveld);
- p3. plan:**
het bestemmingsplan "Buitengebied Teteringen" van de gemeente Breda;

- s1. seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
- r1. recreatief woongebruik:**
gebruik van een daartoe bestemd gebouw door personen die elders hun hoofdverblijf hebben;
- t1. teeltondersteunende voorzieningen:**
kassen, tunnels, afdekfolies, containervelden en dergelijke die dienen ter ondersteuning van een vollegrondstuinbouwbedrijf;
- t2. tijdelijke kassen of tunnels:**
kassen of tunnels die dienen ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloementeelt, sierplantenteelt en/of bloembollenteelt en een beperkte periode wordt aangebracht. De periode is afhankelijk van de teelt en bedraagt maximaal acht maanden;
- t3. tuincentrum:**
een detailhandelsbedrijf waarbinnen bedrijfsmatig boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en attributen voor de verfraaiing en het onderhoud van tuinen en daarbij noodzakelijke hulpmiddelen ten verkoop worden aangeboden;
- v1. volkstuinen:**
de grond waarop anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld voor hoofdzakelijk eigen gebruik;
- v2. vollegrondstuinbouwbedrijf:**
een agrarisch bedrijf dat gericht is op het telen van gewassen op de open grond; een boom-, bloem-, kruiden-, bollen- of fruitkwekerij worden hieronder mede begrepen;
- v3. volwaardig agrarisch bedrijf:**
een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van ten minste een volledige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op langere termijn gewaarborgd is;
- w1. woning:**
een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN.

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

- a. **oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk:**
wordt gemeten buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen van 1 meter boven peil meegerekend;
- b. **de inhoud van een gebouw:**
wordt gemeten buitenwerks en boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en de buitenzijde van de daken en dakkapellen met dien verstande dat:
 - 1. bij woningen in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd de inhoud wordt gemeten boven de grondvloer van de woonlagen;
 - 2. autoboxen, schuren en bergingen, voor zover groter dan 6 m² aaneengesloten, bij de berekening van de inhoud van een woning buiten beschouwing blijven;
- c. **de (bouw)hoogte van een gebouw of ander bouwwerk:**
wordt gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk (voor een windturbine de rotoras); Voor wat betreft gebouwen worden schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend;
- d. **de goothoogte van een gebouw:**
wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot het peil;
- e. **de breedte van een bouwperceel:**
wordt gemeten in de voorgevelbouwgrens tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen;
- f. **de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:**
wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 meter boven peil en haaks op de perceelsgrens.

ARTIKEL 3. BESCHERMING VAN HET PLAN.

I. Dubbeltelbepaling.

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

II. Toezicht.

Met het toezicht op de naleving van dit bestemmingsplan zijn belast de door burgemeester en wethouders op grond van artikel 100 van de Woningwet aangewezen ambtenaren.

III. Algemene gebruiksbeepaling.

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of in gebruik te geven voor een doel of op een wijze strijdig met de in dit plan gegeven bestemming.
2. Onder strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken moet in ieder geval worden gerekend het gebruik:
 - als standplaats voor onderkomens, alsmede voor wagens en kramen, geschikt en bestemd voor de uitoefening van detailhandel;
 - als kampeerterrein behoudens de in de voorschriften toegestane afwijkingen;
 - als parkeerterrein of stallingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken rij- of voertuigen c.q. onderdelen daarvan;
 - als opslag-, stort- of lozingsplaats;
 - van de bouwwerken voor een seksinrichting;Het vorenstaande is niet van toepassing voor zover het betreft gebruik dat plaatsvindt overeenkomstig de aan de grond gegeven bestemming.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd, waarbij het bepaalde in artikel 5 van overeenkomstige toepassing is.

ARTIKEL 4. ALGEMENE BEPALINGEN OMTRENT BELEMMERINGENZONES.

I. Bovengrondse hoogspanningsleiding, rioolpersleiding, stoomleiding stadsverwarming en gastransportleiding.

In afwijking van het bepaalde in de navolgende artikelen mag ten aanzien van de op de plankaart als zodanig aangegeven:

- bovengrondse hoogspanningsleiding binnen een afstand van 26 meter;
- rioolpersleiding binnen een afstand van 5 meter;
- de gastransportleiding binnen een afstand van 4 meter;
- stoomleiding stadsverwarming binnen een afstand van 10 meter.

aan weerszijden van deze leidingen niet worden gebouwd met uitzondering van:

- hoogspanningsmasten en bouwwerken ten behoeve van de bovengrondse leidingen;
- bouwwerken die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de ondergrondse leidingen.

II. Vrijstelling.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder I voor de bouw van bouwwerken welke zijn toegelaten krachtens de aan de betreffende gronden gegeven bestemmingen, mits:

1. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de leidingbeheerders;
2. vooraf advies is ingewonnen van de leidingbeheerders;
3. vooraf een verklaring van geen bezwaar is verkregen van Gedeputeerde Staten indien Burgemeester en wethouders voornemens zijn te besluiten in afwijking van het advies van de leidingbeheerders.

III. AANLEGVERGUNNINGEN.

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) onverminderd het bepaalde in artikel 21 van deze voorschriften de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - ter plaatse van ondergrondse leidingen
 - a. het uitvoeren van graafwerk en of het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het graven van watergangen alsmede het aanleggen van drainage;
 - d. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 0,30 meter;
 - e. het aanbrengen van gewassen of beplantingen die dieper kunnen wortelen dan 0,30 meter;
 - f. het vellen of rooien van houtgewas;
 - ter plaatse van bovengrondse leidingen
 - a. het aanbrengen van bomen en andere hoogopgaande houtopstanden;
 - b. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
 - c. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins zijzigen in maaiveld- of weghoogt.

2. Een vergunning als bedoeld onder 1 is slechts toelaatbaar, indien de belangen in verband met de aanwezige leidingen zich hier niet tegen verzetten.
3. Het bepaalde in onder 1 is niet van toepassing op:
 - a. normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor het gebruik overeenkomstig de bestemmingen;
 - b. andere werken en/of werkzaamheden in het kader van het onderhoud of beheer van de aanwezige leidingen.

ARTIKEL 5. PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

1. Voor zover dit artikel van toepassing is verklaard ligt het ontwerpbesluit tot wijziging en/of het verlenen van vrijstelling met bijbehorende stukken gedurende 2 weken voor eenieder ter inzage.
2. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk bedenkingen tegen het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders.
4. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing; de beslissing wordt, als tegen het ontwerpbesluit bedenkingen zijn ingediend, met redenen omkleed.
5. Als tegen het besluit als genoemd onder 4 bedenkingen zijn ingediend heeft het besluit de goedkeuring van Gedeputeerde Staten.

AFDELING II. BESTEMMINGEN

ARTIKEL 6. AGRARISCH BOUWVLAK A EN AGRARISCH BOUWVLAK B.

I. Doeleindenomschrijving

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven tenzij op de plankaart nader is aangeduid, met bijbehorende voorzieningen;
2. behoud en/of herstel van cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de gebouwen voor zover aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument;
3. waterwinning voorzover gelegen binnen het op de plankaart aangegeven grondwaterbeschermingsgebied;

II. Bouwvoorschriften

Op of in de tot "Agrarisch bouwvlak A en B" bestemde gronden mogen enkel bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid I genoemde doeleinden ten behoeve van een ter plaatse gevestigd volwaardig bedrijf met dien verstande dat:

1. per bouwvlak slechts één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn;
2. goothoogte gebouwen: maximaal 7 meter, uitzondering kassen maximaal 5,50 meter;
3. bouwhoogte: maximaal 10 meter; uitzondering kassen maximaal 7 meter;
4. afstand tot zijdelingse perceelgrens: minimaal 3 meter;
5. de nieuwbouw of renovatie van kassen is slechts toegestaan binnen een bouwvlak voorzien van de aanduiding "glastuinbouw" tenzij het betreft permanente en/of tijdelijke teeltondersteunende kassen met een oppervlak van maximaal 1000 m² per bouwvlak voor zover aangeduid als "Agrarisch bouwvlak A";
6. per bouwvlak mag slechts één agrarische bedrijfswoning aanwezig zijn met een inhoud van maximaal 750 m³;
7. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde: maximaal 2,50 meter met uitzondering van mestsilo's, voedersilo's en sleufsilo's waarvan de hoogte respectievelijk maximaal 5 meter, 15 meter en 1,50 meter mag bedragen;
8. indien dit noodzakelijk wordt geacht kan, met betrekking tot het bouwen, voordat een bouwvergunning wordt verleend advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen te Tilburg.

III. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het hiervoor bepaalde:

1. voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning binnen het bouwvlak mits:
 - de bouw van de tweede woning uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering ter plaatse noodzakelijk is;
 - het betreft een bedrijf met een arbeidsbehoefte van minimaal twee volwaardige arbeidskrachten en waarvan de continuïteit op de langere termijn is gewaarborgd;
 - de woning qua ligging in duidelijke ruimtelijke samenhang met het agrarische bedrijf wordt gebouwd;
 - vooraf advies wordt ingewonnen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen te Tilburg;
 - verder voldaan wordt aan het bepaalde in lid II onder de punten 2 en 3.

2. voor de bouw van extra teeltondersteunende voorzieningen binnen het "Agrarisch bouwvlak A" met dien verstande dat:
- de bouw van deze extra teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk zijn in het kader van een adequate exploitatie en de continuïteit van het agrarische bedrijf;
 - de bouw van deze voorzieningen niet leidt tot omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf;
 - de gezamenlijke oppervlakte maximaal 2500 m² bedraagt;
 - vooraf advies wordt ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
 - Gedeputeerde Staten vooraf goedkeuring hebben verleend.

IV. Wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van deze voorschriften het plan te wijzigen voor:

1. het vergroten en veranderen van de vorm van het agrarische bouwvlak met dien verstande dat:
- de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak A en B niet groter wordt dan 1,5 ha met uitzondering van de bouwvlakken met de aanduiding "glastuinbouw" waarvan de oppervlakte nooit meer dan 2,5 ha mag gaan bedragen;
 - uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk is om de continuïteit van het bedrijf voor langere tijd te waarborgen en een ingediend bouwplan daartoe aanleiding geeft;
 - een bouwvlak met de aanduiding intensieve veehouderij en gelegen binnen de zone van 250 meter van zeer kwetsbare bos- en natuurgebieden slechts mag worden vergroot ten behoeve van de uitbreiding van de gebouwen uit milieu- en of dierenwelzijnseisen;
 - vooraf advies wordt ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen te Tilburg;
2. het wijzigen van de bestemming in de bestemming "~~bedrijfsdoeleinden~~" of "woondoeleinden" met dien verstande dat:
- voldaan wordt aan het gestelde in bijlage A bij deze voorschriften;
 - deze besluiten de goedkeuring behoeven van Gedeputeerde Staten.
3. splitsing van een boerderij inclusief de eventueel geïntegreerde ~~bedrijfsruimte~~ in maximaal twee woningen met dien verstande dat:
- het slechts mogelijk is voor woningen die zijn aangewezen als rijksmonument dan wel voorkomen op de lijst met gemeentelijke monumenten en als zodanig zijn aangeduid op de plankaart;
 - de splitsing niet mag leiden tot vergroting van de bestaande inhoud.

V. Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 3, lid III van toepassing met dien verstande dat het binnen de bestemming Agrarisch bouwvlak A is toegestaan om een kampeerterrein te hebben als bedoeld in artikel 8 lid 2 sub a van de Wet op de Openluchtrecreatie, met dien verstande dat:

- het aantal kampeermiddelen per bedrijf niet meer bedraagt dan maximaal 10 tussen 1 april en 1 juli en tussen 1 september en 1 oktober en maximaal 15 kampeermiddelen tussen 1 juli en 1 september;
- de kampeermiddelen in onmiddellijke samenhang met de aanwezige agrarische bebouwing worden geplaatst.

VI. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en onderlinge afstanden van bouwwerken indien zulks noodzakelijk is voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en/of landschappelijke kwaliteiten.

ARTIKEL 7. AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN.

I. Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en abiotische waarden;
- extensief recreatief gebruik.
- waterwinning voorzover gelegen binnen het op de plankaart aangegeven grondwaterbeschermingsgebied;

II. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

1. voorzieningen in de vorm van een gebouwtje ter bescherming van beregeningsinstallaties, met een oppervlak van maximaal 4 m² en een hoogte van maximaal 1,50 meter;
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, daaronder begrepen terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1,50 meter, ten dienste van het agrarisch grondgebruik en in de vorm van voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief gebruik zoals zitgelegenheden.

III. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid II voor teeltondersteunende voorzieningen met dien verstande dat:

- ~~stelligenteelt en tijdelijke wandelkappen zijn toegestaan aansluitend aan het agrarisch bouwvlak met een maximale omvang van 1 ha, met uitzondering van de gebied gelegen binnen het op hulpkaart 1 als openheid aangeduide gebied en containervelden tot een maximale oppervlakte van 2 ha;~~
- de bouw of aanleg van dergelijke voorzieningen geen onevenredige aantasting van het landschap tot gevolg hebben;
- de bouw of aanleg van deze voorzieningen noodzakelijk zijn in het kader van een adequate exploitatie en de continuïteit van het agrarische bedrijf;
- voldaan wordt aan de richtlijnen in het toetsingskader landschappelijke inrichting als opgenomen in het Landschapsbeleidsplan;
- vooraf advies wordt ingewonnen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

IV. Wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van deze voorschriften deze bestemming:

1. te wijzigen in de bestemming "Landschapselementen" ten behoeve van de aanleg en instandhouding van houtwallen langs wegen en/of percelen;
2. te wijzigen in de bestemming "Agrarisch bouwblok A" ten behoeve van het vergroten en/of veranderen van de vorm van het agrarisch bouwvlak overeenkomstig het bepaalde in artikel 6, lid IV onder 1.

V. Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 3, lid III van toepassing.

VI. Aanlegvergunningen

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel 20 van toepassing.

ARTIKEL 8. AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURLIJKE WAARDEN.

I. Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening welke zijn afgestemd op behoud van landschappelijke en natuurlijke waarden in samenhang met de waterhuishouding,
- behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en abiotische waarden;
- extensief recreatief gebruik.

II. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig bestemde gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van terrein-afscheidings mits de hoogte niet meer dan 1.50 meter bedraagt ten dienste van het agrarisch grondgebruik en in de vorm van voorzieningen voor het extensief recreatief gebruik zoals zit-gelegenheden.

III. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van deze voorschriften bevoegd deze bestemming:

1. voor zover op de plankaart aangewezen als "te ontwikkelen natuurgebied" te wijzigen in de bestemming "Natuurgebied";
2. te wijzigen in de bestemming "Landschapselementen" ten behoeve van de aanleg en instandhouding van houtwallen langs wegen en/of percelen;
3. te wijzigen in de bestemming "Agrarisch bouwblok A en B" ten behoeve van het vergroten en/of veranderen van de vorm van het agrarisch bouwvlak overeenkomstig het bepaalde in artikel 6, lid IV onder 1.

IV. Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 3, lid III van toepassing.

V. Aanlegvergunningen

Ten aanzien van het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel 21 van toepassing.

ARTIKEL 9. NATUURGEBIED.

I. Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de duurzame instandhouding van natuurgebieden;
- behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aan de natuurgebieden eigen zijnde natuur- en hydrologische waarden,
- behoud of versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- extensief recreatief gebruik.

II. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van en noodzakelijk voor de genoemde bestemming worden gebouwd, waarbij de hoogte niet meer dan 1.50 meter mag bedragen en in de vorm van voorzieningen voor het extensief recreatief gebruik zoals zitgelegenheden.

III. Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 3, lid III van toepassing.

IV. Aanlegvergunningen

Ten aanzien van het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel 20 van toepassing.

ARTIKEL 10. BOSGEBIED.

I. Doeleindenomschrijving

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- duurzame instandhouding van het bos en de groeiplaats van het bos;
- behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aan de bossen eigen zijnde natuur- en landschapswaarden met daarop afgestemd bosbouw;
- behoud en of herstel van de cultuurhistorische en archeologische waarden;
- extensief recreatief medegebruik;
- waterwinning voorzover gelegen binnen het op de plankaart aangegeven grondwaterbeschermingsgebied.

II. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig bestemde gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van terrein-afscheidingswerken, tot een hoogte van maximaal 1,50 meter en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het bosbeheer alsmede in de vorm van voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief gebruik.

III. Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 3, lid III van toepassing.

IV. Aanlegvergunningen

Ten aanzien van het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel 20 van toepassing.

ARTIKEL 11. LANDSCHAPSELEMENTEN.

I. Doeleindenomschrijving

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van landschapselementen en hun landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden en waterwinning voorzover gelegen binnen het op de plankaart aangegeven grondwaterbeschermingsgebied.

II. Bouwvoorschriften

Op of in de onderhavige gronden mag niet worden gebouwd.

III. Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 3, lid III van toepassing.

IV. Aanlegvergunningen

- I. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - het vellen of rooien van of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas ten gevolge kunnen hebben;
 - het aanbrengen van (gedeeltelijke) oppervlakteverhardingen op onverharde wegen.
- II. Een vergunning als bedoeld onder I is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur- en landschappelijke waarden van de beplantingen op deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het verkeersbelang, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.
- III. Het bepaalde in onder I is niet van toepassing op:
 - a. normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
 - b. andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening niet van ingrijpende betekenis zijn.

ARTIKEL 12. BEDRIJFSDOELEINDEN.

I. Doeleindenomschrijving

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden anders dan agrarische activiteiten, met dien verstande dat binnen een bestemmingsvlak enkel de bedrijfsporm is toegelaten zoals op de plankaart voor die locatie nader is aangeduid, met de daarbij behorende gebouwen, eventuele dienstwoning met bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erven en waterwinning voorzover gelegen binnen het op de plankaart aangegeven grondwaterbeschermingsgebied.

II. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd noodzakelijk voor en ten dienste van de genoemde bestemming, met dien verstande dat:

1. situering gebouwen: binnen het bebouwingsvlak, tenzij geen bebouwingsvlak is aangegeven in welk geval het bestemmingsvlak als bebouwingsvlak geldt;
2. uitbreiding bedrijfsgebouwen: maximaal 25 % van het bestaande bebouwde oppervlak ten tijde van het als ontwerp ter inzage leggen van dit plan voorzover het aan de agrarische sector verwante bedrijvigheid betreft en 15% als het niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid betreft;
3. bouwhoogte gebouwen: maximaal 10 meter;
4. per bouwvlak één dienstwoning mag worden gebouwd, voor zover binnen het bouwvlak nog geen woning aanwezig is, en de inhoud van de dienstwoning ten hoogste 750 m³ mag bedragen;
5. de hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: maximaal 5 meter; uitzondering terrein-afscheidings hoogte maximaal 2,50 meter;
6. indien ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het bestemmingsplan de maatvoering van gebouwen en/of het aantal dienstwoningen hetgeen hiervoor is bepaald overschrijdt, geldt de bestaande maatvoering voor deze gebouwen c.q. het aantal dienstwoningen als maximum.

III. Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming "agrarisch bouwvlak" met dien verstande dat:

- het bouwperceel minimaal 1 ha groot is;
- het bouwvlak dient voor de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf niet zijnde een glastuinbouwbedrijf of intensieve veehouderij;
- het bouwvlak wordt afgestemd op de voorgestane bedrijfsvoering;
- de bedrijfsvestiging ter plaatse noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering met betrekking tot de exploitatie van de gronden;
- vooraf advies wordt ingewonnen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen te Tilburg;
- het gestelde in artikel 6 van overeenkomstige toepassing is.

IV. Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 3, lid III van toepassing.

ARTIKEL 13. WOONDOELEINDEN.

I. Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en tuinen en erven;
- behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van gebouwen die zijn voorzien van de aanduiding "Rijksmonument "of "gemeentelijk monument";
- waterwinning voorzover gelegen binnen het op de plankaart aangegeven grondwaterbeschermingsgebied.

II. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de genoemde bestemming worden gebouwd met dien verstande, dat:

1. per bestemmingsvlak ten hoogste één woning aanwezig mag zijn c.q. mag worden gebouwd;
2. de woning mag worden verbouwd, uitgebreid en vervangen met dien verstande dat er de inhoud van de woning nooit meer zal mogen bedragen dan 600 m³ met uitzondering van voormalige boerderijen met geïntegreerde bedrijfsruimten waarvan de inhoud gelijk mag zijn aan het bestaande bouwvolume onder de voorwaarde dat de boerderij in zijn oorspronkelijke karakter wordt gehandhaafd;
3. de goothoogte niet meer dan 4.50 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter mag bedragen met uitzondering van die woningen waarvan de maatvoering ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan reeds meer bedroeg mogen deze bestaande maten niet worden overschreden;
4. bijgebouwen zowel vrijstaand als aangebouwd mogen worden opgericht met dien verstande dat het gezamenlijke grondoppervlak maximaal 75 m² bedraagt en de goothoogte maximaal 3 meter en bouwhoogte maximaal 5 meter.
5. bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een hoogte van maximaal 3 meter met uitzondering van erfafschijsingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

III. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde:

1. in de doeleindenomschrijving voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep in een bijgebouw, onder voorwaarde dat:
 1. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu;
 2. maximaal 60 m² van de oppervlakte van de aanwezige bijgebouwen hiervoor mag worden benut;
 3. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen in de openbare ruimte, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.
2. uitbreiding van de maximaal toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen als bedoeld in lid II onder 4 of de maximaal toegestane inhoud van de woning met 20 %

van respectievelijk het oppervlak dan wel de inhoud van te slopen vrijstaande bijgebouwen met dien verstande dat:

- de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen niet groter wordt dan 200 m²;
- een en ander dient ter vervanging van bij de woning aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die reeds een grotere oppervlakte hebben, kassen hierbij niet meegerekend;
- de totale uitbreiding van de woning op basis hiervan niet meer mag bedragen dan 150 m³ met dien verstande dat de woning geen grotere inhoud mag krijgen dan 750 m³.

3. tot splitsing van een boerderij inclusief de eventueel geïntegreerde voormalige bedrijfsruimte in maximaal twee woningen met dien verstande dat:

- dit slechts mogelijk is voor woningen die zijn aangewezen als rijks- of als gemeentelijk monument;
- splitsing niet mag leiden tot vergroting van de bestaande inhoud;
- voormalige agrarische bijgebouwen worden gesloopt tot 20% van de oppervlakte met een maximum van 100 m² per woning tenzij cultuurhistorische of architectonische waarden van deze gebouwen zich hiertegen verzetten.

IV. Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 3, lid III van toepassing.

ARTIKEL 14. MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN.

I. Doeleindenomschrijving.

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het oprichten en instandhouden van een woonzorgcomplex voor de jeugdhulpverlening met de daarbij behorende voorzieningen zoals een manege;
2. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en abiotische waarden;
3. extensief recreatief gebruik.

II. Beschrijving in hoofdlijnen.

De manier waarop de in lid I omschreven doeleinden worden nagestreefd worden als volgt gespecificeerd:

1. De bebouwing zal grotendeels worden opgericht ter vervanging van de bestaande bebouwing. De bebouwing die wordt vervangen dient te worden gesloopt en het vrijkomende terrein dient te worden bestemd en ingericht ten behoeve van de natuur.
2. Bij het oprichten van de bebouwing dient het groene karakter van het onbebouwd blijvende gebied zoveel als mogelijk te worden behouden. Verharding t.b.v. van onder andere paden en parkeervoorzieningen zijn toegelaten. Hierbij dient zoveel als mogelijk gebruik te worden gemaakt van gebieden waar geen beplanting aanwezig is.

III. Bouwvoorschriften.

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd noodzakelijk voor en ten dienste van de genoemde bestemming, met dien verstande dat:

- a. Bouwhoogte: maximaal 11 meter;
- b. Bebouwingspercentage: maximaal 30 %.

IV. Aanlegvergunningen.

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) onverminderd het bepaalde in artikel 21 van deze voorschriften de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - het rooien van houtopstanden.
2. Een vergunning als bedoeld onder I is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur- en landschappelijke waarden op deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind.
3. Het bepaalde in onder 1. is niet van toepassing op normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor het gebruik overeenkomstig de bestemming.

ARTIKEL 15. HORECA.

I. Doeleindenomschrijving.

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor horecadoeleinden met de daarbij behorende gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, verkeers- en parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen alsmede additionele voorzieningen.

II. Beschrijving in hoofdlijnen.

De manier waarop de onder I omschreven doeleinden worden nagestreefd worden als volgt gespecificeerd:

- binnen het bestemmingsvlak mag één horecabedrijf aanwezig zijn danwel worden gerealiseerd.

III. Bouwvoorschriften.

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtneming van het gestelde in lid II en van de volgende eisen:

1. situering gebouwen: binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
2. hoogte gebouwen: maximaal 9 meter;
3. hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: maximaal 3 meter met uitzondering van terreinafscheidingen en lichtmasten waarvan de hoogte resp. maximaal 2 meter en 6 meter mag bedragen;

IV. Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 3, lid III van toepassing.

ARTIKEL 16. RECREATIEWONINGEN.

I. Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatief woongebruik van bestaande recreatiewoningen met bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

II. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

1. per bestemmingsvlak één recreatiewoning aanwezig mag zijn c.q. gebouwd mag worden met een maximale inhoud van 150 m³, inclusief de ruimten beneden peil, terwijl de goothoogte en de bouwhoogte respectievelijk maximaal 4 meter en 5,50 meter mogen bedragen;
2. per woning één vrijstaand bijgebouw mag worden gebouwd van maximaal 6 m² waarvan de bouwhoogte maximaal 2,70 meter mag bedragen;
3. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 meter mag bedragen.

III. Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 3, lid III van toepassing met dien verstande dat onder strijdig gebruik binnen deze bestemming in ieder geval ook wordt begrepen gebruik van de bebouwing voor permanente bewoning.

ARTIKEL 17. VERKEERSDOELEINDEN.

I. Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, bermen alsmede bij wegen behorende groenvoorzieningen, een en ander overeenkomstig de aanduiding op de plankaart.

II. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de genoemde bestemming, waaronder straatmeubilair, worden gebouwd met uitzondering van motorbrandstofverkooppunten.

III. Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 3, lid III van toepassing.

IV. Aanlegvergunningen

- I. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:
 - het vellen of rooien van houtgewas - hieronder niet begrepen cultuurgewassen - of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas ten gevolge kunnen hebben;
 - het aanbrengen van (gedeeltelijke) oppervlakteverhardingen op onverharde wegen.
- II. Een vergunning als bedoeld onder I is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur- en landschappelijke waarden van de bermbeplantingen op deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het verkeersbelang, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.
- III. Het bepaalde in onder I is niet van toepassing op:
 - a. normale onderhoudswerkzaamheden van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
 - b. andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening niet van ingrijpende betekenis zijn.

ARTIKEL 18. WATERHUISHOUDKUNDIGE DOELEINDEN.

I. Doeleindenomschrijving

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterbeheersing en waterberging en andere waterhuishoudkundige doeleinden met de daarbij behorende noodzakelijke bouwwerken zoals gemalen en bruggen.

II. Bouwvoorschriften

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de genoemde bestemming worden gebouwd met dien verstande dat:

- gebouwen slechts opgericht mogen worden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- vooraf advies wordt ingewonnen van de waterbeheerder.

III. Gebruiksvoorschriften

Ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in artikel 3, lid III van toepassing.

IV. Aanlegvergunningen

Ten aanzien van het uitvoeren van andere werken en/of werkzaamheden is het bepaalde in artikel 20 van toepassing voor zover deze worden uitgevoerd binnen de bestemmingen Natuurgebied, Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, Agrarisch gebied met landschappelijke waarden en Multifunctioneel bosgebied.

ARTIKEL 19. BUITENPLAATS NADER UIT TE WERKEN.

I. Doeleindenomschrijving.

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Woondoeleinden en de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en tuinen en erven;
2. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden;
3. duurzaam agrarisch grondgebruik;
4. extensief recreatief gebruik.

II. Beschrijving in hoofdlijnen.

De manier waarop de in lid I omschreven doeleinden worden nagestreefd worden als volgt gespecificeerd:

1. Het onbebouwd blijvende gebied dient een landschappelijk verantwoorde, open invulling te krijgen en dient deels openbaar toegankelijk te zijn;
2. De woningen en overige bouwwerken dienen qua maat en vormgeving aan te sluiten op de nabijgelegen langgevelboerderijen;
3. De op te richten woningen dienen in onderlinge samenhang met elkaar te worden opgericht binnen hetzelfde bouwvlak.

III. Uitwerkingsregels.

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met inachtneming van hetgeen hierover is gesteld in lid II en verder met inachtneming van de volgende uitgangspunten:

- a. oppervlakte bouwvlak mag maximaal 8000 m² bedragen;
- b. er mogen maximaal 2 woningen worden gebouwd;
- c. de inhoud van de woningen mag maximaal 1500 m³ per woning bedragen.

IV. Nadere eisen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en onderlinge afstanden van bouwwerken indien zulks noodzakelijk is voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteiten.

90

Tabel van aanlegvergunningen en gebruiksverboden

Bestemmingen met aanduidingen (zie plankaart 1 en hulplkaart 1a)	Werken/werkzaamheden										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Natuurgebied	S	S	S	S	A	A	S	S	S	A	A
Bosgebied	A	A	A	S	A	+	S	-	-	+	A
Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden met de aanduidingen											
Natuurreservaat	S	S	S	S	A	A	S	S	S	A	A
Leefgebied kwetsbare soorten	S	S	S	S	A	A	S	A	+	A	A
Agrarisch gebied met landschappelijke waarden met de aanduidingen											
Overgangszone	A	A	A	A	A	A	A	+	+	A	A
Bosrandzone	+	A	+	A	A	+	A	+	+	A	+
Openheid	+	+	+	A	A	A	S	+	+	A	A
Middel hoge/hoge archeologische verwachting <i>hulplkaart 76</i>	A	A	A	+	A	A	A	A	A	A	A

Verklaring toepassingsschema:

A: aanlegvergunning vereist; S: strijdig gebruik; +: toegestaan; -: niet van toepassing

AFDELING III. AANVULLENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 20. AANLEGVERGUNNINGEN.

- I.** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de op hulpkaart 1a nader aangeduide gebieden de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

Bodem

1. Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen.
2. Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, allen dieper dan 0,50 meter.
3. Het aanleggen en/of verharden van bedrijfswegen, onderhoudspaden, paden voor dagrecreatief medegebruik, dan wel het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen: voor zover groter dan 1250 m² als het veepad op huiskavels van weidebedrijven of eigen agrarische bedrijfswegen, direct aansluitend op een bestemming "agrarisch bouwvlak" betreft; voor zover groter dan 200 m² als het overige verhardingen betreft.
4. Het, als tijdelijk teeltondersteunend, aanbrengen van teeltfolies en tunnels lager dan 0,50 meter of andere teeltvoorzieningen (voor zover geen bouwwerken zijnde).

Beplanting/grondgebruik

5. Het vellen of rooien van houtgewas als bos, houtsingels, boomgroepen alsmede het verwijderen van landschapselementen als poelen, moerasjes en ruigten.
6. Het beplanten van gronden met houtgewas (bos heesters) alsmede het aanleggen en/of aanplanten van landschapselementen.
7. Het beplanten van gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van de boomteelt.
8. Het permanent, voor een aaneengesloten periode langer dan 2 jaar, omzetten van grasland in bouwland.
9. Het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering.

Water

10. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van vaarten, waterlopen, sloten en greppels.
11. Het beïnvloeden van de waterhuishouding door de aanleg van een werk voor bemaling, onderbemaling of drainage.

In de hiernaast afgedrukte tabel is aangegeven binnen welk bodem- of beplantingstype activiteiten strijdig zijn dan wel via een vergunning alsnog kunnen worden toegestaan.

- II.** Een vergunning als bedoeld onder I is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur- en landschappelijke waarden en de cultuurhistorische en archeologische waarden op deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het verkeersbelang, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

III. Het bepaalde onder 1 is niet van toepassing op:

- werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied, waaronder begrepen de normale agrarische bedrijfsvoering en de normale beheerswerkzaamheden door natuurbeherende instanties;
- werken en/of werkzaamheden die onderdeel zijn van een door Gedeputeerde Staten in het kader van de landinrichting goedgekeurd plan van wegen en waterlopen of goedgekeurd landschapsplan;
- werken en/of werkzaamheden welke worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 13 van die Wet een vergunning van de Minister bedoeld in genoemde wet is vereist, dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheersplan als bedoeld in artikel 14 van die Wet;
- indien voor bedoelde werken en/of werkzaamheden een vergunning/ontheffing op grond van de Keur van het Waterschap Mark en Weerij en/of de Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant 1997 -of latere gewijzigde regelgeving ter zake - noodzakelijk is.

IV. **Gebruiksbepalingen**

Voor zover in de onder 1 opgenomen "Tabel aanlegvergunningen" werken en/of werkzaamheden zijn aangeduid met de letter S, is het verboden de betreffende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren binnen de aangegeven bestemmingen en binnen de begrenzing van de gronden zoals die voor de desbetreffende doelsoortgroepen is aangegeven op hulpkaart 1a. Het aldaar uitvoeren of laten uitvoeren van de betreffende werken en/of werkzaamheden wordt in elk geval aangemerkt als verboden gebruik.

AFDELING IV. FLEXIBILITEITSBEPALINGEN

ARTIKEL 21. ALGEMENE VRIJSTELLINGEN.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van:

1. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen, gemalen en nutsvoorzieningen, waarbij de inhoud niet meer dan 50 m³, de goothoogte niet meer dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;
2. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het openbaar nut, zoals lichtmasten, verkeersgeleiders en standbeelden, bouwwerken voor gedenkingen en kunst, waarbij de hoogte niet meer dan 15 meter mag bedragen;
3. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen met ten hoogste 10%, indien zulks om technische redenen noodzakelijk of gewenst is;
4. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats en de richting van de grenzen van de bestemmingen, mits deze nodig zijn in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig zijn in verband met de juiste inpassing van de gebouwen binnen de bouwvlakken;
5. de bouw van geluidwerende voorzieningen, met een maximale hoogte van 6 meter, indien zulks in het kader van de uitvoering van de Wet geluidhinder gewenst is;
6. de bouw van bijenstallen, indien zulks in het kader van de bijenteelt en/of natuurbeheer gewenst is op voorwaarden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de binnen de bestemming aanwezige waarden, met dien verstande, dat:
 - a. de grondoppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen;
 - b. de goothoogte niet meer dan 2,50 meter en de hoogte niet meer dan 3,50 meter zal bedragen.

ARTIKEL 22. ALGEMENE WIJZIGINGSBEPALINGEN.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van dit plan het plan te wijzigen ten behoeve van:
 - a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van ten hoogste 100 m³, een goothoogte van 3.50 meter en een hoogte van ten hoogste 4.50 meter, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en voor zover deze op grond van artikel V.1. onder a, niet kunnen worden gebouwd;
 - b. het wijzigen van het plan ten behoeve van de aanleg van al dan niet vrijliggende fietspaden met bermen langs wegen, waarbij de totale breedte van de bij de wijziging betrokken paden ten hoogste 10 meter en de breedte van het fietspad ten hoogste 3 meter mag bedragen;

AFDELING V. STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALING

ARTIKEL 23. STRAFBAARHEID VAN OVERTREDINGEN.

Overtreding van het bepaalde in

- artikel 3, lid III onder 1;
- artikel 4, lid III onder 1;
- artikel 11 lid IV onder 1;
- artikel 16 lid I;
- artikel 20 onder I.

wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 24. OVERGANGSBEPALINGEN.

I. Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

1. Bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan legaal zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet dan wel krachtens een afgegeven of nog af te geven melding als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet en welke afwijken van het plan, mogen onverminderd de bevoegdheid tot onteigening:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en afmetingen niet worden vergroot;
 - b. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits:
 1. de afwijkingen ten opzichte van het plan naar situatie, aard en afmetingen niet worden vergroot, behoudens een eventuele uitbreiding als bedoeld in lid 2;
 2. binnen 2 jaar na het tenietgaan de bouwvergunning zal zijn aangevraagd dan wel de melding is gedaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het éénmalig uitbreiden van de in lid I onder 1 bedoelde bouwwerken, met dien verstande dat de uitbreiding ten hoogste 10% van de, op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, bestaande maatvoering met betrekking tot de hoogte, breedte en diepte mag bedragen, mits door deze uitbreiding de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

II. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken

1. Het op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, mag worden voortgezet, tenzij dit gebruik reeds strijdig is met het tot dat tijdstip geldende bestemmingsplan en is of wordt gewraakt.
2. Het bestaande gebruik als bedoeld in lid II onder 1 mag worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

ARTIKEL 25. SLOTBEPALING.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam: Voorschriften bestemmingsplan "Buitengebied Teteringen".

BIJLAGE A. RANDVOORWAARDEN VOOR WIJZIGING VAN DE BESTEMMING "AGRARISCH BOUWVLAK" IN DE BESTEMMINGEN "BEDRIJFSDOELEINDEN" OF "WOONDOELEINDEN".

I. ALGEMEEN:

Wijziging van de bestemming naar bedrijfsdoeleinden of woondoeleinden is alleen mogelijk als:

1. gebleken is dat de locatie ongeschikt is voor agrarisch hergebruik;
2. sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd hetgeen dient te blijken uit een zorgvuldig onderzoek;
3. de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven niet worden beknut;
4. aan cultuurhistorische, landschappelijke of natuurlijke waarden geen onevenredige schade wordt toegebracht.

II. SPECIFIEK:

Met inachtneming van het gestelde onder I dient tevens aan het navolgende te worden voldaan:

Ten aanzien van de wijziging naar de bestemming bedrijfsdoeleinden:

Voor zover het betreft de vestiging van agrarisch technische hulpbedrijven en aan de agrarische sector verwante bedrijvigheid aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

1. de bedrijven moeten passen in de omgeving;
2. niet gevestigd mogen worden binnen de Groene Hoofdstructuur;
3. het bedrijf niet meer ruimte in beslag mag nemen dat het voormalige agrarische bouwvlak;
4. buitenopslag niet is toegestaan tenzij dit voortvloeit uit de aard van het bedrijf;
5. vestiging van aan de agrarische sector verwante bedrijvigheid met publieksaantrekkende werking, zoals maneges en paardenpensions, alleen is toegestaan binnen de kernrandzone bij voorkeur op een voormalige agrarische bedrijfslocatie.

Voor zover het betreft overige bedrijvigheid:

1. alleen vestiging is toegestaan op voormalige agrarische bedrijfslocaties;
2. hergebruik moet passen in de omgeving;
3. geen publieksgerichte voorzieningen zijn toegestaan;
4. geen vergroting van de bedrijfsgebouwen plaatsvindt en van de aanwezige voormalige bedrijfs gebouwen slechts 400 m² voor de nieuwe activiteit wordt aangewend en het meerdere wordt gesloopt;
5. het gaat om een kleinschalige activiteit met slechts enkele medewerkers;
6. de activiteiten zijn gericht op natuur-, bos of landschapsbehoud en/of deze activiteiten passen in de agrarische functie van het gebied en de bedrijvigheid ten hoogste behoort tot milieucategorieën 1 en 2 als bedoeld in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG;
7. bij wijziging naar bedrijfsdoeleinden geen buitenopslag plaatsvindt;

Wijziging van de bestemming naar woondoeleinden is alleen mogelijk als

1. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt waarbij 15% met een maximum van 200 m² mag worden gehandhaafd als bijgebouw tenzij dwingende redenen (rijksmonument, gemeentelijk monument of cultuurhistorisch of architectonisch waardevol) anders noodzaakt.

Betreft:

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen.

Inleiding

Voor het landelijk gebied van Teteringen is een bestemmingsplan "Buitengebied Teteringen" opgesteld. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het rijks- en provinciaal beleid voor de landelijke gebieden. Verder is getracht in het bestemmingsplan een goede afstemming te vinden tussen de diverse conflicterende belangen in dit gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan is inmiddels onderworpen geweest aan inspraak en vooroverleg. Dit heeft geleid tot een ontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied Teteringen". Dit ontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied Teteringen" heeft gedurende 4 weken ter inzage gelegen.

Voorstel

Te besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Teteringen" overeenkomstig het bij dit besluit behorende concept-raadsbesluit.

Motivering/Toelichting

Procedure.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied Teteringen" heeft vanaf 27 mei 2004 gedurende 4 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. W. Krijger, juridisch adviesbureau namens M.M.F.M. Biemans, Meerberg 1a te Teteringen;
2. W. van der Made, Laanzichtweg 58 te Teteringen;
3. ZLTO, afdeling Breda, Langelaar 116 te Teteringen;
4. ZLTO namens J. van Beek, Hoeveneind 23 te Teteringen;
5. A. Oomen, Hoeveneind 65 te Teteringen;
6. C. van Beek, Hoeveneind 62 te Teteringen;
7. ZLTO namens Berende BV, Hoeveneind 61 te Teteringen en Berende BV zelf;
8. Akkermans Boomkwekerijen, Bredaseweg 150 te Oosterhout;
9. J.H.M. de Jong, Hoeveneind 106 te Teteringen;
10. Linssen CS advocaten namens VOF Pensionstal Hoeveneind, Hoeveneind 118 te Teteringen;
11. M.H.B.M. Goosen, Hoeveneind 59 te Teteringen;
12. C.W.M. Snijders, Bergsepad 5 te Teteringen;
13. A. Verstegen, Vraggelsebaan 3 te Teteringen;
14. P.H.D. Touw, Hoeveneind 27a te Teteringen;
15. ZLTO namens P. Buiks, Blauwhoefsedreef 3 te Teteringen;
16. ZLTO namens C. Snoek, Zwarte Dijk 2 te Teteringen;
17. ZLTO namens Bullens Pot en containercultures, Bergsepad 14 te Teteringen;
18. J.M.H. Gielen, Hoeveneind 103 te Teteringen;
19. R.P. Wielinga, Hoeveneind 88 te Teteringen;
20. C.R. van den Bosch en A.C.M. Heller, Tilburgsebaan 6 te Teteringen;
21. P.C.A.M. Berende, Kampakker 23 te Teteringen;
22. BMF, Postbus 591 te Tilburg;
23. West Brabantse Vogelwerkgroep, Rozenlaan 2a te Breda;
24. Natuur en milieuvereniging Teteringen, P. van Ginnekenstraat 14 te Teteringen;
25. J.W.A.M. Ansems, Galgestraat 12 te Teteringen.

Beoordeling zienswijzen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 27 mei gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Alle tegen het ontwerp van het bestemmingsplan ingediende zienswijzen zijn binnen de terinzagetermijn ingekomen en daarom ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen worden hierna verkort weergegeven en van commentaar voorzien.



1. W. Krijger namens M.M.F.M. Biemans.

Inhoud zienswijze.

Reclamant heeft bezwaar tegen de manier waarop zijn eigendommen in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

1.

Het eerste bezwaar heeft betrekking op de vorm en omvang van het bouwvlak. In het geprojecteerde bouwvlak zijn niet alle op het perceel staande bouwwerken opgenomen. Een al jaren op het perceel staande stacaravan is niet in het bouwvlak opgenomen. Ook een mestplaat is niet meegenomen. Al deze bouwwerken zijn vergund en dus niet illegaal. Een al vergunde trainingshal past ook niet binnen het thans in het plan geprojecteerde bouwvlak (een aanvraag om deze stal op een andere locatie op te richten is in behandeling bij de gemeente).

2.

Het tweede bezwaar van reclamant heeft betrekking op de bestemming van het bouwvlak. De thans in het ontwerp van het bestemmingsplan gegeven bestemming wijkt af van die welke in het voorontwerp was opgenomen. Op het bedrijf van reclamant vinden aan de paardenfokkerij gerelateerde nevenactiviteiten plaats in vorm van koetsarrangementen met horecafaciliteiten waarover discussie bestaat. Reclamant is van mening dat deze activiteiten ter plaatse passen. In het voorontwerp was hiervoor een regeling opgenomen en deze is in het ontwerp weer gewijzigd. De recreatieve bestemming is volledig verdwenen en vervangen door de bestemming "Agrarisch bouwvlak". Bovendien is de mogelijkheid voor een kantinevoorziening verdwenen. Reclamant verzoekt dit weer in het plan op te nemen en doet hier een voorstel voor in de zienswijzenbrief.

Beoordeling.

1.

Ten aanzien van de omvang van het aan appellant toegekende bouwvlak het volgende. Binnen het op de plankaart opgenomen bouwvlak is rekening gehouden met alle bestaande bebouwing en nieuwe, nog op te richten gebouwen, met uitzondering van een op het perceel staande caravan. Het is juist dat een al vergunde trainingshal niet is meegenomen. De reden hiervan ligt in de omstandigheid dat via overleg een nieuwe situering is gekozen voor de op te richten trainingshal. Een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening loopt hier al voor. De verwachting is dan ook dat hiervoor wel vrijstelling en later bouwvergunning kan worden verleend. Het is dan echter wel de bedoeling dat de door appellant bedoelde vergunning voor de trainingshal wordt ingetrokken. Met het in het ontwerp opgenomen bouwvlak is op deze besluitvorming vooruit gelopen. Ten aanzien van de niet in het bouwvlak opgenomen caravan en mestplaat het volgende. Het op de plankaart opgenomen bouwvlak is vergeleken met de aan reclamant verleende milieuvergunning voor het in werking hebben van een paardenhouderij op deze locatie en de situering van de diverse bouwwerken. Uit deze vergelijking blijkt dat de mestplaat binnen het bouwvlak is gelegen en de caravan er buiten. De grens van het bouwvlak is in verband hiermee aangepast en de caravan is alsnog binnen het bouwvlak opgenomen.

2.

De in het ontwerp aan het bouwvlak gegeven bestemming stemt overeen met wat in het Streekplan Brabant in Balans 2002 is bepaald. Op grond van het Streekplan mogen geen andere dan agrarische activiteiten in het landelijke gebied worden toegestaan. Via een inspraakreactie van een van de omwonenden is dit ook gesteld. Er is in het ontwerp van het bestemmingsplan dan ook voor gekozen aan het bedrijf van appellant de bestemming "Agrarisch bouwvlak" toe te kennen in verband met de exploitatie van een volwaardige paardenhouderij/-fokkerij ter plaatse. Tegen deze achtergrond is ooit ook bouwvergunning verleend voor een trainingshal, gehoord de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, om de vestiging van een dergelijk agrarisch bedrijf mogelijk te maken. Gelet hierop en op wat is bepaald in het Streekplan 2002 in deze, is overwogen geen ruimte te bieden voor andere dan agrarische activiteiten. Gelet op wat hierover in het Streekplan is bepaald is dit het meest haalbare. Het toestaan van horeca-activiteiten als door inspreker bedoeld is ter plaatse niet toegestaan. Het houden van koetstochten voor zover verband houdende met de agrarische activiteit zijnde het fokken en africhten van tuigpaarden blijft uiteraard toegestaan echter zonder de door appellant gewenste horeca-activiteiten.

Conclusie.

Deze zienswijze ten aanzien van de omvang van het bouwvlak gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond.



2. W. van der Made.

Inhoud zienswijze.

Reclamant maakt bezwaar tegen de regeling voor wonen. Wil in het bestemmingsplan, gezien de oppervlakte van zijn perceel, een bouwvlak van 1200 m2 en de mogelijkheid om zijn pand uit te kunnen breiden tot 1500 m3.

Beoordeling.

De in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor woondoeleinden komt overeen met de regeling zoals die in het Streekplan Noord-Brabant 2002 is opgenomen. Deze regeling is in het Streekplan opgenomen om verstening van het landelijke gebied tegen te gaan en het gebruik van voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerwoondoeleinden te ontmoedigen. De provinciale overheid eist dat deze regeling in het bestemmingsplan wordt overgenomen. Doet de gemeente dit niet dan wordt aan de opgenomen regeling goedkeuring onthouden. In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft de Provinciale Planologische Commissie hier ook al een opmerking over gemaakt. De wijziging als door reclamant wordt voorgestaan kan dan ook, wegens strijd met het Streekplan niet worden doorgevoerd. Wel is al vooruitgelopen op een aanstaande herziening van het Streekplan ten aanzien van de maximale grootte van burgerwoningen in het landelijke gebied. De bestaande woningen in het buitengebied mogen nu maximaal 600 m3 groot zijn of worden. Deze wijziging is in de voorschriften van het bestemmingsplan al meegenomen.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

3. ZLTO, afdeling Breda.

Inhoud zienswijze.

De ingediende zienswijzen hebben betrekking op de plankaart, de toelichting en de voorschriften. Voorafgaand wordt opgemerkt dat de landbouw een afgeleide en lage prioriteit krijgt in het bestemmingsplan terwijl deze toch een belangrijke functie vervult in het buitengebied. Uit alles kan dit worden opgemaakt. Per onderdeel zal hierop worden ingegaan.

Plankaart.

1. Bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden (ALN). In de Lage Vuchtpolder is ten onrechte een stuk Agrarische Hoofdstructuur aangeduid als Groene Hoofdstructuur en vervolgens bestemd tot ALN-gebied. Verzoeken het ALN-gebied te verkleinen tot de werkelijke Groene Hoofdstructuur en het hierdoor vrijkomende gebied een agrarische bestemming te geven. Hierdoor zullen de in het plan voor de Groene Hoofdstructuur geldende beperkingen komen te vervallen.
2. Natuurontwikkeling. Het gebied met de aanduiding natuurontwikkelingsgebied is groter dan in het Streekplan is aangegeven. Vooral het gebied ten noorden van de Zwarte Dijk en ten oosten van de Nieuwe Dijk. Verzoeken ook deze begrenzing aan te passen. Voorts achten reclamanten het principieel onjuist om natuurontwikkeling en aanleg landschapselementen op de plankaart te vermelden. Horen thuis op een ontwikkelingskaart.

Toelichting.

1. 4.1.2. De zin over opgaand houtgewas komt niet overeen met het aanlegvergunningstelsel.
2. 4.1.6. Vinden het te vergaand om bouwaanvragen, zelfs op de bouwvlakken, te toetsen aan landschappelijke toetsingskaders. Nuancering zou hierin aangebracht moeten worden.
3. 4.2. Intensieve veehouderij. Het is onjuist te constateren dat Teteringen niet in een veeverdichtingsgebied zit en dat daarom de intensieve veehouderij zich hier niet mag ontwikkelen. Verplaatsing naar een duurzame locatie wordt hiermee onmogelijk. Provinciale doelstellingen over verplaatsen van dit soort bedrijven kan zo geen gestalte krijgen. Omschakeling (onder voorwaarden) moet wel mogelijk zijn.
4. 4.2.1. Grondgebonden land- en tuinbouw. In de tabel wordt ten onrechte onder grondgebonden alleen veehouderij verstaan.
5. 4.2.2. Omvang bouwvlakken. Wijzen in dit verband op de verruimde mogelijkheden tot vergroting van de bouwvlakken in het recente Streekplan. Verzoeken deze verruiming mee te nemen in dit bestemmingsplan.
6. 5.2.1. Gebied met bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL). Kunnen niet instemmen met een aanlegvergunning voor uitbreiding areaal boom- en sierteelt.



7. 5.3. Aanlegvergunningenstelsel. Het gaat te ver volgens reclamanten om bij de aanlegvergunning geen rekening te houden met het feit of de genoemde waarden wel of niet aanwezig zijn. Hiermee wordt het afwegingskader bevroren. Dit is voor reclamanten onaanvaardbaar. Bovendien gaan zij er van uit dat het 1^e en 2^e afwegingsaspect in 5.3.1. door de ondernemer zelf zijn afgewogen en de gemeente dit niet ook weer hoeft te doen. Verder gaat het reclamanten te ver om boom- en sierteelt te omschrijven als opgaand houtgewas in relatie tot de openheid zonder hoogtemaat.

Voorschriften.

1.

Art. 4. Leidingen zones. Het dieper wortelen dan 30 cm is verboden gesteld. Verzoeken dit te wijzigen en alleen op te nemen voor hoog opgroeiend houtgewas. Dit is volgens reclamanten ook de bedoeling van de leidingbeheerder.

2.

Art. 6. Agrarisch bouwvlak. Verzoeken de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde te verhogen tot 4 meter (lid II, 7). Dit is vooral belangrijk voor teeltondersteunende voorzieningen. Bovendien moet ook binnen een agrarisch bouwvlak B een teeltondersteunende voorziening van 1000 m2 gebouwd kunnen worden (lid II, 5). De vrijstellingsregeling voor teeltondersteunende voorzieningen dient uitgebreid te worden tot maximaal 5000 m2. De eis inzake continuïteit gaat reclamanten te ver in deze. Adequate dan wel doelmatige bedrijfsvoering volstaat volgens reclamanten als voorwaarde (lid III, 2). Maximale grootte bouwvlakken moeten aangepast worden aan het Streekplan. Verzoeken voorts de continuïteitseis weg te laten omdat dit veel te vergaand zou zijn. Stellen voor als eis een doelmatige bedrijfsvoering op te nemen (lid IV, 1). Bij nadere eisen missen reclamanten specifiek agrarische aspecten (lid V).

3.

Art. 7. De uitzondering voor wandelkappen en stellingteelt in gebied openheid dient te vervallen. Dit past in het provinciale beleid voor gebieden met meerwaarde (lid III). Verzoeken verder hierin een mogelijkheid op te nemen voor kamperen bij de boer in een zone van bijvoorbeeld 50 meter rond het bouwvlak om van deze vorm van verbreding gebruik te kunnen maken ook als het bouwvlak vol is gebouwd.

4.

art. 8 Stellen voor de wijzigingsbevoegdheid voor wijziging tot natuurgebied en landschapselementen pas mogelijk te maken als overeenstemming bestaat met de eigenaren/gebruikers.

5.

Art. 11. De nieuwe landschapselementen krijgen niet de aanduidingvrij groen en reclamanten vinden dit een ernstige tekortkoming. Stelsel van aanlegvergunningen dient hierop te worden aangepast in de zin dat het rooien en vellen van houtgewas met die kwalificatie niet aanlegvergunningplichtig is.

6.

Art. 20. Aanlegvergunningenstelsel. Reclamanten verzoeken de hoogte voor teeltfolies te wijzigen in "lager dan 1,50 meter" en verzoeken deze activiteiten in het AL gebied rechtsreeks toe te staan en niet te binden aan een vergunningenstelsel. Er zijn vanwege het tijdelijke en omkeerbare karakter van deze voorzieningen geen negatieve effecten te verwachten. Voorzover de grond in het ALN gebied een agrarisch gebruik kent is het onjuist om genoemde activiteit als strijdig aan te merken. Via een aanlegvergunningvereiste zouden individuele aanvragen op hun merites kunnen worden beoordeeld. (lid I, 4). Om misverstanden te voorkomen wordt voorgesteld de term heesters uit activiteit 6 te schrappen. Stellen verder voor bij activiteit 7 gelijk de hoogtemaat op te nemen van bijvoorbeeld 2,50 meter en als tekst tussen te voegen "hoogopgaand". Kunnen verder in dit kader niet instemmen met de strijdigheid van deze activiteit in het AL- en ALN-gebied. Moet sprake kunnen zijn van afweging dus liever verbinden aan een aanlegvergunningenstelsel. Zien geen toegevoegde waarde aan activiteit 9 het scheuren van grasland voor graslandverbetering. Valt volgens reclamanten onder normaal agrarisch beheer. Dit voorschrift leidt tot veel administratieve en bureaucratische rompslomp en kosten en onduidelijkheid.

Beoordeling.

Binnen de mogelijkheden die het landelijke gebied van Teteringen biedt zijn aan de agrarische sector mogelijkheden geboden. Dat hieruit de indruk ontstaat dat de agrarische sector een lagere prioriteit heeft gekregen dan de natuur kunnen wij als gemeente begrijpen. De in het gebied aanwezige waarden en de visie hierop vanuit het Streekplan 2002 nopen ertoe het gebied op deze manier te bestemmen.

1.

De keuze om een groter gebied als Groene Hoofdstructuur te bestemmen is in de toelichting onderbouwd. De gemeente baseert deze keuze op de volgende argumenten.



De landschappelijke kenmerken (bodem, water, grondgebruik, verkaveling) van de Lage Vuchtpolder geven geen aanleiding om dwars door het gebied een grens te trekken tussen Agrarische Hoofdstructuur en Groene Hoofdstructuur. De hele Lage Vuchtpolder wordt beschouwd als een eenheid waar ruimte gegeven wordt aan de actuele leefgebieden van waardevolle planten en dieren naast het landbouwkundige gebruik als weidegebied. Het is in ruimtelijk opzicht niet wenselijk om het grondgebruik in een deel van de Lage Vuchtpolder te intensiveren omdat dit het geheel van de openheid in de veenweidepolder teniet zal doen.

2.

De begrenzing van het gebied met de aanduiding "te ontwikkelen natuurgebied" ten oosten van het Nieuwe Dijkje zal zodanig worden aangepast dat deze overeenkomt met de begrenzing in het Streekplan. De onderliggende bestemming zal eveneens hieraan worden door deze te wijzigen in "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde".

Toelichting.

1.

Deze tekst is wel juist. In het gebied dat getypeerd wordt door de openheid is omschakeling naar een teelt met hoogopgaand houtgewas wel verboden gesteld.

2.

Dit zal zodanig genuanceerd worden dat de toetsing betrekking heeft op wijziging en/of vergroting van bouwblokken en op aanvragen voor een aanlegvergunning.

3.

In het Streekplan Brabant in Balans 2002 is op bladzijde 102 een paragraaf gewijd aan het zoekgebied veeverdichtingsgebieden. Hieruit blijkt dat de zoekgebieden liggen in Oost-Brabant. In het kader van het project "Revitalisering landelijk gebied" zouden ook nog veeverdichtingsgebieden aangewezen kunnen worden. Teteringen is echter in dit project niet als veeverdichtingsgebied aangewezen.

4.

De toelichting zal op dit punt worden aangevuld met de mogelijkheid voor omschakeling naar grondgebonden land- en tuinbouwbedrijvigheid binnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden". Binnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" ligt een relatie met het gestelde in het aanlegvergunningstelsel die het permanent omzetten van grasland in landbouwgrond verbiedt. In de praktijk kan dus in dit gebied alleen omgeschakeld worden naar melkrundveehouderij.

5.

De regeling zoals deze in de toelichting is opgenomen wijkt af van het Streekplan Brabant in Balans 2002. De regeling zoals die in de voorschriften is opgenomen wijkt niet af van het Streekplan. Er zit hier wel een discrepantie tussen de toelichting en de voorschriften. De toelichting zal hierop worden aangepast.

6.

Deze beperking via het aanlegvergunningstelsel heeft te maken met de in het gebied aanwezige waarden. In de toelichting is onder 5.2.1 wel degelijk een motivering gegeven voor deze keuze.

7.

De zinsnede "Het is niet zinvol.....winst is te behalen" zal uit de toelichting worden geschrapt omdat het doel van het aanlegvergunningstelsel is het instandhouden van de in het bestemmingsplan bestaande natuur- en landschapswaarden. Deze waarden zijn beschreven in hoofdstuk 3.

De afwegingsaspecten locatie en omvang maken onderdeel uit van de toetsing in het geval de voorgenomen activiteit een schadelijke invloed heeft op bestaande natuur- en landschapswaarden. De gebieden die aangeduid zijn met "openheid" maken in visueel-ruimtelijk opzicht onderdeel uit van de open grootschalige eenheid van de Lage Vuchtpolder ten westen van het Bergse pad. Het criterium hoogte is in de praktijk moeilijk om te handhaven. Wat als laag gewas wordt aangeplant kan tot in ruimtelijk opzicht ongewenste hoogte groeien. Om de hoog gewaardeerde open eenheid van de Lage Vuchtpolder niet aan te tasten is het aanplanten van opgaand hout- en siergewas niet toegestaan.

Voorschriften.

1.

Dit verbod komt uit de voorwaarden welke door de leidingbeheerder gesteld worden aan de betreffende leidingen



2.

De bouwvoorschriften voor de agrarische bouwvlakken zijn afgestemd op het Streekplan 2002.

Teeltondersteunende voorzieningen zijn gebouwen en kunnen niet worden aangemerkt als bouwwerken geen gebouwen zijnde. Aangezien de maximale hoogte voor gebouwen al hoger is dan de voorgestelde 4 meter behoeft hierin geen wijziging te worden aangebracht. Een uitbreiding van de maximale oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen is niet mogelijk omdat het Streekplan 2002 zich hiertegen verzet en een afwijking hiervan zal leiden tot onthouding goedkeuring van de bepaling die dit regelt. In verband met de verstening van het buitengebied is een continuïteitseis opgenomen. Duidelijk moet zijn dat de op te richten bebouwing voor langere tijd voor het agrarische bedrijf beschikbaar zal zijn. Dit is overigens ook in het voordeel van de andere agrarische bedrijven in het gebied. Bij beëindiging van bedrijfsactiviteiten zal deze ruimte wellicht ook voor andere dan agrarische activiteiten gebruikt kunnen gaan worden. Door nu ook de continuïteitseis op te nemen bestaat er meer zekerheid over langdurig gebruik van het betreffende gebouw of gebouwen voor het agrarische bedrijf. Het toevoegen van het agrarische aspect aan de nadere eisenregeling wordt opgemerkt dat dit niet zozeer een taak is van de overheid maar meer van de ondernemer. Binnen het betreffende bouwvlak kan de ondernemer zelf de inrichting hiervan met gebouwen regelen. Hiervoor zullen nadere eisen vanuit de overheid misschien zelfs niet gewenst zijn.

3.

Het gebied dat in het bestemmingsplan is aangeduid met "openheid" valt in het provinciale beleid voor teeltondersteunende voorzieningen onder de categorie Agrarische Hoofdstructuur-Landschap. De toepassing van teeltondersteunende voorzieningen in deze gebieden moet volgens dat beleid afhankelijk gesteld worden van de bescherming van de aanwezige landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden. Vanwege de bescherming van de aanwezige openheid in de Lage Vuchtpolder is de toepassing van wandelkappen en stellingteelt buiten het bouwvlak niet toegestaan.

4.

In de praktijk wordt van deze wijzigingsbevoegdheid alleen maar gebruik gemaakt als er overeenstemming is met de eigenaren hierover. Een bestemmingswijziging is ook alleen maar zinvol als er overeenstemming bestaat over deze wijziging. Een bestemming kan namelijk niet worden afgedwongen. Bestaand gebruik mag altijd worden voortgezet.

5.

De aanleg van landschapselementen gebeurt over het algemeen altijd na overleg met de eigenaren van de betreffende gronden of zelfs op verzoek van de eigenaren van de gronden. Het zondermeer aanlegvergunningvrij laten van dit soort beplanting, waarvoor soms zelfs ook nog subsidies beschikbaar zijn, is niet aan te bevelen omdat anders dit soort beplanting al snel weer kan verdwijnen. De bedoeling van dit soort elementen is deze voor langere tijd in het gebied aanwezig te houden vandaar dat een vergunningstelsel hierop van toepassing is.

6.

Activiteit 4: De genoemde hoogte van maximaal 50 cm voor de toepassing van teeltfolies volgt uit het provinciale beleid voor teeltondersteunende voorzieningen. Een aanlegvergunningvereiste wordt nodig gevonden om te toetsen of de aanwezige landschappelijke waarden in de gebieden aangeduid met "bosrandzone", "overgangszone" of "openheid" niet worden aangetast en/of aan welke voorwaarden de toepassing van lage teeltfolies moeten voldoen.

In de Groene Hoofdstructuur wordt de toepassing van teeltondersteunende folies volgens het provinciale beleid alleen toegestaan in ecologische verbindingzones respectievelijk natuurontwikkelingsgebied, en dus niet in het gebied dat bestemd is als "Agrarisch gebied landschappelijke en natuurlijke waarden".

Activiteit 7: Het is in de praktijk moeilijk om de hoogte van boomteeltgewassen te handhaven. De toetsing van de invloed van opgaand houtgewas is gericht op het beoordelen van de locatie waar deze aanplant plaatsvindt. In het gebied dat bestemd is als "Agrarisch gebied landschappelijke en natuurlijke waarden" is het beleid mede gericht op het behouden van de aanwezige landschappelijke openheid en de leefgebieden van waardevolle planten en weidevogels. Om die reden is de aanplant van opgaand houtgewas niet toegestaan.

Conclusie.

Deze zienswijze deels gegrond en deels ongegrond te verklaren overeenkomstig de hiervoor gegeven beoordeling.



4. ZLTO namens J. van Beek.

Inhoud zienswijze.

1. Bouwblok. Reclamant kan niet instemmen met de oppervlakte van het aan hem toegekende bouwvlak. Het biedt reclamant geen reële uitbreidingsruimte. Vooral aan de westzijde is dit noodzakelijk. Uitbreiding aan deze zijde, zoals ook op een tekening is aangegeven, is noodzakelijk in verband met de continuïteit van het bedrijf.
2. Gebiedsbestemming. Een aantal van de percelen van reclamant zijn gelegen binnen het "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden". Hierdoor wordt reclamant geconfronteerd met een aanlegvergunningstelsel waarin een aantal werken en werkzaamheden als strijdig wordt getypeerd. Landbouwkundig gebruik moet mogelijk blijven. Er kan in dat kader alleen sprake zijn van een vereiste aanlegvergunning. Ervaren aanlegvergunningstelsel dan ook als beperkend voor een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering.
3. Ontwikkelingen. Een deel van de gronden van reclamant is aangeduid als te ontwikkelen natuurgebied. Deze aanduiding hoort volgens reclamant niet thuis op de plankaart en maakt hiertegen dan ook bezwaar. Bovendien is het gebied, gelet op het Streekplan Noord-Brabant 2002, te groot ingetekend. Het gebied kan bovendien pas natuurgebied worden als de gronden gebruiksvrij zijn verworven. Reclamant maakt tevens bezwaar tegen de aanduiding te ontwikkelen landschapselement. De aanleg van een landschapselement brengt beperkingen met zich mee bij de teelt van producten (onttrekking grondwater en schaduwwerkingen voor het onderhoud van watergangen). Reclamant is van mening dat sprake moet zijn van verworven gronden voordat landschapselementen worden ontwikkeld.

Beoordeling.

1.

In het op de plankaart opgenomen bouwvlak is voldoende ruimte opgenomen om de bedrijfsbebouwing uit te breiden in de planperiode (10 jaar). De reden dat de uitbreiding is gelegen achter de al bestaande bebouwing is gelegen in het feit dat de landschappelijke waarde van het gebied is gelegen in de openheid van het gebied. Door de mogelijkheid te openen de bebouwing naast elkaar te situeren zou deze waarde onaanvaardbaar worden aangetast.

2.

De aan de gronden gegeven bestemmingen zijn afgeleid van de aanwezige waarden in het gebied en wat hierover in het Streekplan 2002 is bepaald. Deze waarden kunnen tot gevolg hebben dat bepaalde activiteiten te allen tijde een zodanige invloed hebben op de aanwezige waarden dat dit tot een onevenredige aantasting zal leiden. Om nu te voorkomen dat dit eerst pas vast komt te staan bij het aanvragen van een aanlegvergunning is dit rechtstreeks in het bestemmingsplan via een verbod op het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden opgenomen. Dit geeft duidelijkheid richting de ondernemer en voorkomt onnodige procedures.

3.

De aanduiding "te ontwikkelen natuur" behoort wel op de plankaart te zijn opgenomen omdat er in de wijzigingsbevoegdheid bij de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" hiernaar een verwijzing is opgenomen. De begrenzing van het gebied dat als "te ontwikkelen natuurgebied" is aangeduid, volgt uit het plan voor de Herinrichting Teteringen. Aan de zuidoost kant is een kleine wijziging doorgevoerd in de begrenzing en de onderliggende bestemming. Voor het overige wordt deze gehandhaafd. Met het uitvoeringsinstrument landinrichting zal de beoogde natuurontwikkeling worden gerealiseerd zodra de gronden gebruiksvrij zijn verworven. De aanleg van landschapselementen zal in de praktijk slechts plaatsvinden op gronden welke eigendom zijn van degene die het landschapselement zal aanbrengen. Een andere mogelijkheid is dat een eigenaar van gronden zelf een landschapselement aanbrengt dan wel een andere instantie de toestemming en gelegenheid geeft een landschapselement aan te leggen. Deze zijn dan ook bekend met de eventuele nadelige gevolgen die deze aanleg met zich kan brengen.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.



5. A. Oomen.

Inhoud zienswijze.

Heeft niet zozeer bezwaren tegen het ontwerp van bestemmingsplan maar heeft nog wel vragen waar hij graag antwoord op wil.

Op het bedrijf van reclamant worden heesters gekweekt. In het bestemmingsplan is bezwaar tegen hoog opgroeiende gewassen. In dat kader vraagt hij zich af welke maximale hoogten gehanteerd worden gelet op zijn bedrijfsvoering. Verder vraagt hij zich af of hij een aanlegvergunning nodig heeft voor het in gebruik nemen van bouwland voor het sierteeltbedrijf.

Beoordeling.

De beperkingen inzake gebruik van gronden voor de boomteelt hebben geen betrekking op de al als bouwland in gebruik zijnde gronden. Dit is alleen van toepassing op omzetting van weilanden in bouwland. Beplanting van de gronden voor de sierteelt als door reclamant bedoeld wordt gezien als normaal agrarisch gebruik en is daarom niet aanlegvergunningplichtig.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

6. C. van Beek.

Inhoud zienswijze.

1.

Maakt bezwaar tegen het opnemen van zijn gronden binnen het te ontwikkelen natuurgebied vanwege de waardevermindering. Zal de hieruit voortvloeiende schade op de gemeente verhalen.

2.

Maakt ook bezwaar tegen de aanlegvergunningvereiste voor het scheuren van grasland met vervolgbeperkingen.

3.

Reclamant is van mening dat het Streekplan bij de opstelling van het bestemmingsplan niet is gevolgd terwijl dit naar zijn mening wel leidend had moeten zijn.

Beoordeling.

1.

Het enkele feit dat de gronden van appellant een aanduiding "te ontwikkelen natuur" hebben meegekregen neemt niet weg dat gronden gebruikt mogen worden overeenkomstig het huidige gebruik en overeenkomstig de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden". Natuur zal nooit kunnen ontstaan ter plaatse zonder medewerking van de eigenaren van die gronden.

2.

Het scheuren van grasland is in het agrarisch gebied overal toegestaan met uitzondering van het gebied dat is aangeduid als "Natuurreserveaat" op Hulpkaart 1a. Het gaat in dit gebied om graslanden met hoge vegetatiekundige waarden. Het scheuren van deze graslandvegetaties zou ze zodanig beschadigen dat de hoge natuurwaarde erdoor wordt aangetast.

3.

Het Streekplan 2002 is gevolgd bij de opstelling van het bestemmingsplan. De gemeente heeft echter in haar bestemmingsplan de hele Lage Vuchtpolder als Groene Hoofdstructuur bestemd. Dit gebied is groter dan in het streekplan is aangeduid. De keuze om een groter gebied als Groene Hoofdstructuur te bestemmen is in de toelichting onderbouwd. De gemeente baseert deze keuze op de volgende argumenten. De landschappelijke kenmerken (bodem, water, grondgebruik, verkaveling) van de Lage Vuchtpolder geven geen aanleiding om dwars door het gebied een grens te trekken tussen Agrarische Hoofdstructuur en Groene Hoofdstructuur. De hele Lage Vuchtpolder wordt beschouwd als een eenheid waar ruimte gegeven wordt aan de actuele leefgebieden van waardevolle planten en dieren naast het landbouwkundige gebruik als weidegebied. Het is in ruimtelijk opzicht niet wenselijk om het grondgebruik in een deel van de Lage Vuchtpolder te intensiveren omdat dit het geheel van de openheid in de veenweidepolder teniet zal doen.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.



7. ZLTO namens Berende BV en Berende BV zelf.

Inhoud zienswijze.

1.

Reclamanten exploiteren op de onderhavige locatie een loonwerkbedrijf. De op het perceel aanwezige bebouwing (voormalige veestallen) voldoen niet aan de gestelde eisen. Om perspectief te kunnen bieden zouden zij graag ter plaatse een nieuwe schuur bouwen en een spuitplaats inrichten. Het bouwblok is hiervoor ontoereikend. De nieuwe schuur is nodig omdat de bestaande schuur een rijksmonument en voor de gewenste activiteiten geen aanpassingen mogen plaatsvinden. Reclamanten verzoeken dan ook een passende bestemming toe te kennen. Reclamanten zijn van mening dat het bedrijf inpasbaar is in de omgeving en past binnen de daarvoor opgenomen eisen uit het Streekplan inzake hergebruik van voormalig agrarische bedrijfslocaties. Reclamanten verzoeken daarom ook aan het perceel Hoeveneind 61 de juiste bestemming (agrarisch technisch hulpbedrijf) toe te kennen.

2.

In de zelfstandig ingediende zienswijze komen nog de volgende bezwaren naar voren welke voornamelijk zijn geënt op de toelichting:

- a. Onder verwijzing naar paragraaf 2.3.1. van de toelichting wordt opgemerkt dat bij verdere ontwikkeling tot intensief recreatiegebied de verkeersdoorstroming niet te worden gehinderd zulks in samenhang met de verkeersveiligheid.
- b. Paragraaf 2.4.1: Reclamanten hebben grond verkocht aan een ontwikkelaar als ruilgrond. Verder is er samenwerking met loonbedrijf Dilven die mogelijk in de toekomst zal worden uitgebreid.
- c. Paragraaf 2.4.2: Een zinvolle herbestemming dient in de toekomst bij verplaatsing mogelijk te blijven.
- d. Paragraaf 2.5: De hier genoemde subsidiemogelijkheden voor landschapselementen moeten ook voor bedrijven toegankelijk zijn.
- e. Paragraaf 3.2.3: Hier ontbreekt een tabel van aan de agrarische sector verwante bedrijven.
- f. Paragraaf 3.2.5: Reclamanten hopen dat er rekening wordt gehouden met het fenomeen burgerwoningen en de overlast die er bestaan van normale bedrijfsbelastingen.
- g. Paragraaf 4.1.3: Vanwege het feit dat reclamanten grond hebben afgestaan om verstedelijking te kunnen realiseren verwachten zij daarvoor ruimte terug voor hun bedrijf.
- h. Paragraaf 4.1.5: Aanleg landschapselementen. Aandacht wordt gevraagd voor de overlast en vervuiling van de omliggende natuur.
- i. Paragraaf 4.2.2: Agrarische bouwvlakken. De getallen per uitbreiding van de bouwvlakken zijn niet altijd reëel omdat niet altijd vanuit cultuurhistorisch opzicht alle ruimtes benut kunnen worden.
- j. Paragraaf 4.2.4: Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Reclamanten blijven met hun bedrijf binnen dit kader.
- k. Paragraaf 4.7.2: Niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. Recreatie zal niet beperkt blijven tot uitsluitend de natuurgebieden. Ook andere zaken zoals horeca, museum en rijksmonument kunnen uitstekend samengaan en zal de attractiviteit van de omgeving vergroten.
- l. Paragraaf 5.3.2: Specifieke afwegingsaspecten. De kosten van onderzoek en daaropvolgende archeologische uitvoeringsmaatregelen dient niet te worden verhaald op de eigenaar. Overigens is volgens reclamanten veel grond al eerder diep beroerd. Verder is niet aangegeven hoe de aansprakelijkheid van bedrijven ten opzichte van het "erfgoed" is geregeld bij grondwerkzaamheden.
- m. Paragraaf 5.3.3: Toetsing per activiteit. Aan te leggen bebouwing moet goed bereikbaar zijn. DE limiet voor verharding is te laag gesteld.
- n. Handhaving. Het maken van foto's dient onderhevig te zijn aan toestemming van de eigenaar.
- o. Artikel 3 lid III onder 1: Verandering van bestemming of het plaatsen van tijdelijke voorzieningen moet mogelijk zijn.
- p. Artikel 6, lid II: Hetgeen hier is beschreven over de volwaardigheid van bedrijven is tegenstrijdig. Een bedrijf in opbouw kan in de komende 10 jaar rendabel worden en hoeft per definitie nog niet volwaardig te zijn.

Beoordeling.

1.

Wijziging van de agrarische in een passende bestemming ten behoeve van het bedrijf van reclamanten dient te worden getoetst aan de hiervoor in het bestemmingsplan opgenomen regeling. Deze regeling is overgenomen uit het Streekplan Brabant in Balans 2002. Er zijn geen mogelijkheden dit beleid aan te passen.



In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de betreffende regeling op verzoek van Provinciale Planologische Commissie in overeenstemming gebracht met de streekplanregeling. Dit betekent dat aan het verzoek van reclamanten alleen medewerking mogelijk is als aan bij de voorschriften als bijlage A gehechte randvoorwaarden wordt voldaan. In het kader van de beoordeling van de zienswijze van reclamanten zijn daarin belangrijk:

a. het feit dat de locatie ongeschikt is voor agrarisch hergebruik;

b. *het bedrijf niet meer ruimte in beslag mag nemen dan het voormalige agrarische bouwvlak.*

Ten aanzien van het gestelde onder a wordt opgemerkt dat ter plaatse altijd een melkrundveehouderij gevestigd is geweest. Na beëindiging van dit bedrijf kan deze locatie nog, zeker ook gezien de ligging, worden aangewend voor agrarisch hergebruik. Aan deze voorwaarde is dus niet voldaan. Ten aanzien van het gestelde onder b wordt opgemerkt dat reclamanten in hun zienswijze aangeven dat aanpassing van het bouwvlak noodzakelijk zal zijn om de bebouwing in overeenstemming te brengen met de gewenste bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Ook hier komt dus het verzoek van reclamanten in strijd met de in het Streekplan en ook bestemmingsplan opgenomen regeling. Wijziging van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ligt dus niet in de reden. Tijdens een ter plaatse gehouden controle en uit de gegevens van de Kamer van Koophandel is vast komen te staan dat op de locatie Hoeveneind 61 meerdere activiteiten plaatsvinden dan alleen een loonwerkbedrijf. Deze activiteiten zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Teteringen. Een bestuursdwangactie hiertegen is inmiddels gestart.

2.

a. In deze zienswijze gaan reclamanten in op het beleid van een buurgemeente. Dit beleid staat in deze procedure niet ter discussie. Indien nodig is in het onderhavige bestemmingsplan hier op ingespeeld. Ten aanzien van dit onderwerp is dit niet aan de orde omdat dit beleid binnen Oosterhout verder vorm moet krijgen via uitwerking van dit beleid in plannen.

b. Aan het feit dat reclamanten grond hebben verkocht aan een ontwikkelaar als ruilgrond en nauw samenwerken met een ander loonbedrijf kunnen geen rechten worden ontleend op een andere bestemming.

c. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

d. Ook bedrijven kunnen van deze subsidieregeling gebruik maken.

e. In 3.2.3 is een opsomming gegeven van de aan de agrarische sector verwante bedrijvigheid binnen het plangebied.

f. Alleen bestaande burgerwoningen zijn in het bestemmingsplan meegenomen. Extra woningen mogen niet worden toegevoegd. Wel bestaat de mogelijkheid om de bestemming van voormalige agrarische bedrijfswoningen te wijzigen in woondoeleinden. Als voorwaarde hierbij is echter onder andere opgenomen dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen agrarische bedrijven niet mogen worden beknot.

g. Zie beoordeling onder b.

h. Met de aanleg van landschapselementen wordt de verfraaiing van het landschap nagestreefd. Dit mag niet leiden tot overlast dan wel vervuiling van de omliggende natuur.

i. De maatvoering van de agrarische bouwvlakken is overgenomen uit het Streekplan. Afwijking van dit beleid zal leiden tot onthouding goedkeuring door Gedeputeerde Staten.

j. Zie beoordeling onder 1.

k. Over met name de recreatie binnen de gemeente Breda wordt thans, in samenspraak met de provincie, beleid voorbereid. Nu is er nog geen aanleiding hier een voorschot op te nemen.

l. De eigenaar van gronden is bij het uitvoeren van werkzaamheden in de grond gehouden rekening te houden met de eventuele archeologische waarden op het perceel. De aansprakelijkheid ligt dan ook te allen tijde geheel bij die eigenaar. Bij het uitvoeren van werkzaamheden door derden is de aansprakelijkheid hiervoor afhankelijk van de afspraken welke er tussen partijen zijn gemaakt. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat degene die de werkzaamheden uitvoert aansprakelijk is.

m. Bebouwing is altijd gelegen binnen een bouwvlak. Binnen een bouwvlak is geen maximum gesteld aan de aan te leggen verharding noch is de aanleg hiervan vergunningplichtig gesteld.

n. Dit is zondermeer het geval zeker als hiervoor eigendommen moeten worden betreden.

o. Het door reclamant gevraagde is per bestemming aangegeven. Het betreft hier slechts een algemene gebruiksbeplanning. De aan een perceel gegeven bestemming bepaald de mogelijkheden van gebruik van de betreffende opstallen en gronden.

p. De volwaardigheid van agrarische bedrijven wordt bepaald aan de hand van adviezen van de Adviescommissie Agrarische Bedrijven te Tilburg. Het bedrijfsplan en de realiteit van realisering bepalen over het algemeen of de activiteit als volwaardig kan worden aangemerkt.



Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

8. Akkermans Boomkwekerijen

Inhoud zienswijze.

Reclamanten blijven bij hun standpunt verwoord in hun inspraakreactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen. Geven aan dat zij de fysieke ruimte nodig hebben om hun boomkwekerij te ontwikkelen en accepteren geen belemmeringen. Zien zich genoodzaakt een schadevergoedingsclaim in te dienen wegens het tegenwerken van ontwikkeling en uitbreiding, waardevermindering van bedrijf en gronden. Verzoeken dan ook van de plannen af te zien en geen beperkingen op te leggen aan de boomteeltbedrijven.

Beoordeling.

Omwille van de waarden van het gebied zijn deze beperkingen in het bestemmingsplan opgenomen. In de toelichting op het bestemmingsplan is hiervoor een uitgebreide motivering opgenomen waarnaar kortheidshalve wordt verwezen. Hieruit blijkt dat de hele Lage Vuchtpolder wordt gekenmerkt door de visuele openheid en de hoge natuurwaarden. Op de thans nog in gebruik zijnde gronden voor weiland mag geen boomteelt plaatsvinden. Bestaande percelen met boomkwekerijgewassen mogen worden gehandhaafd. Overigens is hiermee recht gedaan aan wat over dit gebied in het Streekplan Brabant in Balans 2002 is opgenomen.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9. J.H.M. de Jong

Inhoud zienswijze.

1.

Door de in het ontwerp van het bestemmingsplan opgenomen aanlegvergunningenstelsel wordt omschakeling in het natuurgebied onmogelijk gemaakt terwijl dit in het kader van de bedrijfsvoering wel eens noodzakelijk zou zijn. Het binden van het telen van gewassen in de andere gebieden aan een aanlegvergunning is volgens appellant helemaal verwerpelijk. Appellant is dan ook van mening dat de gemeente in deze te ver gaat.

2.

Het natuurgebied is in het bestemmingsplan groter opgenomen dan de provincie heeft voorgesteld.

3.

Maakt verder bezwaar tegen het toekennen van een woonbestemming voor het pand aan de Hoeveneind 110. Deze woning ligt binnen de stank- en geluidscirkel van het bedrijf van appellant.

Beoordeling.

1.

Naast een goede regeling voor bestaande agrarische en niet-agrarische functies zijn de regelingen in het bestemmingsplan heel precies afgestemd op het beschermen van bepaalde waarden in een bepaald gebied. Deze waarden zijn in de toelichting op het bestemmingsplan beschreven en in kaart gebracht. Er wordt in het aanlegvergunningenstelsel alleen geregeld wat minimaal noodzakelijk is om bepaalde bestaande visuele, archeologische, cultuurhistorische of ecologische waarden te beschermen. Aan de bestaande bedrijven zijn de ontwikkelingsmogelijkheden gegeven die tevens afgestemd zijn op de draagkracht van het betreffende gebied.

2.

Het Streekplan 2002 is gevolgd bij de opstelling van het bestemmingsplan. De gemeente heeft echter in haar bestemmingsplan de hele Lage Vuchtpolder als Groene Hoofdstructuur bestemd. Dit gebied is groter dan in het streekplan is aangeduid. De keuze om een groter gebied als Groene Hoofdstructuur te bestemmen is in de toelichting onderbouwd. De gemeente baseert deze keuze op de volgende argumenten. De landschappelijke kenmerken (bodem, water, grondgebruik, verkaveling) van de Lage Vuchtpolder geven geen aanleiding om dwars door het gebied een grens te trekken tussen Agrarische Hoofdstructuur en Groene Hoofdstructuur. De hele Lage Vuchtpolder wordt beschouwd als een eenheid waar ruimte gegeven wordt aan de actuele leefgebieden van waardevolle planten en dieren naast het landbouwkundige gebruik als weidegebied.



Het is in ruimtelijk opzicht niet wenselijk om het grondgebruik in een deel van de Lage Vuchtpolder te intensiveren omdat dit het geheel van de openheid in de veenweidepolder teniet zal doen.

3.

Het betreffende pand is bestemd in overeenstemming met het bestaande gebruik. Deze boerderij is al vele jaren voor burgerwoondoeleinden in gebruik en ook als zodanig verbouwd. Voorts is in het bestemmingsplan de mogelijkheid gegeven om binnen het bestaande bouwvolume de woning uit te breiden. Een soortgelijke regeling is ook opgenomen in het inmiddels onherroepelijk geworden bestemmingsplan Buitengebied Prinsenbeek. Ten aanzien van de opmerking van appellant betreffende de ligging van de woning binnen de geluids- en hindercirkel van een van de bedrijfsgebouwen wordt opgemerkt dat de bestaande woning ook al binnen deze cirkel was gelegen dus zonder dat deze kon worden uitgebreid. De reden hiervan is gelegen in het feit dat de door reclamant bedoelde opstal voorheen behoorde bij het op het Hoeveneind 110 gevestigde agrarische bedrijf.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

10. Linssen CS advocaten namens VOF Pensionstal Hoeveneind

Inhoud zienswijze.

1.

Op grond van besluiten van de gemeente is reclamanten toegezegd dat bij hun manegebedrijf aan de Hoeveneind 118 een bedrijfswoning aanwezig c.q. opgericht zou mogen worden. Uit het ontwerp van het bestemmingsplan zou dit echt niet per definitie blijken.

2.

Verder verzoeken appellant om vergroting van hun bouwblok teneinde de bebouwing uit te kunnen breiden en zo in te kunnen spelen op de ontwikkelingen binnen de bedrijfstak.

Beoordeling.

1.

Op grond van het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen heeft het betreffende perceel met opstellen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Uit de bijbehorende voorschriften, als opgenomen in artikel 12, staat in lid II onder 4 dat per bouwvlak een dienstwoning mag worden gebouwd, voorzover binnen het bouwvlak nog geen woning aanwezig is. Hiermee is de thans bestaande woning gelegaliseerd. Voor het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning op het perceel is het noodzakelijk dat de bestaande woning aan zijn bestemming wordt onttrokken. Een en ander is dus wel degelijk in het bestemmingsplan vastgelegd.

2.

Ten aanzien van het verzoek om vergroting van het bouwvlak in verband met mogelijke uitbreidingen van de bebouwing in de naaste toekomst wordt opgemerkt dat de uitbreidingsruimte voor de bebouwing eveneens is opgenomen in artikel 12 van voornoemd bestemmingsplan. Deze uitbreidingsregeling is geënt op de regeling zoals deze in het Streekplan 2002 is verwoord. Voor het bedrijf van appellant betekent dit dat de thans bestaande bebouwing mag worden uitgebreid met maximaal 25% van het bestaande bebouwde oppervlak. Een dergelijke uitbreiding past binnen het aan appellant toegekende bouw- en bestemmingsvlak.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11. M.H.B.M. Goosen

Inhoud zienswijze.

Appellant verzoekt te bevestigen dat aan de Bolderstraat 6 te Teteringen, anders dan de toelichting op bladzijde 87 doet vermoeden, geen dierenpension gevestigd mag worden.

Beoordeling.

Appellant heeft dit juist geconstateerd. In de lijst op bladzijde 87 van de toelichting op het bestemmingsplan dient deze vermelding te worden gewijzigd in "Tilburgsebaan 6".



Conclusie.

Deze zienswijze gegrond te verklaren.

12. C.W.M. Snijders

Inhoud zienswijze.

1.

Heeft bezwaar tegen het verbod om de gronden met bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarde vanwege de openheid van het gebied voor akkerbouw of sierteelt te gebruiken.

2.

De huiskavel valt onder de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden. Er is een aanlegvergunning nodig voor het omzetten van grasland in bouwland wat veel tijd en bureaucratische rompslomp oplevert. Bovendien beperkt deze maatregel de vrijheid om de gronden te gebruiken zoals de exploitant zou willen.

3.

Veel van de gronden van appellant binnen de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden zijn gelegen binnen het gebied met de aanduiding "te ontwikkelen natuur". Hieraan zijn twee ernstige nadelen verbonden in het kader van het aanlegvergunningstelsel te weten het omzetten van grasland naar bouwland en het scheuren van grasland. Hij ziet de noodzaak hiervan niet in. Bovendien is het gebied te ontwikkelen natuur te groot op kaart opgenomen. Stelt voor om als scheidingslijn voor het natuurgebied het Moerdijkje aan te houden.

4.

Vreest dat het plan dusdanige beperkingen inhoudt dat eventuele nevenactiviteiten onmogelijk zullen worden gemaakt door de vele beperkingen. Is dan ook van mening dat veel beperkingen worden opgelegd zonder dat compensatie wordt geboden. De boerderij van appellant en zijn gronden zullen een enorme waardevermindering ondergaan en zal bij bedrijfsbeëindiging onverkoopbaar worden.

Beoordeling.

1.

Omwille van de waarde van het gebied zijn deze beperkingen in het bestemmingsplan opgenomen. In de toelichting op het bestemmingsplan is hiervoor een uitgebreide motivering opgenomen waarnaar kortheidshalve wordt verwezen. Hieruit blijkt dat de hele Lage Vuchtpolder wordt gekenmerkt door de visuele openheid en de hoge natuurwaarden. Op de thans nog in gebruik zijnde gronden voor weiland mag geen boomteelt plaatsvinden. Bestaande percelen met boomkwekerijgewassen mogen worden gehandhaafd. Overigens is hiermee recht gedaan aan wat over dit gebied in het Streekplan Brabant in Balans 2002 is opgenomen.

2.

Naast een goede regeling voor bestaande agrarische en niet-agrarische functies zijn de regelingen in het bestemmingsplan heel precies afgestemd op het beschermen van bepaalde waarden in een bepaald gebied. Een en ander vloeit voort uit het Streekplan 2002. Deze waarden zijn in de toelichting op het bestemmingsplan beschreven en in kaart gebracht. Er wordt in het aanlegvergunningstelsel alleen geregeld wat minimaal noodzakelijk is om bepaalde bestaande visuele, archeologische, cultuurhistorische of ecologische waarden te beschermen. Aan de bestaande bedrijven zijn de ontwikkelingsmogelijkheden gegeven die tevens afgestemd zijn op de draagkracht van het betreffende gebied.

3.

Deze beperkingen in het aanlegvergunningstelsel zijn niet opgenomen op basis van de aanduiding te ontwikkelen natuur maar vanwege de aanwezige waarden in het gebied. Dit is weer tot uitdrukking gekomen in de aan de betreffende gronden gegeven bestemming. De meest vergaande beperkingen gelden voor het gebied dat in hulpkartaal 1a is aangeduid als "natuurreservaat". De motivering om tot deze beperkingen te komen is opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. De begrenzing van het gebied dat is aangeduid als "te ontwikkelen natuurgebied" is gebaseerd op twee beleidsnota's:

- het Beheer- en begrenzingenplan De Mark waarin de provincie delen van de Lage Vuchtpolder begrensd heeft als reservaatgebied;
- het landinrichtingsplan Herinrichting Teteringen waarin de aanleg van rietmoerassen en landschapsparken is voorzien.



Aan de zuidoost zijde van dit gebied is wel een beperkte wijziging aangebracht in de begrenzing van het te ontwikkelen natuurgebied en de bestemmingen. Hiermee is de begrenzing in overeenstemming met het Streekplan en de andere al eerder genoemde plannen.

4.

Deze veronderstelling is niet juist. Het plan geeft wel degelijk mogelijkheden om andere activiteiten te kunnen uitvoeren of om te schakelen als de locatie niet meer voor agrarische activiteiten kan worden aangewend. Al deze mogelijkheden zijn in het bestemmingsplan opgesomd. Aan reclamant is voor zijn bedrijfsbebouwing een agrarisch bouwvlak toegekend. Zo is in het bestemmingsplan bijvoorbeeld geregeld dat binnen dit bouwvlak in de periode tussen 1 april en 1 oktober 10 caravans mogen worden geplaatst terwijl dit in het hoogseizoen van 1 juli tot 1 september 15 stuks mag zijn. Waarom aan de gronden gelegen binnen de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden meer beperkingen zijn opgelegd is hiervoor al aangegeven.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

13. A. Verstegen

Inhoud zienswijze.

1.

Heeft bezwaar tegen het koppelen aan een aanlegvergunning voor het omzetten van grasland naar bouwland. Procedure is te lang en belemmert een normale bedrijfsvoering.

2.

Heeft ook bezwaar tegen de aanleg van een houtwal c.q. bomenrij op percelen aan de Stidstraat en Blauwhoefsedreef. Landbouwgrond zal vervallen en dit zal verder belemmerend werken in het kader van de mestwetgeving.

Beoordeling.

1.

Naast een goede regeling voor bestaande agrarische en niet-agrarische functies zijn de regelingen in het bestemmingsplan heel precies afgestemd op het beschermen van bepaalde waarden in een bepaald gebied. Een en ander vloeit voort uit het Streekplan 2002. Deze waarden zijn in de toelichting op het bestemmingsplan beschreven en in kaart gebracht. Er wordt in het aanlegvergunningstelsel alleen geregeld wat minimaal noodzakelijk is om bepaalde bestaande visuele, archeologische, cultuurhistorische of ecologische waarden te beschermen. Aan de bestaande bedrijven zijn de ontwikkelingsmogelijkheden gegeven die tevens afgestemd zijn op de draagkracht van het betreffende gebied.

2.

Deze te ontwikkelen landschapselementen zijn slechts met een aanduiding op de plankaart aangegeven. Deze zijn dan ook niet rechtens afdwingbaar maar zullen op basis van vrijwilligheid aangelegd worden. Wel is in het plan de mogelijkheid opgenomen om via een wijzigingsbevoegdheid de onderliggende bestemming te wijzigen in de bestemming landschapselement teneinde de gerealiseerde elementen voldoende bescherming te geven en hun aanwezigheid naar de toekomst toe te kunnen garanderen.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14. P.H.D. Touw

Inhoud zienswijze.

1.

Meent dat procedureel een fout is gemaakt nu een door hem ingediend bezwaarschrift tegen het voorbereidingsbesluit nog niet is afgehandeld.

2.

Maakt verder bezwaar tegen het feit dat het beschermd dorpsgezicht niet meer in het plan is opgenomen en zo de bescherming is verdwenen.

3.

De grens van het grondwaterbeschermingsgebied is volgens appellant gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp van het plan. Hij verzoekt dit aan te passen.



4.

Maakt bezwaar tegen het feit dat niet het gehele perceel aan de Hoeveneind 27a als woonbestemming in het plan is opgenomen. Maakt vooral bezwaar tegen de vaststelling van deze fictieve grens anders dan in de aankoop is bepaald.

Beoordeling.

1.

Deze twee procedures lopen naast elkaar. Een bestemmingsplan kan in procedure worden gebracht ook al is een bezwaarschrift tegen een voorbereidingsbesluit voor het betreffende gebied nog niet afgehandeld. In het voorbereidingsbesluit is ook aangekondigd dat een herziening van een bestemmingsplan in voorbereiding is. Er is inmiddels op het bezwaarschrift van reclamant beslist.

2.

Met het opnemen van de aanduiding beschermd dorpsgezicht in het voorontwerp van het bestemmingsplan was aan het gebied nog geen bescherming geboden omdat de aanwijzing nog niet formeel had plaatsgevonden. Het voornemen bestond om dit gebied als zodanig aan te wijzen en zo de bescherming via de Monumentenwet op het gebied te leggen. Er liep op dat moment nog een onderzoek daartoe. Naar later bleek was er onvoldoende reden aanwezig het gebied die bescherming te bieden en is dan ook de aanduiding van de plankaart verdwenen.

3.

Deze veronderstelling van appellant is niet juist. Aan de begrenzing van het Grondwaterbeschermingsgebied is niets gewijzigd.

4.

Met het projecteren van de bestemmingsgrenzen is geen uitspraak gedaan over de eigendomsgrenzen zoals die in een aankoopakte zijn vastgelegd. Met de begrenzing van het bestemmingsvlak voor de betreffende bestemming is slechts uitvoering gegeven aan de beleidsuitgangspunten van het Streekplan ten aanzien van burgerwoondoeleinden in het landelijke gebied. De situering van de bebouwing is hierbij uitgangspunt geweest alsmede de mogelijkheden welke geboden kunnen worden aan de woningen met deze bestemming. Er is geen reden aanwezig om het bestemmingsvlak te vergroten.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

15. ZLTO namens P. Buiks

Inhoud zienswijze.

1.

Maakt bezwaar tegen het onthouden van de aanduiding "intensieve veehouderij" aan het agrarisch bouwvlak van reclamanten aan de Blauwhoefsedreef 3. Maakt tevens in dat kader bezwaar tegen het feit de bouwblokken voor de intensieve veehouderij niet mogen worden uitgebreid. Verzoekt verder het bouwvlak aan de Blauwhoefsedreef 3 te vergroten omdat op basis van het huidige bouwvlak geen redelijke uitbreidingsruimte aan het bedrijf wordt geboden omdat een sleufsilo niet is aangegeven en een stal groter is dan op de kaart is aangegeven.

2.

Appellant exploiteert ook een boomkwekerijbedrijf ter plaatse. Hij heeft in dat kader bezwaar tegen het voor de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarden in het plan opgenomen aanlegvergunningstelsel. Het is onnodig belemmerend om voor de uitbreiding van het areaal aan boom- en sierteelt een vergunningplicht in te voeren. Er is geen onderbouwing voor gegeven. De vergunningplicht geldt ook voor opgaand houtgewas. Verzocht wordt deze uit het plan te verwijderen. Beter lijkt het hier een maat op te nemen in plaats van de term hoogopgaand. Binnen het gebied met de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden wordt boomteelt zelfs als strijdig gezien zonder dat een afweging tussen de waarden en het landbouwkundige gebruik heeft plaatsgevonden. Voor dit gebied zou hoogstens een vergunningplicht moeten gelden. Het aanlegvergunningstelsel wordt tenslotte te beperkend werkt voor een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering. Procedures en kosten zijn vaak moeizaam in de bedrijfsvoering in te passen. Verzoeken het herplanten van percelen waarop al hoogopgaand gewas voorkomt rechtstreeks mogelijk te maken.



Beoordeling.

1.

Het bedrijf van reclamant valt onder de begripsbepaling voor "intensieve veehouderij" en had als zodanig dan ook die aanduiding moeten krijgen. Deze aanduiding dient nu dus alsnog aan het bouwvlak van reclamant te worden toegevoegd. De mening van appellant dat bouwvlakken voor intensieve veehouderij niet mogen worden uitgebreid delen wij niet. In het bestemmingsplan is wel degelijk uitbreidingsruimte geboden tot maximaal 1,5 ha. Wel is hierin een beperking opgenomen ten aanzien van de afstand tot voor verzuring gevoelige gebieden. Deze maatregel komt voort uit het Streekplan 2002. Hieruit blijkt dat deze regeling een op een is overgenomen uit de milieuwetgeving. Ten aanzien van de grootte van het op de plankaart opgenomen bouwvlak voor reclamant wordt opgemerkt dat uit de door reclamant overgelegde situatietekening blijkt dat er nog voldoende ruimte overblijft binnen het geprojecteerde bouwvlak om een uitbreiding van de gebouwen te realiseren.

2.

Naast een goede regeling voor bestaande agrarische en niet-agrarische functies zijn de regelingen in het bestemmingsplan heel precies afgestemd op het beschermen van bepaalde waarden in een bepaald gebied. Een en ander vloeit voort uit het Streekplan 2002. Deze waarden zijn in de toelichting op het bestemmingsplan beschreven en in kaart gebracht. Er wordt in het aanlegvergunningstelsel alleen geregeld wat minimaal noodzakelijk is om bepaalde bestaande visuele, archeologische, cultuurhistorische of ecologische waarden te beschermen. Aan de bestaande bedrijven zijn de ontwikkelingsmogelijkheden gegeven die tevens afgestemd zijn op de draagkracht van het betreffende gebied. Gronden welke al als landbouwgrond in gebruik is genomen mogen ook als zodanig gebruikt blijven worden, ook bij herplant van gewassen. Deze zijn ook niet aan het aanlegvergunningstelsel gebonden omdat het hier werkzaamheden betreft welke behoren tot de normale agrarische bedrijfsvoering.

De begrenzing van de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" en de begrenzing van de aanduiding "te ontwikkelen natuur" zijn op de plankaart aangepast.

Conclusie.

Deze zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.

16. ZLTO namens C. Snoek

Inhoud zienswijze.

1.

Door de aan de gronden van appellant toegekende bestemmingen wordt deze geconfronteerd met een aanlegvergunningstelsel. Dit brengt ernstige beperkingen met zich mee voor de bedrijfsvoering. Verwijst voor zijn bezwaren in deze naar het bezwaar van de ZLTO afdeling Breda.

Het bestemmingsplan geeft verder een aanzienlijke verzwaring van het planologische regime ten opzichte van wat in het Streekplan 2002 is bepaald. Dit legt ook weer veel beperkingen op aan de bedrijfsvoering. Dit klemmt temeer nu, in tegenstelling tot wat in het Streekplan is bepaald, de zwaardere bestemmingen zijn doorgetrokken over de huiskavel en tot aan het agrarisch bouwblok.

2.

Het aan het bedrijf van reclamanten toegekende bouwvlak voldoet niet aan de eisen die het bedrijf voor de komende periode stelt. Het thans toegekende bouwvlak is vrijwel volledig bebouwd en laat geen ruimte voor uitbreiding. Daarnaast vallen de bij het bedrijf behorende sleufsilo's buiten het toegekende bouwvlak. Een bouwvlak dient en de bestaande bebouwing te omvatten en een redelijke uitbreidingsruimte te bieden. Deze uitbreidingsruimte dient te liggen ten noorden en noordwesten van het huidige bouwvlak zoals aangegeven op een bij de zienswijze gevoegde tekening.

Beoordeling.

1.

Naast een goede regeling voor bestaande agrarische en niet-agrarische functies zijn de regelingen in het bestemmingsplan heel precies afgestemd op het beschermen van bepaalde waarden in een bepaald gebied. Een en ander vloeit voort uit het Streekplan 2002. Deze waarden zijn in de toelichting op het bestemmingsplan beschreven en in kaart gebracht. Er wordt in het aanlegvergunningstelsel alleen geregeld wat minimaal noodzakelijk is om bepaalde bestaande visuele, archeologische, cultuurhistorische of ecologische waarden te beschermen. Aan de bestaande bedrijven zijn de ontwikkelingsmogelijkheden gegeven die tevens afgestemd zijn op de draagkracht van het betreffende gebied.



2.

Het bouwvlak is in noordelijke richting aangepast. De aanwezige sleufsilo's zijn nu opgenomen in het bouwvlak en is uitbreidingsruimte voorhanden. De plankaart is hierop aangepast.

Conclusie.

Deze zienswijze is ten aanzien van de omvang van het bouwvlak gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond.

17. ZLTO namens Bullens Pot en containercultures

Inhoud zienswijze.

1.

Appellant kan niet instemmen met het aan zijn bedrijf toegekende bouwvlak. Niet alle bebouwing en verharding is hierin opgenomen. Verzoekt het bouwvlak zowel qua vorm als oppervlakte aan te passen overeenkomstig de door appellant ingediende situatietekening.

2.

Appellant stelt voor in het aanlegvergunningstelsel, om misverstanden hierover te voorkomen, een vermelding op te nemen over de noodzakelijke verhardingen tussen containervelden.

Beoordeling.

1.

Het bouwvlak is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van appellant. Het bouwvlak is in noordelijke uitgebreid. De tunnels alsmede de containervelden zijn opgenomen in het bouwvlak. De plankaart is hierop aangepast.

2.

De aanleg van verhardingen tussen containervelden maken daar een onlosmakelijk onderdeel van uit. Het opnemen van een maximale hoeveelheid verharding welke mag worden aangelegd zou te beperkend werken en bovendien is het moeilijk aan te geven welk percentage als verharding uitgevoerd gaat worden. Dit onder andere afhankelijk van met name de vorm van de containervelden. Nu de beide containervelden in het bouwvlak zijn opgenomen is deze zienswijze voor appellant overigens niet meer relevant.

Conclusie.

Deze zienswijze ten aanzien van de omvang van het bouwvlak gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond.

18. J.M.H. Gielen

Inhoud zienswijze.

1.

Zien op het perceel aan het Hoeveneind 103 graag een positieve woonbestemming toegevoegd. Extra bebouwing doet aan het gebied volgens appellant geen afbreuk.

2.

Heeft bezwaren tegen de voorgestelde maximale inhoud voor woningen en verzoekt om een uitbreiding naar 750 m³. De huidige regeling strookt niet met de ruimtebehoefte die er bestaat. Verzoekt deze regeling te herzien.

Beoordeling.

1.

Op grond van het Streekplan 2002 mogen geen extra burgerwoningen in het buitengebied worden opgericht. Het toevoegen van een bouwmogelijkheid aan het perceel Hoeveneind 103 zou daarom niet voor goedkeuring door de provincie in aanmerking komen.

2.

In het voorontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied was een ruimere bebouwingsregeling voor woondoeleinden opgenomen. In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft de Provinciale Planologische Commissie geadviseerd deze regeling aan te passen aan wat hierover in het Streekplan 2002 is bepaald. De in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen regeling is dan ook conform het Streekplan 2002. Inmiddels is een herziening van het Streekplan onder in dit verband in voorbereiding.



Hierin zal een voor alle woningen eenduidige regeling worden opgenomen. Een burgerwoning in het landelijke gebied mag niet groter worden dan 600 m³. Vooruitlopend op de vaststelling van deze regeling is dit inmiddels in het onderhavige bestemmingsplan verwerkt.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

19. R.P. Wielinga

Inhoud zienswijze.

Vraagt zich af waar het dierenpension aan de Bolderstraat, als vermeld op bladzijde 87 van de toelichting, zal worden gesitueerd. Appellant heeft overwegende bezwaren tegen de vestiging van een dierenpension aan de Bolderstraat.

Beoordeling.

Op bladzijde 87 van de toelichting is een fout geslopen. Bolderstraat 6 moet zijn Tilburgsebaan 6. Bij de vaststelling is deze omissie gewijzigd. Aan de Bolderstraat is geen dierenpension voorzien.

Conclusie.

Deze zienswijze gegrond te verklaren.

20. C.R. van den Bosch en A.C.M. Heller

Inhoud zienswijze.

1.

Verzoeken de bestaande bebouwing op de juiste manier op de plankaart op te nemen aangezien dit belangrijk is voor de uitbreidingsmogelijkheden.

2.

Binnen het bestemmingsvlak aan de Tilburgsebaan is geen bouwvlak aangegeven. Volgens mededeling van de zijde van de gemeente zou bouwvlak gelijk zijn aan bestemmingsvlak. Zien graag opgenomen in het plan da dit ook zo is.

3.

Op bladzijde 87 van de toelichting staat nog steeds het verkeerde adres (Bolderstraat 6) opgenomen. Verzoeken dit te wijzigen.

4.

Vragen duidelijkheid te geven over de bestemming bedrijfsdoeleinden en de daarbinnen passende vormen van dierenpensions of hun bedrijf de bestemming "kennel/honden- en kattenpension" toe te kennen.

5.

Verzoeken aan de gebouwen op landgoed Princenafel de aanduiding cultuurhistorische waarde te handhaven.

6.

Vragen een strook weiland ook als zodanig te vermelden. Nu lijkt het bos te zijn.

7.

Weilanden naast het huis van reclamanten hadden in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied de bestemming ALN. Nu zijn deze in het plan opgenomen als AL-gebied. Verzoeken in het nieuwe plan de ALN-bestemming te handhaven.

Beoordeling.

1.

Voorzover mogelijk is de bestaande bebouwing binnen het bestemmingsvlak op de kaart opgenomen. Hierbij is gebruik gemaakt van de ons ten dienste staande gegevens. Bij een eventuele uitbreiding van de gebouwen zal echter niet de op de plankaart staande bebouwing als maatstaf dienen doch de voor deze gebouwen verleende bouwvergunningen.

2.

Dit is inderdaad een omissie in het bestemmingsplan. In de voorschriften is namelijk bepaald dat alleen gebouwd mag worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Bij het merendeel van de percelen met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" is een bouwvlak op de plankaart aangegeven. In de



voorschriften is een voorbehoud opgenomen dat indien geen bouwvlak is aangegeven het bestemmingsvlak als zodanig mag worden aangemerkt.

3.

Op bladzijde 87 van de toelichting is een fout geslopen. Bolderstraat 6 moet zijn Tilburgsebaan 6. Bij de vaststelling is deze omissie gewijzigd. Aan de Bolderstraat is geen dierenpension voorzien.

4.

Op de plankaart is in het bestemmingsvlak ter plaatse van het bedrijf van reclamanten een aanduiding "k" opgenomen. Volgens de legenda op de plankaart staat deze aanduiding voor "kennel en dierenpension". Deze aanduiding is voldoende duidelijk om de bedrijfsactiviteiten van reclamanten aan te geven.

5.

In het ontwerp van het bestemmingsplan is er voor gekozen om alleen de beschermde rijks- en gemeentelijke monumenten met een aanduiding op de plankaart op te nemen. De aanduiding als door reclamanten bedoeld biedt geen enkele bescherming in welke zin dan ook omdat deze aanduiding geen officiële status heeft.

6.

Onduidelijk is welke strook grond door reclamanten word bedoeld. Het betreft hier waarschijnlijk een zeer smalle strook grond. Gelet op de schaal van de plankaart is het onmogelijk zo een smalle strook als aparte bestemming in het plan op te nemen.

7.

Het betreft hier weilanden. Er zijn geen bijzondere waarden aanwezig die een bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden zouden rechtvaardigen.

Conclusie.

Deze zienswijze voor wat betreft het gestelde onder 2 en 3 gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.

21. P.C.A.M. Berende

Inhoud zienswijze.

Zie voor een korte samenvatting bij punt 7.

Beoordeling.

Zie voor beoordeling bij punt 7.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren

22. BMF

Inhoud zienswijze.

1.

Geven aan in hun zienswijze waardering te hebben voor de aanpak van de samenhang met het landschapsbeleidsplan en voor de doelstellingen ten aanzien van natuur en landschapsbehoud en natuurontwikkeling. Het beleid uit hoofdstuk 4 van de toelichting is volgens reclamanten echter niet goed vertaald in de voorschriften. Het beleidskader is niet meer op alle punten actueel. Inmiddels zijn de partiele herziening van WHP2, het Natuurgebiedsplan "De Mark" en het Beheers- en Landschapsgebiedsplan Noord-Brabant vastgesteld.

2.

De in het Streekplan 2002 opgenomen landschapsecologische zone is in het bestemmingsplan verworden tot een smalle pijl en bovendien verschoven naar het grondgebied van Oosterhout. Het gebied en noordwesten van Zuiderhout maakt daar echter een belangrijk onderdeel uit van die zone. De oostwestverbindingen moeten zo min mogelijk worden geblokkeerd. Verzocht wordt dan ook de bouwvlakken aan weerszijden van de Oosterhoutseweg en het glastuinbouwbedrijf aan de Vraggelsebaan geen uitbreidingsruimte te geven en ruimte hier om heen te reserveren voor een natuurbestemming dan wel een wijzigingsbevoegdheid hiertoe op te nemen.

3.

De ecologische verbindingszone aan de zuidkant van Teteringen is volgens reclamanten niet goed opgenomen. Deze ligt, bij vergelijking van het Landschapsbeleidsplan met de bestemmingsplankaart, in het bestemmingsplan dwars door een glastuinbouwbedrijf en een intensieve veehouderij.



Door de voorgestelde bebouwing aan de noordzijde van de Galgestraat wordt deze ecologische verbindingzone feitelijk onmogelijk. Verzoeken met een aanduiding op de plankaart een ruimtereservering voor deze ecologische verbindingzone op te nemen.

4.

De plannen van Maria Raboni lijken reclamanten een versterking van het bosgebied. Wijzen er op dat hier ook het compensatiebeginsel van de provincie van toepassing is. Uit overleg tussen de directie van Maria Raboni en de lokale milieuvereniging zijn hierover afspraken gemaakt. Het verdient aanbeveling om de afgesproken compensatie en de compensatievoorwaarden expliciet in de toelichting en voorschriften op te nemen.

5.

De bouwvlakken voor de intensieve veehouderij bieden nog ontwikkelingsmogelijkheden terwijl deze op minder dan 250 meter afstand tot verzuringsgevoelige natuur liggen. Verzocht wordt deze op de bestaande bebouwing te begrenzen conform de afspraken in Cork. Ook blijft de omschakeling van melkveehouderij naar sier- en/of boomteelt mogelijk binnen het open landschap. Hierdoor zal het landschap steeds verder onder druk komen te staan en landschapskwaliteiten, vooral in de open gebieden en de leefgebieden van de Groene Hoofdstructuur, zullen steeds verder afnemen. Verzoeken een verbod op omschakeling naar sier- en boomteelt in de bestemmingsregeling op te nemen.

6.

Het plan biedt volgens reclamanten onvoldoende bescherming van de cultuurhistorische waarden (kleine percelering, historische groenstructuren etc). Waarden als opgenomen op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn niet meegenomen. Verzoeken deze waarden goed in beeld te brengen. Verzoeken dan ook de Vuchtpolder te bestemmen als ALNC-gebied en ook de cultuurhistorische waarden te beschermen middels het aanlegvergunningstelsel (bijvoorbeeld een verbod op samenvoeging van percelen). Ook het bescherm dorpsgezicht is uit het plan verdwenen.

7.

Het realiseren van een buitenplaats is op de voorgestelde locatie gelet op de landschappelijke kwaliteiten niet wenselijk. Buitenplaatsen kleiner dan 15 ha moeten gebruik maken van een bestaand agrarisch bouwblok. Deze locatie voldoet hier niet aan.

8.

Ten oosten van Teteringen is een deel van de Groene Hoofdstructuur tevens Ecologische Hoofdstructuur buiten de bestemmingsgrens gelaten. Deze is onlosmakelijk verbonden met het bos rond Maria Raboni.

9.

Reclamanten hebben geconstateerd dat de plankarten nog omissies vertonen. Zij verzoeken dan ook de in de zienswijze genoemde zaken te wijzigen. Deze omissies hebben betrekking op de volgende zaken. Uitbreiden Groene Hoofdstructuur landbouw/ALN/te ontwikkelen natuurgebied langs de Zwarte Dijk conform Inrichtingsvoorstel Herinrichting Teteringen. Bestemmingen in de diverse onderdelen op elkaar afstemmen. Het begrip paardenpension komt voor op de plankaart maar niet in begripsbepalingen. Legenda kaart 8 in de toelichting klopt niet. Rioolpersleidingen staan niet op de plankaart. Natuurontwikkeling Grote Kruisvaart en Zwarte Dijkvaart ook aangeven op plankaart. Bestemming horecaonderneming "Boskabouter" onduidelijk. De Strikberg is met geen enkele aanduiding op hulpkaart 1a opgenomen. Zou reservaat of natuur moeten zijn.

10.

Reclamanten geven in hun zienswijze een aantal voorstellen tot aanpassing van de voorschriften en deze hebben betrekking op:

- a. begripsbepalingen: o.a. wijzigen begripsbepaling extensief recreatief gebruik en niet grondgebonden bedrijf;
- b. artikel 6 inzake agrarisch bouwvlak: aanpassen omvang bouwvlakken aan de omgeving of soort bedrijf (IV), hoogtes kassen en voedersilo's aanpassen (verlagen), geen tweede woning toestaan bij verkoop bedrijfswoning, oppervlakte glasopstanden beperken tot 2 ha, toestaan kampeerterreinen strijdig met Groene Hoofdstructuur-beleid;
- c. artikel 8 ALN- gebied: Extensief recreatief gebruik niet toelaatbaar gelet op de kwetsbaarheid van het gebied;
- d. artikel 20 aanlegvergunningen: rekening dient te worden gehouden met de juridische bescherming van de soorten vanuit (inter)nationaal natuurbeleid;
- e. artikel 22: opname algemene wijzigingsbepaling om mogelijk te maken dat landbouwgrond wordt omgezet in natuur.



Beoordeling.

1.

Het ruimtelijk relevante beleidskader zoals beschreven in de Toelichting wordt geactualiseerd.

2.

Voor de ontwikkeling van de landschapsecologische zone tussen de bebouwing van Teteringen en Oosterhout bestaan nog geen concrete uitvoeringsplannen. Er is daarom onvoldoende grond om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen die de wijziging naar de bestemming Natuurgebied of Bosgebied rechtvaardigt. De bestaande woningen en bedrijven aan de Oosterhoutseweg, Vraggelsebaan en Tilburgseweg hebben dezelfde (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden als andere woningen en bedrijven in een gebied met de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarden. Deze regeling is gericht op het beschermen van actuele landschapswaarden in samenhang met ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande agrarische functies en woonfuncties in het gebied. Tevens biedt de bestemming de mogelijkheid om landschapselementen aan te leggen zonder dat daar een aanlegvergunning voor vereist is.

3.

Voor het creëren van een ecologische verbindingszone door dit gebied heen zal maatwerk nodig zijn. Het Landschapsbeleidsplan streeft naar de ontwikkeling van een natte ecologische verbindingszone door middel van de vrijwillige aanleg van landschapselementen. De bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke van dit gebied maakt de aanleg van landschapselementen mogelijk zonder dat daarvoor een aanlegvergunningvereiste nodig is.

4.

De compensatievoorwaarden die verbonden zijn aan de herontwikkeling van Jeugddorp Maria Raboni zijn in de toelichting van dit bestemmingsplan beschreven. Op de plankaart is verder een bestemmingsvlak opgenomen ten behoeve van de nieuwbouw van Maria Raboni. De gebieden waar thans nog bebouwing aanwezig is op de plankaart opgenomen met de bestemming Bosgebied en als zodanig als compensatie veiliggesteld.

5.

De afspraken in Cork hebben betrekking op reconstructiegebieden en zijn dus niet bindend voor het buitengebied van Teteringen. Bestaande intensieve veehouderijbedrijven moeten ook de mogelijkheid hebben om uit te breiden in het kader van het treffen van verbeteringen van hun bedrijven op het gebied van dierenwelzijn en milieu.

De omschakeling naar boom- en sierteelt is binnen het open landschap van de Lage Vuchtpolder niet toegestaan. Dit is geregeld via het aanlegvergunningstelsel waarin het beplanten van gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van boomteelt niet is toegestaan in de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" en in het gebied dat op hulpkaart 1A is aangeduid met "openheid".

6.

De bescherming van cultuurhistorische waarden is nadrukkelijk onderdeel van de doeleindenomschrijving van de gebiedsbestemmingen en is adequaat geregeld door middel van het regime van aanlegvergunningen. Het beschermd dorpsgezicht is uit het bestemmingsplan verdwenen omdat het geen van rijkswege beschermd dorpsgezicht betreft en ook niet als zodanig op korte termijn zal worden aangewezen.

7.

De locatie ligt in de periferie van de kern Teteringen aan het oude ontginningslint Hoeveneind. De omvang en typologie van de bebouwing is afgestemd op de bestaande bebouwingsmassa's aan het Hoeveneind. Het bouwvlak is zodanig gelegen dat doorzichten naar de open Lage Vuchtpolder gehandhaafd blijven. De ontwikkeling van de buitenplaats gaat gepaard met landschapsontwikkeling die bijdraagt aan de doelen die het Landschapsbeleidsplan voor deze plek alsook voor het gehele buitengebied stelt.

8.

De bestemming van dit gebied wordt geregeld in het bestemmingsplan voor de kom van Teteringen. Ook in dit plan wordt de Groene Hoofdstructuur op adequate wijze beschermd.

9.

- De bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" zal ter hoogte van de Zwarte Dijk aangepast worden op de begrenzing van het streekplan.
- Terminologie bestemmingen zal op elkaar afgestemd worden.
- De legenda van kaartje 8 wordt verbeterd.



- De bepalingen inzake de rioolpersleiding zijn uit het bestemmingsplan verwijderd omdat een dergelijke leiding niet in het gebied aanwezig is.
- Deze natuurontwikkeling past binnen de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming en hoeft daarom niet tot een andere bestemming van de oevers te leiden. Er is dus ook geen speciale aanduiding nodig.
- De Boskabouter is bestemd als "Horeca".
- De aanduiding op hulpkaart 1a is gericht op het beschermen van actuele waarden. De actuele waarden van het gebied Strikberg worden adequaat beschermd middels het regime dat geldt voor de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden".

10.

a.

Er is geen noodzaak de begripsbepalingen aan te passen als voorgesteld door reclamanten. De begrippen welke in dit artikel zijn verklaard komen uit een standaard.

b.

Dit hoogtematen voor kassen welke thans in de glastuinbouw worden gebezigd teneinde een efficiënte bedrijfsvoering te kunnen garanderen. Aangezien de kassen zijn gebonden aan bouwvlakken en de bouwvlakken zijn of worden gevormd met inachtneming van de waarden van het omringende gebied kan hierin zodanig worden gestuurd dat zowel de waarden niet onevenredig worden aangetast en het bedrijfsbelang wordt gediend. Ditzelfde geldt voor de maximale hoogtematen voor de voedersilo's. De omschakeling van bedrijven is niet zondermeer in alle gevallen mogelijk. Een en ander is afhankelijk van de bestemming waarbinnen het bedrijf is gelegen. In de toelichting is een verklarend schema opgenomen wat wel waar is toegestaan.

Om binnen een bouwvlak nog beperkingen op te leggen naar de aard en soort van de bedrijven dar zien wij geen redenen toe.

Bij verkoop van de agrarische bedrijfswoning aan een niet agrariër ontstaat niet rechtstreeks het recht dat ter plaatse een nieuwe bedrijfswoning mag worden gebouwd. In de voorschriften is opgenomen dat per bedrijf slechts een woning aanwezig mag zijn binnen het bouwvlak. Opnemen van een dergelijke bepaling wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Binnen het betreffende bouwvlak voor glastuinbouw mag het betreffende bouwvlak volledig vol worden gebouwd op de manier die de ondernemer voorstaat. Er zijn geen redenen aanwezig de oppervlakte van kassen te beperken binnen het bouwvlak. In de praktijk zal nooit de volledige oppervlakte worden benut omdat hierbinnen ook bedrijfswoning en de opslag en werkruimten moeten worden gerealiseerd.

Kamperen is op de bouwvlakken binnen de Groene Hoofdstructuur niet toegestaan.

c.

Het is niet de bedoeling dat deze gebieden volledig op slot worden gezet. Binnen regels is gebruik van deze gebieden voor extensief recreatief gebruik zeker wel mogelijk zonder dat het betreffende gebied en de waarden hiermee schade zal oplopen. Er wordt geen aanleiding gezien deze bepaling uit de doeleindenomschrijving te verwijderen. Dit neemt echter niet weg dat indien bepaalde gebieden gesloten moeten worden voor het publiek dit ook mag plaatsvinden.

e.

Met het aanlegvergunningstelsel zoals dit thans in het bestemmingsplan is opgenomen is gezocht naar een mix van de belangen van dit gebied. Gelet op het gebruik van het gebied door agrarische ondernemers kan en mag je niet alles verboden stellen. Met de huidige regeling menen wij een goede mix gevonden te hebben die recht doet aan ieders belang.

f.

De redactionele fouten zijn overeenkomstig gewijzigd.

Conclusie.

Deze zienswijze deels gegrond en deels ongegrond een en ander overeenkomstig wat in de beoordeling hiervoor is aangegeven.

23. West Brabantse Vogelwerkgroep

Inhoud zienswijze.

Verwijzen voor de inhoud van hun zienswijze naar de inhoud van de zienswijze van de BMF.

Beoordeling.

Zie beoordeling bij punt 22.



Conclusie.

Deze zienswijze deels gegrond en deels ongegrond een en ander overeenkomstig wat in de beoordeling hiervoor is aangegeven.

24. Natuur en milieuvereniging Teteringen

Inhoud zienswijze.

Verwijzen voor de inhoud van hun zienswijze naar de inhoud van de zienswijze van de BMF.

Beoordeling.

Zie beoordeling bij punt 23.

Conclusie.

Deze zienswijze deels gegrond en deels ongegrond een en ander overeenkomstig hetgeen in de beoordeling hiervoor is aangegeven.

25. J.W.A.M. Ansems.

Inhoud zienswijze.

Reclamanten exploiteren op dit moment aan de Galgestraat 12 een ecologisch gemengd bedrijf met vleesvee en akkerbouw. Hebben plannen om op deze locatie een landgoed te ontwikkelen en bouwmogelijkheden voor bewoning te realiseren. Deze plannen passen binnen de beleidskaders en wensbeelden van het Streekplan, revitaliseringsplan de Wijde Biesbosch, Landschapsbeleidsplan Teteringen en de notitie Nieuwe Landgoederen van de provincie. Om deze verandering mogelijk te maken verzoeken reclamanten in het plan een wijzigingsbevoegdheid hiertoe op te nemen.

Beoordeling.

Het voert te ver om via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan aan dit soort activiteiten medewerking te verlenen. Gelet op de impact van een dergelijke ontwikkeling zal maatwerk geleverd moeten worden en in dit kader is de gemeente er voorstander van op basis van concrete, uitgewerkte plannen hierover besluitvorming te laten plaatsvinden.

Conclusie.

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen.

In het ontwerp van het bestemmingsplan is ten behoeve van de uitbreidingsmogelijkheden van woningen de regeling uit het Streekplan 2002 opgenomen. Opgenomen is dat woningen kleiner dan 450 m³ tot deze inhoud mogen uitbreiden en overige woningen met 10% tot maximaal 600 m³. Er is nu echter een Streekplanherziening ter inzage gelegd waarbij deze regeling naar aanleiding van inspraak tegen het voorontwerp van de herziening gewijzigd zal gaan worden. Het onderscheid wordt losgelaten en geregeld gaat worden dat elke woning mag uitbreiden tot maximaal 600 m³. Vooruitlopend op de vaststelling van deze streekplanherziening wordt voorgesteld deze nieuwe regeling al op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan. Vaststelling van deze herziening zal naar het zich laat aanzien spoedig plaatsvinden en zal deze regeling in het bestemmingsplan dan ook voor goedkeuring in aanmerking komen.

Consequenties

Juridische.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen alleen nog bedenkingen worden ingebracht bij Gedeputeerde Staten door degene die aan kan tonen niet in staat te zijn geweest tijdig zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. Bovendien kan het college nu zelfstandig beslissen over eventuele toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van plannen in het gebied die passen binnen dit bestemmingsplan.



Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal het besluit en het vastgestelde plan gedurende 4 weken ter inzage worden gelegd waarvan kennis zal worden gegeven in de Staatscourant en het Stadsblad. De indieners van de zienswijzen zijn voorts in de gelegenheid gesteld ten overstaan van de commissie Stedelijke Ontwikkeling en Verkeer een nadere toelichting te geven op hun zienswijzen.

Referendum

Niet van toepassing.

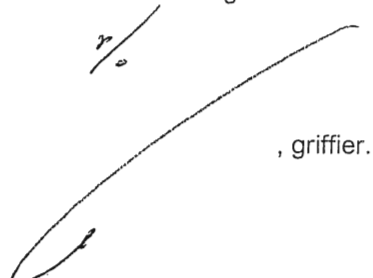
Burgemeester en wethouders van Breda ,


, burgemeester.

, secretaris.

Commissiebehandeling

De commissie Stedelijke Ontwikkeling en Verkeer kan zich met dit voorstel van het college van burgemeester en wethouders verenigen.


, griffier.



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. de tegen het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen ingediende zienswijzen genoemd onder 1 tot en met 25 deels gegrond, deels ongegrond, gegrond, ongegrond te verklaren overeenkomstig hetgeen hiervoor in het raadsvoorstel is aangegeven;
2. In de toelichting op het plan de volgende wijzigingen aan te brengen:
Bladzijde 62 aan schema extra kolom toevoegen "grondgebonden land- en tuinbouw" en daaronder op de regel AL-gebied "toegestaan" en op de regel ALN-gebied "niet toegestaan";
Bladzijde 63 2^e regel de tekst "in de Agrarische Hoofdstructuur en tot maximaal 1 ha in de Groene Hoofdstructuur" laten vervallen;
Bladzijde 87: in het schema "Bolderstraat 9" te vervangen door "Tilburgsebaan 6";
Bladzijde 88 de tekst "Bijzondere doeleinden" vervangen door "Maatschappelijke doeleinden";
Bladzijde 89 onder 5.3. de tekst ":deze worden in stand gehouden en ontwikkeld... t/m geen ruimtelijke winst te behalen" laten vervallen;
Bladzijde 98 schema in de onderste rij onder 4 een "+" toe te voegen;
Bladzijde 99 onder punt 7 de woorden "sierteelt of" laten vervallen.
3. In de voorschriften de volgende wijzigingen aan te brengen:
Artikel 4, lid I tweede gedachtenstreepje de tekst "rioolpersleiding binnen een afstand van 5 meter" te laten vervallen;
Artikel 7 lid VI "21" vervangen door "20";
Artikel 8 lid V "21" vervangen door "20";
Artikel 9 lid IV "21" vervangen door "20";
Artikel 10 lid IV "21" vervangen door "20";
Artikel 12, lid II onder 1 tekst aanvullen met "tenzij geen bebouwingsvlak is aangegeven in welke geval het bestemmingsvlak als bebouwingsvlak geldt;"
Artikel 13 lid II onder 2 de volgende teksten te laten vervallen ": - de uitbreiding van de woning nooit meer mag bedragen dan 10%; - woningen kleiner dan 450 m3 mogen in ieder geval tot 450 m3 uitbreiden.";
Artikel 14 lid IV onder 3 "bepaalde in onder 3" vervangen door "onder 1";
Artikel 18 lid IV "21" vervangen door "20";
Artikel 19 schema in de onderste rij onder 4 een "+" toe te voegen.
4. Op de plankaart de volgende wijzigingen aan te brengen:
Meerberg 1a: bouwvlak vergroot waardoor stacaravan nu binnen bouwvlak is opgenomen;
Bergsepad 14: bouwvlak in noordelijke richting vergroot;
Zwarte Dijk 2: bouwvlak in noordelijke richting vergroot;
Hoeveneind 23: bouwvlak in westelijke richting vergroot;
Blauwhoefsedreef: aanduiding IV in bouwvlak opgenomen;
Zwarte Dijk nabij nummer 2: begrenzing aanduiding "te ontwikkelen natuur" verschoven in westelijke richting en de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" gelegen onder de oude begrenzing gewijzigd in de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde".

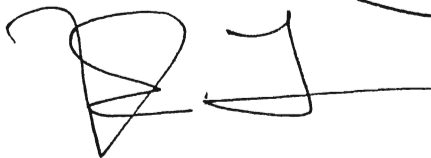


5. Het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen vast te stellen zoals dit bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen en met inachtneming van de onder 2 t/m 4 opgenomen wijzigingen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 21 oktober 2004



, voorzitter.



, griffier.



Het college van burgemeester
en wethouders van Breda
Postbus 90156
4800 RH BREDA

GEW. BREDA	
 * 0 D B 2 0 0 5 0 8 7 4 7 *	
DD	03 JUNI 2005
CL	
AFD	RG A Meele

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 01 JUNI 2005

Onderwerp

Bestemmingsplan "Buitengebied Teteringen"

Datum

31 mei 2005

Ons kenmerk

1041738/1102807

Uw kenmerk

ODB20057773

Contactpersoon

A. van de Laar

Directie

ROH

Telefoon

(073) 6812434

Fax

(073) 6807654

Bijlage(n)

diversen (pak A + besluit)

E-mail

AvdLaar@brabant.nl

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van 21 oktober 2004 vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Teteringen" hebben wij heden gedeeltelijk goedkeuring verleend om redenen in ons besluit, waarvan hierbij een afschrift gaat, vermeld.

Wij verzoeken u voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons de bewijsstukken daarvan toe te zenden.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede de daarbij behorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Voorzover ons besluit strekt tot onthouding van goedkeuring delen wij u mede dat de raad ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is tegen onze beslissing beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Dit dient te geschieden binnen de termijn van zes weken waarin ons besluit door u ter inzage wordt gelegd.

Ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt ons besluit inzake goedkeuring daags na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking. Wij wijzen u erop dat de raad bevoegd is om binnen de beroepstermijn, naast het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Indien de raad, of een andere belanghebbende, van deze mogelijkheid gebruik maakt, treedt ons besluit niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist.

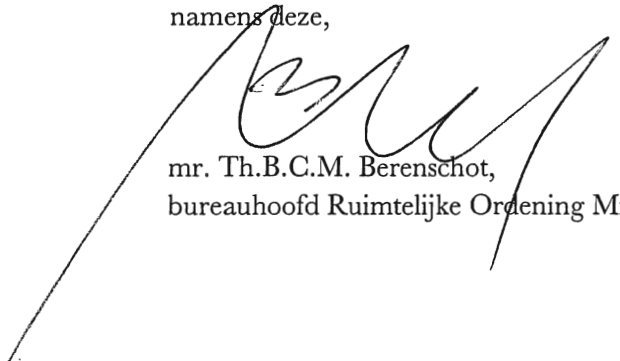
Datum

31 mei 2005

Ons kenmerk

1041738/1102807

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,



mr. Th.B.C.M. Berenschot,
bureauhoofd Ruimtelijke Ordening Midden-West



Onderwerp

Gemeente Breda; bestemmingsplan Buitengebied Teteringen

Nummer

1041738

Directie

ROHA

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 31 mei 2005 nummer 1041738, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Buitengebied Teteringen" van de gemeente Breda.

1. Behandelingsprocedure

- 1.1 De raad van de gemeente Breda heeft op 21 oktober 2004 het bestemmingsplan "Buitengebied Teteringen" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 3 november 2004, die wij op 4 november 2004 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.
- 1.2 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.
- 1.3 Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op 18 mei 2005 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht.
- 1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.
- 1.5 Tegen het bestemmingsplan heeft/hebben bij ons bedenkingen ingebracht:

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



1. De ZLTO, afdeling Breda, te Teteringen.
2. De Brabantse Milieufederatie te Tilburg.
3. De WestBrabantse vogelwerkgroep te Breda.
4. P.C.A.M. Berende en Berende B.V. te Teteringen.
5. C. Snoek te Teteringen.
6. M. Biemans te Teteringen.
7. Akkermans boomkwekerijen B.V. te Oosterhout.
8. C.W.M. Snijders te Teteringen.
9. J.H.M. de Jong te Teteringen.
10. De heer en mevrouw Van den Bosch-Heller te Teteringen.

Nummer
1041738

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Blijkens de stukken kunnen deze reclamanten in hun bedenkingen worden ontvangen.

- 1.6 Reclamanten en het gemeentebestuur van Breda zijn in de gelegenheid gesteld om op 17 januari 2005 hun standpunt mondeling nader toe te lichten tegenover een vertegenwoordiger van ons college. Van deze gelegenheid hebben reclamanten onder 1, 4, 6, 8 en 10 en het gemeentebestuur gebruik gemaakt.
- 1.7 Op grond van artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht vindt gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring niet plaats dan nadat aan het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen, gelegenheid tot overleg is geboden. Indien het bestuursorgaan van deze gelegenheid gebruik heeft gemaakt, verwijst de motivering van het goedkeuringsbesluit naar hetgeen in het overleg aan de orde is gekomen. Naar aanleiding van ons voornemen tot onthouding van goedkeuring aan (onderdelen van) dit bestemmingsplan is het gemeentebestuur in de gelegenheid gesteld tot het voeren van overleg als bedoeld in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht.



Het gemeentebestuur heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt door een brief d.d. 19 mei 2005. Wij zullen op het gestelde in deze brief ingaan onder 2.2.4, 2.4.5,

Nummer
1041738

2. *Beoordeling van het bestemmingsplan*

Onderhavig bestemmingsplan beoogt een actuele planologische regeling te geven voor een deel van het buitengebied van de gemeente Breda, gelegen ten noorden van Breda. Aanleiding voor deze herziening is onder andere formeel, de WRO voorziet in een herziening van het bestemmingsplan buitengebied eens in de tien jaar. Andere redenen zijn het veranderde ruimtegebruik de afgelopen jaren en nieuwe inzichten in de waarden en functies in het buitengebied.

Voor de overzichtelijkheid volgt hier een inhoudsopgave van onze ambtshalve beoordeling van het bestemmingsplan.

- 2. Beoordeling van het bestemmingsplan
 - 2.1 Provinciaal beleid
 - 2.2 Gebiedsgerichte bestemmingen
 - 2.2.1 Bestemmingen GHS en AHS
 - 2.2.2 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden
 - 2.2.3 Hydrologie
 - 2.2.4 Aanlegvergunningen
 - 2.3 Agrarisch vestigingsbeleid
 - 2.3.1 Glastuinbouw
 - 2.3.2 Niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid
 - 2.3.3 Grondgebonden agrarische bedrijvigheid
 - 2.3.4 Teeltondersteunende voorzieningen
 - 2.3.5 Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing
 - 2.3.6 Nevenactiviteiten
 - 2.4 Overige detailbestemmingen
 - 2.4.1 Recreatiewoningen
 - 2.4.2 Niet-agrarische bedrijven
 - 2.4.3 Woondoeleinden
 - 2.4.4 Maatschappelijke doeleinden
 - 2.4.5 Overige
 - 2.5 Conclusie

2.1 Provinciaal beleid

De beleidslijnen uit hoofdstuk 3 van het Streekplan 2002 vormen samen met de plankarten het toetsingskader voor gemeentelijke plannen.



Op de plankaarten 1 en 2 en een aantal kleinere kaarten opgenomen in hoofdstuk 3 zijn de beleidslijnen zichtbaar gemaakt. In het streekplan wordt uitgegaan van vier hoofdzones en in totaal 14 subzones. Voor de verschillende (sub)zones wordt een extern en intern beschermingsniveau voorgestaan.

Nummer
1041738

2.2 Gebiedsgerichte bestemmingen

Het bestemmingsplan kent een viertal hoofdbestemmingen waarbinnen diverse differentiatievlakken en aanduidingen zijn opgenomen. De hoofdbestemmingen zijn: Agrarisch gebied met landschappelijke waarden, Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden, Natuurgebied en Bosgebied. Op de plankaart zijn de hoofd- en medebestemmingen aangeduid. Daarnaast zijn op een tweetal hulpkaarten verschillende differentiatievlakken opgenomen.

De diverse waarden die binnen het plangebied voorkomen zijn door middel van aanduidingen op de plankaart en hulpkaarten aangeduid. Bescherming van deze waarden geschiedt door middel van het aanlegvergunningstelsel. De belemmeringszones evenals het binnen het plangebied gelegen deel van het grondwaterbeschermingsgebied zijn tevens op de hoofdplankaart aangeduid.

2.2.1 Bestemmingen groene- en agrarische hoofdstructuur (GHS/AHS)

In het plan is over het algemeen de in het streekplan neergelegde GHS/AHS qua locatie goed weergegeven. In het streekplan is een zonering van het buitengebied opgenomen waarbij onderscheid wordt gemaakt in GHS-natuur (met de subzones natuurplel, overig bos- en natuurgebied en ecologische verbindingzones), GHS-landbouw (met de subzones leefgebied kwetsbare soorten, leefgebied struweelvogels en natuurontwikkelingsgebied, niet zijnde EHS), AHS-landschap (met de subzones leefgebied dassen, waterpotentiegebied, RNLE-landschapsdeel) en de AHS-landbouw (met de subzones zoekgebied veeverdichting, vestigingsgebied glastuinbouw, mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw, en overig).

De in het streekplan aangeduide natuurplels alsmede het overig bos- en natuurgebied zijn voor het overgrote deel in het plan bestemd als Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden, bosgebied en natuurgebied. Voor zover de natuurplels zijn bestemd als Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming natuurgebied.

De binnen het plangebied aanwezige GHS-landbouw subzone leefgebied kwetsbare soorten is in onderhavig bestemmingsplan op een correcte wijze bestemd. Het gebied heeft de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden' met de differentiatie 'leefgebied kwetsbare soorten'. De begrenzing van het gebied is ruimer dan de begrenzing zoals wij die opgenomen hebben op de gedetailleerde aan het Streekplan ten grondslag liggende kaarten. Op basis van het streekplan is dit gebied grotendeels gelegen in de AHS-landbouw. Wij achten deze ruimere begrenzing aanvaardbaar mede gelet op de verantwoordelijkheid die in het streekplan bij gemeenten is gelegd aangaande concretisering van de GHS-landbouw op perceelsniveau.

De AHS-landschap bestaat in onderhavig plangebied alleen uit de subcategorie waterpotentiegebied. Vanwege de specifieke grondwatersituatie dienen deze gebieden op basis van het streekplan hun geschiktheid voor ontwikkeling van nieuwe natuur te behouden. Het plan heeft op deze gronden hoofdzakelijk de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden' gelegd met de differentiaties 'hoogspanningsverbindingen', 'leefgebied kwetsbare soorten' en 'verharde weg'. In het bestemmingsplan is geen apart beschermingsregime opgenomen in het waterpotentiegebied. Wij betreuren het dat noch in de bestemming noch op de hulpkaarten met het hieraan gekoppelde aanlegvergunningstelsel de waterhuishoudkundige waarde van dit deel van het plangebied erkend en beschermd wordt. Gelet op de opgenomen bestemming en de aangegeven differentiatievlakken voor het gebied voorziet onderhavig bestemmingsplan in een terughoudend beleid. Gezien bovenstaande zijn wij van mening dat op basis van hetgeen in het streekplan hierover is opgenomen er geen redenen zijn om goedkeuring aan dit planonderdeel te onthouden. Wij verzoeken de gemeente dit bij een eerstvolgende herziening van het plan te herstellen.

De AHS-landbouw is in het plan vertaald door op de betreffende gronden de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden' te leggen. De subzones binnen de AHS-landbouw uit het streekplan komen niet voor binnen het plangebied.

2.2.2 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

In het streekplan wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor cultuurhistorisch en andere landschappelijke waarden. Het beleid is erop gericht om de aanwezige kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te versterken. Voor de beoordeling van onderhavig plan is het van belang dat aantasting van bestaande kwaliteiten wordt tegengegaan.



Zoals in het streekplan staat aangegeven hebben wij cultuurhistorische kwaliteiten die wij van bovenlokaal belang achten aangegeven op de Cultuurhistorische waardenkaart (CHWK). Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen moet met deze waarden rekening worden gehouden. Daarnaast moet bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen rekening worden gehouden met de bekende Archeologische waarden, zoals die door de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zijn aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Beide kaarten maken integraal onderdeel uit van onze CHWK. Tot slot is het beleid gericht op het behoud van de op de streekplankaart aangeduide aardkundig waardevolle gebieden.

De op de CHWK geïnventariseerde waarden zijn als volgt in het plan vertaald. Het historisch landschappelijke vlak van hoge waarde is niet specifiek in het plan aangeduid. Het gebied is gelegen binnen de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden', 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden', 'Bosgebied' en 'Natuurgebied'. Ten aanzien van de op de CHWK aangegeven historische groenstructuren is ons gebleken dat deze zijn bestemd als Bosgebied, Natuurgebied en Landschapselement.

Een binnen het plangebied gelegen waardevol cultuurhistorisch element is de voormalige Schans Spinola: op de cultuurhistorische waardenkaart is dit vestingwerk aangeduid als historische groenstructuur en historisch landschappelijke lijn van zeer hoge waarde. In het bestemmingsplan is Schans Spinola bestemd als Natuurgebied. Binnen de bestemming Natuurgebied is een uitgebreid aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Ten aanzien van het ontbreken van specifieke bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle objecten overwegen wij het volgende. Wij betreuren het dat bescherming van deze cultuurhistorische waarden onvoldoende in het plan is geregeld. Ondanks dat de bescherming van cultuurhistorische waarden in de doeleindenomschrijving van de bestemmingen wordt genoemd zijn de geïnventariseerde waarden uit de CHWK niet in het plan verwerkt door nadere aanduidingen binnen de hoofdbestemmingen en een specifiek op de cultuurhistorische waarde geënt aanlegvergunningstelsel.

De op de CHWK aangeduide historische groenstructuren hebben geen aparte aanduiding in het plan gekregen. De historische groenstructuren zijn vrijwel allemaal binnen de bestemming Landschapselement, Bosgebied en Natuurgebied gelegen. Gelet op de systematiek van het plan brengt dit naar onze mening met zich mee dat de aanwezige historische groenstructuren binnen deze bestemmingen in onvoldoende mate beschermd worden tegen aantastingen.



Nu de bestemming in zijn algemeenheid is gericht op het behoud van het bos en het rooien van beplanting is gekoppeld aan een aanlegvergunning overwegen wij dat de kans van aantasting van de aanwezige historische groenstructuren gering is. Vanuit die optiek zijn wij van mening dat de regeling voor goedkeuring in aanmerking komt. Wij gaan er echter van uit dat de gemeente dit gebrek bij de eerstvolgende herziening herstelt en bij de aanvraag tot aanlegvergunning rekening houdt met de historische groenstructuren.

Binnen het plangebied zijn drie historisch landschappelijke lijnen van zeer hoge waarde gelegen: het betreft de vestigingswerken Spinolaschans en de linie van Munnikenhof en de turfvaart Groote Kruisvaart.

Voor wat betreft de Schans Spinola welke tevens is aangewezen als Rijksmonument zijn wij van mening dat op basis van de Monumentenwet reeds wordt voorzien in een beschermingsregime van de cultuurhistorische waarden. Wij kunnen daarom op dit punt instemmen met de in het plan opgenomen regeling. Wel verzoeken wij de gemeente bij een eerstvolgende herziening het plan op dit punt aan te passen.

Wat betreft het deel van de Voormalige Linie van Munnikenhof dat gelegen is binnen het plangebied zijn wij van mening dat de bestemming natuurgebied met bijbehorend aanlegvergunningstelsel voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van de linie (aanduiding: historisch landschappelijke lijn van zeer hoge waarde).

Wij betreuren dat de vlakken van hoge historisch landschappelijke waarde niet nader in het plan zijn aangeduid. In het streekplan is hierover opgenomen dat binnen deze vlakken in beginsel alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar zijn die gericht zijn op de voorzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden. Binnen een groot deel van het historisch landschappelijke vlak ligt de bestemming Natuurgebied, Bosgebied en Agrarisch gebied met natuurlijke en landschappelijke waarde waarvoor een uitgebreid aanlegvergunningstelsel is opgenomen. Om reden dat er reeds een uitgebreid aanlegvergunningstelsel is opgenomen en de bestemming in zijn algemeenheid er gericht is op behoud van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden overwegen wij dat de kans van aantasting vooralsnog gering is. Vanuit die optiek zijn wij van mening dat de regeling voor goedkeuring in aanmerking komt; wij gaan er echter van uit dat de gemeente dit gebrek bij een eerstvolgende herziening herstelt.

Voor zover het historisch landschappelijke vlak van hoge waarde gelegen is binnen de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarden overwegen wij het volgende. Het plan laat toe om via een aanlegvergunning gronden te beplanten met opgaand houtgewas ten behoeve van de boomteelt.



In de toelichting is hierover opgenomen dat, vanwege de lange zichtlijnen en het behoud van open doorzichten dit als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Wij gaan ervan uit dat dit een ommissie in het aanlegvergunningstelsel is. Vanwege de ligging in een historisch landschappelijk vlak van hoge waarde en de aanwezige zichtlijnen is juist behoud van de openheid van essentieel belang.

Omdat wij onthouding van goedkeuring aan de aanlegvergunningplicht en het vervolgens zelf opnemen van een aanlegvergunningplicht weinig zinvol achten verzoeken wij het gemeentebestuur dringend bij de eerstvolgende herziening deze vergunningplicht om te zetten in strijdig gebruik.

Wat betreft de archeologische waarden verwijzen wij naar onze beoordeling onder paragraaf 2.2.4 Aanlegvergunningen. Wij kunnen instemmen met de op hulpkaart 1b aangeduide archeologische verwachtingswaarden.

2.2.3 Hydrologie

In de toelichting van het plan wordt kort ingegaan op het binnen het plangebied gelegen grondwaterbeschermingsgebied, de bescherming van ‘natte natuurwaarden’ en het waterpotentiegebied. Wij betreuren het dat er niet voor gekozen is de inrij- en kwelgebieden die een directe relatie hebben met actuele natuurwaarden, het grondwaterbeschermingsgebied en het waterpotentiegebied apart aan te duiden en te beschermen via het aanlegvergunningstelsel. De hydrologische bescherming van deze gebieden is tevens geregeld door de toepassing van de keur door het waterschap. In de toelichting en voorschriften wordt een relatie met de Keur gelegd.

In het plangebied is een deel van een grondwaterbeschermingsgebied gelegen. Deze zone is op correcte wijze in het plan vertaald.

Op de plankaart van het Streekplan is een groot deel van het plangebied aangewezen als zoekgebied voor regionale waterberging. Totdat de aanwijzing van de regionale waterbergingsgebieden plaatsvindt, geldt voor deze zoekgebieden dat de ontwikkeling van grootschalige kapitaalintensieve functies, waaronder bijvoorbeeld grote recreatiecomplexen, in beginsel moeten worden geweerd tenzij uit een watertoets blijkt dat de geschiktheid ten behoeve van het zoekgebied waterberging niet verloren gaat. De aanduiding is in het bestemmingsplan niet overgenomen.

Wij achten dit aanvaardbaar nu ingevolge de regeling van het plan geen nieuwe kapitaalintensieve functies in het plangebied kunnen worden ontwikkeld en de aanwijzing als zoekgebied geen beperkingen inhoudt voor het gebruikelijk grondgebruik en de gebruikelijke bebouwing in het buitengebied.



De bestaande waterlopen zijn door middel van de bestemming waterhuishoudkundige doeleinden aangegeven op de plankaart. Ingevolge de doeleindenomschrijving zijn de waterlopen primair voor waterhuishoudkundige doeleinden bestemd. Om reden dat de waterlopen in het plangebied niet als ecologische verbindingzone zijn aangeduid kunnen wij met deze regeling instemmen.

2.2.4 Aanlegvergunningenstelsel

In het plan is binnen de gelegde hoofdbestemmingen met aanduidingen ten aanzien van een aantal werken en werkzaamheden een aanlegvergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van de aanwezige waarden. Daarnaast is binnen de hoofdbestemmingen Agrarisch gebied met landschappelijke waarden en Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden het aanlegvergunningenstelsel gekoppeld aan de verschillende differentiaties binnen de gelegde bestemming. De verschillende differentiaties zijn op de twee hulpkaarten aangeduid. In de doeleindenomschrijving bij de hoofdbestemming ontbreekt een verwijzing naar de op de hulpkaarten 1a en 1b aangeduide differentiatievlakken. In artikel 20 aanlegvergunningen ontbreekt in de tabel en in de aanvullende bepalingen een verwijzing naar hulpkaart 1b Archeologische waardenkaart.. Wij onthouden daarom goedkeuring en voorzien in een vervangend aanlegvergunningenstelsel. In zijn reactie stelt het gemeentebestuur dat kaart 1b gelinkt is aan het aanlegvergunningenstelsel; dit is echter verzuimd.

2.3 Agrarisch vestigingsbeleid

In het streekplan worden diverse vormen van agrarische bedrijven onderscheiden: intensieve veehouderijen, overige niet grondgebonden bedrijven, grondgebonden bedrijven en de glastuinbouwbedrijven. In het bestemmingsplan is deze verdeling tot agrarisch bedrijf met uitzondering van intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven, intensieve veehouderij en glastuinbouwbedrijf teruggebracht. Deze bedrijven zijn met de bestemming Agrarisch bouwblok A en Agrarisch bouwblok B met, indien van toepassing, de aanduiding iv en GT op de plankaart aangegeven.

In het streekplan is ten aanzien van agrarische bedrijven een gedifferentieerd beleid opgenomen inzake omschakeling en uitbreiding waarbij voor alle bedrijven geldt dat nieuwvestiging is uitgesloten. Uitbreiding en omschakeling zijn voorts per agrarische bedrijfsvorm en per zone zoals opgenomen in het streekplan nader uitgewerkt. Ten aanzien van de bouwbloktokenning gaat het streekplan uit van het toekennen van een bouwblok op maat.



Ingevolge de regeling van onderhavig plan is nieuwvestiging, conform ons beleid, uitgesloten. Bij de bouwbloktoekenning is uitgegaan van het toekennen van een bouwblok op maat, waarbij afhankelijk van de bestaande omvang en aard van het bedrijf alsmede de ligging in een gebied met waarden bouwblokken zijn toegekend. Bij de toekenning van de bouwblokken is rekening gehouden met het bieden van reële uitbreidingsmogelijkheden binnen het bouwblok.

Nummer
1041738

2.3.1 Glastuinbouw

Binnen het plangebied zijn de twee bestaande glastuinbouwbedrijven positief bestemd. Omschakeling van bestaande agrarische bedrijven naar glastuinbouw is niet toegestaan. De bestaande glastuinbouwbedrijven kunnen op basis van de voorschriften via wijziging ex artikel 11 WRO uitbreiden tot een maximale omvang van 2,5 ha. Op basis van het streekplan is uitbreiding van glastuinbouwbedrijven in de AHS-landbouw in beginsel toegestaan tot een maximale netto glasopstand van 3 ha. De binnen het plangebied gelegen glastuinbouwbedrijven zijn op basis van het streekplan gelegen in de AHS-landbouw. De uitbreidingsmogelijkheid tot 2,5 ha is passend binnen ons beleid. Wij kunnen daarom instemmen met deze regeling.

2.3.2 Niet grondgebonden agrarische bedrijven

In het plan zijn een aantal bedrijven aangeduid als intensieve veehouderij (iv). Voor zover relevant voor onderhavig plan geldt dat omschakeling naar intensieve veehouderij ingevolge het streekplan binnen de GHS-natuur is uitgesloten en binnen de GHS-landbouw, leefgebied struweelvogels en AHS-landschap alleen is toegestaan op duurzame locaties voor de intensieve veehouderij. Omschakeling naar een intensieve veehouderij is echter altijd uitgesloten in kernrandzones en binnen een afstand van 250 meter tot de voor verzuring zeer gevoelige gebieden.

In het plan is omschakeling naar intensieve veehouderij geheel uitgesloten. Gelet op de ligging van het plangebied in een verstedelijkte omgeving en de nabijheid tot toekomstige stedelijke uitbreidingen in combinatie met de aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden in en in de directe omgeving van het plangebied kunnen wij instemmen met het generiek uitschakelen van omschakeling naar een niet grondgebonden bedrijfstak. In de AHS-landbouw is geen maximum gesteld aan de uitbreidingsruimte voor intensieve veehouderijen maar moet maatwerk worden geleverd waarbij rekening moet worden gehouden met andere belangen die in het gebied aanwezig zijn zoals cultuurhistorische- en landschappelijke kwaliteiten alsmede belangen van water-, bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische aard.



Daarnaast achten wij het noodzakelijk dat er vanuit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik en tegengaan van verstening van het buitengebied alleen medewerking wordt verleend aan de uitbreiding van bouwblokken indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Uitbreiding van een intensieve veehouderij binnen een afstand van 250 meter tot zeer kwetsbaar bos- en natuurgebied is slechts eenmalig toegestaan vanwege eisen van dierenwelzijn. Bovengenoemd streekplanbeleid is overgenomen in het plan. De maximale bouwvlakomvang voor intensieve veehouderijen is 1,5 ha. Wij kunnen met deze regeling instemmen.

2.3.3 Grondgebonden agrarische bedrijven

De bouwblokken van de overige agrarische bedrijven (niet zijnde intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven) liggen in de bestemming “agrarisch gebied met landschappelijke waarden”. Ingevolge het streekplan is omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Het plan voldoet hieraan.

Ten aanzien van uitbreiding van de grondgebonden bedrijven wordt in het streekplan, voor zover relevant voor dit plan, bepaald dat bedrijven in de GHS-natuur, subzones natuurplein en overig bos- en natuurgebied niet mogen uitbreiden. In de GHS-landbouw en AHS-landschap mogen de grondgebonden bedrijven het bouwblok uitbreiden met 15% of tot een omvang van 1,5 ha als het bouwblok na toepassing van dat uitbreidingspercentage kleiner zou zijn.

In de AHS-landbouw is geen maximum gesteld aan de uitbreidingsruimte maar moet maatwerk worden geleverd, waarbij rekening moet worden gehouden met andere belangen die in het gebied aanwezig zijn zoals cultuurhistorische- en landschappelijke kwaliteiten alsmede belangen van water-, bodemhuishoudkundige- en milieuhygiënische aard. Daarnaast achten wij het noodzakelijk dat er vanuit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik en tegengaan van verstening van het buitengebied alleen medewerking wordt verleend aan de uitbreiding van bouwblokken indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Op basis van het streekplan zijn de bestaande agrarische bedrijven in het plangebied buiten de GHS gelegen. Op basis van de voorschriften is de maximale omvang voor bouwvlakken van agrarische bedrijven 1,5 ha. Gelet op de ligging van het plangebied in een verstedelijkte omgeving en de nabijheid tot toekomstige stedelijke uitbreidingen in combinatie met de aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden in en in de directe omgeving van het plangebied kunnen wij met deze regeling instemmen.



2.3.4 Teeltondersteunende voorzieningen

Nummer

1041738

Binnen de bestemmingen Agrarisch gebied met landschappelijke waarde en Agrarisch bouwvlak A en Agrarisch bouwvlak B is een regeling opgenomen inzake de verschillende teeltondersteunende voorzieningen (TOV).

Op 18 maart 2003 is de nota Teeltondersteunende voorzieningen vastgesteld. Deze nota is in nauw overleg met betrokken instanties (onder andere ZLTO en BMF) tot stand gekomen. De regeling in het plan komt grotendeels overeen met de door ons vastgestelde beleidslijnen.

De in artikel 7 lid III opgenomen vrijstellingsmogelijkheden voorzien onder andere in een vrijstelling voor stellingenteelt en containervelden aansluitend aan het agrarische bouwvlak tot een maximale oppervlakte van 2 ha.

Ingevolge ons beleid zijn containervelden op verharde ondergrond en stellingenteelt via onomkeerbare voorzieningen alleen op het bouwvlak toegestaan. Stellingenteelt en containervelden via omkeerbare voorzieningen zijn aansluitend aan het bouwvlak toegestaan. Om reden dat de in het plan opgenomen regeling geen onderscheid maakt tussen omkeerbare en onomkeerbare voorzieningen achten wij deze regeling strijdig met ons beleid. De in het plan opgenomen regeling biedt immers de mogelijkheid stellingenteelt op verharde ondergrond en containervelden via onomkeerbare voorzieningen aangrenzend aan het bouwvlak mogelijk te maken. Dit is ongewenst. Om deze reden dient goedkeuring te worden onthouden aan het bepaalde in artikel 7 lid III Vrijstellingen onder het eerste streepje 'stellingenteelt' en 'containervelden tot een maximale oppervlakte van 2 ha'. Voor het overige is de TOV regeling in overeenstemming met ons beleid.

2.3.5 Voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB)

In het streekplan en de op 17 juli 2004 vastgestelde beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling is specifiek beleid opgenomen inzake het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties. Het beleid is er daarbij op gericht aan het buitengebied gerelateerde functies op een VAB toe te laten mits een VAB niet meer als geschikt wordt beoordeeld voor agrarisch hergebruik, de belangen van de agrarische bedrijven in de omgeving niet worden aangetast en waar mogelijk de verstening van het buitengebied wordt teruggedrongen. De hergebruiksmogelijkheden in bebouwingsconcentraties zijn ruimer dan in het overige buitengebied. De gemeenten dienen hiertoe de bebouwingsconcentraties te begrenzen en de mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering en functiewijziging op te nemen. De regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan komt op hoofdlijnen overeen met het beleid zoals neergelegd in het streekplan. Ingevolge de regeling in het plan dient allereerst nagegaan te worden of de locatie geschikt is/wordt geacht ten behoeve van agrarisch hergebruik.



Indien de locatie niet blijvend geschikt is voor agrarisch hergebruik dient vervolgens afgewogen te worden of sanering in redelijkheid kan worden verlangd. Eerst nadien blijkt dat beide niet aan de orde zijn, ontstaat de bevoegdheid om tot wijziging naar een andere functie over te gaan.

Ingevolge artikel 6 lid IV Wijzigingen sub 2 kan de bestemming gewijzigd worden ten behoeve van hergebruik voor bedrijfsdoeleinden. Voor wijziging gelden een aantal criteria welke zijn opgenomen in bijlage A. Ingevolge het streekplan geldt als voorwaarde voor een nieuwe bestemming bedrijfsdoeleinden de ligging in een bebouwingsconcentratie. De regeling in het plan voorziet in een generieke regeling. Ook is de opgenomen regeling niet passend binnen de nota Buitengebied in Ontwikkeling. Vanwege strijdigheid met ons beleid dient daarom goedkeuring te worden onthouden aan de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch bouwvlak A en Agrarisch bouwvlak B' te wijzigen in 'Bedrijfsdoeleinden'

2.3.6 Nevenactiviteiten

Uitgezonderd de mogelijkheid die de Wet op de Openluchtrecreatie biedt voor een kampeerterrein van beperkte omvang gedurende een beperkte periode is er in het plan geen regeling opgenomen op grond waarvan vrijstelling van de bestemming kan worden verleend ten behoeve van de ontwikkeling van nevenactiviteiten naast de uitoefening van het agrarische bedrijf.

2.4 Overige detailbestemmingen

2.4.1 Recreatiewoningen

In het plangebied zijn geen bestaande recreatiebedrijven gesitueerd. Een tweetal bestaande recreatiewoningen zijn - omdat zij reeds lange tijd hier aanwezig zijn - positief bestemd, met een verbod op permanente bewoning. In het streekplan is opgenomen dat wij geen medewerking verlenen aan de komst van solitair gelegen recreatiewoningen. Deze woningen zijn echter reeds lange tijd aanwezig. In 1985 is er goedkeuring aan onthouden en wij achten het niet juist ze opnieuw onder het overgangsrecht te brengen. Op grond hiervan komen deze bestemmingen voor goedkeuring in aanmerking.



2.4.2. Niet-agrarische bedrijven

De niet agrarische bedrijven zijn in het plan voorzien van een nadere aanduiding en een bestemmings- en bebouwingsvlak. Binnen het aangeduide bebouwingsvlak en indien er geen bebouwingsvlak is opgenomen het aangeduide bestemmingsvlak is voor de bestaande aan de agrarische sector verwante bedrijvigheid een rechtstreekse uitbreidingsmogelijk van 25% van het bestaande bebouwingsoppervlak opgenomen. De overige niet aan het buitengebied gebonden bedrijven hebben een rechtstreekse uitbreidingsmogelijkheid van 15% gekregen. De in de regeling opgenomen rechtstreekse uitbreidingsmogelijkheid past binnen ons beleid zoals neergelegd in het streekplan.

2.4.3 Woondoeleinden

In het plan zijn alle bestaande legale burgerwoningen als zodanig bestemd. Ingevolge de regeling zoals opgenomen is de maximale inhoudsmaat 600 m³. Op 3 december 2004, dat wil zeggen na de vaststelling maar vóór de goedkeuring van dit bestemmingsplan, is het Streekplan herzien zodanig dat een uitbreiding tot 600 m³ steeds is toegelaten. De regeling in het bestemmingsplan is in overeenstemming met ons huidige beleid.

In artikel 13 Woondoeleinden zijn onder lid III Vrijstelling een aantal nadere bepalingen opgenomen voor burgerwoningen. Zo kan de maximaal toegestane inhoud van 600m³ worden uitgebreid met 150 m³ indien de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en indien er hierdoor geen woning ontstaat die groter is dan 750 m³.

In onze goedkeuringspraktijk hanteren wij ook een zekere sloopbonus bij substantiële sloop van bijgebouwen. Deze opgenomen regeling in het plan is in overeenstemming met ons beleid.

2.4.4 Maatschappelijke doeleinden

De jeugdzorginstelling Maria Rabboni heeft in het bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijke doeleinden gekregen. Voor de uitbreidingsplannen van deze instelling is in 2004 een vrijstellingsprocedure gevolgd. Het opgenomen bestemming en bebouwingsregeling is in overeenstemming met de door ons afgegeven verklaring van geen bezwaar. Wij kunnen hiermee instemmen.

2.4.5 Overige

Binnen de bestemming Agrarisch bouwvlak A en Agrarisch bouwvlak B is via wijziging de splitsing van een boerderij met geïntegreerde bedrijfsruimte in maximaal twee woningen toegestaan. Voor splitsing gelden een aantal voorwaarden.



De wijzigingsbevoegdheid is gekoppeld aan de bestemming 'Agrarisch bouwvlak A en Agrarisch bouwvlak B. Wij achten deze regeling strijdig met een goede ruimtelijke ordening: het is niet wenselijk om binnen de stankcirkel van het agrarische bedrijf een extra wooneenheid te realiseren. Dit zou alleen wenselijk zijn ingeval er sprake is van een tweede agrarische bedrijfswoning. Het plan voorziet reeds in een regeling hiervoor. De regeling komt om bovenstaande reden niet voor goedkeuring in aanmerking. Daarom dient goedkeuring onthouden te worden aan het bepaalde in artikel 6 lid IV onder 3. Naar aanleiding van de gemeentelijke reactie merken wij het volgende op. Onder de bestemming "woondoeleinden" is al voorzien in de mogelijkheid van splitsing van een tot wonen bestemde voormalige boerderij en onder "agrarische bedrijfsdoeleinden" is voorzien in omzetten van agrarisch naar wonen. Een aparte regeling van boerderijsplitsing bij een agrarische bestemming schept verwarring. Eerst dient de woonbestemming gelegd te worden en vervolgens kan boerderijsplitsing.

Ten slotte is ons gebleken dat aan de Meerberg 3 in onderhavig plan twee burgerwoningen zijn bestemd. In het vigerende bestemmingsplan was destijds één woning opgenomen, waaraan goedkeuring was onthouden wegens de te grote maatvoering (Landhuis).. Als reden voor een positieve bestemming voor beide woningen noemt de gemeente dat er thans sprake is van twee burgerwoningen. Wij zijn van mening dat slechts één van deze burgerwoningen legaal is en vanwege strijdigheid met ons beleid aangaande het weren van burgerwoningen in het buitengebied dient aan de desbetreffende bestemming op de plankaart goedkeuring te worden onthouden.

Het plan voorziet in een nieuwe buitenplaats aan het Hoeveneind. Blijkens de toelichting dient de nieuwe buitenplaats onder andere ter financiering van de natuur- en landschapsontwikkelingen die in het kader van de landinrichting zijn vastgelegd. In het dienstadvies over het voorontwerp van dit bestemmingsplan hebben wij in principe ingestemd met de ontwikkeling van een nieuwe buitenplaats op deze locatie. De locatie is ruimtelijk gezien aanvaardbaar door de ligging in het bebouwingslint grenzend aan het dorp Teteringen. Tevens voldoet de locatie aan de voorwaarde dat sprake moet zijn van ligging binnen een stedelijke regio. Wel vinden wij de nu opgenomen regeling van een uit te werken bestemming te globaal en niet de geëigende manier om instemming te krijgen voor een nieuwe buitenplaats. Het streekplan stelt hoge eisen aan buitenplaatsen wat betreft architectonische kwaliteit, (park)landschapsontwikkeling en recreatieve meerwaarde. Tevens zijn voorwaarden opgenomen voor de verhouding bebouwing en groen (bos of natuur).



Bovenstaande aspecten komen in de regeling van het plan niet of onvoldoende aan bod. Een ander belangrijk aandachtspunt is de relatie van het achtergelegen open gebied van de Lage Vuchtpolder en het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle open doorzichten.

Aan de desbetreffende bestemming dient derhalve goedkeuring te worden onthouden.

Wij verzoeken het gemeentebestuur een uitgewerkt plan voor een nieuwe buitenplaats op deze locatie aan ons ter beoordeling voor te leggen.

Naar aanleiding van de gemeentelijke reactie merken wij het volgende op.

Nog nooit is in onze provincie een bestemming "buitenplaats" goedgekeurd. Wij achten het noodzakelijk dat er meer gedetailleerd inzicht bestaat voordat dit geschied. Dit delegeren aan burgemeester en wethouders achten wij niet juist.

2.5 Conclusie

Behoudens bovenstaande ontmoet het plan vanuit provinciaal planologische optiek geen bezwaren en komt vanuit dien hoofde voor goedkeuring in aanmerking.

3. Beoordeling van de bedenkingen

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.

3.1 Bedenkingen van de ZLTO

Samenvatting

1. De ALN-bestemming in de Lage Vuchtpolder is niet in overeenstemming met de werkelijke GHS. Het ontwikkelen van nieuwe waarden dient niet te geschieden via een ALN-bestemming.
2. Het gebied met de aanduiding natuurontwikkelingsgebied is te groot. Het oostelijk gedeelte is niet als natuurgebied (reservaatgebied) begreepd.
3. Intensieve veehouderij moet mogelijk zijn. Het argument dat Teteringen niet in een veeverdichtingsgebied ligt is onvoldoende om dit af te wijzen.
4. De mogelijkheid van 1.000 m² ondersteunende kassen moet ook mogelijk zijn op bouwvlak B
5. De maximum oppervlakte voor teeltondersteunende voorzieningen dient 5.000 in plaats van 2.500 m² te zijn.



6. Bouwblokken A dienen wat betreft grondgebonden agrarische bedrijvigheid een grotere uitbreidingsmogelijkheid te krijgen dan 1,5 ha.
7. Bouwblokken voor glastuinbouw dienen maximaal 3,5 in plaats van 2,5 ha te bedragen.
8. Stellingenteelt en wandelkappen moeten ook toelaatbaar zijn in open gebieden.
9. Nieuwe landschapselementen dienen niet beschermd te zijn. Nieuw groen is vrij groen
10. Een verbod met aanlegvergunning geldt voor lage tijdelijke teeltfolies en tunnels. De hoogte hiervan dient niet 0,5 m maar 1,5 m te zijn. In het ALN-gebied dienen deze niet uitgesloten te zijn.
11. Heesters dienen niet aanlegvergunningplichtig te zijn. Opgaand houtgewas (aanlegvergunningplichtig) dient vervangen te worden door hoogopgaand met een hoogtemaat. Ook dient herplanten uitgesloten te zijn van een aanlegvergunningplicht en dienen deze werken in gebieden met openheid niet strijdig te zijn.
12. Grasland scheuren ten behoeve van graslandverbetering dient mogelijk te zijn.

Nummer
1041738

Beoordeling

1. Het is aan de gemeente om de GHS in bestemmingsplannen te beschermen. Zij dient daarbij niet de aanduidingen in het Streekplan 1 op 1 over te nemen. In dit geval achten wij het terecht dat de gemeente op grond van biotopen en andere gebiedskenmerken het ALN- gebied groter gemaakt heeft dan de GHS volgens het Streekplan.
2. Deze bedenking achten wij gegrond op grond van onze natuurgebiedsplannen. Aan dit gedeelte dient goedkeuring te worden onthouden.
3. Volgens het Streekplan, bladzijde 108 is omschakeling naar intensieve veehouderij alleen mogelijk in landbouwontwikkelingsgebieden met accent intensieve veehouderij, in veeverdichtingsgebieden of op duurzame locaties of projectlocaties voor intensieve veehouderij. In het plangebied liggen geen van deze gebieden.
4. Volgens de door ons vastgestelde Nota teeltondersteunende voorzieningen zijn in de GHS geen ondersteunende kassen toegestaan.



- | | |
|---|----------------------------------|
| <p>5, 6 en 7 Volgens de door ons vastgestelde Nota teeltondersteunende voorzieningen zijn inderdaad in de desbetreffende gebieden ondersteunende kassen tot 5.000 m² toegelaten, mits voorzien van onze verklaring van geen bezwaar. Volgens artikel 6.III.2 van de planvoorschriften is, met verklaring van geen bezwaar, maximaal slechts 2.500 m² toegelaten. Voor wat betreft grondgebonden agrarische bedrijvigheid noemt het Streekplan geen maximum en voor wat betreft glastuinbouw 3 ha glas. Het betreft hier een gemeentelijke keus. Gelet op de ligging van het plangebied in een verstedelijkte omgeving en de nabijheid tot toekomstige stedelijke uitbreidingen in combinatie met de aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden in en in de directe omgeving van het plangebied kunnen wij met deze regeling instemmen.</p> <p>8. Volgens onze Nota teeltondersteunende voorzieningen dient de toelaatbaarheid afhankelijk te zijn van afwegingen van een groot aantal factoren, onder andere landschap. Gelet op het gemeentelijke argument van openheid en de grote waarden in het gebied die met de openheid verband houden kunnen wij met deze keuze instemmen.</p> <p>9. Ook wij vinden dat vrijwillig aangelegde groenelementen niet binnen korte tijd als te beschermen natuur moeten worden opgevat. In de partiële herziening van het Streekplan is dit ook vastgelegd wat betreft de bescherming van natuur buiten de GHS. Dit neemt niet weg dat wij het aanvaardbaar vinden dat in dat geval een aanlegvergunning voor het verwijderen van deze groenelementen geldt. Burgemeester en wethouders kunnen dan van geval tot geval beoordelen of van nieuw groen sprake is.</p> <p>10. Wat betreft de hoogte merken wij op dat hogere tunnels bouwwerken zijn en geen aanlegvergunningplichtige werken. Deze dienen op het bouwblok te worden opgericht. Onze Nota teeltondersteunende voorzieningen acht deze werken in de GHS landbouw niet zonder meer aanvaardbaar. Gelet op de hoge waarden in het gebied achten wij de gemeentelijke keus aanvaardbaar.</p> <p>11. Het onderscheid tussen heesters en bomen is problematisch. De keuze van het gemeentebestuur achten wij terecht. Voorts is de formulering “opgaand houtgewas ten behoeve van de boomteelt” naar ons standpunt duidelijk genoeg. Wij achten de bedenkingen ten aanzien van strijdig gebruik ongegrond, gelet op onze overwegingen onder 2.2.2. onder “beoordeling van het bestemmingsplan”, volgens welke wij vinden dat er in vrijwel het gehele plangebied sprake moet zijn van strijdig gebruik.</p> <p>12. Het betreft hier een natuurparel met als natuurdoeltype “vochtig schraalland”.</p> | <p>Nummer
1041738</p> |
|---|----------------------------------|



Dit natuurdoeltype verdwijnt bij scheuren, ook wanneer dit voor graslandverbetering is. Wij achten strijdig gebruik hier noodzakelijk.

Nummer
1041738

Samenvattend achten wij de bedenkingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

3.2 *Bedenkingen van de Brabantse Milieufederatie*

Samenvatting

1. Het plan houdt onvoldoende rekening met de landschapsecologische zone in het Streekplan.
2. De mogelijkheid van een ecologische verbindingszone tussen de Lage Vuchtpolder naar het gebied ten oosten van Teteringen is onvoldoende verzekerd.
3. Sier- of boomteelt zet het landschap te zeer onder druk.
4. Cultuurhistorische waarden worden onvoldoende beschermd. Met name de percellering in de Hoge Vuchtpolder wordt onvoldoende beschermd.
5. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bestemming "buitenplaats".
6. De grens van het plangebied rond Maria Rabboni ontmoet bezwaar, omdat daardoor een stuk buitengebied kennelijk tot het stedelijk gebied wordt gerekend.
7. Het gebied dat volgens het natuurgebiedsplan reservaatgebied is dient te worden aangeduid als natuurparel. Een agrarische bestemming staat op gespannen voet met de aanwezige natuurwaarden. Ook dient een gebied bestemd te worden als "leefgebied kwetsbare soorten".
8. Het gebied "ALN GHS landbouw" (bedoeld zal zijn de aanduiding "te ontwikkelen natuurgebied") is te klein.
9. De maximale hoogte van 7 m voor kassen is te ruim en dient 4 m te zijn.
10. De maximale hoogte voor voedersilo's – 15 m – dient teruggebracht te worden tot 10 m.
11. In de doeleindenomschrijving van ALN en natuurgebieden is ten onrechte extensief recreatief gebruik opgenomen.
12. Het scheuren van grasland dient in een leefgebied van kwetsbare soorten strijdig gebruik te zijn, in plaats van aanlegvergunningplichtig.
13. In artikel 8. IV en 14.IV is ten onrechte artikel 21 vermeld in plaats van artikel 20
14. Intensieve veehouderijen bieden nog ampele ontwikkelingsmogelijkheden, ook als zij binnen 250 m van een verzuringsgevoelig gebied liggen.



Beoordeling**Nummer**

1041738

1. De landschapsecologische zone dient niet gezien te worden als een gewone ecologische verbindingszone, maar als een groene geleding in de stadsregio in ruimer verband. In de uitwerkingsregels voor de stedelijke regio's in het Streekplan is gesteld dat de landschapsecologische zones buffers vormen tussen de kernen in de stadsregio. De landschapsecologische zone tussen Breda met Teteringen enerzijds en Oosterhout anderzijds ligt buiten het plangebied en bestaat globaal gezien uit de Vrachelse heide en de daarmee verbonden bossen. Niet valt in te zien welk deel van het bestemmingsplan hier een belemmering voor vormt.
2. Deze mogelijke verbinding, die overigens niet door het Streekplan wordt vermeld, ligt voor wat betreft het plangebied geheel in het ALN-gebied; van daar uit gaat zij naar het gebied van de Nieuwe dorpsrand en waterakkers. Het plan vormt geen belemmering voor deze verbinding. De verbinding hoeft niet dwars door een glastuinbouwbedrijf te gaan, wat er ook zij van indicatieve aanduidingen in het landschapsbeleidsplan.
3. Dit punt van de bedenkingen achten wij in principe gegrond. Met reclamante zijn wij van mening dat dit als strijdig gebruik dient te worden aangemerkt. Goedkeuring onthouden aan de vergunningsplicht op dit punt zou echter betekenen dat er helemaal geen verbod zou zijn. Wij verwachten dat het gemeentebestuur de vergunningsplicht zal omzetten in strijdig gebruik en verwijzen verder naar het gestelde onder "beoordeling van het bestemmingsplan" onder punt 2.2.2.
4. De vlakken van hoge historisch landschappelijke waarde zijn niet nader in het plan aangeduid. In het streekplan is hierover opgenomen dat binnen deze vlakken in beginsel alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar zijn die gericht zijn op de voorzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden. Binnen een groot deel van het historisch landschappelijke vlak ligt de bestemming Natuurgebied, Bosgebied en Agrarisch gebied met natuurlijke en landschappelijke waarde waarvoor een uitgebreid aanlegvergunningstelsel is opgenomen. Om reden dat er reeds een uitgebreid aanlegvergunningstelsel is opgenomen en de bestemming in zijn algemeenheid er gericht is op behoud van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden overwegen wij dat de kans van aantasting vooralsnog gering is.



- Vanuit die optiek zijn van mening dat de regeling vooralsnog voor goedkeuring in aanmerking komt, wij gaan er echter vanuit dat de gemeente bij een eerstvolgende herziening een beschrijving opneemt van de cultuurhistorische waarden.
5. Dit gedeelte van de bedenkingen achten wij gegrond. Wij verwijzen naar onze overweging sub 2.4.5. onder “beoordeling van het bestemmingsplan”. Het desbetreffende plandeel komt niet voor goedkeuring in aanmerking.
 6. Dat gebieden buiten dit plan worden gehouden betekent niet dat die niet tot het buitengebied behoren. Het feit dat compensatie voor de bouwplannen van Maria Rabboni buiten het plangebied plaats moet hebben, betekent niet dat deze in stedelijk gebied zullen geschieden.
 7. Deze gebieden zijn overeenkomstig het feitelijk gebruik bestemd tot agrarisch gebied. De omzetting naar natuurgebied kan plaatsvinden door middel van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Het streekplan geeft diverse natuurontwikkelingsgebieden in agrarisch gebied de aanduiding natuurparel. Dit betekent niet dat zij ook een natuurbestemming dienen te krijgen. Aanduidingen als “leefgebied kwetsbare soorten” en natuurparel zijn wel van belang voor de vertaling in bestemmingsplannen maar behoeven niet een gelijknamige bestemming te krijgen.
 8. Het desbetreffende reservaatgebied is vastgelegd in onze natuurgebiedsplannen, vastgesteld op 2 juli 2002. Het gebied is juist te groot aangeduid in het bestemmingsplan. Wij verwijzen naar onze beoordeling van de bedenkingen van de ZLTO.
 9. Gezien de ontwikkelingen in de glastuinbouw in de afgelopen jaren zijn tegenwoordig hogere kassen noodzakelijk. Het is belangrijk dat er een voldoende grote klimatologische buffer boven de planten aanwezig is, waardoor er nauwelijks temperatuurschommelingen kunnen ontstaan. Tevens is de extra ruimte noodzakelijk om de bovenschermen te kunnen plaatsen ten behoeve van de assimilatiebelichting. De bovenschermen beperken de overlast van de belichting voor de omgeving. Gezien bovenstaande zijn wij van mening dat de opgenomen regeling van de hoogte van kassen aanvaardbaar en zelfs noodzakelijk is.
 10. De maximale hoogte van voedersilo's bedraagt in het vigerende plan 12 m met vrijstelling tot 15 m. De huidige regeling, waarin 15 m rechtstreeks is toegelaten, achten wij aanvaardbaar. Ernstige verstoring van het landschap behoeft niet gevreesd te worden.
 11. Gebieden met hoge natuurwaarden hebben naast een natuur- ook een recreatieve functie. Dit is een algemeen-maatschappelijke opvatting die door ons gedeeld wordt, hoe reclamante daar ook over denkt.



12. Ter zake kan een afweging plaatsvinden. Het omzetten van grasland in bouwland behoeft niet onder alle omstandigheden bezwaarlijk te zijn. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van verwisseling van een bouwland met een weiland.
13. Dit is juist. Wij gaan ervan uit dat sprake is van een kennelijke verschrijving en dat de gemeente dit zal herstellen.
14. In het plan is correct vastgelegd dat uitbreiding slechts mogelijk is op grond van eisen van dierenwelzijn.

Nummer
1041738

Samenvattend achten wij de bedenkingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

3.3. Bedenkingen van de Westbrabantse vogelwerkgroep

Samenvatting

1. Het plan houdt onvoldoende rekening met de landschapsecologische zone in het Streekplan.
2. De mogelijkheid van een ecologische verbindingszone tussen de Lage Vuchtpolder naar het gebied ten oosten van Teteringen is onvoldoende verzekerd.
3. Het gebied dat volgens het natuurgebiedsplan reservaatgebied is dient te worden aangeduid als natuurplein. Een agrarische bestemming staat op gespannen voet met de aanwezige natuurwaarden. Ook dient een gebied bestemd te worden als "leefgebied kwetsbare soorten".

Beoordeling

1. De landschapsecologische zone dient niet gezien te worden als een gewone ecologische verbindingszone, maar als een groene geleiding in de stadsregio in ruimer verband. In de uitwerkingsregels voor de stedelijke regio's in het Streekplan is gesteld dat de landschapsecologische zones buffers vormen tussen de kernen in de stadsregio. De landschapsecologische zone tussen Breda, met Teteringen, en Oosterhout ligt buiten het plangebied en bestaat globaal gezien uit de Vrachelse heide en de daarmee verbonden bossen. Niet valt in te zien welk deel van het bestemmingsplan hier een belemmering voor vormt.
2. Deze mogelijke verbinding, die overigens niet door het Streekplan wordt vermeld, ligt voor wat betreft het plangebied geheel in het ALN-gebied; van daar uit gaat zij naar het gebied van de Nieuwe dorpsrand en waterakkers. Het plan vormt geen belemmering voor deze verbinding. De verbinding hoeft niet dwars door een glastuinbouwbedrijf te gaan, wat er ook zij van indicatieve aanduidingen in het landschapsbeleidsplan.
3. Deze gebieden zijn overeenkomstig het feitelijk gebruik bestemd tot agrarisch gebied.



De omzetting naar natuurgebied kan plaatsvinden door middel van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Het streekplan geeft diverse natuurontwikkelingsgebieden in agrarisch gebied de aanduiding natuurplel. Dit betekent niet dat zij ook een natuurbestemming dienen te krijgen. Aanduidingen als "leefgebied kwetsbare soorten" en natuurplel zijn wel van belang voor de vertaling in bestemmingsplannen maar behoeven niet een gelijknamige bestemming te krijgen.

De bedenkingen achten wij ongegrond.

3.4. *Bedenkingen van P. Berende en Berende B.V.*

Samenvatting

De bedenkingen richten zich tegen een groot aantal punten in de toelichting.

Blijkens de hoorzitting wenst reclamant zijn agrarische bestemming gedeeltelijk gewijzigd ten behoeve van stalling van landbouwwerktuigen ten behoeve van een loonwerkbedrijf.

Beoordeling

Wij achten op deze locatie een agrarisch verwant bedrijf, zoals een agrarisch-technisch hulpbedrijf, niet aanvaardbaar. Deze dienen gevestigd te worden in het kernrandgebied, op locaties waar de agrarische bestemming niet meer te handhaven is.

Wat betreft de vele bedenkingen die reclamant tegen de toelichting inbrengt merken wij op dat wij daaraan geen goedkeuring kunnen onthouden. De toelichting is niet juridisch bindend. De gemeenteraad heeft toch de moeite genomen op de desbetreffende zienswijzen in te gaan en met deze weerlegging kunnen wij instemmen.

De bedenkingen achten wij ongegrond.

3.5 *Bedenkingen van C. Snoek*

Samenvatting

De heer Snoek exploiteert een agrarisch bedrijf aan de Zwarte Dijk. De bedenkingen zijn de volgende.

1. De aanduiding "te ontwikkelen natuurgebied" hoort op een ontwikkelingskaart, niet op de plankaart. Het aanlegvergunningstelsel en de beschermende bestemmingen betekenen een aanzienlijke verzwaring van het planologisch regime op zijn percelen.
2. Het bouwblok is door de gemeente wel aangepast zodat alle bestaande bebouwing erbinnen valt, maar het biedt geen ontwikkelingsmogelijkheden, bijvoorbeeld voor de bouw van een jongveestal.



Beoordeling

1. Een aanduiding op de plankaart waarnaar in de voorschriften verwezen wordt is even goed mogelijk. Bovendien is het reservaatgebied een natuurparel volgens het Streekplan en dit betekent niet alleen eventuele omzetting van agrarisch naar natuur in de toekomst, maar ook planologisch relevante hoge natuurwaarden. Het aanlegvergunningstelsel achten wij noodzakelijk in verband met de aanwezige landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden. Aan vigerende plannen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend.
2. Voor zover reclamant zijn bedrijf wil uitbreiden kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid. Ook binnen het bouwblok is nog enige uitbreiding mogelijk.

De bedenkingen achten wij ongegrond.

3.6 Bedenkingen van M. Biemans

Samenvatting

Reclamant exploiteert een agrarisch bedrijf aan de Meerberg.

1. Bezwaar wordt gemaakt tegen de omvang van het bouwblok, onder andere doordat enige bestaande bouwwerken er niet binnen vallen. De gemeente stelt ten onrechte dat het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd is vastgesteld.
2. Naast agrarische bedrijfsvoering dient recreatie als nevenactiviteit toegelaten te worden ten behoeve van het houden van koetstochten en bijbehorende horeca.

Beoordeling

1. Anders dan reclamant stelt is het bouwblok ten opzichte van het ter inzage gelegen ontwerpplan aangepast. Aan de noordkant is het bouwblok ter plekke van de bestaande caravan uitgebreid.
2. Een recreatieve nevenfunctie, vergezeld van – al dan niet ondergeschikte – horeca achten wij op deze locatie niet aanvaardbaar. Dergelijke nevenfuncties zijn inderdaad volgens het Streekplan niet geheel uitgesloten bij agrarische bedrijven. In onze beleidsnota “Buitengebied in beweging” is hierover het volgende gesteld: *Wij beoordelen nevenfuncties als zijnde vervolgfuncties. Hieruit volgt dat alleen functies die ingevolge het Streekplan, en deze beleidsregels, als vervolgfunctie kunnen worden toegelaten, als nevenfunctie kunnen worden ontplooid. Wij hanteren deze beleidslijn omdat uit de praktijk blijkt dat eenmaal opgestarte nevenfuncties steeds verder worden uitgebouwd tot hoofdfunctie waarna de agrarische activiteiten worden gestaakt. Uit jurisprudentie blijkt dat het moeilijk, zo niet onmogelijk, is om in dergelijke gevallen eenmaal toegelaten nevenfuncties te saneren, zodat er sprake is van voldongen feiten.*



De onderhavige locatie in het open buitengebied, dicht bij de Vrachelse heide, buiten een bebouwingsconcentratie, achten wij niet geschikt voor een recreatieve functie met de bijbehorende verkeersaantrekkende werking.

Samenvattend achten wij de bedenkingen ongegrond.

3.7 Bedenkingen van Akkermans boomkwekerijen B.V.

Samenvatting

Reclamante vindt het bezwaarlijk dat in het plangebied het planten van bomen aanlegvergunningplichtig is. Ze vindt het onbegrijpelijk dat bomen schade toe kunnen brengen aan het landschap, nu ze zo'n belangrijke bijdrage leveren aan de natuur. Haar belangen zijn onvoldoende afgewogen. Bovendien vindt ze het voor haar bomen bezwaarlijk dat het gebied als noodwaterberging is aangewezen.

Beoordeling

Zoals al uiteengezet bij onze beoordeling van het bestemmingsplan, onder 2.2.2, achten wij beplanting met houtgewas in agrarische gebieden in het hele plangebied niet aanvaardbaar in verband met landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In het buitengebied dient steeds een afweging plaats te vinden tussen de belangen van agrarische bedrijven en de belangen van aanwezige waarden. Wat natuur betreft is er inderdaad geen bezwaar, maar wel vanwege het feit dat het hier een historisch landschappelijk vlak met belangrijke zichtlijnen is.

Het feit dat verder sprake is van een zoekgebied voor regionale waterberging betekent alleen dat voorzichtig omgegaan moet worden met verstedelijking, niet dat het bestemmingsplan dit gebied als bergingsgebied aanwijst.

Wij achten de bedenkingen ongegrond.

3.8 Bedenkingen van C.W.M. Snijders

Samenvatting

Reclamant exploiteert een agrarisch bedrijf. De huiskavelgronden vallen onder het gebied ALN (agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden).

1. Bezwaar wordt gemaakt tegen het aanlegvergunningplichtig zijn van het omzetten van grasland in bouwland.
2. Een gedeelte van de gronden heeft de aanduiding natuurreservaat. Afwisselend gebruik als grasland en bouwland is goed voor flora en fauna. Grasland dat totaal versleten is moet gescheurd kunnen worden om er weer grasland van te maken. Verder moet grasland en bouwland omwisselbaar zijn, zodat het areaal grasland even groot blijft.



3. Zowel het te ontwikkelen natuurgebied als de ALN in totaal zijn te groots opgezet. Dit ontnemt reclamant de mogelijkheid om gronden uit te ruilen tegen gronden die in het AL-gebied liggen. Voorgesteld wordt het Moerdijkje als grens te houden.
4. De beperkingen leiden tot waardevermindering, terwijl toch de Hoge Vuchtpolder zoveel natuurwaarden heeft omdat de gebruikers er kennelijk altijd verantwoord mee omgegaan zijn.

Nummer
1041738

Beoordeling

1. Gelet op de grote natuurwaarden in de omgeving achten wij een aanlegvergunningplicht noodzakelijk. Het scheuren van grasland kan grote schade toebrengen aan de flora.
2. Het betreft hier een natuurparel met als natuurdoeltype “vochtig schraalland”. Dit natuurdoeltype verdwijnt bij scheuren, ook wanneer dit voor graslandverbetering is. Wij achten strijdig gebruik hier noodzakelijk.
3. Het gebied ALN (agrarisch met landschappelijke en natuurwaarden) is door de gemeente naar ons standpunt op een juiste wijze begrensd. Het is de gemeente die de begrenzing van de Groene Hoofdstructuur op perceelsniveau vaststelt. Terecht heeft de gemeente in verband met gebiedskenmerken de ALN-bestemming iets groter gemaakt dan de GHS-aanduiding in het Streekplan. Wat betreft de begrenzing van het natuurreservaat achten wij deze bedenking gegrond, omdat het desbetreffende gedeelte groter is dan het door ons in het natuurgebiedsplan vastgestelde gebied. Aan een gedeelte wordt goedkeuring onthouden.
4. De gronden die binnen het natuurreservaat liggen kunnen verkocht worden ten behoeve van natuurontwikkeling. Wat betreft de gronden die daarbuiten liggen kan inderdaad sprake zijn van waardevermindering. Er dient echter een afweging plaats te vinden tussen landschaps- en natuurwaarden enerzijds en agrarische belangen anderzijds.

Samenvattend achten wij de bedenkingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

3.9 Bedenkingen van J.H.M. de Jong

Samenvatting

De heer De Jong exploiteert een agrarisch bedrijf naast een burgerwoning aan het Hoeveneind.

1. Zijn bezwaren richten zich in de eerste plaats tegen de positieve bestemming van de burgerwoning Hoeveneind 110.



In 1994 hebben wij goedkeuring onthouden aan de desbetreffende burgerwoonbestemming omdat de woning veel te dicht tegen het agrarisch bedrijf lag. Het bestemmingsplan laat ten onrechte het gebruik voor bewoning van het gehele voormalig agrarisch bedrijf toe, zodat ten opzichte van de voormalige bedrijfswoning de woning nog dichterbij komt.

2. Reclamant heeft een groot gedeelte van zijn gronden in de ALN-bestemming. Hij acht het niet aanvaardbaar dat voor het scheuren van grasland een aanlegvergunning nodig is of dat dit zelfs strijdig gebruik is.

Beoordeling

1. Vooropgesteld moet worden dat hier al sinds 1994 een burgerwoonbestemming ligt. Onze onthouding van goedkeuring – wat daar ook van zij – betrof een klein gedeelte van het bestemmingsvlak woondoeleinden. Ter plekke van het gedeelte van de woning die thans aangevochten wordt ligt thans wel een woonbestemming. Gelet op het feit dat het hier cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft is het voorts niet gewenst dat het desbetreffende gedeelte van de woning gesloopt wordt.
 2. Wat betreft het reservaatgebied betreft het hier een natuurparel met als natuurdoeltype “vochtig schraalland”. Dit natuurdoeltype verdwijnt bij scheuren, ook wanneer dit voor graslandverbetering is. Wij achten strijdig gebruik hier noodzakelijk. Voor zover het scheuren van grasland aanlegvergunningplichtig is vinden wij dit gelet op de grote waarden in de omgeving eveneens noodzakelijk.
- De bedenkingen achten wij ongegrond.

3.10 Bedenkingen van de heer en mevrouw Van den Bosch-Heller

Samenvatting

1. Reclamanten exploiteren een hondenkennel. De bestemming is “bedrijfsdoeleinden met de nadere aanduiding “kennel en dierenpension”. De voorschriften verwijzen wat betreft de aard van de toegestane bedrijvigheid naar de aanduiding op de plankaart. In de toelichting worden bijvoorbeeld paardenhouderijen als dierenpensions beschouwd en onder de noemer “aan de agrarische sector verwante bedrijven” gebracht. Wanneer paardenpensions ook onder dierenpensions vallen zou dit een onjuiste aanduiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn.
2. De omliggende weilanden hebben ten onrechte niet een ALN bestemming gekregen.



Beoordeling

Nummer

1041738

1. Het perceel van reclamanten heeft de bestemming “bedrijfsdoeleinden”. Blijkens de doeleindenomschrijving zijn de desbetreffende gronden bestemd voor bedrijfsdoeleinden anders dan agrarische activiteiten, met dien verstande dat binnen een bestemmingsvlak enkel de bedrijfstvorm is toegelaten zoals op de plankaart voor die locatie nader is aangeduid. De aanduiding is hier “kennel en dierenpension”. Kennelijk hebben reclamanten moeite met een te ruime bestemming. Hieraan zou tegemoetgekomen kunnen worden door onthouding van goedkeuring aan de aanduiding “en dierenpension” op de plankaart. Dit heeft echter weer als bezwaar dat ter plekke ook katten worden gehouden. De aanduiding achten wij in dit verband juist. Een exacte aanduiding welke diersoorten gehouden mogen worden achten wij niet planologisch relevant.
2. Aan vigerende bestemmingsplannen kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Niet duidelijk is welke natuurwaarden thans aanwezig zouden zijn die een beschermende bestemming zouden rechtvaardigen. Dit gedeelte van de bedenkingen achten wij ongegrond.

Samenvattend achten wij de bedenkingen ongegrond.

4. *Beslissing*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

Besluiten:

- 4.1 - goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Buitengebied Teteringen", vastgesteld door de raad van de gemeente Breda op 21 oktober 2004, behoudens aan de volgende gedeelten van het plan:
 - A. ten aanzien van de plankaart, het met blauwe en rode lijnen aangegeven plangedeelte;
 - B. ten aanzien van de planvoorschriften, de volgende bepalingen:
 - in artikel 6 lid IV sub 2 het woord “bedrijfsdoeleinden”;
 - artikel 6 lid IV sub 3;
 - artikel 7 lid III Vrijstellingen onder het eerste streepje de woorden ‘stellingenteelt’ en ‘containervelden tot een maximale oppervlakte van 2 ha’;
 - artikel 19;
 - de tabel op blz. 32 van de planvoorschriften bij artikel 20, onderste rij “middelhoge/hoge archeologische verwachtingen.



Nummer

1041738

- 4.2. In verband met de laatstgenoemde onthouding van goedkeuring alsmede de onthouding van goedkeuring aan een perceel bosgebied op de Linie van de Munnikenhof het volgende aanlegvergunningstelsel op te nemen, waarop artikel 20 van de voorschriften van toepassing is:

	Werken/werkzaamheden										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Middelhoge/hoge archeologische verwachting volgens hulpkaart 1b	A	A	A	+	A	A	A	A	A	A	A

- 4.3 de bedenkingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;

5. *Bekendmaken en mededeling aan:*

- de raad van de gemeente;
- degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend;
- de Provinciale Planologische Commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 31 mei 2005,

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant genomen besluit, namens deze,

mr. Th.B.C.M. Berenschot,
bureauhoofd Ruimtelijke Ordening Midden-West

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
VAN BREDA
Postbus 90156
4800 RH BREDA

GEMEENTE BREDA	
 * B R D 2 0 0 6 0 8 2 0 1 *	
DD	01 JUNI 2006
CL	
AND	Ro Ad Neele

*1 exemplaar
gemeenteraad get.*

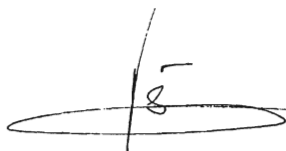
Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
31 mei 2006	200506140/1/R2	ODB20059686

Onderwerp	Behandelend ambtenaar
Breda	Y. Neijssel
Bp. Buitengebied Teteringen	070-4264574

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,



mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak

1162049(CA0)

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Akkermans Boomkwekerijen B.V., gevestigd te Oosterhout,
 2. het college van burgemeester en wethouders van Breda,
 3. P. de Bruin, wonend te Teteringen, gemeente Breda,
 4. C.W.M. Snijders, wonend te Teteringen, gemeente Breda,
 5. M.M.F.M. Biemans, wonend te Teteringen, gemeente Breda,
 6. J.H.M. de Jong, wonend te Teteringen, gemeente Breda,
- appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 21 oktober 2004 heeft de gemeenteraad van Breda, op voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 augustus 2004, het bestemmingsplan "Buitengebied Teteringen" vastgesteld.

Verweerder heeft bij zijn besluit van 31 mei 2005, nummer 1041738, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Tegen dit besluit hebben Akkermans Boomkwekerijen B.V. bij brief van 13 juli 2005, bij de Raad van State ingekomen op 14 juli 2005, het college van burgemeester en wethouders van Breda bij brief van 15 juli 2005, bij de Raad van State ingekomen op 18 juli 2005, P. de Bruin bij brief van 20 juli 2005, bij de Raad van State ingekomen op 21 juli 2005, C.W.M. Snijders bij brief van 21 juli 2005, bij de Raad van State ingekomen op 25 juli 2005, M.M.F.M. Biemans bij brief van 21 juli 2005, bij de Raad van State ingekomen op 25 juli 2005, en J.H.M. de Jong bij brief van 26 juli 2005, bij de Raad van State ingekomen op 27 juli 2005, beroep ingesteld. J.H.M. de Jong heeft zijn beroep aangevuld bij brief van 31 augustus 2005.

Verweerder heeft, hoewel daartoe in de gelegenheid gesteld, geen verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 31 maart 2006, waar Akkermans Boomkwekerijen B.V., vertegenwoordigd door mr. W. Kattouw, het college van burgemeester en wethouders van Breda, vertegenwoordigd door A.J.J. Neele, ambtenaar van de gemeente, P. de Bruin, vertegenwoordigd door mr. W. Krijger, C.W.M. Snijders, vertegenwoordigd door mr. D. Kik, M.M.F.M. Biemans, vertegenwoordigd door mr. W. Krijger, J.H.M. de Jong, vertegenwoordigd door mr. A.P. Cornelissen, advocaat te Middelharnis, en verweerder, vertegenwoordigd door mr. A.J.A.M. van de Laar, ambtenaar van de provincie, zijn verschenen. Voorts is daar gehoord de gemeenteraad van Breda, vertegenwoordigd door A.J.J. Neele, ambtenaar van de gemeente.

2. Overwegingen

Overgangsrecht

2.1. Op 1 juli 2005 zijn de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb en de Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb in werking getreden. Uit het daarbij behorende overgangsrecht volgt dat het recht zoals dat gold vóór de inwerkingtreding van deze wetten op dit geding van toepassing blijft.

Toetsingskader

2.2. Aan de orde is een geschil inzake een besluit omtrent de goedkeuring van een bestemmingsplan. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op

de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO) in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) rust op verweerder de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Daarbij dient hij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft verweerder er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

De Afdeling kan slechts tot vernietiging van het besluit omtrent goedkeuring van het plan overgaan, indien moet worden geoordeeld dat verweerder de aan hem toekomende beoordelingsmarges heeft overschreden, dan wel dat hij het recht anderszins onjuist heeft toegepast.

Procedurele aspecten

2.3. Ten aanzien van de stelling van P. de Bruin dat de onthouding van goedkeuring aan het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden" betreffende het perceel aan de Meerberg 3, in strijd is met artikel 10:30 van de Awb, nu in de brief van het gemeentebestuur naar aanleiding van het overleg als bedoeld in voornoemd artikel, dit plandeel niet aan de orde komt, overweegt de Afdeling het volgende.

Uit het bestreden besluit blijkt dat het gemeentebestuur in de gelegenheid is gesteld om overleg te voeren over het voornemen om goedkeuring te onthouden aan het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden" betreffende het perceel aan de Meerberg 3. Derhalve is aan de verplichting in artikel 10:30, eerste lid, van de Awb voldaan. Daaraan doet niet af dat het gemeentebestuur in zijn schriftelijke reactie slechts op enkele punten van het voornemen is ingegaan. Het beroep is in zoverre ongegrond.

Standpunt Akkermans Boomkwekerijen B.V.

2.4. Appellante stelt zich op het standpunt dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan het aanlegvergunningenstelsel, voor zover daarin is bepaald dat voor het planten van bomen op de gronden van appellante een aanlegvergunning is vereist. Zij betoogt daartoe dat de normale activiteiten van het bedrijf niet gehinderd mogen worden door een aanlegvergunningenstelsel. Daarbij blijkt uit het plan niet dat lange zichtlijnen bescherming behoeven, terwijl dit volgens appellante wel zou moeten. Een aanlegvergunningenstelsel zou op deze behoefte tot bescherming van lange zichtlijnen toegesneden kunnen worden. Voorts geldt het aanlegvergunningenstelsel ook voor gronden waarvoor een dergelijk stelsel niet nodig is. Op grond van het bovenstaande is volgens appellante geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het bestreden besluit

2.4.1. Verweerder heeft het aanlegvergunningenstelsel niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening geacht en heeft het goedgekeurd. Hij acht beplanting met houtgewas in agrarische gebieden niet aanvaardbaar in verband met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals bedoeld in het streekplan. Deze waarden zijn de vlakken van hoge historische landschappelijke waarde zoals weergegeven op de "Cultuurhistorische waardenkaart". Verweerder stelt zich op het standpunt dat, voor zover deze gronden gelegen zijn binnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden", het "beplanten van gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van de boomteelt" aangemerkt had moeten worden als strijdig gebruik vanwege de hoge waarde van het gebied en de lange zichtlijnen. Hij acht een onthouding van goedkeuring aan de aanlegvergunningenplicht echter weinig zinvol. Voorts dient volgens verweerder in het buitengebied steeds een afweging plaats te vinden tussen de belangen van agrarische bedrijven en de belangen van aanwezige waarden. Hij kent groot gewicht toe aan het feit dat het hier een historisch landschap met belangrijke zichtlijnen betreft.

Vaststelling van de feiten

2.4.2. Bij haar oordeelsvorming gaat de Afdeling uit van de volgende als vaststaand aangenomen gegevens.

2.4.2.1. Appellante exploiteert een boomkwekerij waarvan een deel van de gronden die voor de boomteelt worden gebruikt, is gelegen binnen het plangebied. De gronden binnen het plangebied zijn thans deels in gebruik voor de boomteelt en deels als grasland. Aan de gronden is de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" met de aanduiding "overgangszone" toegekend.

2.4.2.2. Ingevolge artikel 14 van de WRO kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat het verboden is binnen een bij het plan aan te geven gebied bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, voor zover zulks noodzakelijk is

- om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de verwerkelijking van de daaraan bij het plan gegeven bestemming;
- ter handhaving en ter bescherming van een verwerkelijkte bestemming als bedoeld onder a.

2.4.2.3. Ingevolge de tabel behorende bij artikel 20 van de planvoorschriften, gelezen in samenhang met lid I en lid IV van dit artikel, is voor het beplanten van gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van de boomteelt een aanlegvergunning vereist in de gebieden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" met de aanduiding "overgangszone".

Ingevolge lid II van dit artikel is een aanlegvergunning slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de natuur- en landschappelijke waarden en de cultuurhistorische en archeologische

waarden op deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen het verkeersbelang, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Ingevolge lid III van dit artikel, voor zover thans van belang, is het bepaalde in lid I niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden van geringe omvang en uit planologisch oogpunt van ondergeschikt belang gericht op en noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied, waaronder begrepen de normale agrarische bedrijfsvoering en de normale beheerswerkzaamheden door natuurbeherende instanties.

2.4.2.4. Ingevolge artikel 7, lid I, van de planvoorschriften, voor zover thans van belang, zijn de gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" bestemd voor duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening en voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en abiotische waarden.

2.4.2.5. In paragraaf 5.3.2., onder het kopje "Afwegingskader inzake landschappelijke waarden", van de plantoelichting is vermeld dat het in de overgangszone van belang is om de visuele relatie tussen het Hoeveneind en de open Lage Vuchtpolder te behouden. Het beplanten van gronden met opgaande houtopstanden wordt diensgevolge niet toegestaan met uitzondering van lijnvormige landschapelementen (houtsingels, bomenrijen) op perceelsranden in oost-westrichting. Voorts is in paragraaf 5.3.3., onder het kopje "het beplanten van gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van boomteelt", van de plantoelichting, voor zover thans van belang, vermeld dat in de gebieden met de aanduiding "overgangszone" het beplanten van de gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van boomteelt aan een aanlegvergunning is verbonden. Afgewogen dient te worden of de specifieke landschappelijke waarden in deze zone door de opgaande agrarische teelt niet worden aangetast. In de "overgangszone" betreft het het beschermen van de verre doorzichten in oost-westrichting. Bestaande percelen met hout- of sierteelt kunnen zonder meer herbeplant worden.

2.4.2.6. Bij de toetsing van het plan heeft verweerder aansluiting gezocht bij het ten tijde van het nemen van het bestreden besluit geldende provinciale ruimtelijke beleid, zoals neergelegd in het streekplan "Brabant in Balans" (hierna: het streekplan). Volgens dit beleid maken de gronden van appellante deel uit van gebieden met de aanduiding "historisch-landschappelijk vlak met hoge waarde".

In paragraaf 3.1.4. van het streekplan, voor zover thans van belang, wordt gesteld dat "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt is met betrekking tot landschappelijke waarden. De cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven op de door gedeputeerde staten vastgestelde "Cultuurhistorische waardenkaart". Bij de

opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met deze waarden rekening worden gehouden. Dit geldt in het bijzonder voor de historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarde. In beginsel zijn in deze vlakken alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden.

Het oordeel van de Afdeling

2.4.3. Buiten geschil is dat ter plaatse van de gronden van appellante sprake is van een historisch-landschappelijk vlak met hoge waarde. De Afdeling is van oordeel dat verweerder zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat dit gebied, mede gelet op het provinciale beleid, bescherming nodig heeft. Voorts ziet de Afdeling geen aanleiding om te oordelen dat een aanlegvergunningvereiste voor de genoemde werken en werkzaamheden in gebieden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" en de aanduiding "overgangszone" niet kan bijdragen aan de handhaving en bescherming van de aan de gronden gegeven bestemming en dus niet noodzakelijk zou zijn. Niet aannemelijk is voorts dat het aanlegvergunningvereiste tot een onevenredige belemmering van de agrarische bedrijfsvoering zal leiden. Daarbij acht de Afdeling, met name gelet op de passage in de plantoelichting, zoals weergegeven in rechtsoverweging 2.4.2.5., van belang dat in het geval van appellante het beplanten van gronden met opgaand houtgewas is aan te merken als normale agrarische bedrijfsvoering, zoals bedoeld in artikel 20, lid III, van de planvoorschriften, indien deze werkzaamheid plaatsvindt op gronden die reeds voor dit doel in gebruik waren. Gelet daarop geldt voor die gronden dan ook geen aanlegvergunningvereiste voor het uitvoeren van voornoemde werkzaamheid. Ter zitting is dit van de zijde van de gemeenteraad bevestigd.

2.4.4. De stelling van appellante dat niet uit het plan blijkt dat lange zichtlijnen bescherming behoeven, is onjuist. Uit hetgeen is bepaald omtrent de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" in artikel 7, lid I, gelezen in samenhang met artikel 1, aanhef en onder I1, van de planvoorschriften en uit hetgeen in de plantoelichting omtrent de aanduiding "overgangszone" is opgenomen, blijkt dat ter plaatse van die aanduiding sprake is van visueel-ruimtelijke waarden die bescherming behoeven. Nu de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" met de aanduiding "overgangszone" in het aanlegvergunningstelsel is opgenomen, is dit stelsel reeds toegesneden op de bescherming van lange zichtlijnen.

Voorts kan de stelling van appellante dat het aanlegvergunningstelsel ten onrechte ook geldt voor gronden waarvoor een dergelijk stelsel niet nodig is, niet leiden tot vernietiging in zoverre van het bestreden besluit, nu zij deze stelling niet nader heeft onderbouwd.

2.4.5. Gezien het vorenstaande heeft verweerder zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het desbetreffende aanlegvergunningstelsel voor zover dit ziet op de gronden van appellante niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In hetgeen appellante heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd

met het recht. Hieruit volgt dat verweerder terecht goedkeuring heeft verleend aan bedoeld aanlegvergunningstelsel.

Het beroep is ongegrond.

Standpunt van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda

2.5. Appellant stelt zich op het standpunt dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft onthouden aan de rij betreffende de aanduiding "middelhoge/hoge archeologische verwachting" in de tabel behorende bij artikel 20 van de planvoorschriften, en dat verweerder ten onrechte in een vervangend aanlegvergunningstelsel heeft voorzien. Daartoe betoogt appellant dat verweerder de werkzaamheid "het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, allen dieper dan 0,50 meter", zonder hieraan enige motivering ten grondslag te leggen als aanlegvergunningplichtig heeft aangemerkt, terwijl deze werkzaamheid in het vastgestelde plan als strijdig gebruik was aangemerkt.

Voorts stelt appellant zich op het standpunt dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft onthouden aan artikel 6, lid IV, onder 3, van de planvoorschriften, waarin de mogelijkheid tot splitsing van boerderijen voor zover deze gelegen zijn binnen de bestemming "Agrarisch bouwvlak A" en "Agrarisch bouwvlak B" is opgenomen. Deze mogelijkheid tot splitsing is, volgens appellant, conform het beleid van de provincie inzake het behoud van beschermde monumenten. Bovendien zou het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor een omzetting naar de bestemming "Woondoeleinden" in plaats van de mogelijkheid tot splitsing, tot gevolg kunnen hebben dat die wijzigingsbevoegdheid niet kan worden toegepast, gelet op de belangen van de omliggende agrarische bedrijven.

Verder stelt appellant dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft onthouden aan het plandeel met de aanduiding "te ontwikkelen natuurgebied" tussen de Zwarte Dijk, Nieuwe Dijk en het Moerdijkje. Deze aanduiding is, volgens appellant, conform het "Herinrichtingsplan Teteringen" dat aanvullend is op het natuurgebiedsplan van de provincie. Daarbij legt de aanduiding geen beperkingen op aan de eigenaar van de gronden die niet reeds voortvloeien uit de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" die tevens aan de gronden is toegekend.

Hetgeen appellant tot slot heeft aangevoerd komt erop neer dat hij bezwaar heeft tegen de onthouding van goedkeuring aan het onderdeel van het plan dat betrekking heeft op een perceel bosgebied op de Linie van Munnikenhof. Volgens appellant is in de motivering van het besluit niets over de Linie van Munnikenhof terug te vinden met betrekking tot een onthouding van goedkeuring. In het besluit is wel opgenomen dat de bestemming "Natuurgebied" met bijbehorend aanlegvergunningstelsel volgens verweerder voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van deze linie.

Het bestreden besluit

2.5.1. Verweerder heeft het plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening of het recht geacht en heeft het goedgekeurd, behoudens, voor

zover thans van belang, de rij "middelhoge/hoge archeologische verwachting" in de tabel behorende bij artikel 20 van de planvoorschriften. Daartoe stelt hij zich op het standpunt dat in de doeleindenomschrijving bij de hoofdbestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" en in de tabel en de aanvullende bepalingen behorende bij artikel 20 van de planvoorschriften, een verwijzing naar de op de hulpkaart 1b "Archeologische waardenkaart" aangeduide differentiatievlakken ontbreekt. Voorts heeft verweerder een voorschrift gegeven dat voorziet in een vervangende rij voor de tabel behorende bij artikel 20 van de planvoorschriften, waarin een verwijzing naar hulpkaart 1b is opgenomen.

Verweerder heeft daarnaast goedkeuring onthouden aan artikel 6, lid IV, onder 3, van de planvoorschriften. Daartoe overweegt hij dat dit voorschrift in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, aangezien het niet wenselijk is om binnen de stankcirkel van het agrarische bedrijf een extra wooneenheid te realiseren. Dit is alleen toelaatbaar indien sprake is van een tweede bedrijfswoning. Daarin wordt echter reeds voorzien in lid III, onder 1, van dat artikel. Bovendien is bij de bestemming "Woondoeleinden" al voorzien in de mogelijkheid van splitsing van een tot wonen bestemde voormalige boerderij en in lid IV, onder 2, van bovengenoemd artikel is voorzien in het wijzigen van de bestemming "Agrarisch bouwvlak A" en "Agrarisch bouwvlak B" in de bestemming "Woondoeleinden". Volgens verweerder dient eerst een woonbestemming toegekend te worden en is vervolgens de splitsing van een boerderij mogelijk.

Voorts heeft verweerder goedkeuring onthouden aan een plandeel dat betrekking heeft op de gronden met de aanduiding "te ontwikkelen natuurgebied" omdat dit gebied, volgens verweerder, te groot op de plankaart is weergegeven gelet op het provinciale natuurgebiedsplan dat op 2 juli 2002 is vastgesteld.

Wat betreft het deel van de Voormalige Linie van Munnikenhof dat gelegen is binnen het plangebied, is verweerder van mening dat de bestemming "Natuurgebied" met bijbehorend aanlegvergunningstelsel voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van de linie, waaraan in het streekplan de aanduiding "historisch landschappelijke lijn van zeer hoge waarde" is toegekend.

Onder 4.2. op pagina 29 van het bestreden besluit heeft verweerder, voor zover thans van belang, in het dictum opgenomen "alsmede de onthouding van goedkeuring aan een perceel bosgebied op de Linie van Munnikenhof".

Vaststelling van de feiten

2.5.2. Bij haar oordeelsvorming gaat de Afdeling uit van de volgende als vaststaand aangenomen gegevens.

2.5.2.1. Ingevolge artikel 28, vierde lid, van de WRO kunnen voorschriften als bedoeld in artikel 14 worden gegeven voor zover dat noodzakelijk is om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de verwerkelijking van een daaraan bij het plan te geven bestemming, indien het besluit van gedeputeerde staten strekt tot het onthouden van goedkeuring.

2.5.2.2. Ingevolge artikel 6, lid IV, aanhef en onder 3, van de planvoorschriften zijn burgemeester en wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de WRO en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van de planvoorschriften, het plan te wijzigen voor de splitsing van een boerderij inclusief de eventueel geïntegreerde bedrijfsruimte in maximaal twee woningen met dien verstande dat het slechts mogelijk is voor woningen die zijn aangewezen als rijksmonument dan wel voorkomen op de lijst met gemeentelijke monumenten en als zodanig zijn aangeduid op de plankaart en met dien verstande dat de splitsing niet mag leiden tot een vergroting van de bestaande inhoud.

2.5.2.3. In paragraaf 3.4.13 van het streekplan is vermeld dat toevoeging van burgerwoningen aan het buitengebied door splitsing van gebouwen niet is toegestaan. Splitsing van beeldbepalende boerderijen is echter wel toegestaan, omdat dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen. Hierbij geldt als voorwaarde dat de bijbehorende bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij deze monumentale kwaliteiten bezitten en dat rekening wordt gehouden met stankcirkels.

Het oordeel van de Afdeling

2.5.3. Ten aanzien van de stelling van appellant dat verweerder de werkzaamheid "het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, allen dieper dan 0,50 meter", ten onrechte als aanlegvergunningplichtig heeft aangemerkt, overweegt de Afdeling het volgende.

Niet in geschil is dat in het vastgestelde plan een verwijzing naar hulpkaart 1b "Archeologische waardenkaart" ontbreekt in de rij "middelhoge/hoge archeologische verwachting" in de tabel behorende bij artikel 20 van de planvoorschriften en dat verweerder op grond daarvan terecht goedkeuring heeft onthouden aan deze rij. Gelet op de omstandigheid dat door het ontbreken van de verwijzing naar de hulpkaart en de onthouding van goedkeuring, geen betekenis toekomt aan de in bedoelde rij opgenomen bepalingen betreffende de aanlegvergunningplicht, heeft verweerder in redelijkheid een voorschrift als bedoeld in artikel 28, vierde lid, van de WRO kunnen geven. Door in dat voorschrift bepaalde werken/werkzaamheden aan te merken als aanlegvergunningplichtig kan worden voorkomen dat schade wordt toegebracht aan de belangen die artikel 20 van de planvoorschriften beoogt te beschermen.

De Afdeling ziet, gelet op de ingevolge artikel 30, eerste lid, van de WRO op de gemeenteraad rustende plicht een nieuw plan op te stellen, geen aanleiding om voor zover het bovengenoemde werkzaamheid betreft zoals deze is opgenomen in het aanlegvergunningvoorschrift in het bestreden besluit, tot vernietiging van dat besluit over te gaan. Overigens merkt de Afdeling op dat ter zitting zowel van gemeente- als van provinciewege is verklaard dat bovengenoemde werkzaamheden als strijdig gebruik aangemerkt dienen te worden voor zover dit de gronden betreft waaraan op hulpkaart 1b de kwalificaties "Archeologische hoge verwachtingswaarde" of

"Archeologische middelhoge verwachtingswaarde" is toegekend. Het beroep is in zoverre ongegrond.

2.5.4. Verweerder heeft zich, mede gelet op het provinciaal beleid zoals weergegeven in rechtsoverweging 2.5.2.3., in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de in artikel 6, lid IV, aanhef en onder 3, van de planvoorschriften opgenomen wijzigingsbevoegdheid in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Tevens heeft verweerder zich terecht op het standpunt gesteld dat het plan reeds de mogelijkheid biedt tot splitsing van een boerderij. Hetgeen appellant heeft aangevoerd kan niet leiden tot een ander oordeel, nu niet is gebleken dat de in het plan opgenomen mogelijkheden tot wijziging zoals weergegeven in het bestreden besluit, niet kunnen worden toegepast. Het beroep is in zoverre ongegrond.

2.5.5. Verweerder heeft goedkeuring onthouden aan een deel van het plandeel met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" met de aanduiding "te ontwikkelen natuurgebied". Hij heeft daarbij volstaan met de stelling dat het gebied te groot op de plankaart is weergegeven gelet op het natuurgebiedsplan, vastgesteld op 2 juli 2002.

Ter zitting heeft verweerder verklaard dat met voornoemd natuurgebiedsplan niet is beoogd planologisch beleid vast te leggen. Gelet hierop en gelet op het feit dat hij niet nader heeft onderbouwd waarom de enkele omstandigheid dat in het bestemmingsplan van dit natuurgebiedsplan wordt afgeweken, zou moeten leiden tot een onthouding van goedkeuring, is de Afdeling van oordeel dat het bestreden besluit in zoverre niet berust op een deugdelijke motivering en in zoverre wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb dient te worden vernietigd.

2.5.6. Ten aanzien van hetgeen appellant aanvoert betreffende de Linie van Munnikenhof, overweegt de Afdeling het volgende.

In het bestreden besluit is, voor zover thans van belang, onder het kopje "Besluiten:" vermeld "alsmede de onthouding van goedkeuring aan een perceel bosgebied op de Linie van Munnikenhof". Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat goedkeuring is onthouden aan het plandeel dat betrekking heeft op een perceel bosgebied op de Linie van Munnikenhof. Verweerder heeft geen aanduiding op de plankaart met betrekking tot bovengenoemd perceel bosgebied aangebracht. Uit de overwegingen die aan het bestreden besluit ten grondslag liggen, blijkt dat verweerder heeft beoogd goedkeuring te verlenen aan dit plandeel. Ter zitting is dit bevestigd. Nu het besluit en de overwegingen niet met elkaar stroken en het besluit de bedoeling van verweerder niet tot uitdrukking brengt, dient het bestreden besluit uit een oogpunt van rechtszekerheid in zoverre te worden vernietigd.

2.5.7. Gelet op het vorenstaande heeft verweerder zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan op de desbetreffende onderdelen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Verweerder heeft in zoverre terecht goedkeuring onthouden aan het plan.

Behoudens hetgeen de Afdeling heeft overwogen in de rechtsoverwegingen 2.5.5. en 2.5.6., ziet de Afdeling evenmin aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit op evenbedoelde onderdelen anderszins is voorbereid

of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is daarom ten aanzien van die onderdelen ongegrond.

2.5.8. Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat het bestreden besluit voor zover dit betrekking heeft op het plandeel met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" en is voorzien van de aanduiding "te ontwikkelen natuurgebied" en het plandeel met betrekking tot de Linie van Munnikenhof, strijdt met artikel 3:46 van de Awb respectievelijk met de eisen van rechtszekerheid. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient voor zover het bovengenoemde plandelen betreft, te worden vernietigd.

Standpunt van P. de Bruin en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda

2.6. Appellanten stellen zich op het standpunt dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft onthouden aan het plandeel met de bestemming "Woondoeleiden" met betrekking tot het perceel aan de Meerberg 3. Daartoe betoogt P. de Bruin dat de woning aan de Meerberg 3 een legale woning is, omdat deze al meer dan 20 jaar als zodanig in gebruik is en dat sprake is van een volwaardige woning. Voorts acht appellant P. de Bruin de zinsnede in het bestreden besluit dat "aan de Meerberg 3 twee woningen zijn bestemd" onjuist, nu in de planvoorschriften is opgenomen dat per bouwvlak slechts één woning mag worden gebouwd. Ten slotte stelt appellant P. de Bruin dat in het plan "Buitengebied herziening 1990" reeds een woonbestemming aan het perceel aan de Meerberg 3 is toegekend.

Het bestreden besluit

2.6.1. Verweerder heeft het plandeel in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het recht geacht en hieraan goedkeuring onthouden. Daartoe stelt verweerder zich op het standpunt dat hem is gebleken dat aan de Meerberg 3 in onderhavig plan twee woningen zijn bestemd. In het geldende bestemmingsplan was destijds één woning opgenomen, waaraan goedkeuring was onthouden wegens de te grote maatvoering (Landhuis). Als reden voor een positieve bestemming voor beide woningen noemt het gemeentebestuur dat thans sprake is van twee burgerwoningen. Verweerder is van mening dat slechts één van deze burgerwoningen legaal is en dat vanwege strijdigheid met het provinciaal beleid aangaande het weren van burgerwoningen in het buitengebied, aan het plandeel goedkeuring dient te worden onthouden.

Vaststelling van de feiten

2.6.2. Bij haar oordeelsvorming gaat de Afdeling uit van de volgende als vaststaand aangenomen gegevens.

2.6.2.1. P. de Bruin is eigenaar van de percelen aan de Meerberg 1 en 3. Op ieder van de percelen is één woning aanwezig.

Het oordeel van de Afdeling

2.6.3. Ter zitting is van provinciewege verklaard dat is beoogd goedkeuring te onthouden aan het plandeel dat ziet op het naast Meerberg 3 gelegen perceel en niet aan het plandeel dat betrekking heeft op het perceel Meerberg 3.

Nu verweerder zich op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat dit onderdeel betreft niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. De beroepen zijn in zoverre gegrond, zodat het bestreden besluit op dit onderdeel dient te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Standpunt van C.W.M. Snijders

2.7. Appellant stelt zich op het standpunt dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan het plandeel met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" met de aanduiding "natuurreservaat" voor zover dit de gronden van appellant betreft. Daartoe stelt hij zich op het standpunt dat het aanvragen van een aanlegvergunning voor het scheuren van grasland onlogisch is, gelet op de tijd die en het geld dat met een dergelijke procedure is gemoeid. Appellant vreest voorts waardevermindering van zijn gronden, omdat de mogelijkheid om gronden uit te ruilen en om te zetten in bouwland wordt beperkt. Voorts is het gebied met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" te groot in het plan opgenomen.

Het bestreden besluit

2.7.1. Verweerder heeft het plandeel niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening geacht en heeft het goedgekeurd. Daartoe heeft hij zich op het standpunt gesteld dat gelet op de natuurwaarden in de omgeving een aanlegvergunningplicht noodzakelijk is. Het scheuren van grasland kan grote schade toebrengen aan de flora. Bovendien is een deel van de gronden van appellant gelegen in een natuurparel met als natuurdoeltype "vochtig schraalland". Dit natuurdoeltype verdwijnt bij scheuren, ook als dit voor graslandverbetering is. Verweerder is van mening dat de gemeenteraad de werkzaamheid "scheuren van grasland" op bovengenoemde gronden terecht heeft aangemerkt als strijdig gebruik. Voorts stelt verweerder zich op het standpunt dat het gebied met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" op de juiste wijze is begrensd. Het gemeentebestuur stelt de begrenzing van de Groene Hoofdstructuur (hierna: de GHS) op perceelsniveau vast. Volgens verweerder heeft de gemeenteraad bovengenoemde bestemming in verband met de gebiedskenmerken terecht iets groter gemaakt dan de GHS-aanduiding in het streekplan. Verweerder stelt zich op het standpunt dat gronden door de aanduiding "natuurreservaat" en de daaraan verbonden beperkingen weliswaar in waarde kunnen verminderen, maar dat de landschaps- en natuurwaarden in dit geval zwaarder wegen dan de agrarische belangen.

Vaststelling van de feiten

2.7.2. Bij haar oordeelsvorming gaat de Afdeling uit van de volgende als vaststaand aangenomen gegevens.

2.7.2.1. Appellant exploiteert een melkveehouderijbedrijf op een perceel aan het Bergse Pad 5.

2.7.2.2. Ingevolge de tabel behorende bij artikel 20 van de planvoorschriften, gelezen in samenhang met lid I en lid IV van dit artikel, is het "scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering" en "het permanent, voor een aangesloten periode langer dan 2 jaar, omzetten van grasland in bouwland" in de gebieden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" en de aanduiding "natuurreserveaat" niet toegestaan.

2.7.2.3. In paragraaf 5.3.2. van de plantoelichting onder het kopje "Natuurreserveaat (Lage Vuchtpolder)" is vermeld dat de doelsoortgroep met betrekking tot de aanduiding "natuurreserveaat" de vochtige en schrale graslandvegetatie is. Anderzijds gaat het om gebieden waar het streven erop is gericht het vegetatiedek (gebiedsdekkend) te behouden, het betreft half-natuurlijke graslanden of meer extensieve graslanden. Dit betekent dat het diepploegen, het verwijderen van houtgewas en landschapselementen, het beplanten van de gronden met agrarisch houtgewas, het permanent omzetten van grasland in (tuin)bouwland en het scheuren van grasland in de regel niet zijn toegestaan.

2.7.2.4. Bij de toetsing van het plan heeft verweerder aansluiting gezocht bij het ten tijde van het nemen van het bestreden besluit geldende provinciale ruimtelijke beleid, zoals neergelegd in het streekplan. Volgens dit beleid maken de gronden van appellant deel uit van gebieden met de aanduiding "natte natuurparel" zoals weergegeven op plankaart 5 behorende bij het streekplan.

In paragraaf 3.1.2. van het streekplan, voor zover thans van belang, is opgenomen dat natte natuurparels gebieden zijn, die bijzonder gevoelig zijn voor de waterkwantiteit en de waterkwaliteit. Ze worden sterk beïnvloed door de inrichting en het beheer van de omgeving. De doelstellingen voor deze kwetsbare natuurgebieden zijn alleen te realiseren door in de omgeving ruimtelijke keuzes te maken. Dit betekent vooral dat in en rondom deze hydrologisch gevoelige delen van de GHS-natuur intensieve, wateronttrekkende landbouwfuncties moeten worden geweerd en extensieve landbouwfuncties moeten worden gestimuleerd. Het planologisch regime zal telkens maatwerk moeten zijn en zich mede moeten richten op de bescherming en het herstel van de waterafhankelijke natuur. In paragraaf 3.4.4. van het streekplan, voor zover thans van belang, is voorts vermeld dat in de natuurparels moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

Het oordeel van de Afdeling

2.7.3. De Afdeling is van oordeel dat verweerder zich op basis van plankaart 5 behorende bij het streekplan in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat ter plaatse van de gronden van appellant

landschappelijke waarden aanwezig zijn die bescherming behoeven. Gelet op de landschappelijke waarden van de in het geding zijnde gronden, ziet de Afdeling aanleiding om te oordelen dat verweerder zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat bedoelde werkzaamheden niet kunnen worden toegelaten. Niet aannemelijk is voorts dat dit tot een onevenredige belemmering van de agrarische bedrijfsvoering zal leiden.

2.7.4. Appellant heeft de klacht dat het gebied met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" voor een te groot deel in het plan is opgenomen, niet nader onderbouwd.

2.7.5. Gelet op het vorenstaande heeft verweerder zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan in zoverre niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In hetgeen appellant heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Hieruit volgt dat verweerder in zoverre terecht goedkeuring heeft verleend aan het plandeel. Het beroep is ongegrond.

Het standpunt van M.M.F.M. Biemans

2.8. Appellant stelt zich op het standpunt dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan het plandeel met de bestemming "Agrarisch bouwvlak A" betreffende het perceel aan de Meerberg 1a, voor zover dit de grootte van het op de plankaart weergegeven bouwvlak betreft en voor zover niet is voorzien in een recreatieve bestemming met de mogelijkheid tot horeca-activiteiten ter plaatse. Volgens appellant is de grootte van het bouwvlak onjuist weergegeven op de plankaart, nu de bovengrens van het bouwvlak zich feitelijk meer naar het noorden bevindt. De enkele aanpassing betreffende de uitbreiding van het bouwvlak met het oog op de caravan is onvoldoende.

Appellant wenst een recreatieve bestemming voor de activiteiten, waaronder horeca-activiteiten, die reeds sinds lange tijd plaatsvinden op het perceel in het kader van de arrangementen die appellant aanbiedt. Hij vreest met het oog op deze activiteiten voor handhaving. Hij betoogt dat een positieve bestemming van de activiteiten ter plaatse in overeenstemming is met het provinciaal beleid, met name met de streekplanherziening van november 2004 en de beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" omdat daarin het beleid van de provincie met betrekking tot "verbrede landbouw" aanzienlijk is versoepeld. De activiteiten zijn, aldus appellant, ruimtelijk goed inpasbaar en zijn geen inbreuk op de hoofdbestemming ter plaatse. Volgens appellant is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking die een negatieve invloed heeft op het buitengebied, gelet op de omstandigheid dat het perceel van appellant grenst aan een gebied dat in het reconstructieplan "De Baronie" is aangewezen als gebied voor intensieve recreatie.

Het bestreden besluit

2.8.1. Verweerder heeft het plandeel niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening geacht en heeft dit goedgekeurd. Daartoe stelt verweerder zich op het standpunt dat het bouwvlak ten opzichte van het

ontwerp-bestemmingsplan is aangepast en aan de noordkant ter plaatse van de bestaande caravan is uitgebreid. Voorts acht hij een recreatieve functie, vergezeld van - al dan niet ondergeschikte - horeca, niet aanvaardbaar. Hoewel dergelijke nevenfuncties in het streekplan niet geheel zijn uitgesloten, beoordeelt verweerder deze als vervolgfuncties. Dit om te voorkomen dat toegestane nevenfuncties worden uitgebreid tot hoofdfunctie waarna de agrarische activiteiten worden gestaakt. Hij verwijst daarbij naar de beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling". De in geding zijnde locatie in het open buitengebied, dicht bij de Vrachelse heide, buiten een bebouwingsconcentratie, acht verweerder niet geschikt voor een recreatieve functie met bijbehorende verkeersaantrekkende werking.

Vaststelling van de feiten

2.8.2. Bij haar oordeelsvorming gaat de Afdeling uit van de volgende als vaststaand aangenomen gegevens.

2.8.2.1. Appellant exploiteert op het perceel aan de Meerberg 1a een paardenhouderij, waar paarden worden gefokt, gehouden en afgericht. Sinds lange tijd vinden op dit perceel ook andere activiteiten plaats, zoals het organiseren van koets- en huifkararrangementen met bijbehorende horeca-activiteiten.

2.8.2.2. Ingevolge artikel 6, lid 1, van de planvoorschriften, voor zover thans van belang, zijn de als "Agrarisch bouwvlak A" aangewezen gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met bijbehorende voorzieningen.

Ingevolge artikel 7, lid 1, van de planvoorschriften, voor zover thans van belang, zijn de op de kaart als "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" aangegeven gronden bestemd voor duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening en extensief recreatief gebruik.

Ingevolge artikel 1, aanhef en onder e1, van de planvoorschriften wordt onder extensief recreatief gebruik verstaan het gebruik van daartoe bestemde gronden voor recreatief medegebruik, niet zijnde verblijfsrecreatie, zoals onder andere wandelen en fietsen.

2.8.2.3. In de uitspraak van 3 augustus 2005, in zaakno. 200408150/1, (www.raadvanstate.nl), heeft de Afdeling in rechtsoverweging 2.5. overwogen dat " (...) het college op basis van nieuwe metingen, waarbij de kadastrale kaart als uitgangspunt is genomen, bij nader inzien tot de conclusie is gekomen dat het hoofdgebouw en een gedeelte van de beide vleugels op de bestemming "paardenfokkerij" zijn gelegen en dat het overige gedeelte van de beide vleugels op de bestemming "bos en verspreide houtopstanden" is gerealiseerd."

Het oordeel van de Afdeling

2.8.3. Ten aanzien van hetgeen appellant aanvoert met betrekking tot het plandeel met de bestemming "Agrarisch bouwvlak A" betreffende het perceel aan de Meerberg 1a, voor zover dit de grootte van het op de

plankaart weergegeven bouwvlak betreft, overweegt de Afdeling het volgende.

Uit de stukken noch uit het verhandelde ter zitting is gebleken dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet heeft mogen uitgaan van de grenzen van het bouwvlak, zoals deze op de bij het vorige bestemmingsplan behorende plankaart waren weergegeven. De Afdeling is van oordeel dat verweerder zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de weergave van het bouwvlak op de plankaart niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat hij hieraan ook overigens terecht goedkeuring heeft verleend. De uitspraak van de Afdeling van 3 augustus 2005, in zaak no. 200408150/1 biedt geen aanknopingspunten voor een ander oordeel.

2.8.4. Verweerder heeft in redelijkheid het standpunt van de gemeenteraad, dat ter plaatse een recreatieve functie vergezeld van - al dan niet ondergeschikte - horeca niet passend wordt geoordeeld, kunnen volgen, gelet op de planologische uitstraling van horeca-activiteiten. Daarbij acht de Afdeling van belang dat is gebleken dat de door appellant georganiseerde koets- en huifkararrangementen en het aanbieden in het verlengde daarvan van een versnapering of verfrissing zijn toegestaan onder de aan het perceel toegekende bestemming. Gelet hierop is een recreatieve bestemming voor bovengenoemde activiteiten dan ook niet noodzakelijk.

2.8.5. Gezien het vorenstaande heeft verweerder zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plandeel niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In hetgeen appellant heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Hieruit volgt dat verweerder terecht goedkeuring heeft verleend aan het plandeel.

Het beroep is ongegrond.

Het standpunt van J.H.M. de Jong

2.9. Appellant stelt zich op het standpunt dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden" betreffende de voormalige koeienstal op het perceel aan de Hoeveneind 110. Daartoe betoogt hij dat geen sprake was van een woonbestemming ter plaatse, omdat verweerder bij het besluit omtrent goedkeuring betreffende het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 1990" goedkeuring heeft onthouden aan de woonbestemming die in dat plan aan de voormalige koeienstal was toegekend. Verweerder achtte het destijds niet aanvaardbaar dat op slechts 6 meter van de ligboxenstal van appellant, zou worden gewoond. Volgens appellant is een goed woon- en leefklimaat in de voormalige koeienstal niet gegarandeerd. Bovendien wordt wonen binnen een stankcirkel toegestaan en loopt de duurzaamheid van het bedrijf van appellant gevaar, gelet op de geluidseisen zoals neergelegd in de aan hem verleende hinderwetvergunning. De opmerking van verweerder dat gelet op de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing het niet gewenst is dat het desbetreffende gedeelte van de woning wordt gesloopt, is volgens appellant onjuist, aangezien een onthouding van goedkeuring slechts gevolgen heeft

voor het gebruik van het gebouw en niet voor het gebouw als zodanig.

Voorts stelt appellant zich op het standpunt dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft verleend aan het aanlegvergunningstelsel, voor zover dit ziet op zijn gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" en de aanduiding "natuurreservaat". Volgens appellant worden de gebruiksmogelijkheden van de gronden onaanvaardbaar ingeperkt en wordt de basis van het bedrijf ernstig aangetast.

Het standpunt van verweerder

2.9.1. Verweerder heeft de onderdelen van het plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening geacht en heeft deze goedgekeurd. Daartoe stelt verweerder zich op het standpunt dat reeds sinds 1994 een woonbestemming is toegekend. De onthouding van goedkeuring met betrekking tot het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 1990" betrof een klein gedeelte van het bestemmingsvlak "Woondoeleinden". Aan het desbetreffende gedeelte van de woning is thans een woonbestemming toegekend. Gelet op het feit dat het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft, is het voorts niet gewenst dat het desbetreffende gedeelte van de woning gesloopt wordt.

Voorts stelt verweerder zich op het standpunt dat het reservaatgebied een natuurparel betreft met als natuurdoeltype "vochtig schraalland". Dit natuurdoeltype verdwijnt bij scheuren, ook wanneer dit voor graslandverbetering is. Verweerder acht dit niet toelaatbaar. Hij vindt de in artikel 20 van de planvoorschriften opgenomen bescherming van deze gronden, voor zover het de werkzaamheid het scheuren van grasland betreft, noodzakelijk gelet op de grote waarden in de omgeving.

Vaststelling van de feiten

2.9.2. Bij haar oordeelsvorming gaat de Afdeling uit van de volgende als vaststaand aangenomen gegevens.

2.9.2.1. Appellant voert zijn bedrijf op een perceel aan de Hoeveneind 106, waaraan de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" is toegekend. Hij exploiteert een melkrundveebedrijf met een veebezetting van maximaal 120 melkkoeien en 97 stuks jongvee. In 1988 heeft appellant een gedeelte, te weten 6 hectare grond, een ligboxenstal en voedersilo's, gekocht van het voormalige agrarische bedrijf op het perceel aan de Hoeveneind 110. Het resterende gedeelte van dat bedrijf, de bedrijfswoning en enige bedrijfsopstallen, zijn verkocht aan een derde. In het plan is aan het gehele perceel aan de Hoeveneind 110 de bestemming "Woondoeleinden" toegekend. De voormalige koeienstal op dit perceel ligt op een afstand van 6 meter van de ligboxenstal van appellant, welke tegen de grens van het perceel aan de Hoeveneind 110 is gelegen.

2.9.2.2. In het besluit van het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant van 24 februari 1994 omtrent goedkeuring van het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 1990", is onder het kopje "Besluiten:", voor zover thans van belang, vermeld dat ten aanzien van de

plankaart goedkeuring is onthouden aan het met blauwe lijnen aangegeven plangedeelte. Op de plankaart behorende bij voornoemd plan is een deel, gelegen in de zuidoosthoek, van het perceel aan de Hoeveneind 110 blauw omlijnd.

2.9.2.3. Ingevolge de tabel behorende bij artikel 20 van de planvoorschriften, gelezen in samenhang met lid I en lid IV van dit artikel, is het "scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering" in de gebieden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" en de aanduiding "natuurreserveaat" niet toegestaan.

Het oordeel van de Afdeling

2.9.3. Ten aanzien van de stelling van appellant dat geen sprake was van een woonbestemming ter plaatse van de voormalige koeienstal op het perceel aan de Hoeveneind 110, omdat daaraan door verweerder bij het besluit omtrent goedkeuring betreffende het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 1990" goedkeuring is onthouden, overweegt de Afdeling het volgende.

Blijkens het dictum van het besluit van 24 februari 1994, zoals weergegeven in rechtsoverweging 2.9.2.2., heeft verweerder destijds goedkeuring onthouden aan het op de plankaart blauw omlijnde deel van het perceel aan de Hoeveneind 110. Op de bij het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 1990" behorende plankaart is een deel van het perceel aan de Hoeveneind 110 met de bestemming "Woning A" blauw omlijnd. De omlijning op de plankaart sluit dan ook aan bij het dictum. Het desbetreffende deel van het perceel, waarop de onthouding van goedkeuring ziet, betreft echter niet de voormalige koeienstal, maar het gedeelte van het perceel Hoeveneind 110 dat ten oosten van de voormalige koeienstal is gelegen. Verweerder heeft zich dan ook terecht op het standpunt gesteld dat aan de voormalige koeienstal reeds in 1994 een woonbestemming is toegekend. De omstandigheid dat uit de overwegingen van het besluit van 24 februari 1994 kan worden afgeleid dat verweerder heeft beoogd goedkeuring te onthouden aan de bestemming van voornoemde koeienstal, kan hieraan niet afdoen. Nu het dictum van het besluit van 24 februari 1994 op zich duidelijk is en de aanduiding op de plankaart hiermee correspondeert, komt aan andersluidende overwegingen in het besluit geen zelfstandige betekenis toe. Gelet hierop komt appellant door de toekenning van de bestemming "Woondoeleinden" aan de voormalige koeienstal in dit plan niet in een andere positie te verkeren dan waarin hij zich reeds sinds 1994 bevindt. Mede gelet op de omstandigheid dat het perceel sedert 1994 overeenkomstig de vigerende woonbestemming wordt gebruikt, heeft verweerder in bedoelde bezwaren van appellant geen aanleiding behoeven te zien goedkeuring te onthouden aan het desbetreffende plandeel met de bestemming "Woondoeleinden".

2.9.4. De Afdeling is voorts van oordeel dat verweerder zich in redelijkheid op basis van plankaart 5 behorende bij het streekplan, zoals genoemd in rechtsoverweging 2.7.2.4., op het standpunt heeft kunnen stellen dat ter plaatse van de gronden van appellant landschappelijke waarden aanwezig zijn die bescherming behoeven. Gelet op de

landschappelijke waarden van de in het geding zijnde gronden zoals weergegeven in rechtsoverweging 2.7.2.3. en 2.7.2.4., ziet de Afdeling geen aanleiding om te oordelen dat verweerder zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de bedoelde werkzaamheden niet kunnen worden toegelaten. Appellant heeft voorts niet aannemelijk gemaakt dat dit tot een onevenredige belemmering van de agrarische bedrijfsvoering zal leiden.

2.9.5. Gezien het vorenstaande heeft verweerder zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat desbetreffende onderdelen in het plan niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. In hetgeen appellant heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Hieruit volgt dat verweerder in zoverre terecht goedkeuring heeft verleend aan het plan.

Het beroep is ongegrond.

Proceskostenveroordeling

2.10. Ten aanzien van P. de Bruin dient verweerder op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

Ten aanzien van het college van burgemeester en wethouders van Breda is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

Ten aanzien van Akkermans Boomkwekerijen B.V., C.W.M. Snijders, M.M.F.M. Biemans en J.H.M. de Jong bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep van het college van burgemeester en wethouders van Breda en het beroep van P. de Bruin gedeeltelijk gegrond;
- II. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant 31 mei 2005, nummer 1041738, voor zover daarbij goedkeuring is onthouden aan:
 1. het plandeel met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijk waarden" met de aanduiding "te ontwikkelen natuurgebied";
 2. het plandeel met betrekking tot de Linie van Munnikenhof en
 3. het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden" met betrekking tot het perceel aan de Meerberg 3;
- III. verklaart de beroepen van het college van burgemeester en wethouders van Breda en P. de Bruin voor het overige, alsmede de beroepen van Akkermans Boomkwekerijen B.V., C.W.M. Snijders, M.M.F.M. Biemans en J.H.M. de Jong ongegrond;
- IV. veroordeelt het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant tot vergoeding van bij P. de Bruin in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 644,00 (zegge: zeshonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand; het dient door de provincie Noord-Brabant aan appellant onder vermelding van het zaaknummer te worden betaald;
- V. gelast dat de provincie Noord-Brabant aan het college van burgemeester en wethouders van Breda het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 276,00 (zegge: tweehonderdzesenzeventig euro) vergoedt;
- VI. gelast dat de provincie Noord-Brabant aan P. de Bruin het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 138,00 (zegge: honderdachtendertig euro), vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. B.J. van Ettekovén, Voorzitter, en mr. M.A.A. Mondt-Schouten en dr. K.J.M. Mortelmans, Leden, in tegenwoordigheid van mr. F.W.M. Kooijman, ambtenaar van Staat.

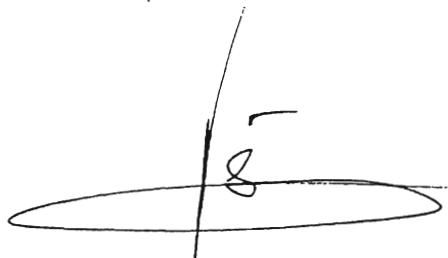
w.g. Ettekovén
Voorzitter

w.g. Kooijman
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 31 mei 2006

177-458.

Voor eensluidend afschrift,
de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,

A handwritten signature in black ink. It features a large, horizontal oval loop. A vertical line crosses the middle of the oval. To the right of the vertical line, there is a small, stylized 'S' or '8' shape. Above the oval, there is a short horizontal line segment.

mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak na vereenvoudigde behandeling (artikel 8:54 in samenhang met artikel 8:88 van de Algemene wet bestuursrecht) op het verzoek van

J.H.M. de Jong, wonend te Teteringen, gemeente Breda,
verzoeker,

om herziening van de uitspraak van de Afdeling van 31 mei 2006, in zaak
no. 200506140/1.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart het verzoek niet-ontvankelijk.

Aldus vastgesteld door mr. R.J. Hoekstra, Voorzitter, en
mr. M.G.J. Parkins-de Vin en mr. M.W.L. Simons-Vinckx, Leden, in
tegenwoordigheid van mr. A.P. de Rooy, ambtenaar van Staat.

w.g. Hoekstra
Voorzitter

w.g. De Rooy
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 14 maart 2007

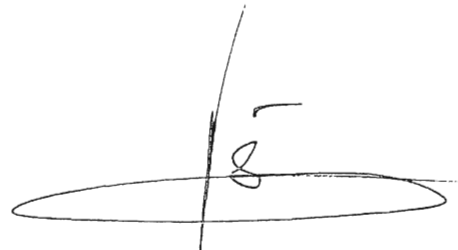
Tegen deze uitspraak kan verzet worden gedaan bij de Afdeling (artikel 8:55 van de Algemene wet bestuursrecht).

- Verzet dient schriftelijk en binnen zes weken na verzending van deze uitspraak te worden gedaan.
- In het verzetschrift moeten de redenen worden vermeld waarom de indiener het niet eens is met de gronden waarop de beslissing is gebaseerd.
- Indien de indiener over het verzet door de Afdeling wenst te worden gehoord, dient dit in het verzetschrift te worden gevraagd. Het horen gebeurt dan uitsluitend over het verzet.

59-458.

Verzonden: 2/E BRIEF

Voor eensluidend afschrift,
de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'S' intertwined, with a horizontal line across the middle.

mr. H.H.C. Visser,
directeur Bestuursrechtspraak