



gemeente

Oosterhout

EINDVERSLAG VOOROVERLEG EN INSPRAAK

VOORONTWERP - BESTEMMINGSPLAN

‘BUITENGEBIED 2013 (INCLUSIEF LINT OOSTEIND)’

Inhoudsopgave

1. Aanleiding.....	3
1.1 Bestemmingsplan.....	3
1.2 PlanMER	3
2. Procedure	5
2.1. Vooroverleg.....	5
2.2. Inspraak	5
2.3. Eindverslag vooroverleg en inspraak.....	5
2.4. Betrokkenheid raad	5
3. Reacties van vooroverlegpartners.....	6
3.1. Inleiding.....	6
3.2. Lijst indieners reactie vooroverleg	6
3.3. Samenvatting reactie vooroverleg en gemeentelijk standpunt	6
4. Reacties op ingekomen inspraakreacties	17
4.1. Inleiding.....	17
4.2. Lijst indieners inspraakreactie	17
4.3. Samenvatting inspraakreacties en gemeentelijk standpunt	19

Gemeente Oosterhout
Stedelijke Ontwikkeling
5 december 2013

1. Aanleiding

1.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oosterhout wordt herzien. De gemeente Oosterhout beschikt nu, naast het op 26 juni 2013 onherroepelijk geworden bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 4 Gebied ten zuiden van Oosteind", over een bestemmingsplan Buitengebied (2004) en een reparatieherziening daarvan op onderdelen (2008). Beide laatstvermelde plannen voldoen niet aan de, in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), verplicht gestelde standaardisering van bestemmingsplannen (eisen ten aanzien van de wijze van digitalisering, de wijze van verbeelden op de plankaart, de opbouw en inhoud van de regels). Ook is het huidige bestemmingsplanregiem niet aangepast aan het provinciale beleid, zoals verwoord in de Verordening Ruimte, en op de procedures en termen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarnaast bestaat behoefte aan een beter hanteerbaar en beter leesbaar bestemmingsplan, zowel voor de burgers als voor de plantoetsers, en kunnen onjuistheden worden gecorrigeerd. Tenslotte is het ingevolge de Wro verplicht om binnen 10 jaar een bestemmingsplan te actualiseren.

Het buitengebied van de gemeente Oosterhout betreft het gehele gemeentelijke grondgebied buiten de kernen Oosterhout, Den Hout en Dorst. De kern van Oosteind wordt wel in dit bestemmingsplan meegenomen.

Uitgangspunt bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is het bestaande beleid, zoals dit is verwoord in de nu geldende bestemmingsplannen. Het beleid in deze plannen wordt in principe als basis gehanteerd. Dit beleid is redelijk recent vastgesteld en zal, na aanpassing aan onder andere de Verordening ruimte, de uitgevoerde milieueffectrapportage (PlanMER) en nieuwe inzichten, de komende 10 jaar als planologische basis voor de ontwikkeling van het buitengebied kunnen fungeren.

Als eerste stap naar een nieuw bestemmingsplan is het beleid op hoofdlijnen vastgelegd. Hiertoe is de ontwerp-"Notitie Beleidsuitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied 2012 (inclusief Lint Oosteind)" opgesteld, waarover inspraak heeft plaatsgevonden. Op 23 januari 2013 heeft de raad, onder afweging van de inspraakreacties, de notitie vastgesteld. De vastgestelde beleidsuitgangspunten zijn vervolgens op perceelsniveau vertaald in een voorontwerp van een nieuw bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (inclusief Lint Oosteind)'. Dit voorontwerp bestaat uit een verbeelding (plankaart), de regels en een toelichting. Over dit voorontwerp-bestemmingsplan is een procedure van vooroverleg (met relevante instanties) en inspraak gevoerd. Daarna volgt de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan. De vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in juni 2014.

1.2 PlanMER

Op basis van Europese regelgeving dient het milieu sinds september 2006 een volwaardige plaats te krijgen bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen en programma's. Dit gebeurt dan met het oog op de bevordering van een duurzame ontwikkeling. Hiertoe dienen milieudoelstellingen integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces te worden meegewogen, waardoor milieubelangen volwaardig kunnen worden afgewogen tegen andere belangen, die eveneens claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte. Een planMER is een Milieu Effect Rapportage, waarin bepaald wordt, welke milieueffecten kunnen ontstaan als gevolg van ontwikkelingsmogelijkheden binnen het vast te stellen plan. In onder andere de Wet Milieubeheer en de Natuurbeschermingswet is bepaald, wanneer een planMER verplicht is. Als een plan kaders biedt voor MER-beoordelingsplichtige activiteiten of als niet is uit te sluiten, dat de geboden ontwikkelingsmogelijkheden nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben, is een planMER in principe een vereiste. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen, waarbij de Wet Milieubeheer-vergunning voor omschakeling of uitbreiding van die bedrijven vanaf bepaalde grenzen MER-(beoordelings)plichtig is. Er dient een zorgvuldige en

transparante afweging te worden gemaakt, waarbij de milieu-aspecten een duidelijke plaats in het proces hebben. Het nieuw te maken bestemmingsplan zal ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan niet voorzien in rechtstreekse uitbreiding van bouwvlakken en andere ontwikkelingsmogelijkheden. Wel worden er in het nieuwe bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de uitbreiding en omschakeling van agrarische bedrijven. Het is daarom noodzakelijk een goede afweging te maken. Uit een quickscan is gebleken dat het noodzakelijk is om voor het onderhavige plan een plan-MER en een passende beoordeling te laten uitvoeren.

Een eerste stap om tot een milieueffectrapportage te komen is de vaststelling van de 'Notitie Reikwijdte en Detailniveau' (voorheen startnotitie). Deze notitie bevat de uitgangspunten van de PlanMER (wat ga ik onderzoeken en hoe). De wet bepaalt dat deze notitie ter raadpleging wordt voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Hierbij is het facultatief om de notitie voor iedereen ter inzage te leggen; wel is het verplicht om eenieder de gelegenheid te geven te reageren op het voornemen om te komen tot een PlanMER. Vervolgens zal op basis van de notitie Reikwijdte en Detailniveau en de daarop ingediende reacties, een PlanMER worden opgesteld. Deze planMER zal bij de verdere besluitvorming over het bestemmingsplan worden betrokken.

2. Procedure

2.1. Vooroverleg

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg is de kennisgeving van het voorontwerp-bestemmingsplan (alsmede de Notitie Reikwijdte en Detailniveau) toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Dienst Vastgoed Defensie, Rijkswaterstaat, het Waterschap Brabantse Delta, N.V. Nederlandse Gasunie, TENNET, SABIC en de omliggende gemeenten.

2.2. Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (inclusief Lint Oosteind)' (alsmede de Notitie Reikwijdte en Detailniveau PlanMER Buitengebied Oosterhout) heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout met ingang van donderdag 6 juni tot en met woensdag 3 juli 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid om schriftelijk en mondeling te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan en op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau.

2.3. Eindverslag vooroverleg en inspraak

In dit "Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" worden de ingediende reacties uit vooroverleg en inspraak voor wat betreft het voorontwerp-bestemmingsplan van een gemeentelijk standpunt voorzien. De ingediende vooroverleg- en inspraakreacties met betrekking tot de "Notitie Reikwijdte en Detailniveau PlanMER bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" worden afzonderlijk in een "Eindverslag vooroverleg en inspraak Notitie Reikwijdte en Detailniveau PlanMER bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" becommentarieerd. Dit laatste eindverslag maakt vervolgens onderdeel uit van de PlanMER bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)".

2.4. Betrokkenheid raad

Dit 'Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2013 (inclusief Lint Oosteind)' zal ter kennisname worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

3. Reacties van vooroverlegpartners

3.1. Inleiding

Door de vooroverlegpartners zijn er 7 reacties ingediend. De reacties zijn samengevat en aangegeven is wat ter zake het standpunt van de gemeente is. Opgemerkt wordt dat, hoewel de reacties samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden.

3.2. Lijst indieners reactie vooroverleg

Nr	Naam	Postadres	Woonplaats
1.	Provincie Noord-Brabant, cluster Ruimte	Postbus 90151	5200 MC 's-Hertogenbosch
2.	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA Groningen
3.	Dienst Vastgoed Defensie	Postbus 90004	3509 AA Utrecht
4.	Waterschap Brabantse Delta	Postbus 5520	4801 DZ Breda
5.	Rijkswaterstaat	Postbus 90157	5200 MJ Den Bosch
6.	Gemeente Dongen	Postbus 10153	5100 GE Dongen
7.	TENNET	Postbus 428	6800 AK Arnhem

3.3. Samenvatting reactie vooroverleg en gemeentelijk standpunt

Nr.	Samenvatting reactie	Standpunt gemeente
1. a.	Provincie Noord-Brabant, Directie ROH In het voorontwerp worden in strijd met de zorgplicht van de ruimtelijke kwaliteit en met het algemene principe van zorgvuldig ruimtegebruik uit de Vr. voorzieningen bij een agrarisch bedrijf en permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het (agrarisch) bouwvlak toegestaan (zowel binnen de bestemming "Agrarisch" als binnen "Agrarisch met waarden – landschap"). Op grond van art. 8.3 Vr. dienen gebouwen en andere permanente voorzieningen te zijn gelegen binnen het bouwvlak.	Opmerkingen worden gemaakt over de volgende onderdelen: <u>Voorzieningen buiten het bouwvlak (art. 3.1.2, onder b, en 4.1.2, onder b):</u> Deze (te ruim gebleken) regeling wordt aangepast aan de in de Vr. vermelde mogelijkheden. Dit betekent, dat dergelijke voorzieningen enkel ten behoeve van ruwvoer, ten dienste van een grondgebonden veehouderij en aansluitend op het betreffende bouwvlak, mogelijk worden. <u>Permanente teeltondersteunende voorzieningen (TOV) :</u> De regeling, als opgenomen in het voorontwerp in art. 3.2.3 en art. 4.2.3, om binnen een bestaand agrarisch bouwvlak een deel aan te duiden als "wro-zone – permanente teeltondersteunende voorziening", waarbinnen alleen permanente TOV's (en dus geen andere gebouwen en bouwwerken) mogen worden opgericht, bleek praktisch weinig zinvol en is dan ook geschrapt. Als gevolg daarvan is ook de (vervolg-)regeling, in het voorontwerp nog vermeldt in art. 3.7.1.g en 4.7.1.g, geschrapt. Dergelijke voorzieningen kunnen alleen binnen een bouwvlak worden opgericht. Art. 3.3.2 uit het voorontwerp handelt over tijdelijke TOV's en de bescherming van omgevingswaarden, en dient gehandhaafd te blijven (nu art. 3.3.3). <u>Bouwmogelijkheden bij glastuinbouw:</u> De regeling voor de glastuinbouw is gelijk aan die, als opgenomen in herziening 4 van het

		bestemmingsplan Buitengebied. Het gehele glastuinbouwbedrijf heeft op de verbeelding een bestemmingsvlak "glastuinbouw". Aan de wegzijde binnen dat bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen om te komen tot een concentratie van de bebouwing (zoals verwerkingsruimte, WKK, bedrijfswoning). De kassen kunnen zowel binnen als buiten dat bouwvlak, doch binnen het bestemmingsvlak, worden gerealiseerd. Dat bestemmingsvlak is te beschouwen als een bouwvlak t.b.v. de bouw van de kassen. Ook waterbassins kunnen zowel binnen het bouwvlak als binnen het bestemmingsvlak worden opgericht.
b.	De in artikel 3.2.12, sub d en e, opgenomen regeling, welke bouwwerken en veldschuren buiten het bouwvlak toestaat, is strijdig met artikel 8.3. Vr. Voorts wordt op grond van artikel 4.2.12 sub d en e en 5.2.3 sub c een bestaande veldschuur positief bestemd, terwijl niet duidelijk is of het gaat om een legaal opgerichte veldschuur. Voor een illegaal opgerichte veldschuur ligt handhaving in de rede.	Deze artikelliden (nu art. 3.2.10, 4.2.10 en 5.2.3) zijn geschrapt, nu de vermelde aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' niet voorkomt op de verbeelding en gelet op de strijdigheid met de Vr.
c.	In artikel 16.2.3. worden gebouwen ten behoeve van volkstuinen en in artikel 16.2.4. sanitair- en onderhoudsgebouwen bij een kampeerterrein buiten het bouwblok toegestaan. Voorzieningen voor veldsporten, volkstuinen en andere vrije-tijdsvoorzieningen zijn volgens de Vr alleen buiten een bouwvlak toegestaan, voor zover deze zijn gelegen in kernrandzones (artikel 11.10 Vr.).	In de eerste plaats moet worden vastgesteld, dat het bestaande rechten betreft, welke één op één zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. De sanitair- en onderhoudsgebouwen op recreatieterreinen zijn gebouwen van beperkte omvang, volledig ten dienste van de recreatievoorziening. Het per gebouwtje opnemen van een bouwvlak wordt weinig zinvol geacht. Daarnaast moeten de voorzieningen binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd. Dat vlak kan worden gezien als een bouwvlak met beperkingen (alleen kampeermiddelen en sanitaire voorzieningen, geen grootschalige centrale voorzieningen).
d.	Gevraagd wordt de in regionaal verband gemaakte afspraken over de invulling van de eisen van kwaliteitsverbetering uit art. 2.2. Verordening ruimte (Vr) als bijlage bij de plan-regels te voegen en de voorwaarden, die inhoud geven aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap in de flexibiliteitsbepalingen in de regels van de diverse bestemmingen op te nemen.	De vermelde regionale afspraken worden als bijlage bij de regels toegevoegd. Ook de voorwaarden m.b.t. de kwaliteitsverbetering worden, via een verwijzing in de diverse regels naar die afspraken, opgenomen.
e.	Verzocht wordt de retrospectieve toets op onderdelen aan te vullen (omschrijving vigerende bestemmingen; beschrijving doorgevoerde wijzigingen).	De retrospectieve toets is naar onze mening volledig uitgevoerd.
f.	Voor diverse percelen (Achterstraat 3, Geerstraat 1, Steenovensebaan 43 en Steenovensebaan 45) is de bestemming agrarisch bedrijf uit het geldende bestemmingsplan gewijzigd in een	Nu de sloop van overvloedige voormalige bedrijfsbebouwing niet is verzekerd, dient de geldende bestemming op deze percelen (agrarisch bedrijf, grondgeboden) alsnog te worden opgenomen.

	woonbestemming. Voor het perceel Hoevestraat 17 ligt het volgens de retrospectieve toets in de bedoeling een woonbestemming op te nemen. Op deze percelen is nog een grote hoeveelheid aan voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig. Een omzetting naar de bestemming Wonen is volgens art. 11.1, lid 4, Vr alleen mogelijk, indien alle overtollige bebouwing (voor zover niet cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt. Ook blijkt niet in hoeverre er anderszins is voldaan aan de verplichtingen, voortvloeiend uit het afsprakenkader “Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant”.	In het vigerende bestemmingsplan is aan het perceel Geerstraat 1 een agrarisch bedrijf met de aanduiding glastuinbouw opgenomen. Nu dit bedrijf inmiddels is beëindigd en de milieuvergunning is ingetrokken, wordt ook hier de bestemming ‘Agrarisch’, grondgebonden, opgenomen. Voor het perceel Hoevestraat 17 is de milieuvergunning voor de intensieve veehouderij in 2009 ingetrokken, reden waarom nu een agrarisch bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf wordt opgenomen.
g.	Voor het perceel Achterstraat 18 zou enkel een vormverandering van een agrarisch bouwvlak worden doorgevoerd. Evenwel heeft dit perceel een woonbestemming gekregen. Vormverandering van een agrarisch bouwvlak betreft een categorie 2 ontwikkeling uit het regionale afsprakenkader, waarvoor een landschappelijke inpassing vereist is, indien die vormverandering leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.	Voor het perceel Achterstraat 18 is een (enigszins van vorm gewijzigd) agrarisch bouwvlak opgenomen. Die vormverandering heeft enkel tot doel al aanwezige bebouwing binnen dat agrarisch bouwvlak te leggen. Van een verslechtering van de kwaliteit van het landschap is geen sprake; eerder van een verbetering, nu op perceelsdelen welke voorheen binnen het bouwvlak lagen, (agrarische) bebouwing is uitgesloten.
h.	De sinds de jaren ‘40 aanwezige recreatiewoningen Bergsebaan 15 en Blikkenweg 2 hebben de bestemming “Recreatie – Recreatiewoning”. Nu o.g.v. art. 11.1 Vr. nieuwbouw van solitaire recreatiewoningen in het buitengebied niet is toegestaan, dient inzichtelijk gemaakt te worden, dat het hier gaat om bestaande bebouwing en een bestaande planologische gebruiksactiviteit. Indien voldoende aangetoond kan worden, dat het hier gaat om bestaande recreatie-woningen in de zin van art. 1.2, lid 3, Vr., dient in dit plan voorts een verdere uitbreiding van die recreatiewoningen te worden uitgesloten. De in artikel 17.2.4. van de planregels vermelde uitbreiding tot 250 m3 dient voor deze beide recreatiewoningen te worden geschrapt.	De beide recreatiewoningen zijn sinds 1940 resp. 1949 aanwezig en vallen inmiddels onder het overgangsrecht. Hiermede staat vast, dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is. De woningen moeten dan ook positief worden bestemd. In de regels van de bestemming ‘Recreatie – recreatiewoning’ wordt opgenomen, dat deze beide recreatiewoningen qua inhoud niet mogen worden uitgebreid.
i.	De noodzakelijke koppeling tussen de agrarische bouwvlakken Groenestraat 1 en 2 ontbreekt op de verbeelding, waardoor sprake is van twee zelfstandige bouwvlakken. Dit is strijdig met het verbod op nieuwvestiging. Op het perceel Groenestraat 1 is voorts ten onrechte de aanduiding “intensieve veehouderij (iv)” opgenomen.	Op de verbeelding wordt een koppelteken opgenomen tussen de agrarische bouwvlakken Groenestraat 1 en 2. Bovendien wordt op het perceel Groenestraat 1 de aanduiding (-BW) (bedrijfswoning uitgesloten) opgenomen. Voorts wordt de aanduiding “iv” van het perceel Groenestraat 2 verwijderd. Het perceel Groenestraat 1 behoudt wel de aanduiding “iv”.
j.	Voor het perceel Groenestraat 22 is zowel een ruimte-voor-ruimtewoning als een semi-agrarisch bedrijf opgenomen. Het wijzigingsplan, op basis waarvan deze ontwikkeling is mogelijk gemaakt, ontbreekt in het provinciale systeem.	De regeling, als opgenomen in het op 22 maart 2011 vastgestelde en inmiddels onherroepelijke wijzigingsplan, is één op één in dit bestemmingsplan overgenomen. De provincie zal in het bezit worden gesteld van het onherroepelijke wijzigingsbesluit.

k.	Op het perceel Hoogstraat 98 / 98a bevinden zich 2 woningen, welke beide als zodanig bestemd dienen te worden. Deze opsplitsing in 2 woningen is in 2006 verleend na het voeren van een vrijstellingsprocedure.	Inmiddels staat vast, dat op dit perceel de functie van dierenartspraktijk zal plaats vinden. T.b.v. die laatste functie zal een passende bestemming aan dit perceel worden toegekend, waarbij de huidige planologische situatie wordt betrokken.
l.	Op het perceel Steenovensebaan 27 is (na het voeren van een vrijstellingsprocedure) een natuurkampeerterrein gevestigd. Onduidelijk is, of de in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen bedrijfswoning en 150 m2 aan bijgebouwen, ook onder die verleende vrijstelling vielen.	In de verleende vrijstelling voor de realisering van het natuurkampeerterrein is opgenomen het recht tot het plaatsen van een sanitaire voorziening buiten het bouwvlak (gedurende het kampeerseizoen). Dit recht was vertaald in het voorontwerp door het opnemen van een nieuw bouwvlak meer achterop het perceel en een mogelijke bebouwing van 150 m2. Op het perceel zijn thans, naast de aanwezige bedrijfswoning, met vergunning opgerichte bijgebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van 390 m2. Ter plaatse is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Uitgaande van het gegeven, dat van die oppervlakte maximaal 100 m2 beschouwd wordt als behorende bij de bedrijfswoning (art. 16.2.9 van de regels) betekent, dat de overige 290 m2 bedrijfsgebouwen ten dienste staan van dit natuurkampeerterrein. Deze maat wordt nu opgenomen in de tabel in art. 16.1.2. Er wordt van af gezien, om daarnaast nog voor het vergunde recht voor het enkel in het kampeerseizoen plaatsen van een sanitaire voorziening een separaat bouwvlak op te nemen. Dit recht wordt nu in de regels nader geregeld.
m.	Op het perceel Ter Horst 8 dient ter voorkoming van de bouw van een nieuwe (tweede) bedrijfswoning de aanduiding (-BW) (bedrijfswoning uitgesloten) te worden opgenomen. De nu opgenomen koppeling tussen de intensieve veehouderijen op de percelen Ter Horst 21 en Ter Horst 8 is niet voldoende. Ook is zonder nadere motivering een deel van de bijgebouwen, welke voorheen binnen het agrarisch bouwvlak van het bedrijf Ter Horst 8 lag, nu opgenomen in het bestemmingsvlak Wonen op het perceel Ter Horst 10 .	Inmiddels is vastgesteld, dat ondanks het feit dat de intensieve veehouderijen Ter Horst 21 en Ter Horst 8 van dezelfde eigenaar zijn, er sprake is van twee zelfstandige bedrijven (zie ook het gemeentelijke standpunt onder punt 69, onder a). Het in het voorontwerp opgenomen koppelteken kan dan ook vervallen. Dit vereist wel, dat ter voorkoming van het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning, op het agrarisch bouwvlak van het perceel Ter Horst 8 de aanduiding (-BW) (bedrijfswoning uitgesloten) dient te worden opgenomen. Het bestemmingsvlak 'Wonen' op het perceel Ter Horst 10 wordt beperkt tot de eigendomssituatie van dat perceel. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van de aanwezige bebouwing zal liggen binnen het aansluitende agrarisch bouwvlak.
n.	Het mogelijk maken van een ruimte-voor-ruimtewoning op de locatie aan de Vrachelsestraat, tussen de huisnummers 50 en 52 , in ruil voor beëindiging van een intensieve veehouderij op het naastgelegen perceel, is eerder akkoord bevonden. Wel wordt verzocht aan te geven, of de sloop van de stallen van die intensieve veehouderij inmiddels ook feitelijk heeft plaats gevonden.	In de bij het voorontwerp behorende bijlagen is onder meer een ruimtelijke onderbouwing van deze ontwikkeling opgenomen. Onderdeel hiervan maakt uit een provinciale akkoordverklaring d.d. 18 december 2012 van de slooplocatie. De stallen van de intensieve veehouderij zijn inmiddels gesloopt.

o.	De voorgestelde bouw van twee halfvrijstaande woningen op het perceel Provincialeweg 227 (vermoedelijk gelegen in het bestaand stedelijk gebied) is niet nader gemotiveerd vanwege het ontbreken van de ruimtelijke onderbouwing ervan in de bijlagen bij het voorontwerp.	Deze locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, zoals aangewezen in de Vr. Bij het ontwerp-bestemmingsplan zal alsnog een ruimtelijke onderbouwing voor deze ontwikkeling worden toegevoegd. De uitgevoerde onderzoeken tonen aan, dat deze ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
p.	Een op de locatie Ketenbaan 2 gewenste ontwikkeling is louter voor advies voorgelegd aan de provincie. Het gegeven negatieve advies wordt betrokken bij de beoordeling van het voorgelegde bouwinitiatief.	Deze ontwikkeling wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan.
q.	Wat betreft de nieuwe ontwikkeling voor de bouw van een woning aan de Brouwerijstraat , gelegen in het zoekgebied verstedelijking, is onduidelijk, of dit gezien moet worden als een afronding van het bestaand stedelijk gebied (art. 3.1.4 Vr.), het de aanzet is van een stedelijke ontwikkeling (art. 3.3 Vr.) of kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentratie (art. 11.4 Vr.) betreft. Ook dient de ruimtelijke onderbouwing te worden aangevuld met de op basis van art. 2.2 Vr. verplichte kwaliteitsverbetering.	Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, is de woningbouwontwikkeling aan de Brouwerijstraat voorzien in de "Stedenbouwkundige visie Oosterhout Oosteind", waarin de mogelijkheden voor uitbreiding ten behoeve van de autonome groei van de bevolking van Oosteind zijn beschreven. Het betreft dan ook een stedelijke uitbreiding, waarvoor op basis van het provinciaal beleid een investering in het lokale groenfonds geldt van 1% van de uitgifteprijs van de grond. Dit is vastgelegd in de met de eigenaar gesloten anterieure overeenkomst.
r.	De herbouw van een sterk vervallen boerderij en het gebruik tot woning op het perceel Rijenseweg 14 is in strijd met art. 11.1, lid 3b Vr. In het verleden is ter vervanging van die boerderij in de nabijheid een nieuwe woning gebouwd. Bovendien is de oude boerderij volgens de gemeentelijke erfgoedkaart geen cultuurhistorisch waardevol object. Ook wordt op dit perceel meerdere bebouwing toegestaan, welke ter plaatse vroeger niet aanwezig was. Dergelijke extra bebouwing valt niet onder het herstel van cultuurhistorische waarden.	Uit de bij de toelichting gevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt, dat die voormalige boerderij dermate belangrijke cultuurhistorisch waardevolle onderdelen bevat, dat de provincie dit pand (op eigen initiatief) wenst mee te nemen in een provinciale veegronde voor het toekennen van cultuur-historische waarden. Ter bescherming van die waarden is nu voor deze boerderij een apart bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen. Het feit, dat in het verleden ter vervanging van die boerderij een nieuwe woning is gebouwd, weegt niet op tegen het aspect van het behoud van de belangrijke cultuur-historische waarden ervan. Opneming van een bestemmingsvlak 'Wonen' leidt er toe, dat ook bij dit pand bijgebouwen tot een maximale maat van 100 m2 kunnen worden opgericht, zoals dat bij alle woningen in het buitengebied het geval is. Naar onze mening wordt volledig voldaan aan het gestelde in art. 11.1 Vr.
s.	De voorgestelde herontwikkeling van kampeerterrein Bergvlietse Bossen aan de Salesdreef vindt plaats in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Hiervoor zou een wijziging van de Vr. van de begrenzing van die EHS voor kleinschalige ingrepen nodig zijn (art. 4.9). Verzocht wordt om o.m. over de onderbouwing van ingreep, alternatieve oplossingen, de landschappelijke en natuurlijke inpassing alsmede de verplichte natuurcompensatie, nader overleg te voeren.	Gebleken is dat deze ontwikkeling nog dusdanig moet worden uitgewerkt, dat deze op een later moment, via een eigen planherziening in procedure zal worden gebracht. Op dat moment zal inhoudelijk en procedureel (overleg met de provincie) aandacht worden besteed aan artikel 4.9 van de Verordening ruimte.

t.	De ecologische hoofdstructuur (EHS) is in principe qua begrenzing en bescherming goed in het plan vertaald. - uitzondering is een perceel met de bestemming "Horeca" aan de Bergsebaan (ter hoogte van de plas), waar een bouwvlak waarbinnen het oprichten van nieuwe bebouwing is toegestaan, alsmede voor de gehele oever een horeca-bestemming is opgenomen. Oprichting van nieuwe bebouwing is in strijd met 4.2 lid 1 Vr., omdat deze ontwikkeling niet bijdraagt aan bescherming, behoud en ontwikkeling van ecologische waarden en kenmerken van het gebied. Nu de oever gebruik gaat worden voor dagrecreatie is een recreatieve bestemming meer op zijn plaats, mits dit gebruik geen onevenredige gevolgen heeft voor de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden; - De natuurlijke en landschappelijke waarden van de EHS voor de (gedeeltelijk) in de EHS gelegen recreatieterreinen is in de bestemming "Recreatie" niet veilig gesteld. Het betreft m.n. terreingedeelten, waar overduidelijk sprake is van de aanwezigheid van bos e.d. Alleen voor zover er sprake is van bestaande rechten kan worden voorzien in een recreatieve bestemming; - Een deel van het water in het plangebied maakt deel uit van de EHS of heeft een aanduiding EVZ. Binnen de bestemming "Water" is het behoud en de ontwikkeling van aan het water verbonden ecologische waarden niet veilig gesteld (art. 4.2.Vr.).	- De in het voorontwerp gelegde bestemming "Horeca" en de bestemmingsregeling is één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan (Reparatieherziening Buitengebied 2008), waar dit gehele perceel de bestemming "Bedrijf – horecadoeleinden" heeft. Het opnemen van een bestemming "Recreatie" ligt niet in de rede, nu de oever niet gebruikt gaat worden voor dagrecreatie, maar enkel voor horeca-activiteiten, gelieerd aan de horeca-functie; - In de regels van de bestemming "Recreatie" wordt de gevraagde regeling voor de bescherming van de EHS toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving. Voorts zijn de bestaande rechten van de aanwezige recreatieterreinen één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan; - In de regels van de bestemming "Water" zal de gevraagde regeling worden toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving.
u.	In artikel 3 van de regels ontbreekt de maximale omvang voor een bouwvlak. Deze mag volgens de Vr. maximaal 1,5 ha. bedragen.	T.a.v. de grondgebonden agrarische bedrijven met vee wordt op basis van de Vr. een maximaal bouwvlak van 1,5 ha. opgenomen in de regels. Voor grondgebonden agrarische bedrijven zonder vee wordt vastgehouden aan een maximale omvang van het bouwvlak van 2 ha. (conform het gestelde in de door de raad op 23 januari 2013 vastgestelde beleidsuitgangspuntennota).
v.	De opgenomen wijzigingsbevoegdheden binnen de agrarische bestemmingen zijn op onderdelen in strijd met de Vr. - <u>Vergroting bouwvlak agrarische bedrijven (artikelen 3.7.1 en 4.7.1.):</u> Volgens de gewijzigde Vr. (Zorgvuldige veehouderij, vastgesteld door Provinciale Staten op 17 mei 2013) geldt een maximale omvang van een bouwvlak voor grondgebonden veehouderijen tot 1,5 ha. Bij uitbreiding van agrarische bedrijven in de bestemming 'agrarisch met waarden-landschap' dient bovendien sprake te zijn	- De vermelde omvang van 2 ha. wordt gewijzigd in 1,5 ha. (in artikelen 3.7.1, lid c. en 4.7.1, lid c.). - Aan art. 4.7.1 wordt de vermelde voorwaarde voor bouwvlakvergroting toegevoegd. Deze toevoeging is in art. 3.7.1. niet nodig, nu het hier geen Groenblauwe mantel betreft.

	van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Deze voorwaarde dient in de regels te zijn opgenomen (artikelen 3.7.1. lid c en lid m en 4.7.1. lid c en lid n); - <u>Omschakeling naar grondgebonden agrarisch bedrijf (artikelen 3.7.2, lid b en 4.7.2, lid b):</u> Ook hier geldt voor veehouderijen een maximum bouwvlak van 1,5 ha.	- De regels worden in de gevraagde zin aangepast (inmiddels art. 3.7.4, onder c. en 4.7.3, onder c).
w.	Op grond van de wijziging 2012 van de Vr. (Zorgvuldige Veehouderij, vastgesteld door Provinciale Staten op 17 mei 2013) geldt er een absolute bouwstop voor schapen- en geitenhouderijen tot 1 juni 2014. Dit bouwverbod omvat alle bebouwing bij een geiten- en schapenhouderij, dus ook de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken. De regeling in de artikelen 3.2.6 en 4.2.6 is hiermede in strijd.	Aangezien er in het gebied 'Agrarisch met waarden – landschap' geen schapen- of geitenhouderij voorkomt, wordt artikel 4.2.6 uit het voorontwerp geheel geschrapt. Artikel 3.2.6 uit het voorontwerp (inmiddels 3.2.4) zal conform de vooroverlegreactie worden aangepast.
x.	De in de artikelen. 3.1.2. lid d en 4.1.2. sub d toegestane mestverwerking is in strijd met de Vr.	Deze regels worden geschrapt, zodat mestverwerking, mestbewerking en mestvergisting niet zal zijn toegestaan.
y.	De in artikel 6.5.1 toegestane mogelijkheid om binnen de bestemming 'Bedrijf' door middel van een omgevingsvergunning een andere vorm van een niet-agrarisch bedrijf in een hogere milieucategorie dan 2 toe te staan, is strijdig met artikel 11.6 Vr.	De regels wordt aangepast aan artikel 11.6 Vr., waarin is bepaald, dat ontwikkelingen niet mogen leiden tot een bedrijf in de categorie drie of hoger.
z.	Aan de in de regels van diverse bestemmingen mogelijk gemaakte herbouw van (bedrijfs)woningen , ter vervanging van een bestaande woning, dienen (op basis van art. 11.1, lid 3, Vr.) de voorwaarden te worden toegevoegd, dat verzekerd moet zijn, dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en dat de te herbouwen woning binnen het bebouwingsvlak moet worden gerealiseerd. Ook bij de omgevingsvergunningen, die voorzien in 'herbouw van de woning op een andere wijze' dient aan de bepalingen uit de Vr. te worden voldaan.	In de regels worden de aangegeven voorwaarden opgenomen.
aa.	De in art. 23.6.3, lid p, sub 3, mogelijk gemaakte inpandige statische opslag met een omvang van meer dan 5000 m ² , is in strijd met art. 11.6 Vr.	In dit artikel wordt enkel een regeling gegeven voor de kwaliteitsverbetering, niet over de omvang van de statische opslag. In de artikelen 3.7.8 en 4.7.6. wordt inpandige statische opslag als agrarische vervolgfunctie mogelijk gemaakt. In sub k van deze artikelen is bepaald, dat de omvang van het bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 5.000 m ² . Hiermee wordt voldaan aan de Vr.
bb.	Op de verbeelding ontbreekt voor de glastuinbouwbedrijven in het "mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw" (ten zuiden van Oosteind) de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – glastuinbouw doorgroei'. Niet	De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – glastuinbouw doorgroei' wordt alsnog op de verbeelding opgenomen voor de bestaande glastuinbouwbedrijven, gelegen in het aangewezen "mogelijke doorgroeigebied

	duidelijk is, waar het mogelijk doorgroeigebied is gelegen. Bij de verdere planvorming dient te worden uitgegaan van het “doorgroeigebied”, zoals deze is aangeduid op de kaart behorende bij het ontwerp-VR2014.	glastuinbouw” ten zuiden van Oosteind. De aanduiding van dit gebied op de kaart behorende bij de Vr2014, zal hierbij als basis dienen.
cc.	Uitbreiding van glastuinbouwbedrijven is (ingevolge art. 26 en 27 ontwerp-Vr2014) in principe alleen voorbehouden aan bedrijven, welke zijn gelegen in een “doorgroeigebied” en een “vestigingsgebied”. Verzocht wordt om in het plan rekening te houden met deze beleidswijziging.	Met deze aanstaande beleidswijziging wordt in het ontwerp-bestemmingsplan nog geen rekening gehouden. Nadat de provincie de Vr2014 heeft vastgesteld, zal bij de (latere) vaststelling van het bestemmingsplan, de dan vastgestelde regeling in het bestemmingsplan worden verwerkt.
dd.	De binnen het plangebied voorkomende cultuurhistorische vlakken en complexen (onderdeel uitmakend van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant) zijn in de regels niet van een adequate bescherming voorzien. Het betreft de volgende vlakken van cultuurhistorisch belang: Vestingwerken ten noorden van Breda (twee vlakken die ook nog buiten de gemeentegrenzen doorlopen) en het cultuurhistorische Complex Landgoed Oosterheide. De cultuurhistorische waarden zijn in § 6.2 van de plantoelichting uitvoerig beschreven. Weliswaar is hiervoor de bestemming “Natuur” opgenomen, doch zijn hierbij geen specifieke voorwaarden opgenomen, waaraan de cultuurhistorische waarden en kenmerken moeten worden getoetst, hetgeen in strijd is met art. 7.4 Vr.	De voorkomende cultuurhistorische vlakken en complexen worden op de verbeelding als zodanig aangeduid. In de regels wordt op basis van die nadere aanduiding een beschermingsregeling voor die cultuurhistorische vlakken en complexen opgenomen, waarin de voorwaarden, waaraan de cultuurhistorische waarden en kenmerken worden getoetst, zijn opgenomen.
ee.	Voor de percelen Hoevestraat 17, Akkerweg 9, Heistraat 27, Heistraat 8 en Hoge Dijk 44 is voor de daar aanwezige agrarische bedrijven de aanduiding “ intensieve veehouderij (iv) ” opgenomen. Evenwel blijkt uit het Bestand Veehouderij Bedrijven (BVB), dat op die percelen geen iv meer aanwezig is en dat de vergunningen hiervoor zijn ingetrokken of van rechtswege zijn vervallen. Daarnaast zijn de agrarische bedrijven op de percelen Bavelstraat 24 en Steenovensebaan 42 voorzien van de aanduiding “iv”, terwijl deze bedrijven niet voorkomen in de BVB. Voor deze bedrijven dient de aanduiding “iv” te worden geschrapt.	Voor de percelen Hoevestraat 17, Heistraat 27, Heistraat 8, Hoge Dijk 44 en Steenovensebaan 42 wordt de aanduiding “iv” verwijderd van de verbeelding. Op deze percelen is geen intensieve veehouderij meer aanwezig. Het bedrijf Akkerweg 9 betreft een volledig als intensieve veehouderij in gebruik zijnd bedrijf. Het agrarisch bedrijf Bavelstraat 24 vormt samen met het bedrijf Akkerweg 9 in functionele (feitelijke) en milieutechnische zin één agrarisch bedrijf. De aanduiding “iv” dient voor beide laatstgenoemde percelen gehandhaafd te blijven.
2. a.	<u>N.V. Nederlandse Gasunie</u> Gevraagd wordt om op de verbeelding de volgende wijzigingen in relatie tot de aanwezige leidingen door te voeren: - Opnemen van een drietal 40 bar aardgastransportleidingen rond Oosteind; - Opnemen van een belemmeringenstrook van 5 meter aan iedere zijde van de hartlijn van de 66,2 en 80 bar leidingen (i.p.v. 4 meter); - Verwijderen van de verbeelding van de	De gevraagde wijzigingen zullen conform de overgelegde bestanden, worden doorgevoerd.

	niet operationele leiding Z-520-01; - De binnen de bestemming "Leiding-Gas" als een "envelop" weergegeven afsluiterschema's dient te worden verwijderd. Wel dient ter hoogte van die afsluiterschema's een belemmeringstrook van 4 meter te worden opgenomen.	
b.	Verzocht wordt om aanpassing van enkele, nader aangeduide bouw- en bestemmingsvlakken, nu deze deels zijn gelegen in de bestemming "Leiding – Gas".	De opgenomen bouw- en bestemmingsvlakken zijn bestaande rechten uit het geldende bestemmingsplan. Nu in de regels in de dubbelbestemming "Leiding" in voldoende mate de bescherming van de leidingen is gewaarborgd, bestaat er geen aanleiding om die bouw- en bestemmingsvlakken te wijzigen.
c.	Het met een hekwerk omgeven afsluiterschema S-363 (Rijdsdijk) dient de enkelbestemming "Leiding - Gas" te krijgen.	Dit afsluiterschema zal conform de systematiek van het bestemmingsplan worden bestemd tot "Bedrijf – Nutsvoorziening" (art. 7), onder toevoeging van een nadere aanduiding ter bescherming van deze voorziening.
d.	In verband met in de nabije toekomst te realiseren aanleg van een tweetal nieuwe leidingen, wordt gevraagd om rondom de aanwezige leidingen Z-521-03-KR-04 en A-531-KR-026 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.	Reactie wordt niet verwerkt. Ontwikkeling is te prematuur. Medewerking zal te zijner tijd middels een partiële herziening moeten worden verleend.
e.	De meet- en regelstations zijn nu bestemd tot "Bedrijf – Nutsvoorziening". Gevraagd wordt deze stations te bestemmen tot "Bedrijf – Meet- en Regelstation". Voorts wordt voorgesteld de regels aan te vullen.	De bestemming tot "Bedrijf – Nutsvoorziening" wordt afdoende geacht. Wel zullen de regels van deze bestemming worden aangevuld met (delen van) de voorgestelde regeling.
f.	De wijzigingsbevoegdheden moeten worden uitgebreid met voorwaarden, die de werking en veiligheid van de aardgastransportleiding veiligstellen.	De regels worden aangevuld met de aangeleverde voorwaarden.
g.	De bouwregels van de bestemming "Leiding – Leidingstrook" (art. 26.2) zijn onvolledig en vereisen aanvulling.	Het aangeleverde tekstvoorstel wordt betrokken bij de aanvulling van deze bouwregels.
h.	Op basis van de artikelen 11, 12 en 19 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dient in de toelichting van een bestemmingsplan (binnen 5 jaren na inwerkingtreding van het Bevb) een verantwoording van het bestaande groepsrisico te zijn opgenomen. Verzocht wordt een berekening van de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen toe te voegen in de toelichting.	In de toelichting zal een verantwoording van het groepsrisico van alle ondergrondse buisleidingen worden opgenomen.
3.	<u>Dienst Vastgoed Defensie</u> In de toelichting moet melding worden gemaakt van het Militair oefenterrein De Vijf Eiken, welke deels in het plangebied ligt. Ingevolge wettelijke bepalingen moeten de militaire oefenterreinen De Vijf Eiken en Vrachelse Heide worden bestemd als "Maatschappelijk" met de nadere aanduiding "Militair terrein".	De toelichting wordt in de gevraagde zin aangevuld. Ter voldoening aan de wettelijke bepalingen zullen de vermelde militaire oefenterreinen worden bestemd tot "Maatschappelijk – militair oefenterrein", dus door het opnemen van een afzonderlijk artikel in de regels. De regeling bij dit artikel zal in grote lijnen gelijk zijn aan die van de regeling van de bestemming "Natuur", nu deze militaire

		terreinen nagenoeg geheel in natuurgebieden zijn gelegen. Wel is hierbij oog voor de belangen van Defensie en worden geen regels opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de bruikbaarheid van die terreinen voor militaire doeleinden.
4. a.	<u>Waterschap Brabantse Delta</u> T.a.v. de toelichting worden de volgende opmerkingen gemaakt: - Voor de ontwikkelingen aan de Vrachelsestraat en de Brouwerijstraat dient in de waterparagraaf aandacht te worden geschonken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC; - Verzocht wordt om op pagina 104 het beleid van het waterschap wat betreft toename verhard oppervlak juist weer te geven; - Verzocht wordt om in paragraaf 7.5 “Zoekgebied voor behoud en herstel watersysteem / beekherstel” ook de Ecologische Verbindingszones (EVZ's) toe te voegen en deze als zodanig te benoemen (Wilhelminakanaal, Markkanaal en rivier De Donge); - Verzocht wordt om op pagina 107 de correcte (aangeleverde) gegevens over de waterkeringen en de zoneringen per waterkering, als vastgelegd in de legger van het waterschap, op te nemen (geen standaardafstanden meer); - Wat betreft de waterberging (paragraaf 7.6) wordt verzocht te vermelden, dat er geen waterbergingsgebieden binnen Oosterhout zijn, maar wel reserveringsgebieden voor waterberging. Gevraagd wordt alle (meer dan de vermelde 2) reserveringsgebieden te benoemen.	De gemaakte opmerkingen vormen aanleiding om de toelichting op de gevraagde onderdelen te corrigeren en aan te vullen. Inzake de voorgestelde vermelding van de ligging van reserveringsgebieden voor de waterberging, moet worden geconstateerd, dat die gebieden geen regeling vinden in het bestemmingsplan. Er kan dan ook worden volstaan met het in de toelichting van dit bestemmingsplan noemen van één of enkele van deze reserveringsgebieden.
b.	T.a.v. de regels worden de volgende opmerkingen geplaatst: - Niet duidelijk is, wat in artikel 15, 1.1, sub d verstaan wordt onder “voor het eigen perceel”; - De in vele bestemmingen onder het kopje “waterhuishoudkundige doeleinden” opgenomen regeling wordt overbodig geacht. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven, wordt dit geregeld in de Keur en heeft dan ook geen vertaling in het bestemmingsplan.	- De tekst “voor het eigen perceel” wordt geschrapt; - De regeling wordt uit de relevante artikelen geschrapt.
c.	Verzocht wordt de verbeelding aan te vullen op de volgende onderdelen: - Bestemmen van de primaire waterkeringen (langs een deel van het Wilhelminakanaal) als water en de (in de waterlegger vastgelegde) waterkeringszone en beschermingszone van die primaire waterkeringen de dubbelbestemming	De verbeelding wordt aangevuld met de naar voren gebrachte punten. De persleiding zal de bestemming “Leiding – riool” krijgen. Wat betreft het al dan niet opnemen van alleen de belangrijkste categorie A-oppervlaktewater-

	“Waterstaat - Waterkering” te geven; - De overige waterkeringen (bij ‘t Kromgat en bij ‘s-Gravenmoer) dienen bestemd te worden als water (waterkeringszone), waarbij voor de beschermingszone in de regels een regeling voor vrijwaring tegen de aanleg van leidingen, explosiegevaar en af- / uitgravingen wordt opgenomen; - De zoekruimte van 2 maal 25 meter bij de als EVZ aangewezen rivier De Donge, het Markkanaal en het Wilhelminakanaal dient op de verbeelding te worden opgenomen als “wetgevingszone - wijzigingsgebied evz / herstel watersystemen”; - Verzocht wordt om in de legenda de benaming “Brabantse Delta watertransport-leiding” te vervangen door “afvalwater-transportleiding Brabantse Delta” en de zonering van deze persleiding op te nemen op de verbeelding; - In de planregels dient een verwijzing te worden gemaakt naar de voorwaarden uitvoering werken (VUW 2004) van het waterschap; - Geadviseerd wordt alleen de belangrijkste categorie A oppervlaktewaterlichamen op te nemen en de overige oppervlaktewater-lichamen te verwijderen.	lichamen en de overige oppervlaktewater-lichamen te verwijderen, wordt het advies niet gevolgd. Watergangen van enige breedte worden planologisch relevant geacht en dienen dan ook de bestemming “Water” te krijgen. In de regels zal geen verwijzing worden opgenomen naar de VUW 2004. Dit is een uitvoeringsregeling, die geen regeling in een bestemmingsplan behoeft. De waarborging van deze regeling vindt plaats via de artikelen 34.2 en 34.3, in het kader van de door het waterschap te verlenen toestemming.
5.	<u>Rijkswaterstaat</u> De gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – weg” ontbreekt op de verbeelding.	Deze gebiedsaanduiding wordt alsnog op de verbeelding opgenomen.
6.	<u>Gemeente Dongen</u> Geen opmerkingen over het plan	Wordt voor kennisgeving aangenomen.
7.	<u>TenneT</u> Voor de diverse hoogspanningsverbindingen dienen ter weerszijden van de hartlijn de volgende belemmeringenstroken in acht te worden genomen: - 150 kv Geertruidenberg - Breda: 26 m.; - 150 kv Geertruidenberg – Oosteind - Tilburg: 20 m; - 380 kv Geertruidenberg - Eindhoven: 39 m. Binnen deze strook moeten de belangen van TenneT worden beschermd en dienen eventuele werkzaamheden, na instemming en conform door TENNET aangegeven richtlijnen, te worden uitgevoerd.	De belemmeringenstroken worden conform de aangegeven maten opgenomen. De regels voorzien reeds in de gewenste bescherming, waaronder ook de plicht tot het vragen van een advies aan de leidingbeheerder. In het kader van toetsing van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden kan de leidingbeheerder in het te geven advies voorwaarden stellen. Deze richtlijnen hoeven geen onderdeel uit te maken van het bestemmingsplan.

4. Reacties op ingekomen inspraakreacties

4.1. Inleiding

Er zijn 67 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en aangegeven is wat ter zake het standpunt van de gemeente is. Opgemerkt wordt dat, hoewel de inspraakreacties samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden.

4.2. Lijst indieners inspraakreactie

Nr	Naam	Postadres	Woonplaats
8.	ZLTO, afdeling Oosterhout p/a de heer P. van de Pluijm	Min. Aalberselaan 14	5103 BA Dongen
9.	Milieuvereniging Oosterhout p/a mevrouw S. Schokker	Sara Burgerhartstraat 17	4906 JH Oosterhout
10.	Van Dun Advies B.V.	Dorpsstraat 54	5113 TE Ulicoten
11.	Dhr. R. Kuijpers	Achterstraat 28	4911 AZ Den Hout
12.	Dhr. G.A.M. Klijs	Baarschotsestraat 3	4849 BJ Dorst
13.	Dhr. J.A.M. Krijnen	Baarschotsestraat 4	4849 BL Dorst
14.	Van Dun Advies B.V., namens maatschap Havermans – Verstegen	Dorpsstraat 54	5113 TE Ulicoten
15.	Mw. J. van Vugt	Ruiterspoor 69	4911 BA Den Hout
16.	Dhr. W. Akkermans	Bredaseweg 150	4904 SC Oosterhout
17.	Crijns Rentmeesters, namens Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.	Witvrouwenbergweg 12	5711 CN Someren
18.	Mw. C.A.G. Koolen	Liniestraat 6	4911 AA Den Hout
19.	Leefbaarheidswerkgroep Den Hout	Vrachelsestraat 44	4911 BJ Den Hout
20.	Dhr. J. H. Raukema	Dordrechtseweg 12	4911 AB Den Hout
21.	Dhr. J. Kusters	Dordrechtseweg 14	4911 AB Den Hout
22.	Dhr. P. Weiland & mw. F. Caron	Griendsteeg 15	4909 BJ Oosteind
23.	Dhr. B.J.M. Akkermans	Groenendijk 19	4909 AC Oosteind
24.	Dhr. J. Boers, namens mw. M. Oomen	Groenendijk 19	4909 AC Oosteind
25.	Mw. Waas – Huijben	Proostenweg 15	4901 ZH Oosterhout
26.	ABAB Vastgoedadvies, namens A.W.M. Loonen	Postbus 10085	5000 JB Tilburg
27.	Fam. van Meel	Groenendijk 56	4909 AC Oosteind
28.	Dhr. P.A.A.M. Peeters	Groenestraat 18	4849 PT Dorst
29.	Dhr. J. Bogers	Heikantsestraat 47	4909 BP Oosteind
30.	Dhr. F.J. van Rooij & mw. M.J. van Rooij – van Dongen	Heikantsestraat 60	4909 BR Oosteind
31.	Agro Adviesburo B.V., namens dhr. T.M.P.M. Moerenhout	Tiendweg 18	2671 SB Naaldwijk
32.	Dhr. F.A.A.M. van Zon	Heistraat 15	4909 BD Oosteind
33.	Dhr. G. Brouwers, namens AVRI Bloem- en Tuincentrum	Heistraat 47	4909 BD Oosteind
34.	Agro Adviesburo B.V., namens Kwekerij de Hoon	Tiendweg 18	2671 SB Naaldwijk
35.	PlanM Advies, namens mw. P.M. van der Bend, dhr. P.C.J. van Loon, dhr. J.P.M.A. van Loon	Professor Regoutstraat 35A	5348 AA Oss
36.	Van Dun Advies B.V., namens dhr. Halters	Dorpsstraat 54	5113 TE Ulicoten
37.	Van Dun Advies B.V., namens dhr. F.C.M. Moerenhout	Dorpsstraat 54	5113 TE Ulicoten

38.	Van Dun Advies B.V., namens dhr. T.C.W. Havermans	Dorpsstraat 54	5113 TE Ulicoten
39.	Dhr. C. Huijben & mw. A. Huijben – Pijnenburg	Kijldijk 7	4909 AX Oosteind
40.	Gebroeders Verhoef	Moerstraat 10	4911 AG Den Hout
41.	Achmea Rechtsbijstand, namens dhr. J.A.M. Loonen, mw. A.I.M. Loonen-Blommaert, dhr. J. van de Sande, Van de Sande Hortensia BV, dhr. P.A.C.M. de Hoon, mw. A. de Hoon, De Hoon Holding B.V. Kwekerij De Hoon B.V. en dhr. T.M.P.M van Loon.	Postbus 10100	5000 JC Tilburg
42.	Agro Adviesburo B.V., namens Glastuinbouwvereniging Oosteind	Tiendweg 18	2671 SB Naaldwijk
43.	Vereniging Belangen Oosteind	Provincialeweg 96	4909 AL Oosteind
44.	Familie Sips-Broekhoven	Pannenhuisstraat 21/23	4911 BR Oosterhout
45.	Dhr. J. Loonen	Provincialeweg 33	4909 AE Oosteind
46.	Dhr. J.G.M. Jespers & Mw. M.J.P.B. Jespers – van Leijsen	Provincialeweg 79	4909 AG Oosteind
47.	A.J.G. Polder	Provincialeweg 80	4909 AK Oosteind
48.	ZLTO Advies B.V., namens dhr. W.J.B.M. Muskens	Postbus 100	5223 DE 's-Hertogenbosch
49.	Dhr. M. van den Brandt	Provincialeweg 94	4909 AL Oosteind
50.	Familie van Dongen	Provincialeweg 109	4909 AG Oosteind
51.	Van Dun Advies B.V., namens C.P.J.M. Huijben	Dorpsstraat 54	5113 TE Ulicoten
52.	Van Dun Advies B.V., namens Melkveehouderij Klaproos VOF	Dorpsstraat 54	5113 TE Ulicoten
53.	Dhr. J.P. van Druten	Provincialeweg 141	4909 AH Oosteind
54.	Dhr. P. van Dongen & mw. K. Polko	Provincialeweg 143 (a)	4909 AH Oosteind
55.	ABAB Vastgoedadvies, namens dhr. Broeders	Postbus 10085	5000 JB Tilburg
56.	Mw. M. Timmermans-Verbunt	Hoogeind 16	4909 AZ Oosteind
57.	Dhr. R. Wijnings	Rijenseweg 2	4849 RE Dorst
58.	ZLTO Advies B.V., namens dhr. F.C.A.M. van Gool	Postbus 100	5223 DE 's-Hertogenbosch
59.	M. Pheninckx, namens de Gebroeders Pheninckx	Salesdreef 3	4904 SW Oosterhout
60.	Dhr. P.J. van Hasselt, namens dhr. C. van Vugt.	Laan 10	4901 LP Oosterhout
61.	Dhr. H. Huijbregts	Setersedwarsweg 3	4903 RT Oosterhout
62.	DAS Rechtsbijstand, namens Familie Govers - van de Veecken	Postbus 23000	1100 DM Amsterdam
63.	Fam. Beenhakker	Steenovensebaan 27	4849 RD Dorst
64.	B. van Abeelen	Steenovensebaan 29	4849 RD Dorst
65.	Van Dun Advies B.V., namens dhr. C. Thielen	Dorpsstraat 54	5113 TE Ulicoten
66.	J.J.M. van der Aa	Steenovensebaan 47	4849 RD Dorst
67.	Rassers Advocaten, namens dhr. Schot	Postbus 3404	4800 DK Breda
68.	Fam. Rombouts	Ter Horst 15	4909 AS Oosterhout
69.	ZLTO Advies B.V., namens dhr. G.L.J. Donkers	Postbus 100	5223 DE 's-Hertogenbosch
70.	Natuurmonumenten	Postbus 9955	1243 ZS 's-Graveland
71.	't Haasje Recreatiepark BV	Vijf Eikenweg 45	4849 PX Dorst

72.	Staal Makelaars, namens dhr. J.J.A.M. Halters en mw. J.A.M. Halters – van Mook	Brieltjenspolder 40	4921 PJ Made
73.	DAS Rechtsbijstand, namens dhr. V.R.H. Jongedijk	Postbus 23000	1100 DM Amsterdam

4.3. Samenvatting inspraakreacties en gemeentelijk standpunt

Nr.	Samenvatting reactie	Standpunt gemeente
8.	ZLTO, afdeling Oosterhout	
a.	De definitie van veldschuur ontbreekt in de begrippenlijst.	Het begrip veldschuur komt in het bestemmingsplan niet meer voor. Veldschuren zijn agrarische bedrijfsgebouwen, welke binnen een agrarisch bouwvlak moeten zijn gesitueerd.
b.	Verzocht wordt om de verkoopvloeroppervlakte voor ondergeschikte detailhandel , als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, te verruimen van 50 m2 tot 200 m2 (zoals in de Vr. toegestaan).	Dergelijke detailhandel is een ondergeschikte nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf en dient daarom in omvang beperkt te zijn. Bij een omvang van 200 m2 is geen sprake meer van ondergeschiktheid. Dat de provincie in de Vr. een hogere maximale maat noemt, doet niets af aan de op gemeentelijk niveau te maken nadere afweging. Een maximale maat van 50 m2 aan winkelruimte (exclusief de oppervlakte van het magazijn) wordt voldoende geacht.
c.	De minimale afstand van gebouwen binnen een (semi-)agrarisch bouwvlak tot de perceelsgrens dient beperkt te zijn tot 1 meter (i.p.v. 1,5 resp. 3 meter), om de bouw-mogelijkheden binnen het bouwvlak niet onnodig te beperken.	De regeling uit het geldende bestemmingsplan is hier overgenomen. Wel zal t.a.v. kassen een afstandsmaat (conform het geldende bestemmingsplan) van 1 meter worden opgenomen. Nu in veel gevallen de grens van een bouwvlak samenvalt met die van het perceel, is enige afstand tot het buurperceel als basis gewenst. Om enige flexibiliteit te bereiken, is alsnog een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om, onder de gestelde voorwaarden, op een kortere afstand tot de perceelsgrens te bouwen.
d.	Verzocht wordt de maximale goot- en bouwhoogte voor agrarische bedrijfsgebouwen te verhogen van 6 resp. 10 meter naar 7 resp. 12 meter, nu hogere maten vanuit dierenwelzijn, luchtcirculatie en een stabiel klimaat vereist zijn.	In de regels wordt via een binnenplanse afwijking de mogelijkheid opgenomen een hogere goot- en bouwhoogte te realiseren. Hierbij wordt als voorwaarde opgenomen, dat uit onafhankelijk deskundig advies is gebleken dat dit noodzakelijk is voor een efficiënte bedrijfsvoering.
e.	De maximale goothoogte voor kassen dient, mede gezien de recente uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 4, meer dan 6 meter te bedragen, bij voorkeur 8 meter.	In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid, onder voorwaarden, opgenomen voor het toepassen van een hogere goothoogte dan 6 meter voor alleen de kassen gelegen in het doorgroeigebied glastuinbouw (goothoogte tot 8 meter).
f.	De maximale bouwhoogte van tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak dient bepaald te worden op 4,5 meter (i.p.v. 2,5 meter), nu hagelnetten, schaduwhallen en wandel-	Bouwwerken met een dergelijke hoogte, ook al zijn ze als tijdelijk te beschouwen, hebben een dusdanige impact op het landschap, dat ze in principe thuishoren op een bouwvlak. Om enige flexibiliteit te bieden, is een afwijkmogelijkheid opgenomen.

	kappen in de praktijk al een bouwhoogte van 4 meter kennen.	mogelijkheid opgenomen om, onder voorwaarden, te komen tot een grotere omvang en hogere tijdelijke voorzieningen (tot 4,5 meter).
g.	Er ontbreekt een regeling voor teeltondersteunende voorzieningen, die een permanent karakter kennen, maar meestal buiten het bouwblok worden toegepast, zoals boomteelthekken en bamboestokken. Verzocht wordt dergelijke voorzieningen rechtstreeks toe te staan.	Boomteelthekken worden gelijk gesteld aan veekeringen, niet als teeltondersteunende voorziening. In de regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de mogelijkheid opgenomen deze tot maximaal 2,5 meter hoogte buiten een bouwvlak op te richten. Een bamboestok wordt niet gezien als een bouwwerk, zodat hiervoor geen regeling nodig is.
h.	Verzocht wordt de goothoogte van bedrijfswoningen te verhogen tot 6 meter, vergelijkbaar met de goothoogte van burgerwoningen, nu ook de inhoudsmaat van beide woningen gelijk getrokken wordt.	De toegestane goothoogte voor burgerwoningen in zowel het buitengebied, als in het Lint Oosteind, is bepaald op 4,5 meter. Dit geldt ook in de nieuwe situatie, waar voor die woningen in het buitengebied nu een maximale inhoudsmaat van 750 m ³ wordt toegestaan (voor de bestemming 'Wonen – Lint' geldt geen maximale inhoudsmaat vanwege de ligging in een stedelijk gebied). Er is dan ook geen reden de goothoogte voor bedrijfswoningen, in afwijking van de hoogte voor burgerwoningen, te verhogen naar 6 meter.
i.	De afwijkingsbevoegdheid voor de maximale bouwhoogten voor ondersteunende bedrijfsgebouwen (niet zijnde kassen) bij in het mogelijke doorgroeigebied glastuinbouw gelegen glastuinbouwbedrijven, zou ook van toepassing moeten worden verklaard op buiten dat gebied gelegen glastuinbouwbedrijven, zodat ook die bedrijven kunnen komen tot een duurzame bedrijfsvoering.	Gelet op de impact van dergelijke hoge bouwwerken op de omgeving, is het niet gewenst dergelijke bouwwerken in het gehele buitengebied toe te staan. Bij in het doorgroeigebied gevestigde glastuinbouwbedrijven worden op basis van de provinciale Vr. ruimere mogelijkheden geboden aan de glastuinbouw, reden waarom die afwijking alleen daar wordt toegestaan.
j.	De huisvesting van seizoenarbeiders zou behalve in de (bedrijfs)woningen ook moeten kunnen plaatsvinden in bij- en bedrijfsgebouwen en (gedurende de zomermaanden, voor maximaal 6 maanden) in woonunits of caravans. Hierbij zou in totaal een aantal van 12 personen gehuisvest moeten kunnen worden. De gemeentelijke beleidsregels sluiten niet aan bij de behoefte van de ondernemers en de arbeidsmigranten. In regionaal verband wordt getracht oplossingen te vinden voor dit huisvestingsprobleem en in het vinden van flexibelere huisvestingsvormen.	De beleidsregels "Niet-zelfstandige woonruimte (kamerverhuur)" zijn recent, na het voeren van een inspraakprocedure, vastgesteld. Ook de huisvesting van arbeidsmigranten valt onder deze regeling. In deze regels heeft een afweging van de diverse relevante belangen plaatsgevonden. Bewoning door meer dan 6 personen, alsmede huisvesting in woonunits, caravans of bedrijfsgebouwen wordt niet toegestaan. In het bestemmingsplan is het vastgestelde beleid uit die beleidsregels één op één overgenomen. Voor de inhoudelijke afweging wordt verwezen naar die beleidsregels en de daaraan voorafgaande inspraakprocedure.
k.	Verzocht wordt bij de regeling voor het vergroten en/of vormveranderen van het agrarisch bouwvlak van intensieve veehouderijen de voorwaarde, dat dit niet gepaard mag gaan met de toename van de veestapel, te laten vervallen. Dit is in strijd met de Vr., waarin uitbreiding van de intensieve veehouderij in verwevingsgebieden onder voorwaarden mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Deze	In de regeling wordt het nu geldende beleid uit het vigerende bestemmingsplan, alsmede het beleid uit de Vr. onverkort opgenomen. Dit beleid is er op gericht om intensieve veehouderijen, ook indien gelegen op duurzame locaties in verwevingsgebieden, geen uitbreidingsmogelijkheden te geven. De nog in het geldende plan opgenomen uitzondering voor uitbreidingen voor zover deze noodzakelijk zijn vanuit aspecten van dierwelzijn, is niet meer noodzakelijk,

	iv-bedrijven moeten al veel investeringen doen om volledig duurzaam te produceren (eisen voor dierenwelzijn, milieukwaliteits-eisen, mestwetgeving). Alleen door schaalvergroting kunnen die investeringen worden terugverdiend.	aangezien er met ingang van 1 januari 2013 moet zijn voldaan aan de wettelijke dierenwelzijnseisen. Om tegemoet te komen aan de belangen van deze ondernemers bij een meer duurzame agrarische bedrijfsvoering van dergelijke bedrijven (toepassing luchtwassers e.d.) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak uit te breiden, voor zover hiermee uitsluitend duurzaamheidsaspecten zijn gediend en dit niet gepaard gaat met de toename van de veestapel. Hierbij gelden de eisen uit de Vr. en moet het een duurzame locatie gelegen in een verwevingsgebied betreffen en geldt voor het bouwvlak een absoluut maximumoppervlak van 1,5 ha.
i.	Verzocht wordt om extra uitbreidingsruimte voor het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen (m.n. wandelkappen, gebruikt gedurende een periode van 8 maanden) voor grondgebonden agrarische bedrijven in het agrarisch gebied. Vanuit de markt worden steeds hogere eisen gesteld aan de leveringszekerheid en productkwaliteit van teelten, waardoor teeltondersteunende voorzieningen voor veel agrarische bedrijven essentieel zijn om het teeltseizoen te kunnen verlengen. Vanwege onder andere de rotatiemogelijkheden van gewassen op de verschillende percelen is het daartoe noodzakelijk, dat een ruim differentiatievlak voor dergelijke voorzieningen kan worden aangevraagd van tenminste 3 - 5 ha.	Ingevolge de Vr. dienen permanente teeltondersteunende voorzieningen te worden opgericht binnen een agrarisch bouwvlak. Daarenboven is in het vastgestelde gemeentelijke beleid bepaald, dat voor grondgebonden agrarische bedrijven zonder vee, een bouwvlak maximaal 2 ha. groot mag zijn. De provinciale regeling is vertaald in het bestemmingsplan.
m.	In het ' Agrarisch gebied met waarden – landschap ' zijn teeltondersteunende kassen niet toegestaan. Dit is in strijd met de recente uitspraak van de Raad van State in het kader van de beroepsprocedure ten aanzien van de 4 ^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Hier is het oprichten van teeltondersteunende kassen op agrarische bouwvlakken, met een maximale oppervlakte van 5.000 m ² , rechtstreeks mogelijk gemaakt.	Het gebied, waarop herziening 4 van het bestemmingsplan Buitengebied betrekking heeft (gebied ten zuiden van Oosteind) heeft in het nieuwe plan de bestemming "Agrarisch". Binnen deze bestemming zijn teeltondersteunende kassen, met een maximale oppervlakte van 5.000 m ² toegestaan. De bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap' is in het nieuwe bestemmingsplan alleen gelegd op gronden, die in de Vr. zijn aangeduid als 'Groenblauwe mantel'.
n.	De volgende mogelijkheden voor paardenpensions , als vermeld in de beleidsuitgangspuntennotitie zijn niet (volledig) vertaald in het bestemmingsplan: omschakeling naar een andere (agrarisch) bedrijfstype, bouwvlakvergroting tot maximaal 1,5 ha, ontplooiën van nevenactiviteiten en van een ondergeschikte functiegerelateerde horecavoorziening, alsmede om een kleinschalige camping te beginnen. Ook leidt de aanwijzing in het bestemmingsplan van paardenpensions als 'semi-agrarisch' en maneges als 'sport', tot onduidelijkheden. Paardenpensions dienen	Uitbreiding van een bouwvlak voor een paardenpension is in strijd met de Vr. Het betreft hier een bedrijfsfunctie, welke in principe niet in het buitengebied thuis hoort. De uitbreidingsmogelijkheden zijn dan ook bweperkt, hetgeen in de regels afdoende is geregeld. Nevenfuncties in de vorm van sociaal-maatschappelijke functies (zorgboerderij, resocialisatie) worden alsnog mogelijk gemaakt. Andere nevenactiviteiten, zoals kleinschalig kamperen, zijn niet toegestaan bij een dergelijke bedrijfsfunctie. De omschakeling naar een ander semi-agrarisch bedrijf van een gelijke of lichtere milieucategorie is mogelijk,

	bestemd te worden tot agrarisch bedrijf, nu het stallen van paarden overeenkomt met het houden van vee, e.e.a. conform de Handreiking Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening.	nadat voor deze wijziging van het gebruik een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend en verleend. Andere omschakelingsmogelijkheden zijn niet opgenomen vanwege mogelijke milieuconsequenties. Een paardenpension is gericht op het verlenen van diensten aan particulieren met een recreatief karakter, middels het stallen van dieren. Er is dus geen sprake van het voortbrengen van agrarische producten, terwijl ook de ruimtelijke uitstraling (verkeersbewegingen, parkeerbehoefte) anders is dan bij een agrarisch bedrijf. Het is dan ook een agrarisch-verwant bedrijf. Een paardenpension onderscheidt zich voorts van een manege, in die zin, dat een manege louter publieksgericht is. Voor dit soort, meer grootschalige, voorzieningen is een sportbestemming op zijn plaats. Tenslotte valt een manege volgens de landelijke standaarden voor bestemmingsplannen onder 'Sport'.
o.	Vanwege de plannen om de hoogspanningsverbinding deels te verplaatsen, dient in de bestemming 'Leiding' een wijzigingsbevoegdheid te worden opgenomen, welke het mogelijk maakt om deze dubbelbestemming te kunnen verwijderen dan wel te verplaatsen.	Deze plannen zijn nog niet zodanig uitgewerkt, dat het tracé vastligt, zodat opneming in het bestemmingsplan niet mogelijk is. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid biedt voorts weinig procedurele voordelen t.o.v. een planherziening. Daarenboven bestaat altijd nog de mogelijkheid, dat het nieuwe tracé via een rijksinpassingsplan zal worden geregeld.
p.	Het aanleggen en vervangen van drainage in de agrarische gebieden moet rechtstreeks worden toegestaan of worden uitgezonderd van de omgevingsvergunningplicht, omdat dit behoort tot het normale onderhoud van de percelen. Ook voor het diepploegen en diepwortelen van de bodem dient aan de regels te worden toegevoegd, dat het uitsluitend gaat om werkzaamheden, die dieper dan 0,5 meter onder maaiveld plaatsvinden.	In de agrarische bestemmingen, als ook in de (dubbel)bestemming 'Waarde – archeologie', is voor het bewerken van de grond tot een diepte van minder dan 0,5 meter alsnog opgenomen, dat geen omgevingsvergunning is vereist c.q. is uitgezonderd van de vergunningsplicht.
q.	Hoogopgaande beplanting in gebieden met landschappelijke waardevolle openheid dient bij recht tot 2,5 meter mogelijk te worden gemaakt (i.p.v. 1 meter).	Voor de gebieden met de aanduiding landschappelijk waardevolle openheid is die openheid een belangrijk kenmerk voor dat gebied. Hoogopgaande beplanting kan ernstig afbreuk doen aan die karakteristieke openheid. Om die reden dient per situatie, via het beoordelen van een aanvraag om omgevingsvergunning, te worden afgewogen, of die openheid in voldoende mate aanwezig blijft.
r.	De in het bestemmingsplan voor agrarische bedrijven gegeven ontwikkelingsruimte tot 2 ha. is in strijd met de Vr2012. De maximale maat bedraagt inmiddels 1,5 ha.	T.a.v. de grondgebonden agrarische bedrijven met vee wordt op basis van de Vr. een maximaal bouwvlak van 1,5 ha. opgenomen in de regels. Voor grondgebonden agrarische bedrijven zonder vee wordt vastgehouden aan een maximale omvang van het bouwvlak van 2 ha. (conform het gestelde in de door de raad op 23 januari 2013 vastgestelde beleidsuitgangspuntennota).

9.	Milieuvereniging Oosterhout	
a.	In de Commentaarnota vooroverleg en inspraak op het ontwerp van de Notitie Beleidsuitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied 2012 is op een aantal zaken niet of onvoldoende gereageerd.	De Notitie Beleidsuitgangspunten is een verkenning geweest om de richting te bepalen voor de gewenste regeling voor meerdere onderwerpen in het buitengebied. De uitgewerkte vertaling vindt nu plaats in dit bestemmingsplan, zodat nu de gelegenheid bestaat op detailniveau inhoudelijk te reageren.
b.	Nu de retrospectieve toets ontbreekt bij de stukken, is er geen zicht op de (reden van) te legaliseren ontwikkelingen.	De retrospectieve toets maakt onderdeel uit van het vooroverleg met de provincie en is geen onderdeel van het bestemmingsplan.
c.	Er is onvoldoende inzichtelijk gemaakt, dat er alleen stikstofneutrale activiteiten kunnen plaatsvinden door o.a. toename van verkeer, intensivering van de land- en tuinbouw, ingehuurd arbeiders, TOV's e.d.	Het aspect stikstof (en of dit voldoet aan de wettelijke eisen) zal worden beoordeeld in de PlanMER.
10.	Van Dun Advies B.V.	
a.	De regeling voor voorzieningen binnen en buiten het bouwvlak is in strijd met de gewijzigde Vr2012, nu de (in combinatie met een beperking van bouwvlakken voor grondgebonden veehouderijen tot maximaal 1,5 ha) opgenomen mogelijkheid om voerplaten en sleufsilos op te richten aansluitend aan het bouwvlak (indien dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering) niet in het bestemmingsplan is opgenomen. Ook wordt hierin niet voorzien via het opnemen van een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid.	De in beide vermelde artikelen opgenomen regeling is aangepast n.a.v. de wijziging van de Vr. Gezien de inperking van de maximale omvang van het bouwvlak voor veehouderijen, zijn de regels aangevuld met een mogelijkheid voor voorzieningen buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak'.
b.	De regeling inzake de aanduiding ' wetgevingszone - permanente teeltondersteunende voorziening ' is niet eenduidig opgenomen. In de artikelen 3.2.2.a. en 4.2.2.a van het voorontwerp is een bouwverbod opgenomen, terwijl in de artikelen 3.2.3 en 4.2.3 van het voorontwerp juist dergelijke voorzieningen zijn toegestaan.	Deze regeling is uit het bestemmingsplan geheel verwijderd. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt, als verwoord onder 1, onder a.
c.	De opgenomen regeling voor de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens betekent, dat die afstandsmaat ook moet worden aangehouden tot de grens van het bouwvlak. Dit zou betekenen dat men pas vanaf 1,5 of 3 meter van de grens van het bouwvlak zou mogen bouwen. Nu een bouwvlak op zich al beperkend is, wordt verzocht de regeling zodanig te redigeren, dat niet de afstand tot de bouwvlakgrens moet worden aangehouden, maar die van de grens met percelen van derden.	De regeling dient zodanig gelezen te worden, dat een bouwvlak volledig mag worden bebouwd, waarbij de vermelde afstandsmaten alleen gelden voor die situaties, waar de bouwvlakgrens gelijk is aan de perceelsgrens. Ter bescherming van de belangen van derden dient in principe een afstand tot de perceelsgrens in acht te worden genomen. Om enige flexibiliteit te bereiken, is alsnog een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om, onder de gestelde voorwaarden, op een kortere afstand tot de perceelsgrens te bouwen.
d.	De einddatum van 1 juni 2014 van de door de provincie opgelegde bouwstop voor de geiten- en schapenhouderij dient in de regels te worden opgenomen.	Het opnemen van een datum betekent, dat bij wijziging van die datum een herziening van het bestemmingsplan dient plaats te vinden. Er is nu gekozen voor een algeheel verbod voor het oprichten van bebouwing bij geiten- en schapenhouderijen, met hierbij een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels voor de situatie, dat de bouwstop wordt opgeheven.

e.	In de voorwaarden voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de bouw van een eerste bedrijfswoning, dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat . Op die manier kan per locatie de gewenste milieukwaliteit bepaald worden.	De regeling is in de gevraagde zin aangepast.
f.	Verzocht wordt bij de regeling voor het vergroten en/of vormveranderen van het agrarisch bouwvlak van intensieve veehouderijen de voorwaarde, dat dit niet gepaard mag gaan met de toename van de veestapel, te laten vervallen. Verwevingsgebieden zijn juist aangewezen met de bedoeling, dat de intensieve veehouderij (mits wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden) zich verder kan uitbreiden (mocht dit noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering). De ontwikkeling van een duurzame veehouderij gaat gepaard met hoge investeringskosten (emissiearme stalsystemen, luchtwassers en een ruimere hokindeling). Alleen door schaalvergroting kunnen die investeringen worden terugverdiend. Voorts wordt in de Vr. bij vergroting / vormverandering van een bouwvlak de eis van aanwending van 10% van het bouwvlak voor een goede landschappelijke inpassing alleen gesteld bij intensieve veehouderijen en niet bij andere agrarische bedrijven. Het opnemen van een percentage wordt geen geschikt middel gevonden, nu de landschappelijke inpassing locatie-afhankelijk is.	Verwezen wordt naar het gemeentelijke standpunt, als opgenomen bij reactie 8, onder k. In het bestemmingsplan is de regeling uit de Vr. incl. opneming van dit percentage van het bouwvlak aan landschappelijke inpassing bij intensieve veehouderijen, één op één overgenomen.
g.	Verzocht wordt om in de regels een mogelijkheid op te nemen voor de bouwvlak-vergroting van een niet-grondgebonden bedrijf (zoals champignon- en witlofkwekerij). Ingevolge de Vr. is het mogelijk te komen tot een vergroting van het bouwvlak voor deze bedrijven tot maximaal 1,5 ha. Voor een duurzame ontwikkeling van die bedrijven is bouwvlakvergroting vereist.	In de vastgestelde beleidsregels is aangegeven, dat deze bedrijven niet grondgebonden zijn, waardoor deze ook geen bijdrage leveren aan het landschap. Conform de regeling voor intensieve veehouderijen krijgen dergelijke bedrijven geen uitbreidingsmogelijkheden. Overigens komt dit type bedrijf thans binnen de gemeente Oosterhout niet voor.
11.	Dhr. R. Kuijpers In de tabel van art. 8.1.2.a. is voor het op het perceel Achterstraat 28 gevestigde semi-agrarische bedrijf een maat aan bebouwde oppervlakte van 500 m ² opgenomen, terwijl in totaal 567 m ² aan bebouwing, waarvoor vergunningen zijn verleend, aanwezig is.	De tabel is aangepast; de nu aanwezige oppervlakte aan bebouwing is opgenomen.
12.	Dhr. G. Klijs De eigenaar wil bij het bedrijf Baarschotsestraat 3 te Dorst gebruik maken van de mogelijkheid tot het vestigen van een bed & breakfast (tot een vloeroppervlakte van 200 m ²) in één van de bestaande bijgebouwen, als nevenactiviteit bij dit bedrijf. In het bestemmingsplan is dit nu niet mogelijk.	Het perceel heeft in het voorontwerp de bestemming 'Bedrijf' (statische opslag) gekregen, een en ander conform het bestaande gebruik. In de regels van het bestemmingsplan wordt nu, via een afwijking van de gebruiksregels, de vestiging van een bed & breakfast tot een omvang van maximaal

		50 m2 mogelijk gemaakt. Indien de bedrijfsactiviteiten worden gestaakt, waarbij de bestaande loods wordt gebruikt t.b.v. een vorm van recreatie, ontstaat een andere situatie. In dat geval kan overwogen worden om, via een separate herziening van het bestemmingsplan, de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in 'Recreatie'. Wel worden hierbij als voorwaarden gesteld, dat de overtollige bebouwing dient te worden gesloopt en dat ook overigens aan de eisen van kwaliteitsverbetering, als vermeld in art. 2.2 Vr., moet zijn voldaan. Nu niet aangetoond is of aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan, is het thans niet mogelijk een dergelijke ontwikkeling in dit bestemmingsplan mee te nemen.
13.	<u>Dhr. Krijnen</u> De eigenaar wenst zijn op het perceel Baarschotsestraat 4 te Dorst aanwezige glastuinbouwbedrijf te saneren en daarvoor in ruil het recht te verkrijgen tot de bouw van 2 woningen. De oppervlakte van de kassen bedraagt 10.000 m². Er is ook een omgevingsvergunning verleend voor 15.000 m² aan kassen, welke kassen niet zijn gerealiseerd. In het geldende bestemmingsplan was het, onder nadere voorwaarden, mogelijk om voor iedere 10.000 m² aan gesaneerd glas, een bouwrecht voor één woning te verkrijgen. De volgende argumenten leiden er toe, dat in zijn specifieke situatie voor de sanering van de kassen meer bouwtitels verkregen moeten kunnen worden: in Den Hout en Oosteind zijn in het verleden ook meer bouwtitels verkregen per sloop van kassen van 10.000 m², de omvang van de kassen voor de verleende omgevingsvergunning (15.000 m²) dient te worden meegerekend, sanering van de kassen leidt tot een verbeterd straatbeeld en een uit 2004 daterende Strategische Gebiedsvisie voor Dorst e.o., op basis waarvan dit gebied zoveel als mogelijk gevrijwaard diende te blijven van bebouwing.	Aan een dergelijke ontwikkeling kan slechts dan medewerking worden verleend, indien dit past binnen het kader van de (provinciale) Ruimte voor Ruimte-regeling. In dit bestemmingsplan vindt hiervoor geen regeling plaats, maar is een aparte herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Inhoudelijk kan thans worden opgemerkt, dat deze Ruimte voor Ruimte-regeling is bedoeld om bij staking van het bedrijf aanwezige en leegkomende kassen te kunnen saneren en dus te voorkomen, dat het landschap wordt ontsierd door in verval rakende bebouwing. Het is een compensatie voor de te maken kosten voor de sloop van (voormalige) bedrijfsbebouwing. Het gaat dan ook alleen om de sanering van nu fysiek aanwezige kassen. Dat er een omgevingsvergunning is verleend om meer kassen te bouwen, doet hieraan niet af. De aangehaalde vergelijkbare situatie in Den Hout dateert uit 2005, toen er andere regels golden. In Oosteind worden kassen in het stedelijke gebied gesloopt, waarbij de Ruimte voor Ruimte-regeling niet van toepassing is. Gelet op deze argumenten bestaat er voor deze situatie geen aanleiding om, ook niet via een separate herziening van het bestemmingsplan, medewerking te verlenen aan een Ruimte voor Ruimte-regeling, waarbij meer dan 1 bouwtitel wordt toegekend.
14.	<u>Van Dun Advies B.V., namens maatschap Havermans-Verstegen</u> a. De einddatum van 1 juni 2014 van de door de provincie opgelegde bouwstop voor de geiten- en schapenhouderij, geldend voor de aanwezige geitenhouderij aan de Bankenweg 4, dient in de regels te worden opgenomen. De bij het opheffen van de provinciale bouwstop te volgen uitgebreide wijzigingsprocedure is uit praktisch en bedrijfseconomisch oogpunt niet aanvaard-	Het opnemen van een datum betekent, dat bij wijziging van die datum een herziening van het bestemmingsplan dient plaats te vinden. Er is nu alsnog gekozen voor een algeheel verbod voor het oprichten van bebouwing bij geiten- en schapenhouderijen, met hierbij een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels voor de situatie, dat de bouwstop wordt opgeheven. De in het voorontwerp opgenomen wijzigingspro-

	baar. Ook zijn de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden te beperkend en onjuist (gelijkstelling geiten- en schapenhouderij met een intensieve veehouderij).	cedure is omgezet naar een lichtere afwijkings-procedure. Als voorwaarden bij die afwijkings-procedure zijn alleen opgenomen aspecten, die betrekking hebben op het doorbreken van de bouwstop, en hebben geen betrekking meer op een wijziging van de bestemming.
b.	Legaal op het perceel Bankenweg 4 aanwezige kuilplaten en sleufsilos zijn buiten het bouwvlak gesitueerd, reden waarom verzocht wordt ter plaatse de functieaanduiding 'Wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak' op te nemen. Op die wijze wordt voorkomen, dat die bouwwerken onder het overgangsrecht vallen.	Voorzieningen buiten het bouwvlak zijn conform de Vr. alleen toegestaan voor voorzieningen t.b.v. de opslag van ruwvoer bij grondgebonden agrarische bedrijven, waar vee wordt gehouden. Een geitenhouderij wordt niet beschouwd als een grondgebonden agrarisch bedrijf, zodat een dergelijke aanduiding niet kan worden opgenomen. Teneinde te bereiken, dat die voorzieningen alsnog binnen het bouwvlak komen te liggen, heeft op de verbeelding een verandering van de vorm (dus geen vergroting) van het bouwvlak plaats gevonden.
15.	<u>Dhr. J. van Vugt</u> De op het perceel Blikkenweg 1 aanwezige recreatiewoning is bestemd als 'Natuur' (dus wegbestemd). Een deel van de op het perceel Ruiterspoor 69 / 75 aanwezige camping is niet als zodanig bestemd.	Deze al zeer lange tijd aanwezige en in het geldende bestemmingsplan positief bestemde recreatiewoning is alsnog bestemd tot 'Recreatie – recreatie-woning'. De verbeelding is voor het perceel aan het Ruiterspoor aangepast.
16.	<u>Dhr. W. Akkermans</u> Het op het perceel Bredaseweg 150 gevestigde boomkwekerijbedrijf teelt bomen op diverse percelen binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – natuur' (EHS) en 'Agrarisch met waarden – landschap' (groenblauwe mantel). I.v.m. de bedrijfsvoering wordt gevraagd om voor de bedrijfsmatig voor bometeelt ingezette percelen de nadere aanduiding 'Bometeelt' op te nemen. Tevens dient bij de verplichting tot het vragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, een uitzondering gemaakt te worden voor werkzaamheden in relatie tot die bometeelt.	De voor de bometeelt gebruikte percelen krijgen op de verbeelding de nadere aanduiding 'bometeelt (bm)'. Ook is de regeling voor de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, in de gevraagde zin aangepast.
17.	<u>Crijns Rentmeesters, namens Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.</u> Verzocht wordt medewerking te verlenen aan de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte-woningen op percelen aan de Broekstraat . Deze percelen zijn gelegen in een bebouwingscluster, zoals de Ruimte voor Ruimte-regeling dat vereist. Nu het voorontwerp meerdere Ruimte voor Ruimte-woningen mogelijk maakt, wordt gevraagd om onderhavige ontwikkeling ook mee te nemen in het nieuw bestemmingsplan Buitengebied.	Op een eerder ingediend verzoek over dit initiatief is in januari 2012 afwijzend beslist. Op basis van het (toen en thans nog) geldende bestemmingsplan kon geen medewerking worden verleend, omdat de bedoelde percelen niet zijn gelegen in de op de plankaart aangegeven aanduiding bebouwingslint of bebouwingscluster. Het perceel is in de provinciale Vr. gelegen in een gebied met de aanduiding 'Agrarisch gebied', dus buiten het gebied met de aanduiding 'Stedelijk gebied'. Binnen 'Agrarisch gebied' is het verboden om nieuwe woningen op te richten. Verdere versterking van het buitengebied dient te worden voorkomen. Gezien de ligging buiten

		een aanduiding bebouwingslint of bebouwingscluster, kan ook nu niet in aanmerking worden gekomen voor de Ruimte voor Ruimte-regeling.
18.	<u>Dhr. C.A.G. Koolen</u> De in het gebied Het Eind van Den Hout gelegen 22 adressen moet de mogelijkheid geboden worden om te kunnen aansluiten op het aardgasnet en de CAI.	Aansluiting van panden op de nutsvoorzieningen vindt geen regeling in een bestemmingsplan.
19.	<u>Leefbaarheidswerkgroep Den Hout</u>	
a.	Gevraagd wordt de in het iDOP Den Hout vervatte gewenste ontwikkelingen, te betrekken bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Zo is de ontwikkeling van het sportpark , ondanks het feit dat het huidige sportcomplex van de tennisclub, voetbalclub en ponyclub / paardrijvereniging in het buitengebied is gelegen, niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Verzocht wordt de mogelijkheid op te nemen om in een straal van 200 meter mogelijkerwijs een groter complex of een andere opzet van de huidige complexen mogelijk te kunnen maken op termijn.	De iDOP's beschrijven een, in samenspraak met de bewoners van de kerkdorpen, gewenste ideale situatie, welke wordt bereikt als alle in de verschillende leefbaarheidsagenda's opgenomen projecten met succes zijn uitgevoerd. De uitvoering van die agenda's is aan meerdere partijen opgedragen. Er ligt geen uitspraak, dat de gemeente verantwoordelijkheid heeft voor het bereiken van bedoelde ideale situatie. Over de in de iDOP's opgenomen situaties, waaronder die van de ontwikkeling van het sportpark, heeft thans nog geen besluitvorming plaatsgevonden, zodat opnemng in een bestemmingsplan nu niet aan de orde kan zijn.
b.	Aan de mogelijkheden voor instandhouding van langgevelboerderijen worden aanvullende randvoorwaarden en eisen gesteld, die het behoud aanzienlijk bemoeilijken. Bij het toevoegen van een woning in een dergelijke boerderij, moet de inhoud ervan minimaal 450 m3 bedragen en is een sloopregeling voor de bestaande bijgebouwen van toepassing.	De gestelde eis, dat de woning minimaal 450 m3 moet bedragen, wordt alsnog geschrapt. De overige gestelde randvoorwaarden zijn er op gericht om de druk op het buitengebied niet te doen toenemen. Met het mogelijk maken van een extra woonfunctie zal dit wel plaats vinden, reden waarom enige compensatie in de vorm van sloop van aanwezige bijgebouwen als eis wordt gesteld. Op die wijze vindt een vorm van kwaliteitsverbetering in het buitengebied plaats. De maximale maat aan bijgebouwen in het nieuwe bestemmingsplan is verhoogd van 70 m2 naar maximaal 100 m2.
c.	In het bestemmingsplan is geen regeling voor het behoud en herstel van de Linies van Den Hout en het Munnikenhof opgenomen.	De beide linies behoren samen met Landgoed Oosterheide tot de door de provincie aangewezen zogenaamde cultuurhistorische vlakken. Ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden van die vlakken is aan het bestemmingsplan zowel op de verbeelding als in de regels een dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie' toegevoegd.
d.	Verzocht wordt de nieuwe ontwikkeling voor de percelen van Bergvlietse Bossen aan de Salesdreef (o.m. wellnesshotel van 6000 m2) in deze omvang en vorm niet verder mee te nemen bij deze bestemmingsplanprocedure. Deze ontwikkeling heeft een enorm ruimtebeslag met een grootschalige bebouwing en dus een enorme impact op de thans voor extensieve recreatie gebruikte omgeving. Om deze reden wordt nader onderzoek gewenst geacht om te komen tot een gedegen onderbouwing en goede inpassing van een dergelijk omvangrijk complex in een natuurgebied.	Deze ontwikkeling, waarmee in principe was ingestemd, wordt alsnog niet meegenomen, maar daarvoor zal – bij het thans nog ontbreken van voldoende inzicht in alle relevante effecten van deze ontwikkeling – te gelegener tijd een afzonderlijke planherzieningsprocedure (moeten) worden doorlopen.

20.	<u>Dhr. J. Raukema</u> Op het perceel Dordrechtseweg 12 te Den Hout is naast het woonhuis een (separaat) kantoor aanwezig. In dit bijgebouw wordt al zeer lange tijd een bedrijf uitgeoefend met ontvangst van goederen, opslag en verzending van goederen. Het pand heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'woondoeleinden' en had in het voorontwerp de bestemming 'Wonen'. Een bestemming 'Bedrijf' of minimaal de aanduiding 'beroep aan huis' zou beter aansluiten bij de feitelijke situatie.	Vastgesteld moet worden, dat het wonen de hoofdfunctie op dit perceel is en dat, ondergeschikt aan die woonfunctie, enige bedrijfsmatige activiteiten plaats vinden. Een bedrijfsbestemming is dan niet aan de orde. Deze activiteiten zijn te beschouwen als een vorm van aan huis verbonden beroep of bedrijf. In het bestemmingsplan wordt een aan huis verbonden beroep / bedrijf alsnog rechtstreeks toegestaan (en wordt niet meer met een aanduiding (bh) apart benoemd als nevenactiviteit). De plaatsvindende activiteiten zijn binnen de bestemming nu zonder meer mogelijk en behoeven dan ook geen nadere regeling in het bestemmingsplan.
21.	<u>Dhr. J. Kusters</u> Gevraagd wordt de contouren van het bestemmingsvlak 'Wonen' op het perceel Dordrechtseweg 14 te laten samenvallen met de eigendomsgrenzen.	Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt in de gevraagde zin aangepast. Wel wordt het bijgebouw, wat behoort bij dit perceel, maar is gesitueerd op het achterliggende perceel, opgenomen in dit bestemmingsvlak 'Wonen'.
22. a.	<u>Dhr. Weiland – Mevr. Caron</u> In de regeling voor de glastuinbouwbedrijven dienen expliciete voorwaarden voor de ruimtelijke inpassing van de kassen (beplanting rondom) te worden opgenomen, ter bevordering van de beeldkwaliteit. In de bestemming AW-L dienen strengere regels te worden opgenomen, teneinde het behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem na te kunnen streven.	De regeling in het bestemmingsplan biedt de waarborg, dat er een landschappelijke inpassing plaats vindt. De wijze, waarop die inpassing gestalte krijgt, is maatwerk en afhankelijk van locatie-aspecten en is niet te vatten in standaardregels. In de bestemming AW-L worden strengere regels gesteld, gericht op het behoud van de genoemde waarden.
b.	In de bestemmingen A en AW-L wordt de nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven niet expliciet uitgesloten. Ook dient binnen de bestemming AW-L de mogelijke omvang van kassen en de hoogte daarvan te worden beperkt tot een absoluut minimum (conform oude regeling: maximaal 2 ha. en maximaal 4,5 goothoogte).	Nieuwvestiging (dus het toevoegen van een nieuw bouw- of bestemmingsvlak) van glastuinbouwbedrijven is volgens de regels niet toegestaan. In het bestemmingsplan zijn de bestaande rechten uit het nu geldende bestemmingsplan één op één overgenomen. Dit betekent, dat glastuinbouwbedrijven in de bestemming AW-L een maximale goothoogte van 6 meter kunnen hebben en via een wijzigingsbevoegdheid kunnen uitbreiden tot 3 ha. glas. Deze regeling is in overeenstemming met de Vr.
c.	Glastuinbouw, met een oppervlakte van 5 ha. en een goothoogte van 6 meter, staat niet in verhouding met het beperkte gebied ten zuiden van Oosteind. Ondanks dat hier een half open structuur wordt nagestreefd, worden de doorzichten door alle glasopstanden geblokkeerd. De raad heeft vastgesteld, dat een glastuinbouwbedrijf in dit gebied tot 5 ha mocht uitbreiden en niet tot 5 ha glasopstand plus 1 ha bijgebouwen (dus in totaal 6 ha).	De regeling voor de glastuinbouw in het mogelijke doorgroeigebied ten zuiden van Oosteind (met nu de bestemming 'Agrarisch') is overgenomen uit het onlangs onherroepelijk geworden bestemmingsplan Buitengebied, herziening 4. Met de uitspraak van de Raad van State over dit bestemmingsplan is de discussie hierover afgerond. Het huidige bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding tot maximaal 5 ha netto glas, met daarboven nog een bouwvlak van maximaal 1 ha voor de overige voorzieningen (bedrijfswoning, verwerkingsruimte, WKK).

d.	Niet-grondgebonden activiteiten als glastuinbouw horen thuis op een bedrijven-terrein.	Glastuinbouw is en blijft een vorm van agrarische bedrijvigheid, waarvoor, conform landelijk en provinciaal beleid, plaats dient te zijn in het buitengebied.
e.	De mogelijkheid om in één keer een vergunning te verlenen voor het herhaaldelijk plaatsen van tijdelijke TOV's tot een omvang van 3 ha. heeft de schijn van permanent.	Ingevolge de Vr. en de regeling in dit bestemmingsplan is sprake van een tijdelijke TOV, indien deze voorziening niet langer dan 6 maanden per jaar aanwezig is. Dat hiervoor mogelijk in één keer een omgevingsvergunning voor meerdere jaren kan worden verleend, doet aan die tijdelijkheid niet af.
23.	Dhr. B. Akkermans	
a.	Niet alle op het perceel Groenendijk 19 aanwezige bijgebouwen zijn binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' gesitueerd.	Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt dusdanig vergroot, dat alle bestaande bijgebouwen binnen het bestemmingsvlak zijn gelegen.
b.	Gevraagd wordt naar de mogelijkheid om ten zuiden en ten noorden van huisnr. 19, één of meerdere woningen te bouwen.	Het perceel is in de provinciale Vr. gelegen in een gebied met de aanduiding 'Agrarisch gebied', dus buiten het gebied met de aanduiding 'Stedelijk gebied'. Buiten dat gebied is het verboden om nieuwe woningen op te richten. Verdere versterking van het buitengebied dient te worden voorkomen.
24.	Dhr. J. Boers, namens mevr. M. Oomen Voor een perceel aan de Groenendijk , met een oppervlakte groter dan 2000 m2, wordt gevraagd in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om aan de straatzijde een tweede woning te mogen bouwen. Als argumenten worden aangevoerd, dat er voor 1995 al sprake was van twee panden c.q. woonadressen, het naastgelegen perceel Groenendijk 19 binnen de bebouwde kom van Oosteind valt, in de nabijheid (op perceel Provincialeweg 181 – 187) 4 nieuwe woningen worden gebouwd en ook voor het perceel Groenendijk 10 verzocht wordt een woonbestemming toe te kennen.	Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt, als verwoord bij 23, onder b. Wat betreft de aangevoerde argumenten wordt opgemerkt, dat de situatie van voor 1995 niet bepalend is, maar het nu nog geldende bestemmingsplan (waar geen woning op deze locatie is toegestaan). Het perceel Groenendijk 19 valt volgens de Vr. niet binnen het stedelijk gebied, dit overigens in tegenstelling tot de locatie van de 4 te bouwen woningen op het perceel Provincialeweg 181 – 187. Dat er tenslotte meerdere verzoeken zijn ingediend, doet aan deze beoordeling niet af.
25.	Mevr. Waas - Huijben Gevraagd wordt naar de mogelijkheden om op het perceel Groenendijk 10 de bestemming 'Wonen' te leggen.	Verwezen wordt naar het gemeentelijk standpunt, als verwoord bij 23, onder b, en bij 24.
26.	ABAB Vastgoed Advies, namens A.W.M. Loonen Gevraagd wordt om een beperkte vergroting van het agrarische bouwvlak Groenendijk 53 , zodat de opgerichte grondwallen binnen het bouwvlak komen te liggen. Daarnaast wordt gevraagd om voor datzelfde bouwvlak een vormverandering door te voeren, zodat een aan de noordzijde aanwezige wasplaats binnen het bouwvlak komt te liggen. Deze wasplaats lag voorheen buiten de gemeentegrenzen. Tenslotte wordt voorgesteld om een algemene regeling op te nemen, die het mogelijk maakt om agrarische bedrijfsgebouwen in te zetten voor het bouwen van een carnavals- en corso-wagen.	Vanwege de aanwezige grondwallen rondom het agrarisch bedrijf en de huidige situering van de wasplaats buiten het agrarisch bouwvlak wordt het agrarisch bouwvlak van vorm veranderd, en wel zodanig, dat dit niet leidt tot een vergroting van dat bouwvlak. Het ingediende voorstel wordt hiertoe niet geheel overgenomen. Aan een regeling voor het toestaan van een tijdelijk ander gebruik van bedrijfsgebouwen bestaat geen behoefte.

27.	<u>Dhr. Van Meel</u> De aanwezige sleufsilo's liggen buiten het agrarische bouwvlak Groenendijk 56 .	Alle aanwezige, legaal opgerichte sleufsilo's zullen binnen de aanduiding "Wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak" worden gelegd.
28. a.	<u>Dhr. Peeters</u> Op het agrarisch bedrijf aan de Groenestraat 18 worden naast melkvee ook varkens gehouden. Verzocht wordt in de verbeelding op dit perceel de aanduiding 'iv' toe te voegen.	Voor het opnemen van de bestemming (en aanduiding) is bepalend, welk type agrarisch bedrijf de hoofdactiviteit is van dat bedrijf. Voor dit bedrijf is dat melkvee, reden waarom de bestemming van een grondgebonden agrarisch bedrijf is opgenomen.
b.	Gevraagd wordt om op het perceel Groenestraat 18 een tweede bedrijfswoning bij dat agrarisch bedrijf in het bestemmingsplan mogelijk te maken.	Op basis van de Vr. is de bouw van een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf zonder meer uitgesloten. In dit bestemmingsplan wordt deze voorgeschreven beleidslijn gevolgd. Overigens is uit meerdere recent ingewonnen deskundigenadviezen van de Adviescommissie Agrarisch Bouwaanvragen gebleken, dat er geen enkele noodzaak bestaat om bij dit bedrijf een tweede bedrijfswoning toe te staan.
29.	<u>Dhr. J. Bogers</u> In een koopovereenkomst met de gemeente Oosterhout inzake gronden voor het gebied Everdenberg – Oost, is een inspanningsverplichting van de gemeente opgenomen om medewerking te verlenen aan de splitsing van de woonboerderij op het perceel Heikantsestraat 47 , dan wel het toevoegen van een extra bouwkael op dat perceel. Met deze mogelijkheden is in het bestemmingsplan geen rekening gehouden.	Op basis van de gemaakte afspraken is betrokkene in het verleden uitgenodigd een nader onderbouwd plan in te dienen voor ontwikkelingen op zijn perceel. Na toetsing van dat plan en na een positief standpunt hierover, zou vervolgens een ruimtelijke onderbouwing kunnen worden ingediend. Op basis van een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing zou deze ontwikkeling kunnen meeliften in het nieuwe bestemmingsplan. Echter is door betrokkene geen plan ingediend, reden waarom deze ontwikkeling niet is betrokken bij dit bestemmingsplan. Thans staat enkel de weg open voor het voeren van een separate procedure tot planherziening.
30.	<u>Dhr. F.J. van Rooij en mw. M.J. van Rooij – van Dongen</u> Bezwaar wordt gemaakt tegen de uitbreiding van bedrijventerrein Everdenberg, de toekomstige woningbouw in het gebied "over de A27", het aanleggen van een nieuwe weg langs de Heistraat en het, door de aanleg van woningen, industrie en wegen, verdwijnen van de natuur tussen het Wilhelminakanaal en de Heistraat. De noodzaak van deze plannen wordt gezien de huidige economische crisis ernstig betwijfeld.	De vermelde ontwikkelingen vinden geen regeling in dit bestemmingsplan. Sterker nog: de nu bestaande situatie is in dit plan van een bestemmingsregeling voorzien. Voor de vermelde ontwikkelingen zullen aparte planologische procedures worden gevoerd.
31.	<u>Agro Adviesburo B.V., namens dhr. T.M.P.M. Moerenhout</u> Op basis van de uitspraak van 26 juni 2013 van de Raad van State over het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 4, dient voor glastuinbouwbedrijven in het gebied ten zuiden van Oosteind een hogere goothoogte voor de kassen dan 6 meter te worden opgenomen. Verzocht wordt een hoogte op te	In de uitspraak is bepaald, dat in de regels een mogelijkheid moet zijn opgenomen om, al dan niet via een afwegingskader, in het "Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw" ten behoeve van bijzondere teelten te kunnen afwijken van de maximale goothoogte van 6 meter. Dit betekent niet, dat een hogere goothoogte bij

	nemen van minimaal 8 meter.	recht mogelijk moet worden gemaakt. Ter voldoening aan de uitspraak van de Raad van State wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid, onder voorwaarden, opgenomen voor het toepassen van een hogere goothoogte (tot maximaal 8 meter) voor alleen de kassen gelegen in het mogelijke doorgroeigebied.
32.	<u>Dhr. F.A.A.M. van Zon</u>	
a.	De (bedrijfs)woning op het perceel Heistraat 15 staat ten onrechte aangeduid als plattelandswoning.	De aanduiding plattelandswoning is van de verbeelding verwijderd.
b.	Verzocht wordt om een aanzienlijk perceelsdeel buiten het agrarisch bouwvlak zodanig te bestemmen, dat hier permanente teelt-ondersteunende voorzieningen kunnen worden opgericht. Deze 3,5 hoge wandelkappen zijn noodzakelijk om de teelt minder seizoensgebonden te maken. Tevens wordt verzocht om een omvangrijk perceel, gesitueerd aansluitend aan het agrarisch bouwvlak, zodanig te bestemmen, dat hier tijdelijke TOV's (op steeds wisselende plaatsen) kunnen worden opgericht, gedurende een periode van 9 maanden per jaar. De tijdelijke TOV's staan 2 tot 3 maanden op dezelfde locatie en worden daarna weer verplaatst of volledig verwijderd van het perceel.	Ingevolge de Vr. dienen permanente teelt-ondersteunende voorzieningen te worden opgericht binnen een agrarisch bouwvlak. Van permanente TOV's is sprake, indien deze voorzieningen langer dan 6 maanden op dezelfde plaats staan. In de situatie, dat TOV's gedurende 9 maanden per jaar op dezelfde plaats staan, is dan geen sprake meer van een tijdelijk TOV en dient situering binnen het bouwvlak plaats te vinden. Het agrarisch bouwvlak op dit perceel heeft thans een oppervlakte van ca. 0,5 ha., waarbij de aanwezige teelt-ondersteunende voorzieningen buiten dit agrarische bouwvlak zijn gesitueerd. Om deze voorzieningen binnen dat bouwvlak te kunnen leggen, is vergroting van dat agrarisch bouwvlak vereist. Een dergelijke vergroting kan nu in dit bestemmingsplan niet worden meegenomen, nu niet vastligt, of aan de diverse daaraan te stellen voorwaarden (w.o. de eis van kwaliteitsverbetering uit de Vr. en de maximale omvang van een bouwvlak) kan worden voldaan. Na het rechtskrachtig worden van dit bestemmingsplan kan toepassing worden gegeven aan de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Dit vindt dan plaats op basis van een hiertoe in te dienen verzoek door de initiatiefnemer. Hierbij zal een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen worden ingewonnen, teneinde te kunnen vaststellen, dat ten gevolge van toepassing van die wijziging geen sprake zal zijn van het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf.
c.	Aangelegde voorzieningen t.b.v. de opslag van compost en droge mest buiten het bouwvlak dienen te worden voorzien van een bouwvlak, met een koppeling naar het agrarisch bouwvlak van het bedrijf.	Zolang er geen sprake is van een bouwwerk, zijn dergelijke voorzieningen zonder meer toegestaan. Een planologische regeling hiervoor is niet vereist.
33.	<u>Dhr. G. Brouwers, namens AVRI Bloemen Tuincentrum</u> Verzocht wordt het voor het tuincentrum aan de Heistraat 47 opgenomen bouwvlak en het maximaal toegestane bebouwingsoppervlak met 40 m ² te vergroten.	Uitbreiding van het bouwvlak en het maximum bebouwd oppervlak is vanwege ligging in de groenblauwe mantel in strijd met de Vr. Het nu opgenomen bouwvlak en toegestane bebouwingsoppervlak (van 7.325 m ²) bieden nog voldoende ruimte voor uitbreiding.

34.	<u>Agro Adviesburo B.V., namens Kwekerij de Hoon</u>	
a.	De regeling, dat gebouwd moet worden achter de voorgevelrooilijn, betekent in een situatie als op het perceel Hoogstraat 100 , waar de bedrijfswoning nog niet is gebouwd, dat een groot deel van het perceel niet bebouwd kan worden. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, is het beter om een vastgestelde afstand vanuit het hart van de weg te hanteren.	De regeling voorziet in situaties waarbij geen bedrijfswoning aanwezig is. In een dergelijk geval geldt de voorgevel van het dichtst bij de weg gelegen gebouw als voorgevelrooilijn.
b.	De afstand van kassen tot de perceels-grens dient, conform het nu geldende bestemmingsplan, te worden bepaald op 1 meter (i.p.v. 3 meter) (art. 3.2.2, onder c).	Conform het vigerende bestemmingsplan is de afstand van kassen tot de zijdelingse perceelsgrens op 1 meter gesteld.
c.	Verzocht wordt op de planverbeelding en in de legenda duidelijk aan te geven, dat op het perceel Hoogstraat 100 een bedrijfswoning is toegestaan.	Op basis van het nu geldende bestemmingsplan is op het perceel Hoogstraat 100 geen bedrijfswoning toegestaan. Op de verbeelding van het voorontwerp-bestemmingsplan is dit abusievelijk niet goed overgenomen. De verbeelding dient alsnog gecorrigeerd te worden, waarbij op het perceel Hoogstraat 100 alsnog de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' (-BW) wordt opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan is in de regels voor het afwijken van de bouwregels een mogelijkheid toegevoegd voor de bouw van een 1 ^e bedrijfswoning, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.
d.	De eisen t.a.v. de bouw van een bedrijfs-woning zijn aanzienlijk aangescherpt, waardoor de bouw ervan nu afhankelijk wordt van de situatie in de omgeving. Bij glastuinbouw-bedrijven is dat niet aan de orde en dat leidt tot aantasting van rechten van deze bedrijven.	Deze eisen zijn inderdaad aangescherpt. Hierbij is aangesloten bij het gestelde in de Vr. Dit betekent, dat voor de herbouw van een woning, het toevoegen van een woning of de bouw van de 1 ^e bedrijfswoning meer voorwaarden worden gesteld dan in het geldende bestemmingsplan het geval was. Deze strengere eisen gelden ook voor mogelijk te realiseren bedrijfswoningen bij glastuinbouw-bedrijven, nu ook hier omgevingsaspecten van invloed kunnen zijn bij de realisering van een dergelijke woning.
e.	Nu is geregeld, dat seizoenarbeiders alleen in de bedrijfswoning mogen wonen, is onduidelijk of daarnaast een woonunit is toegestaan. Anders leidt die bepaling tot de conclusie, dat er 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan.	De recent vastgestelde beleidsregels "Niet-zelfstandige woonruimte (kamerverhuur)" zijn in het bestemmingsplan overgenomen. Ook de huisvesting van arbeidsmigranten valt onder deze regeling. In deze regels heeft een afweging van de diverse relevante belangen plaatsgevonden. Bewoning in de bedrijfswoning door meer dan 6 personen, alsmede huisvesting in woonunits, caravans of bedrijfsgebouwen wordt niet toegestaan. Voor de inhoudelijke afweging wordt verwezen naar die beleidsregels. Het kunnen oprichten van een tweede bedrijfswoning (al dan niet t.b.v. seizoenarbeiders) is ingevolge provinciaal en gemeentelijk beleid zonder meer uitgesloten.
f.	Een gothoogte van kassen van 6 meter is voor moderne glastuinbouw te beperkt.	In de uitspraak van de Raad van State voor het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 4,

		is bepaald, dat in de regels een mogelijkheid moet zijn opgenomen om, al dan niet via een afwegingskader, in het “Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw” ten behoeve van bijzondere teelten te kunnen afwijken van de maximale goothoogte van 6 meter. Dit betekent niet, dat een hogere goothoogte bij recht mogelijk moet worden gemaakt. Ter voldoening aan de uitspraak van de Raad van State wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid, onder voorwaarden, opgenomen voor het toepassen van een hogere goothoogte (tot maximaal 8 meter) in het doorgroeigebied glastuinbouw.
35.	<u>PlanM Advies, namens mw. P.M. van der Bend, dhr. P.C.J. van Loon, dhr. J.P.M.A. van Loon</u> Verzocht wordt om op een perceel aan de Hoogstraat, naast nr. 92, de bestemming van wonen op te nemen. Als argumenten hiervoor worden vermeld, dat deze gronden gelegen zijn in een bebouwingscluster en dientengevolge in aanmerking kunnen komen voor de Ruimte voor Ruimte-regeling, deze gronden ingevolge de Verordening ruimte zijn aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking, een in het verleden gevestigd voorkeursrecht tot aankoop aangeeft, dat woningbouw ter plaatse mogelijk zou kunnen zijn en woningbouw kan zorgen voor een permanente afronding van het bebouwingscluster ter plaatse. Tenslotte wordt opgemerkt, dat de aanleg van het toekomstige tracé van de wegverbinding Oosterhout – Dongen dermate prematuur is, dat dit niet tot gevolg kan hebben, dat vanuit geluidsoogpunt, de ontwikkeling van woningen ter plaatse onmogelijk wordt gemaakt, mede nu daartoe maatregelen aan de woningen te treffen zijn, indien blijkt dat de waarden worden overschreden. Ook zal bij de projectie van het nieuwe tracé rekening moeten worden gehouden met de ter plaatse aanwezige functies en geen verslechtering van het woon- en leefklimaat tot gevolg moeten hebben.	Het perceel is in de provinciale Vr. gelegen in een gebied met de aanduiding ‘Agrarisch gebied’, dus buiten het gebied met de aanduiding ‘Stedelijk gebied’. Binnen ‘Agrarisch gebied’ is het verboden om nieuwe woningen op te richten. Verdere versterking van het buitengebied dient te worden voorkomen. Wat betreft de aangevoerde argumenten wordt opgemerkt, dat op deze locatie (volgens de bij het vigerende bestemmingsplan behorende plankaart “Ontwikkelingen”) geen aanduiding bebouwingslint of bebouwingscluster is opgenomen. Ook is er, gezien de afstand (meer dan 350 m) tot de kern van Oosteind, geen sprake van een kernrandzone. Er kan zodoende niet in aanmerking worden gekomen voor de Ruimte voor Ruimte-regeling. De aanduiding zoekgebied verstedelijking is bedoeld voor grootschalige stedelijke ontwikkelingen, die het algemeen maatschappelijk belang dienen (aanleg van woonwijk of bedrijventerrein) en niet voor individuele perceelontwikkelingen. Het feit, dat in het verleden een voorkeursrecht zou zijn gevestigd, is hierbij niet relevant, noch het aspect, dat gevonden wordt dat tot een goede afronding van het stedelijk gebied kan worden gekomen. Op basis hiervan is het opnemen van een woonbestemming ter plaatse uitgesloten. Het feit, dat er een wijziging komt van het tracé Oosterhout – Dongen, doet aan dit gegeven niet af. De percelen aan de Hoogstraat worden nu, in strijd met de agrarische bestemming, als volkstuin gebruikt. Nu het hebben van een volkstuin ter plaatse niet strijdig is met het gestelde in de provinciale Vr., zal op de verbeelding voor deze percelen alsnog de bestemming ‘Volkstuin’ (zonder bouwvlak) worden opgenomen.

36.	<u>Van Dun Advies B.V., namens dhr. Halters</u> Gevraagd wordt de correcte begrenzing van de bestemmingsvlakken 'Wonen' van de percelen Houtse Pad 3 / 3a en 1 op te nemen. Tevens dient in het bestemmingsvlak 'Wonen' van het perceel Houtse Pad 3 de aanduiding 'beroep aan huis' te worden opgenomen, nu de eigenaar ter plaatse al jaren een financieel adviesbureau in een klein deel van de woning heeft.	De begrenzing van de bestemmingsvlakken wordt aangepast. In het bestemmingsplan wordt een aan huis verbonden beroep / bedrijf alsnog rechtstreeks toegestaan (en wordt niet meer met een aanduiding (bh) apart benoemd als nevenactiviteit). De plaatsvindende activiteiten zijn binnen de bestemming nu zonder meer mogelijk en behoeven dan ook geen nadere regeling in het bestemmingsplan.
37.	<u>Van Dun Advies B.V., namens dhr. F.C.M. Moerenhout</u> Gevraagd wordt om een vormverandering van het agrarisch bouwvlak Hultenkant 16 . Bij verkoop van het naastgelegen agrarisch bedrijf heeft hij een deel van de oorspronkelijk bij dat bedrijf behorende bedrijfsgebouwen in eigendom gehouden. Deze dienen nu binnen zijn bouwvlak te worden gesitueerd.	Op de verbeelding is de gevraagde vormverandering opgenomen, zodanig dat er geen sprake is van een vergroting van dat bouwvlak.
38.	<u>Van Dun Advies B.V., namens dhr. T.C.W. Havermans</u> Gevraagd wordt om een vormverandering van het agrarisch bouwvlak Hultenkant 14 . Bij aankoop is een deel van de bedrijfsbebouwing eigendom gebleven van de eigenaar van het naastgelegen bedrijf aan de Hultenkant 16. Dit dient nu gecorrigeerd te worden.	Op de verbeelding is de gevraagde vormverandering opgenomen, zodanig dat er geen sprake is van een vergroting van dat bouwvlak.
39. a.	<u>Dhr. C. Huijben en mw. A. Huijben – Pijnenburg</u> Bezwaar wordt gemaakt tegen de aanduiding 'Groenblauwe mantel' voor het agrarisch gebied, waarin hun grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Kijldijk 7 is gelegen.	De aanduiding 'Groenblauwe mantel' betreft een aanduiding uit de provinciale Vr. Gemeenten zijn verplicht om de regeling, die de provincie aan deze aanduiding koppelt, terug te laten komen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is deze aanduiding, in de vorm van de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap', overgenomen.
b.	Verzocht wordt om een vormverandering van het agrarisch bouwvlak om zodoende de gewenste uitbreiding in het verlengde van de bestaande stal te kunnen bouwen en niet naast de stal.	Op de verbeelding is de gevraagde vormverandering opgenomen, zodanig dat er geen sprake is van een vergroting van dat bouwvlak.
40. a.	<u>Gebroeders Verhoef</u> Bij het agrarisch bedrijf Moerstraat 10 (A) is volgens het nieuwe bestemmingsplan de nevenfunctie van dagrecreatie (boerengolf) en een inpanidige verblijfsrecreatie toegestaan. In de regels hiervoor (art. 4.5.1) is vermeld, dat deze horeca-voorziening maximaal 30 zitplaatsen mag bevatten. Er zullen bij uitoefening van die nevenfunctie, waarvoor in 2011 een vergunning is verleend, al snel 70 mensen aanwezig zijn. Gevraagd wordt om deze beperking te schrappen of voor de bestaande situatie ter plaatse een	De gedetailleerde in de praktijk vaak moeilijk te handhaven voorwaarden, gesteld aan de bij een nevenfunctie toegestane horeca-voorziening (met alcohol), zijn vervangen door een meer algemene regeling. Voor horeca (met alcohol) geldt nu, dat deze alleen is toegestaan als ondersteunende horeca bij een op basis van de regeling toegestane nevenactiviteit, waarbij deze horeca-voorziening niet mag worden opengesteld voor derden. Hierbij wordt onder ondersteunende horeca verstaan horeca, welke (qua omvang en ruimtelijke

	uitzondering te maken.	uitstraling) ondergeschikt en gelieerd is aan de functie, die ingevolge de geldende bestemming ter plaatse is toegestaan. Met deze regeling wordt voorkomen, dat in het buitengebied grootschalige horeca-activiteiten plaatsvinden, waarbij de omgeving diverse vormen van overlast (lawaaï, verkeer, licht e.d.) ondervindt van die activiteiten. Een zelfstandige horeca-activiteit als nevenactiviteit bij een agrarische bedrijf, is conform het huidige plan alleen toegestaan, indien hierbij geen alcohol wordt geschonken.
b.	Ter plaatse is eveneens vergunning verleend voor het hebben van deels een bed & breakfast en deels appartementen (voor in totaal 6 slaapkamers). Hierbij is geen maximum gesteld inzake het aantal personen. In de voorgestelde regeling vindt een beperking van de huidige rechten plaats, reden waarom gevraagd wordt de beperking te schrappen of voor de bestaande situatie ter plaatse een uitzondering te maken.	De op 31 oktober 2011 verleende omgevingsvergunning wordt, voor specifiek het onderhavige perceel, opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
41.	<u>Achmea Rechtsbijstand</u> Namens een viertal glastuinbouwbedrijven gelegen in het “Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw” ten zuiden van Oosteind worden dezelfde bezwaren ingediend als zijn aangevoerd bij de Raad van State inzake het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 4.	De regeling voor de glastuinbouw in het mogelijke doorgroeigebied ten zuiden van Oosteind is één op één overgenomen uit het onlangs onherroepelijk geworden bestemmingsplan Buitengebied, herziening 4. Met de uitspraak van de Raad van State over dit bestemmingsplan is de discussie hierover afgerond.
42.	<u>Agro Adviesburo B.V., namens Glastuinbouwvereniging Oosteind</u> Een gothoogte van 6 meter voor kassen is voor moderne glastuinbouw te beperkt. In de uitspraak van de Raad van State van 26 juni 2013 n.a.v. de beroepen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 4, is bevestigd dat deze gothoogte te laag is. Verzocht wordt een gothoogte van minimaal 8 meter te hanteren.	In de uitspraak van de Raad van State voor het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 4, is bepaald, dat in de regels een mogelijkheid moet zijn opgenomen om, al dan niet via een afwegingskader, in het “Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw” ten behoeve van bijzondere teelten te kunnen afwijken van de maximale gothoogte van 6 meter. Dit betekent niet, dat een hogere gothoogte bij recht mogelijk moet worden gemaakt. Ter voldoening aan de uitspraak van de Raad van State wordt in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid, onder voorwaarden, opgenomen voor het toepassen van een hogere gothoogte dan 6 meter voor alleen de kassen gelegen in het doorgroeigebied glastuinbouw (gothoogte tot 8 meter).
43. a.	<u>Vereniging Belangen Oosteind</u> Gevraagd wordt welke fysieke ruimte op basis van de Structuurvisie Buisleidingen 2011 – 2035 gereserveerd dient te worden ten behoeve van het vrijhouden van veiligheidszones (externe veiligheid, zowel voor plaatsgebonden als groepsrisico) rond de buisleidingen. De doelstelling van de	De Structuurvisie Buisleidingen heeft op dit moment nog geen juridische verankering gekregen en heeft daardoor geen rechtsgevolgen. De vertaling van die structuurvisie in dit bestemmingsplan behoeft dan ook nog niet plaats te vinden. Via een ingediende vooroverlegreactie heeft de Gasunie (zie onder

	Structuurvisie is te waarborgen, dat ruimte wordt vrijgehouden voor buisleidingen van nationaal belang zodat deze in de toekomst ook daadwerkelijk aangelegd kunnen gaan worden. Tevens wordt gevraagd of bij de gemeente al bekend is of er een uitbreiding van de buisleiding te verwachten is.	2, onder d) aangegeven, dat in de nabije toekomst de aanleg van een tweetal nieuwe leidingen, rondom de twee bestaande leidingen, dient plaats te vinden. Thans bestaat nog onvoldoende duidelijkheid over de exacte tracé's en is niet nader onderbouwd (in een ruimtelijke onderbouwing) dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zodat deze ontwikkeling ook om die redenen niet kan worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Het verlenen van medewerking zal te zijner tijd middels een partiële herziening moeten plaatsvinden, tenzij die duidelijkheid er alsnog komt voordat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld.
b.	De regeling bij omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch functie is te streng, nu niet meer dan 400 m² aan bedrijfsgebouwen mag worden ingezet voor deze vervolfunctie en alle overige overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Dit geldt m.n. ook voor de vrijkomende gebouwen binnen het lint Oosteind. De panden worden onverkoopbaar, wat niet zal bijdragen aan de leefbaarheid van Oosteind.	Bij de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf wordt in feite een op een bedrijventerrein thuishorende functie toegevoegd. Strikt formeel is dit niet mogelijk. Om niettemin toch een balans te vinden tussen het waarborgen van de kwaliteit van het buitengebied, het aanwezig zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het bieden van een nieuw economisch perspectief voor stoppende agrarische bedrijven, is deze regeling opgenomen. Deze regel is overigens ook opgenomen in de Vr. Dit geldt ook voor het lint Oosteind, omdat de aanwezigheid van grote niet-agrarische bedrijven hier voor overlast kunnen zorgen voor de overwegend aanwezige woonomgeving.
c.	De woningbouwplannen voor de locaties Maalderijstraat en Hoogstraat (percelen De Hoon / Moerenhout) zijn niet meegenomen als meeliftende ontwikkelingen.	Deze ontwikkelingen verkeren nog in de ontwikkelfase en kunnen om die reden niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan.
44.	Familie Sips-Broekhoven Gevraagd wordt om aan het pand Pannenhuisstraat 21 een woonbestemming toe te kennen. Nu is de woning opgenomen als bedrijfswoning bij de aanwezige (Joodse) begraafplaats. Ter onderbouwing is een huurovereenkomst met de eigenaar (Nederlands-Israëlische Gemeente) overgelegd.	Dezelfde discussie is gevoerd in het kader van de procedure voor het nu geldende bestemmingsplan Reparatieherziening Buitengebied 2008. Ook toen is hier de bestemming 'Maatschappelijk' en de nadere aanduiding 'bedrijfswoning' gehandhaafd. De situatie is ten opzichte van de situatie in 2008 niet gewijzigd. De huurovereenkomst dateert uit 1991. De afwijzende motivering uit 2007 is thans nog steeds valide.
45. a.	Dhr. J. Loonen Voor de afstand van kassen tot de perceelsgrens, ook bij zijn glastuinbouw-bedrijf Provincialeweg 33, dient een kleinere maat dan 3 meter te worden opgenomen. Tevens wordt gevraagd het agrarisch bouwvlak dusdanig te vergroten, dat de sinds 2012 aanwezige stellingen op het perceel naast de kas, binnen dat bouwvlak vallen.	Conform het vigerende bestemmingsplan is de afstand van kassen tot de zijdelingse perceelsgrens alsnog op 1 meter gesteld. De gevraagde vergroting van het bouwvlak kan nu in dit bestemmingsplan niet worden meegenomen, nu niet vastligt, of aan de diverse daaraan te stellen voorwaarden (w.o. de eis van kwaliteitsverbetering uit de Vr. en de maximale omvang van een bouwvlak) kan worden voldaan. Na het rechtskrachtig worden van dit bestemmingsplan kan toepassing

		worden gegeven aan de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (art. 3.7.1). Dit vindt dan plaats op basis van een hiertoe in te dienen verzoek door de initiatiefnemer.
b.	Het omzetten van grasland naar bouwland moet zonder vergunning of melding mogelijk blijven.	Het omzetten of scheuren van grasland is alleen omgevingsvergunningsplichtig op agrarische gronden die gelegen zijn in de Ecologische Hoofdstructuur, in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch met waarden – natuur'. Gezien de te beschermen aanwezige waarden in dergelijke gebieden, wordt een afwegingskader wenselijk en redelijk geacht.
46.	<u>Dhr. J.G.M. Jespers en Mw. M.J.P.B. Jespers – van Leijsen</u>	
a.	Een aanwezige schuur nabij het pand Provincialeweg 79 is onterecht als 'Sport' bestemd, maar hoort bij dat bedrijf en dient dan ook als 'Bedrijf' bestemd te worden.	De hier bedoelde schuur is inderdaad in gebruik bij en behoort kadastraal tot het bedrijf Provincialeweg 79. Het plan wordt op dit punt aangepast.
b.	Voor het bedrijf Heistraat 26 is ten onrechte het recht om een bedrijfswoning te bouwen geschrapt.	In dit bestemmingsplan is de bestemming uit het nu geldende bestemmingsplan overgenomen. Ook in het geldende bestemmingsplan is de bouw van een bedrijfswoning op dit perceel uitgesloten. Ook is sindsdien geen omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een bedrijfswoning. De aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' blijft dan ook gehandhaafd. Overigens bevat het nieuwe bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid om, onder nader vermelde voorwaarden, te komen tot de bouw van de 1 ^e bedrijfswoning.
47.	<u>Dhr. A.J.G. Polder</u> Verzocht wordt om in de voormalige boerderij Provincialeweg 80 een woon- en detailhandelsbestemming op te nemen, om zo een in het verleden reeds gedreven en sinds de jaren 90 gestopte antiekhandel weer te kunnen starten.	Naast de hoofdfunctie 'wonen' zullen er op dit perceel beperkte en als ondergeschikt aan die woonfunctie te beschouwen detailhandelsactiviteiten plaats vinden in de vorm van een handel in antiek. Gezien de situering van dit pand in het stedelijke gebied van Oosteind en de beperkte omvang ervan (dus niet leidt tot een onacceptabele aantrekkings van verkeer) is het in de regels toestaan van deze activiteiten naast het wonen aanvaardbaar. De nevenfunctie van antiekhandel wordt alsnog in het bestemmingsplan opgenomen.
48.	<u>ZLTO Advies B.V., namens dhr. W.J.B.M. Muskens</u> Verzocht wordt om de vergunde nevenfunctie van ontvangstcentrum in de bij het biologische melkveehouderijbedrijf Provincialeweg 93 behorende Vlaamse Schuur alsnog te bestemmen.	De verleende vergunning voorziet in een ontvangstruimte van 100 m ² voor rondleidingen en excursies, waarbij het schenken van alcohol expliciet is uitgesloten. Dit wordt in het bestemmingsplan alsnog opgenomen.
49.	<u>Dhr. M. van den Brandt</u> Vanuit de woning op het perceel Provincialeweg 94 wordt een bedrijf in (internet)handel en reparatie van witgoed geëxploiteerd. Gevraagd wordt om ter plaatse een detailhandelsfunctie met showroom	Dit perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bijzondere doeleinden'. Op 3 mei 2007 is een objectgebonden gedoogbeschikking afgegeven voor het gebruik als burgerwoning, waarbij uitdrukkelijk de

	mogelijk te maken. De winkel en showroom zijn nodig om de bedrijfsactiviteiten te kunnen handhaven, mede gezien de eisen die de brancheorganisatie stelt aan het verkopen van witgoed via internet.	voorwaarde is gesteld, dat ter plaatse geen bedrijfsmatige activiteiten of detailhandel mogen plaatsvinden. In dit bestemmingsplan wordt het vanaf 2007 toegestane gebruik gelegaliseerd. Dit betekent, dat ter plaatse geen bestemming 'Bedrijf' kan worden opgenomen, doch enkel een bestemming 'Wonen'. In het bestemmingsplan wordt een aan huis verbonden beroep / bedrijf alsnog rechtstreeks toegestaan (en wordt niet meer met een aanduiding "(bh)" apart benoemd als neven-activiteit). Bij een aan huis verbonden beroep / bedrijf is het niet toegestaan detailhandel te drijven of een vorm van uitstalling of showroom te hebben. Wel is internethandel toegestaan, voor zover dit zich beperkt tot een kantoor-functie / administratieve handelingen (en niet een showroom, afhaalpunt, verkooppunt of een logistieke functie betreft).
50.	Familie van Dongen a. De regeling van de afstanden van gebouwen tot de perceelsgrenzen van 1,5 of 3 meter, afhankelijk van de goothoogte van dat gebouw (art. 3.2.2 onder c) beperkt het feitelijke bestemmingsvlak. Verzocht wordt om deze afstand, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, te bepalen op 1 meter, zodat de schaarse ruimte beter benut kan worden.	De regeling uit het geldende bestemmingsplan is hier overgenomen. Wel zal t.a.v. kassen een afstandsmaat (conform het geldende bestemmingsplan) van 1 meter worden opgenomen. Nu in veel gevallen de grens van een bouwvlak samenvalt met die van het perceel, is enige afstand tot het buurperceel als basis gewenst. Om enige flexibiliteit te bereiken, is alsnog een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen om, onder de gestelde voorwaarden, op een kortere afstand tot de perceelsgrens te bouwen.
b.	Verzocht wordt de maximale goot- en bouwhoogte voor agrarische bedrijfs- gebouwen te verhogen van 6 resp. 10 meter naar 7 resp. 12 meter, nu hogere maten vanuit dierenwelzijn, luchtcirculatie en een stabiel klimaat vereist zijn.	In de regels wordt via een binnenplanse afwijking de mogelijkheid opgenomen een hogere goot- en bouwhoogte te realiseren. Hierbij wordt als voorwaarde opgenomen, dat uit onafhankelijk deskundig advies is gebleken dat dit noodzakelijk is voor een efficiënte bedrijfsvoering.
c.	De maximale bouwhoogte van tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak dient bepaald te worden op 4,5 meter (i.p.v. 2,5 meter), nu hagelnetten, schaduwhallen en wandelkappen in de praktijk al een bouwhoogte van 4 meter kennen.	Bouwwerken met een dergelijke hoogte, ook al zijn ze als tijdelijk te beschouwen, hebben een dusdanige impact op het landschap, dat ze in principe thuishoren op een bouwvlak. Om niettemin enige flexibiliteit te bieden, is een afwijkingmogelijkheid opgenomen om, onder voorwaarden, te komen tot een grotere omvang en hogere tijdelijke voorzieningen (tot 4,5 meter).
d.	Het huidige agrarische bouwblok op het perceel Provincialeweg 109 van 1 ha. dient in de nabije toekomst te worden vergroot naar een omvang van 2 ha. (of 1,5 ha. bouwvlak plus 0,5. ha voeropslag). Deze ruimte is nodig voor het realiseren van meer voeropslag, terwijl de voorziene nieuwbouw en uitbreiding van de stallen vanwege de geurwetgeving meer noordelijk moet worden	In dit geval doet de bijzondere omstandigheid zich voor, dat op één agrarisch bouwvlak een ontwikkeling heeft plaats gevonden, waardoor er nu 2 volwaardige agrarische bedrijven actief zijn op dat perceel. Ieder van die bedrijven vraagt om de vereiste ruimte, teneinde de bedrijfsvoering te kunnen optimaliseren. Toepassing van de (mede door de provinciale Vr. ingegeven) regels leidt tot de volgende

	gesitueerd. Daarnaast is op deze locatie een tuinbouwbedrijf met plantenteelt (gedreven door mevr. Van Dongen, met 12 volwaardige arbeidskrachten) aanwezig. Om die reden is ook direct behoefte aan 2 hectare voor permanente teeltondersteunende voorzieningen. Deze voorzieningen (wandelpaden / tunnels, schaduwhallen en gronddoek) zijn teelttechnisch nodig, mede om een betere spreiding van de arbeidsvraag te bewerkstellen. Deze worden permanent, voor een aantal jaren of gedurende enkele maanden opgericht. De voorzieningen rouleren met de teelten over de kwekerij en aangezien er wordt gewerkt met vaste planten, kunnen er niet zomaar verschuivingen in de kwekerij worden aangebracht. Vanwege de vestiging van 2 bedrijven op deze locatie, kan niet volstaan worden met één bouwvlak van maximaal 2 ha. Verzocht wordt de geschetste ontwikkelingen in dit bestemmingsplan mogelijk te maken.	conclusies. Het toevoegen van een nieuw agrarisch bouwvlak op dit perceel is niet mogelijk vanwege een duidelijke strijd met de Vr. Voorts is het wegens strijd met de Vr. niet mogelijk, dat de ter plaatse geldende rechten en ontwikkelingsmogelijkheden worden verdubbeld (tot 4 ha.). Hierbij dient te worden overwogen, dat het de keuze van de ondernemers zelf is om op één agrarisch bouwvlak meerdere agrarische bedrijven te exploiteren. Wat betreft de gewenste uitbreiding van de veehouderij bieden de regels de mogelijkheid uit te breiden tot maximaal 1,5 ha, met hierbij de mogelijkheid voor het perceel, aansluitend aan het bouwvlak, de aanduiding “wetgevingszone – voorziening buiten bouwvlak” te leggen. Een dergelijke vergroting kan evenwel nu in dit bestemmingsplan niet worden meegenomen, nu niet vastligt, of aan de diverse daaraan te stellen voorwaarden (w.o. de eis van kwaliteitsverbetering uit de Vr. en de maximale omvang van een bouwvlak) kan worden voldaan. Na het rechtskrachtig worden van dit bestemmingsplan kan toepassing worden gegeven aan de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Dit vindt dan plaats op basis van een hiertoe in te dienen verzoek door de initiatiefnemer. Ten aanzien van de permanente TOV's (die langer dan 6 maanden per jaar op het perceel aanwezig zijn) is, conform het provinciaal beleid, bepaald dat deze binnen het bouwvlak dienen te worden opgericht. Alleen tijdelijke TOV's kunnen buiten het bouwvlak worden opgericht, waarbij ook nog afwijkingsmogelijkheden bestaan voor een grotere omvang en een hogere hoogte. In deze afweging speelt mede een rol, dat het gebied ten noorden van de Provincialeweg wordt gekenmerkt door zijn landschappelijke waardevolle openheid. Het op grote afstand van de Provincialeweg toestaan van bebouwing in het open polderlandschap is niet acceptabel.
e.	Bij de aan te vragen omgevingsvergunning t.b.v. de aanplant van houtachtige gewassen dient de grens gelegd te worden bij een hoogte van 2,5 meter (en niet bij 1 meter). Door de andere aanwezige beplantingen en gewassen zal de openheid onder 2,5 meter niet wezenlijk worden aangetast.	Voor de gebieden met de aanduiding landschappelijk waardevolle openheid is die openheid een belangrijk kenmerk. Hoogopgaande beplanting kan ernstig afbreuk doen aan die karakteristieke openheid. Om die reden dient per situatie, via het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning, te worden afgewogen, of die openheid in voldoende mate aanwezig blijft.
f.	De wijziging van de bestemming van het perceel Provincialeweg 111 van 'Wonen' in 'Bedrijf' heeft verstrekende gevolgen voor de	De locatie Provincialeweg 111 is bedrijfsmatig in gebruik als opslagruimte met kantoor, met een daarbij horende bedrijfswoning. De Wet

	uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij Provincialeweg 109. Door de ligging van dit perceel in de geurcontour van de veehouderij Provincialeweg 109 en omdat die gehele (bedrijfs-)bestemming nu beschouwd moet worden als een geurgevoelig object, wordt de afstand tussen dat geurgevoelig object (werkplek) en de aanwezige melkveestal kleiner. Verzocht wordt de bestemming 'Wonen' te handhaven.	geurhinder en veehouderij ziet alleen die objecten als geurgevoelig, voor zover ze bestemd zijn voor een langdurig verblijf van personen. Aangezien de locatie Provincialeweg 111 is bestemd als woning, wordt thans in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij alleen de woning als geurgevoelig object gezien en niet het bedrijfsmatige gebruik van de bij de woning bijbehorende gebouwen. Door dit bedrijfsmatige gebruik (middels de toekenning van de bestemming 'Bedrijf') te legaliseren, zullen alle bij de woning bijhorende gebouwen als geurgevoelig kunnen worden beschouwd. Hiermee zullen deze tot een verdere belemmering kunnen leiden voor de omliggende veehouderijbedrijven. Om deze reden is een regel opgenomen, waarbij de aantasting van de bestaande (legale) rechten van de omliggende veehouderijbedrijven wordt voorkomen.
51.	<u>Van Dun Advies B.V., namens C.P.J.M. Huijben</u> De op het perceel Provincialeweg 110 gevestigde vleesrundveehouderij (met vleeskalveren, vleesstieren en zoogkoeien) dient in het bestemmingsplan de bestemming 'intensieve veehouderij' te krijgen en niet te worden beschouwd als 'grondgebonden'.	Op basis van al sinds 1999 ingediende meldingen is op dit perceel sprake van een rundveehouderij als hoofdtak, waarnaast als neventak dieren in de vorm van een intensieve veehouderij worden gehouden. Uitgangspunt voor het opnemen van de bestemming (en aanduiding) is het type agrarisch bedrijf, dat de hoofdactiviteit is van dat bedrijf. Voor dit bedrijf is dat rundvee, reden waarom de bestemming van een grondgebonden agrarisch bedrijf is opgenomen. Bovendien heeft de locatie Provincialeweg 110 in het geldende bestemmingsplan al de bestemming 'grondgebonden agrarisch bedrijf' en maakt het gemeentelijke en provinciale beleid het niet mogelijk om de bestemming om te zetten in een intensieve veehouderij.
52.	<u>Van Dun Advies B.V., namens Melkveehouderij Klaproos VOF</u> Verzocht wordt de legaal aangelegde sleufsilo's en kuilplaten, behorende bij het agrarische bouwvlak Provincialeweg 118, binnen het agrarisch bouwvlak te plaatsen.	Op de verbeelding wordt strak rondom de legaal aangelegde voorzieningen de aanduiding "wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak" gelegd. Vergroting van het bouwvlak zelf is, gezien de huidige omvang, niet mogelijk.
53. a.	<u>J.P. van Druuten</u> Door het hanteren van een strak vergunningenstelsel (waaronder een geurtoets) worden ondernemers in hun mogelijkheden belemmerd. Er dient een soepeler regeling, danwel een ruime opsomming van soorten ondernemingen, die niet vergunningsplichtig zijn (o.a. bij een ontwerpstudio, internetshop zonder afhaalpunt) te komen. Wellicht kan hier een meldingsplicht volstaan.	Op basis van jurisprudentie moet er bij ontwikkelingen (waaronder het toestaan van een nieuwe functie) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Eén van de toetsingsaspecten daarbij is geuroverlast. Bij aan huis gebonden beroepen / bedrijven (zoals een ontwerpstudio of een internethandel zonder afhaalpunt) beoefent de bewoner dat beroep uit en is er geen sprake van een toename in het aantal geurgehinderden. In die situatie kan medewerking worden verleend en

		is het afhankelijk van de aard en omvang van de bouw- of gebruiksactiviteit, of die activiteit vergunningsvrij is of alsnog een aanvraag om omgevingsvergunning moet worden ingediend. In andere situaties, waar het aantal geurghinderden toeneemt, dient een toetsing plaats te vinden, of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is een vergunningstelsel nodig om die toetsing mogelijk te maken.
b.	Op de Provincialeweg is thans sprake van trilling van de woningen bij zwaarder verkeer en van snelheidsovertredingen. In het bestemmingsplan is geen uitwerking gegeven aan de oplossing van die problemen. Voorts wordt gevraagd de bordjes 'Stiltegebied' terug te plaatsen in de polder.	De aangehaalde aspecten worden niet in een bestemmingsplan geregeld. Voorts geldt, dat de Willemspolder niet langer als 'stiltegebied' is aangewezen.
c.	Het wordt niet noodzakelijk geacht om in dit bestemmingsplan te voorzien in een gebied met mogelijkheden voor woningbouw in Oosteind.	Deze woningbouwontwikkelingen zijn voorzien in de "Stedenbouwkundige visie Oosterhout Oosteind", waarin de mogelijkheden voor uitbreiding ten behoeve van de autonome groei van de bevolking van Oosteind zijn beschreven. In het bestemmingsplan worden enkele woningen in het lint Oosteind toegevoegd. Deze hoeveelheid is zodanig beperkt, dat hiermede het karakter van het lint niet wordt aangetast.
d.	Gevraagd wordt om niet alleen aan de zuidzijde maar ook aan de noordzijde recreatie-ontwikkeling mogelijk te maken. Dit dient dan plaats te vinden binnen de bestaande perceelsgrenzen behorende bij de panden gelegen aan de Provincialeweg.	Qua recreatieve mogelijkheden wordt er geen verschil gemaakt tussen de noordzijde en de zuidzijde van de Provincialeweg.
e.	Bij molen "Victoria", Provincialeweg 143a, ontbreekt de molenbiotoop op de verbeelding.	De opmerking is terecht. Er is alsnog een "vrijwaringszone – molenbiotoop" opgenomen.
f.	De gestelde voorwaarden bij de sloop van (voormalige) bedrijfsgebouwen zijn te strak. Door eisen te stellen aan de maximale grootte van de resterende ruimten, bestaat de kans dat er in het geheel niet gesloopt zal worden.	Bij de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf wordt in feite een op een bedrijventerrein thuishorende functie toegevoegd aan het Lint Oosteind of het buitengebied. Strikt formeel is dit niet mogelijk. Om niettemin toch een balans te vinden tussen het waarborgen van de kwaliteit van het buitengebied, het aanwezig zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het bieden van een nieuw economisch perspectief voor stoppende agrarische bedrijven, is een regeling opgenomen die afhankelijk van de vervolgfunctie (en de ruimtelijke uitstraling daarvan), bepaalt, welke maat mag worden ingezet voor nieuwe functies (en daarmee hoeveel er moet worden gesaneerd). Zo kan het zijn dat bij een bepaalde vervolgfunctie alle bestaande (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen mogen worden benut en hoeft er niets te worden gesloopt. Deze regel is overigens ook opgenomen in de Vr. Dit geldt ook voor het lint Oosteind, waar sprake is van een overwegend aanwezige woonomgeving.

g.	De opgenomen sloopbonusregeling voor bijgebouwen is niet geheel duidelijk.	De toelichting zal op dit onderdeel worden herzien, waardoor een duidelijker beeld van die regeling zal komen.
h.	Verzocht wordt om de bedrijfsbestemming van het perceel Provincialeweg 141 te verruimen. Nu is er alleen statische opslag mogelijk en is het niet mogelijk om hier opnieuw een productiebedrijf of een internetshop te kunnen vestigen. De waarde van deze locatie daalt aanzienlijk.	De gemeente heeft een plicht om de bestemming in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik, voor zover dit past binnen de gemeentelijke beleidskaders en geen afbreuk doet aan een goede ruimtelijke ordening. In het geldende bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijf – machinaal timmerbedrijf' opgenomen. Thans vindt er ter plaatse opslag plaats. Het omzetten naar de bestemming statische opslag, conform het bestaande gebruik, past binnen die beleidskaders. Daarom is besloten het feitelijke gebruik als bestemming op te nemen. Daarnaast is het onwenselijk een productiebedrijf ter plaatse te vestigen, gezien de nabijheid van woningen. Wel is internethandel toegestaan, voor zover dit zich beperkt tot een kantoorfunctie / administratieve handelingen (en niet een showroom, afhaalpunt, verkooppunt of een logistieke functie betreft).
54. a.	<u>Dhr. P. van Dongen en mw. K. Polko</u> Gevraagd wordt het bestemmingsplan zodanig te herzien, dat het mogelijk wordt een bestaand, nog achter de aanwezige molen, op het perceel Provincialeweg 143 gesitueerd bijgebouw van 485 m2 te slopen en hiervoor een nieuwe loods van 240 m2 terug te bouwen. Omdat zowel de bestaande als de nieuw te bouwen loods buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' is gelegen, is een aanpassing van dat bestemmingsvlak nodig.	Het perceel, gelegen binnen het stedelijk gebied, heeft de bestemming "Wonen – Lint". Het bedoelde bijgebouw zal alsnog binnen dat bestemmingsvlak worden gelegd. De regeling voor deze bestemming houdt in, dat op het perceel (met een oppervlakte van meer dan 2000 m2) in totaal 200 m2 aan bijgebouwen mag staan, waarvan maximaal 150 m2 vrijstaand. Al aanwezige vrijstaande bijgebouwen dienen hierbij te worden meegeteld. Het plegen van nieuwbouw voor die loods met een oppervlakte van 240 m2 is dan ook niet mogelijk.
b.	Molen Victoria en een daarbij behorend bijgebouw staan midden in het perceel bij Provincialeweg 143, maar zijn eigendom van derden. Verzocht wordt deze bebouwing afzonderlijk te bestemmen.	De bestemmingen van enkel de molen en het bijgebouw zullen worden gewijzigd in de bestemming "recreatie" met de nadere aanduiding "molen", gelet op de huidige functie van die gebouwen.
55.	<u>ABAB Vastgoed Advies, namens dhr. Broeders</u> Abusievelijk is de bestaande woning op het perceel Provincialeweg 187 niet meegenomen. Verzocht wordt op de verbeelding de aanduiding "4 woningen" te wijzigen in "5 woningen".	De bestaande woning is nu apart bestemd als woning. De aanduiding 4 wooneenheden kan dan gehandhaafd blijven.
56.	<u>Mw. M. Timmermans-Verbunt</u> Verzocht wordt om op het perceel, gelegen in het lint Oosteind tussen de percelen Provincialeweg 193 en 197 , een woonbestemming op te nemen. Eerdere verzoeken zijn afgewezen, maar nu woningbouw op het naastgelegen kassencomplex wordt toegestaan en het perceel niet is gelegen in een geurcirkel, ontstaan er mogelijkheden.	Het toevoegen van een woning ter plaatse is strijdig met de vastgestelde Stedenbouwkundige Visie voor het Lint Oosteind. Dit in verband met de ter plaatse aanwezige doorzichten. De realisering van een of meer woningen op de plaats van de te saneren kassen, past wel binnen deze stedenbouwkundige visie.

57.	<u>R. Wijnings</u> De op het perceel Rijenseweg 2 aanwezige woning wordt geheel gesloopt en herbouwd op een andere plek op het perceel. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend. Gevraagd wordt of de nieuwe woning, met bijgebouwen, binnen de bestemming 'Wonen' is gesitueerd.	De verbeelding zal dusdanig worden aangepast, dat zowel de huidige nog te slopen woning (inclusief bijgebouwen) als de nieuw te bouwen woning (inclusief bijgebouwen) binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' valt. Op het perceel zal 1 woning zijn toegestaan.
58.	<u>ZLTO Advies B.V., namens dhr. F.C.A.M. van Gool</u> Gevraagd wordt om de bij het melkrundveehouderijbedrijf Rijksweg 106 buiten het bouwvlak (zelfs buiten het plangebied) gesitueerde voersilo en 3 garages alsnog binnen het bouwvlak te leggen.	De voersilo maakt kadastraal onderdeel uit van het agrarisch bedrijf. Het bouwvlak dient in zeer beperkte mate van vorm te worden veranderd. De garages behoren deels bij het agrarisch bedrijf en deels bij het nabij gelegen kantoorpand aan de Rijksweg 110. Aangezien het niet wenselijk is om een bouwwerk in twee verschillende bestemmingsvlakken te leggen en dat bouwwerk al is geregeld in het bestemmingsplan "Dorst", zal het bestemmingsplan op dit onderdeel niet worden aangepast.
59. a.	<u>M. Pheninckx, namens de Gebroeders Pheninckx</u> Golfbaan Landgoed Bergvliet aan de Salesdreef 2, heeft ingevolge het huidige bestemmingsplan recht op 2 dienst-woningen . Gevraagd wordt dit als zodanig op te nemen in het bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan geeft aan, dat ter plaatse 2 woningen zijn toegestaan en behoeft dan ook geen aanpassing.
b.	Voor het recreatieterrein aan de Salesdreef 3 , is in tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan ten onrechte geen mogelijkheid voor een bedrijfswoning opgenomen.	De verbeelding wordt in de gevraagde zin aangepast.
c.	Ter hoogte van Ter Aalst 7 is ten onrechte de aan de westzijde van die woning en de daarbijbehorende tuin de bestemming golfbaan gegeven.	Het gehele perceel is in gebruik als woning met tuin en is niet in gebruik noch in eigendom bij de golfbaan. De bestemming zal worden omgezet in de bestemming 'Agrarisch'.
d.	In de bestemming 'Sport' wordt geregeld, dat de horecafunctie ondergeschikt moet zijn aan de golfactiviteiten, beperkt extern toegankelijk mag zijn en dat er géén feesten en partijen zijn toegestaan, die geen directe samenhang hebben met de golfactiviteiten. Deze regeling betekent een ernstige inperking van de bedrijfsactiviteiten, welke conform de bestaande vergunningen zijn toegestaan en van de bedrijfsfilosofie.	Gezien de verleende vergunningen is er ter plaatse een onherroepelijk recht om een horeca-inrichting te drijven, dat niet gelieerd is aan de golfbaan c.q. open mag worden gesteld voor derden. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangepast.
e.	Verzocht wordt de regeling voor het beoogde hotel op het poortperceel aan te passen (hogere bouwhoogte tot 12 meter is gewenst). Voorts worden diverse opmerkingen gemaakt inzake het recreatieterrein aan Ter Aalst 11 en de begrenzing van de bestemmingen 'Recreatie' en 'Natuur' aan de noordzijde van Bergvlietse Bossen.	De inspraakreacties hebben betrekking op de oorspronkelijk in dit bestemmingsplan mee te nemen nieuwe ontwikkeling bij Landgoed Bergvlietse Bossen. Inmiddels is evenwel gebleken, dat deze ontwikkeling op onderdelen nog nadere uitwerking behoeft, reden waarom die ontwikkeling niet wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Medewerking zal te zijner tijd kunnen worden verleend via het voeren van een separate procedure tot herziening van het bestemmingsplan.

f.	De aanduiding ' wrozone – omgevingsvergunning historische verkaveling ' op gedeelten van de golfbaan ter weerszijden van het Koestraatje (tussen de ingang Bergvlietse Bossen en Ter Aalst) is zinloos, aangezien hier geen enkele historische verkaveling meer aanwezig is. Ook is de aanduiding "vrijwaringszone weg" over vrijwel de gehele golfbaan en omstreken ondoelmatig.	Door de aanleg van de golfbaan is er geen sprake meer van een (overblijfsel van de) historische verkaveling. De aanduiding van deze zone zal ter plaatse van de golfbaan en de aangrenzende gronden worden verwijderd. De aanduiding "wro-zone – vrijwaringszone weg" is niet correct opgenomen en behoort niet ter hoogte van de golfbaan te liggen.
g.	De gehanteerde inhoudsmaat voor recreatiewoningen van 250 m3 is gedateerd, aangezien die al tientallen jaren gehanteerd wordt. Op basis van de ontwikkelingen van de vraag in de recreatiemarkt en de algemene toename van de inhoud van recreatiewoningen, is een maat van 350 m3 meer reëel. Ook de maat voor agrarische bedrijfswoningen en dienstwoningen is opgetrokken van 600 m3 naar 750 m3 om in te spelen op markt- en maatschappelijke ontwikkelingen. Daarnaast zijn ook omgevingsvariabelen, zoals de oppervlakte van de kavel waarop een recreatiewoning staat, van invloed. Voor Landgoed Bergvliet geldt dat alle kavels een royale afmeting hebben van meer dan 250 m2, waardoor de ruimtelijke beeldkwaliteit geen nadelige gevolgen zal ondervinden. Gepleit wordt een maat van 350 m3 op te nemen.	In het bestemmingsplan wordt alsnog een maximale inhoudsmaat voor recreatiewoningen van 300 m3 opgenomen. Enerzijds moet worden vastgesteld, dat een recreatiewoning bedoeld is voor een kortstondig recreatief verblijf met een steeds wisselende bezetting. Bij dergelijke recreatiewoningen mag geen sprake zijn van een vorm van permanente bewoning. Om te bereiken, dat deze permanente bewoning toch niet zal plaatsvinden, dient de inhoud van de recreatiewoning vastgelegd te worden op een beperkte maat. Het recreëren zal veelal buiten plaats vinden. Het toestaan van een grotere maat zal voorts kunnen leiden tot een verder verstening van het buitengebied en is in stedenbouwkundige zin minder gewenst, ook al zijn de percelen, waarop de recreatiewoningen staan ruim bemeten. Anderzijds moet worden geconstateerd, dat de huidige maximale inhoudsmaat van 250 m3 wel erg beperkt is en niet meer voldoet aan de huidige eisen. Overigens gaat een vergelijking met een toename van de maat van agrarische bedrijfswoningen mank, nu hier sprake is van permanente bewoning.
60.	<u>Dhr. P.J. van Hasselt, namens dhr. C. van Vugt.</u> De reactie is inhoudelijk gelijk aan die, verwoord onder 59, onder g. Wel wordt nog toegevoegd, dat het provinciale beleid inmiddels meer ruimte biedt aan gemeenten om een grotere inhoudsmaat voor recreatiewoningen te mogen hanteren.	Het provinciaal beleid omvat een kader, waarbinnen de gemeente haar eigen beleid mag vormgeven. Onder verwijzing naar de reactie onder punt 59, onder g. wordt de maximale inhoudsmaat voor recreatiewoningen nu gesteld op 300 m3.
61.	<u>Dhr. H. Huijbregts</u> Verzocht wordt om voor het gehele perceel Setersedwardsweg 3 een bestemmingsvlak 'Wonen' op te nemen, zoals dat ook bij diens burens is gedaan.	Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt in de gevraagde zin aangepast.
62. a.	<u>DAS Rechtsbijstand, namens de familie Govers - van de Veecken</u> Uit een oogpunt van zowel een goed woon- en leefklimaat als de milieuwetgeving is er geen belemmering om de woning Steenovensebaan 26a tot burgerwoning te bestemmen. Het bestemmen van de woning tot plattelandswoning betekent, dat de bewoners ervan geen bescherming meer	De woning Steenovensebaan 26a is in het geldende bestemmingsplan bestemd tot (tweede) agrarische bedrijfswoning, behorende bij het intensieve veehouderijbedrijf Steenovensebaan 28. De bewoners van die woning hebben geen functionele binding met dat agrarische bedrijf. Gebruik van die

hebben in het kader van o.m. de Wet geurhinder en veehouderij, terwijl ze die bescherming in de huidige situatie wel genieten. Bij het bestemmen van deze woning tot burgerwoning wordt dezelfde bescherming geboden als in de huidige situatie het geval is. De Wet op de plattelandswoning is voorts uitdrukkelijk niet bedoeld voor de huidige situatie op dit perceel, waar een al jarenlang als burgerwoning in gebruik zijnde voormalige 2^e bedrijfswoning, wordt omgezet in een plattelandswoning ten behoeve van een agrarische ontwikkeling. Bovendien zal het bestemmen van de woning als plattelandswoning de waarde van die woning ernstig doen dalen, zeker als de op het agrarisch bedrijf te bouwen stallen dichterbij deze woning zullen komen. Tenslotte staat er geen wet- en regelgeving aan in de weg om de huidige woning positief als burgerwoning op te nemen. Ook de provincie heeft herhaaldelijk aangegeven bereid te zijn om mee te werken aan een positieve woonbestemming.	voormalige 2^e bedrijfswoning als burgerwoning is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan. Het enkele feit, dat een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf door niet-functioneel aan dat bedrijf gebonden burgers wordt bewoond, verandert die bestemming als bedrijfswoning niet. In deze situatie gaat het dus om de omzetting van een agrarische bedrijfswoning (en dus niet van een burgerwoning) naar 'plattelandswoning'. De Wet geurhinder en veehouderij kent uitdrukkelijk geen bescherming tegen de geurhinder van een agrarisch bedrijf toe aan bewoners van een bedrijfswoning, welke woning planologisch gezien binnen hetzelfde, ten behoeve van dat agrarisch bedrijf opgenomen, bouwvlak is gelegen. Door het toekennen van de aanduiding 'plattelandswoning' wordt het huidige illegale, en niet onder het overgangsrecht vallende, gebruik als burgerwoning juist gelegaliseerd. Er zal dan geen sprake meer zijn van een illegale bewoning van de agrarische bedrijfswoning. Deze door de wetgever geboden mogelijkheid van opnemning van een aanduiding 'plattelandswoning' voor een voormalige bedrijfswoning, leidt er voorts toe, dat de rechten van het agrarisch bedrijf (waartoe de bedrijfswoning oorspronkelijk behoorde), als vastgelegd in het bestemmingsplan en in verleende omgevingsvergunningen, niet worden aangetast. De illegale bewoning kent dus op dit moment geen bescherming en zal dat na omzetting naar 'plattelandswoning' evenmin kennen. Het opnemen van die aanduiding vergroot overigens niet de uitbreidingsmogelijkheden van dat agrarisch bedrijf. Ook verandert de bescherming van die woning tegen de geurhinder vanwege omliggende bedrijven niet. De regeling van de mogelijkheid voor het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' is juist bedoeld voor een situatie, als hier aan de orde. Het toekennen van de bestemming burgerwoning of niet-agrarisch bedrijf aan de agrarische bedrijfswoning komt feitelijk neer op het toevoegen van een bouwvlak aan het buitengebied (het huidige agrarische bouwvlak wordt opgesplitst in twee bouwvlakken). Dit is in strijd met het gemeentelijk beleid, zoals is vastgelegd in de Notitie Beleidsuitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied (incl. Lint Oosteind) en het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Verordening ruimte. Dit beleid gaat uit van het voorkomen van een verdere verstening van het buitengebied. Hierbij wordt er terughoudend omgegaan met het toevoegen
--	---

		van niet aan het buitengebied gebonden functies, zoals een burgerwoning of een niet-agrarisch bedrijf. Slechts in uitzonderlijke gevallen, waarbij een bestaand agrarisch bedrijf geheel wordt gesaneerd (en dus ontstening plaats vindt), kan omzetting naar één van vorenstaande functies worden overwogen. In de overige gevallen horen deze functies thuis in het stedelijk gebied en niet in het buitengebied. Bovendien zal bij opnemings van de bestemming 'Wonen' aantasting plaats vinden van de rechten en aan het ontwikkelingsperspectief van het betrokken agrarisch bedrijf vanwege de ligging van die woning binnen de geurcontour van dat bedrijf. Gelet op de huidige planologische en in omgevingsvergunningen vastgelegde bestaande rechten vanwege dit agrarisch bedrijf, zal geen sprake kunnen zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De huidige vergunde geurbelasting bedraagt ruimschoots meer dan 8 ou/m³ lucht, terwijl bij een woning een voorgrond(geur)-belasting van maximaal 3 ou/m³ lucht is toegestaan. Dit maakt omzetting naar de bestemming 'Wonen', anders dan als 'plattelandswoning', wettelijk onmogelijk. Ongeacht mogelijk gewekte verwachtingen vanwege de provincie, is het bevoegd gezag, de gemeenteraad, verplicht om bestemmingsplannen conform de wettelijke regels, waaronder de provinciale Verordening ruimte, op te stellen. Zolang gemeenten binnen de genoemde kaders blijven, mogen zij hun eigen ruimtelijke beleid voeren. Door opnemings van de aanduiding 'plattelandswoning' voor dit, planologisch als agrarische bedrijfswoning bestemd en illegaal in gebruik als burgerwoning zijnde, pand, wordt het strijdige gebruik opgeheven. Deze legalisatie zal eerder een positief effect hebben op de waarde van het pand ten opzichte van de thans aanwezige illegale situatie. De gebruiksmogelijkheden van de woning zullen juist toenemen, nu deze woning bewoond kan worden door een (huishouden van een) persoon, die <u>niet</u> werkzaam is op het bedrijf waartoe deze bedrijfswoning planologisch behoort.
b.	Het ter plaatse aanwezige en met de juiste bouwvergunningen opgerichte grondverzet-bedrijf is "wegbestemd". Door dit toegestane gebruik als bedrijf nu niet in het bestemmingsplan op te nemen, wordt geen recht gedaan aan de vergunde situatie. Feitelijk wordt dit aanwezige bedrijf onterecht onder het overgangsrecht gebracht.	De gebouwen, waarvoor de bouwvergunningen waren verleend, stonden ten dienste van de agrarische bedrijfswoning of zijn verleend onder het mom, dat de verlening ten dienste zou staan van een agrarisch bedrijf. In het bijzonder is hierbij van belang, dat de Raad van State bij de uitspraak van 8 november 2006 in haar beslissing heeft overwogen, of er

		sprake is van toezeggingen of anderszins verworven rechten inzake de burgerbewoning of het grondverzetbedrijf. De Raad van State heeft geconcludeerd dat daar geen sprake van is, het gebruik niet onder het overgangsrecht valt en het handhaven van de bestemming agrarische bedrijfswoning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Aangezien er thans de bestemming agrarische bedrijfswoning op rust en er geen sprake is van overgangsrecht, kan er ook geen sprake zijn van het “wegbestemmen” van het grondverzetbedrijf.
63.	Fam. Beenhakkers	
a.	Voor het op het perceel Steenovensebaan 27 te Dorst aanwezige natuurkampeerterrein is abusievelijk een bouwblok t.b.v. een sanitair- en entreegebouw niet op de verbeelding opgenomen. Bij opnemings dient rekening gehouden te worden met een in eigendom van het waterschap behorende watergang.	In de verleende vrijstelling voor de realisering van het natuurkampeerterrein is opgenomen het recht tot het plaatsen van een sanitaire voorziening buiten het bouwvlak (gedurende het kampeerseizoen). Dit recht was vertaald in het voorontwerp door het opnemen van een nieuw bouwvlak meer achterop het perceel en een mogelijke bebouwing van 150 m². Op het perceel zijn thans, naast de aanwezige bedrijfswoning, met vergunning opgerichte bijgebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van 390 m². Ter plaatse is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Het provinciaal beleid bepaalt, dat bouwwerken moeten worden opgericht binnen een bouwvlak en er aan het buitengebied geen nieuwe bouwvlakken mogen worden toegevoegd. Uitgaande van het gegeven, dat van die oppervlakte maximaal 100 m² beschouwd wordt als behorende bij de bedrijfswoning betekent dit, dat de overige 290 m² bedrijfsgebouwen ten dienste staan van dit natuurkampeerterrein. Deze maat wordt nu opgenomen in de tabel in art. 16.1.2. Er wordt van af gezien, om daarnaast nog voor het vergunde recht voor het enkel in het kampeerseizoen plaatsen van een sanitaire voorziening een separaat bouwvlak op te nemen, maar dat wordt nu in de regels veiliggesteld. Daarnaast is de regeling in het bestemmingsplan aangepast aan de op 26 november 2009 verleende omgevingsvergunning voor het houden van een natuurkampeerterrein (terreinoppervlak maximaal 1 ha., alleen gedurende het seizoen en sanitaire units alleen in mobiele unit). Ook is het achterste deel van het terrein nu bestemd als ‘Natuur’, nu de aanleg van natuur een voorwaarde was voor de realisering van dat natuurkampeerterrein.
b.	Gevraagd wordt om bij de bestemming ‘Natuurkampeerterrein’ het exploiteren van een bepaalde horeca-voorziening toe te staan, zoals dat ook bij het kleinschalig kamperen wordt toegestaan.	Een dergelijke voorziening hoort niet thuis bij een natuurkampeerterrein. Het kleinschalig kamperen is een geheel andere recreatieve voorziening dan een natuurkampeerterrein.

c.	In de aan de straatzijde van het perceel aanwezige Vlaamse schuur zou de mogelijkheid moeten worden geboden om een bed & breakfast te vestigen.	Voor een Bed & Breakfast is in het bestemmingsplan alsnog een afwijkingsmogelijkheid van de gebruiksregels opgenomen. Onder de gestelde voorwaarden kan een dergelijke voorziening tot een maximale maat van 50 m2 worden opgericht binnen de bestaande bebouwing. Nadat het bestemmingsplan rechtskrachtig is en wordt aangetoond, dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend, waarbij via toepassing van die afwijkingsbevoegdheid een dergelijke voorziening kan worden gevestigd.
64.	<u>Dhr. B. van Abeelen</u> Bij het agrarische (grondgebonden) bedrijf aan de Steenovensebaan 29 wordt als nevenactiviteit een horecavoorziening in streekeigen producten geëxploiteerd. Voor een voorziening tot maximaal 100 m2 (exclusief terras) is een omgevingsvergunning verleend. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de gebruiksmogelijkheden evenwel beperkt t.o.v. de vergunde situatie, door de eis, dat de horecavoorziening maximaal 30 zitplaatsen mag hebben én alleen tussen zonsop- en zonsondergang mag worden geëxploiteerd. Verzocht wordt deze eisen aan die nevenfunctie alsnog te schrappen c.q. te verruimen en als maximaal oppervlak 250 m² (exclusief terras) op te nemen in de regels.	De vergunde situatie wordt alsnog in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent, dat conform die vergunning, een horecavoorziening wordt toegestaan, waarbij geen mogelijkheid bestaat tot het schenken van alcohol. Voorts worden enkel die beperkingen nu opgenomen, die ook in de verleende omgevingsvergunning zijn vermeld.
65. a.	<u>Van Dun Advies B.V., namens dhr. C. Thielen</u> Verzocht wordt om in het bestemmingsplan mogelijkheden te bieden voor uitbreiding van het op het perceel Steenovensebaan 39 aanwezige paardenpension. Deze uitbreiding betreft het oprichten van een 20-tal paardenboxen en een overkapping, alsmede uitbreiding van de bestaande rijbak. Het maximaal toegestane bebouwde oppervlak dient te worden vergroot tot 3.000 m².	In het geldende bestemmingsplan is dit perceel bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden', met de nadere aanduiding 'paardenhouderij'. Hierbij was een maximaal toegestane bebouwde oppervlakte van 1.600 m² toegestaan. Van de geboden mogelijkheid om dit oppervlak met 10% te vergroten, is recent gebruik gemaakt. In het nieuwe bestemmingsplan is daarom voor dit perceel met de bestemming 'Bedrijf – semi-agrarisch bedrijf' een maximaal bebouwd oppervlak van 1.760 m2 opgenomen. Bedrijven horen strikt genomen niet thuis in het buitengebied, reden waarom deze bedrijven maar zeer beperkt mogen worden uitgebreid. Voor semi-agrarische bedrijven, waarbij nog enige relatie met het buitengebied aanwezig is, is een mogelijkheid, via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, tot uitbreiding met 15% opgenomen. Nadat het bestemmingsplan rechtskrachtig is en wordt aangetoond, dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend, waarbij via toepassing van die afwijkingsbevoegdheid het bebouwd oppervlak met 264 m2 kan worden vergroot (tot maximaal 2.024 m2).

b.	Er bestaan plannen om als nevenfunctie naast het paardenpension op dit perceel een zorgboerderij (dagbesteding aan mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking), alsmede een minicamping te exploiteren. Evenwel is een dergelijke regeling niet opgenomen bij de bestemming 'Bedrijf – semi-agrarisch bedrijf', terwijl in de toelichting (pag. 79) wordt vermeld, dat dit mogelijk wordt gemaakt. Gevraagd wordt om in deze bestemming voor dergelijke nevenfuncties een vergelijkbare regeling op te nemen als bij de bestemming 'Agrarisch' het geval is.	In het vastgestelde beleid is inderdaad vermeld, dat ook bij maneges en paardenpensions de mogelijkheid moet bestaan om een nevenactiviteit in de vorm van zorg en resocialisatie uit te oefenen, op een vergelijkbare manier, zoals dat ook bij agrarische bedrijven is toegestaan. Aan de regels van de bestemming 'Bedrijf – semi-agrarisch bedrijf' zal dit alsnog worden toegevoegd. De mogelijkheid voor een kleinschalig kampeerterrein zullen conform de Notitie Beleidsuitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied (pagina 35) alleen worden toegestaan bij een agrarisch bedrijf en de bestemming burgerwoning, en dus niet bij semi-agrarische bedrijven.
c.	De op het perceel aanwezige voorzieningen van een buitenrijbak en erfverharding zijn enkel toegestaan ter plaatse van het agrarisch bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - voorziening buiten bouwvlak'. Deze voorzieningen vallen nu buiten één van beide aanduidingen, zodat deze bestaande en legaal gerealiseerde bedrijfsbebouwing ten onrechte onder het overgangsrecht valt. Verzocht wordt om ter plaatse van de bestaande buitenrijbak en de erfverharding de bestemming 'Bedrijven - semi-agrarisch' toe te kennen, dan wel de functieaanduiding 'Wro-zone - voorziening buiten bouwvlak' op te nemen.	De thans aanwezige voorzieningen buiten het bouwvlak (sleufsilo, paardrijbak en erfverharding) zullen alsnog worden voorzien van de aanduiding 'Wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak'.
66.	<u>Dhr. J.J.M. van der Aa</u> Het agrarisch bouwvlak van het grondgebonden agrarisch bedrijf Steenovensebaan 47 is t.o.v. het geldende bestemmingsplan fors verkleind en ingrijpend van vorm veranderd. Bovendien is de verharding ten behoeve van de voeropslag gedeeltelijk buiten het bouwvlak gelegen. Om voldoende exploitatiemogelijkheden en ontwikkelingskansen voor het bedrijf te behouden, wordt verzocht het huidige bouwvlak één op één over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.	Het agrarisch bouwvlak, zoals dat is opgenomen in het geldende bestemmingsplan wordt één op één overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De legaal aangelegde voorzieningen zijn gelegen binnen dat bouwvlak, zodat een aanduiding 'Wetgevingszone - voorziening buiten bouwvlak' niet nodig is.
67. a.	<u>Rassers Advocaten, namens dhr. Schot</u> De eerder tegen de ontwerpnotitie Beleidsuitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied 2012 (inclusief Lint Oosteind) ingediende reactie m.b.t. het perceel Ter Aalst 9 (dierenpension) dient geheel als herhaald en ingelast te worden beschouwd.	De Notitie Beleidsuitgangspunten is een verkenning geweest om de richting te bepalen voor de gewenste regeling voor meerdere onderwerpen in het buitengebied. De uitgewerkte vertaling vindt nu plaats in dit bestemmingsplan, zodat nu de gelegenheid bestaat op detailniveau inhoudelijk te reageren.
b.	Gevraagd wordt om binnen de ter plaatse geldende bestemming 'Bedrijf - semi-agrarisch bedrijf' (honden- en kattenpension) het exploiteren van een hondentrimsalon mogelijk te maken.	Er zijn geen redenen om dit ter plaatse niet toe te staan. De aanduiding honden en kattenpension in de tabel bij art. 8.1.2, onder a, van de regels wordt uitgebreid met hondentrimsalon.

c.	Op basis van artikel 8.2.2 van de planregels zijn gebouwen alleen toegestaan op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. De thans aanwezige legale bedrijfsgebouwen staan niet achter de voorgevelrooilijn gebouwd. Verzocht wordt om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de bestaande, legale situatie.	Art. 8.2.2 wordt in die zin aangepast, dat indien de bedrijfswoning niet het dichtst nabij de weg is gesitueerd, dan de voorgevelrooilijn wordt bepaald door het dichtst bij de weg gesitueerde bedrijfsgebouw.
d.	Het oostelijk deel van het perceel , bestemd als 'Natuur', is in de nabije toekomst bedoeld als uitbreiding van het aanwezige honden- en kattenpension. Verzocht wordt deze uitbreidingsplannen mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.	Bedrijven horen strikt genomen niet thuis in het buitengebied. Om deze reden is vergroting van het bestemmingsvlak 'Bedrijf – semi-agrarisch bedrijf', of het daartoe behorende bouwvlak, strijdig met de Verordening ruimte en het gemeentelijk beleid. Voor semi-agrarische bedrijven, waarbij nog enige relatie met het buitengebied aanwezig is, is een mogelijkheid om via een afwijkingsbevoegdheid en onder voorwaarden het bebouwde oppervlak met 15% uit te breiden. Nu niet is aangetoond dat aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan, kan deze ontwikkeling niet worden meegenomen. Nadat het bestemmingsplan rechtskrachtig is en wordt aangetoond, dat aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan, kan de gewenste uitbreiding via toepassing van de afwijkingsbevoegdheid alsnog gestalte krijgen. Conform het huidige bestemmingsplan zal aan het oostelijke perceelsdeel de bestemming 'Agrarisch' worden toegekend.
e.	Een op het perceel aanwezig buitenverblijf wordt gebruikt voor mantelzorg (t.b.v. de ouders), waarvoor een overeenkomst met de gemeente is gesloten. Bedoeling is om na beëindiging van de mantelzorg dit buitenverblijf, in overeenstemming met de gesloten overeenkomst, tot definitieve bedrijfswoning te maken en/of uit te breiden, dan wel het buitenverblijf te gebruiken t.b.v. het dierenpension (kantoor, personeelsruimte). Gevraagd wordt hiervoor een positieve bestemming op te nemen.	De bestemming, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, voorziet in de mogelijkheid om ter plaatse, binnen het bouwvlak, één bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen ten behoeve van het dierenpension te realiseren. Hiermee is hetgeen is opgenomen in de overeenkomst, na overlijden of vertrek van de mantelzorgbehoevende, planologisch uitvoerbaar. Ingeval men de tijdelijke woning wil inzetten als bedrijfswoning, dan zal dit tot gevolg hebben, dat de huidige bedrijfswoning zal moeten worden ontmanteld c.q. moet worden ingezet als bedrijfsgebouw (w.o. kantoor of kantine).
f.	Verzocht wordt de in voorontwerpplan voor dit gehele perceel opgenomen gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg' te verwijderen.	Deze gebiedsaanduiding is ter plaatse onterecht opgenomen en wordt verwijderd van de verbeelding.
g.	Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet o.m. in twee nieuwe ontwikkelingen (wellness / hotel, kleinschalige kampeerterrein). Voorts mogen diverse chalets worden gebouwd. Van deze ontwikkelingen zal veel overlast worden ondervonden, nu de ontsluiting van de percelen, waar die ontwikkelingen plaats gaan vinden, enkel via de weg Ter Aalst zal kunnen plaats vinden.	Deze inspraakreactie heeft betrekking op de oorspronkelijk in dit bestemmingsplan mee te nemen nieuwe ontwikkeling bij Landgoed Bergvlietse Bossen. Inmiddels is evenwel gebleken, dat deze ontwikkeling op onderdelen nog nadere uitwerking behoeft, reden waarom die ontwikkeling niet wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Medewerking zal te zijner tijd kunnen worden verleend via het voeren van een separate procedure tot herziening van het bestemmingsplan.

h.	Onduidelijk is in welke nieuwe ontwikkelingen dit bestemmingsplan voorziet. Ook dient nader te worden aangeduid, op welke wijze de bestaande recreatieterreinen (camping-terreinen en chaletparken / recreatiewoning-parken) worden ontsloten.	In de toelichting zijn alle nieuwe ontwikkelingen nader aangeduid. De daarbij bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen (welke als bijlage bij de toelichting zijn toegevoegd) gaan tot op detailniveau in op alle relevante aspecten.
i.	In het voorontwerpplan zijn de (zand)wegen tussen Ter Aalst en de Bergvlietse Bossen wegbestemd, nu de opgenomen bestemmingen 'Natuur' en 'Recreatie' een weg niet toestaan. Ook is het de vraag, of een weg is toegestaan op basis van de bestemming 'Verkeer'.	In de doeleindenomschrijving bij de genoemde bestemmingen wordt alsnog opgenomen, dat binnen die bestemmingen voorzieningen voor verkeer en verblijf (w.o. wegen en paden) mogelijk zijn. Binnen de bestemming 'Verkeer' is dit al opgenomen. Het bestemmingsplan hoeft op dit laatste punt niet te worden verduidelijkt.
68.	Fam. Rombouts Gevraagd wordt om op de agrarische gronden, gelegen tussen de Ekelstraat – Hoogstraat – A 27 het plaatsen van borden ter promotie van evenementen mogelijk te maken.	Op deze agrarische gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van het agrarisch gebruik worden opgericht. Dergelijke reclameborden vallen hier niet onder, en kunnen dan ook geen regeling vinden in het bestemmingsplan. Per situatie kan worden bezien, of een (tijdelijke) afwijking van de regels van het bestemmingsplan kan worden toegestaan.
69.	ZLTO Advies B.V., namens dhr. G.L.J. Donkers	
a.	De agrarische bouwvlakken van de intensieve veehouderijbedrijven Ter Horst 8 en Ter Horst 21 zijn op de verbeelding ten onrechte voorzien van een koppelteken, nu dit twee aparte volwaardige bedrijven, met een volledig gescheiden bedrijfsvoering, betreffen.	In het ontwerpbestemmingsplan zal de koppeling worden verwijderd. Op het perceel Ter Horst 8 zal de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' worden opgenomen.
b.	De van het agrarisch bedrijf Ter Horst 8 in het verleden afgesplitste bedrijfswoning (Ter Horst 10) dient alsnog te worden voorzien van de aanduiding ' plattelandswoning ' en niet te worden bestemd tot 'Wonen'. Met het opnemen van die aanduiding wordt voorkomen, dat het agrarisch bedrijf, waarvan die woning oorspronkelijk onderdeel uitmaakte, beperkingen in de ontwikkelingsmogelijkheden ervan zal ondervinden.	In het geldende bestemmingsplan had het pand Ter Horst 10 reeds een woonbestemming. Het alsnog opnemen van een aanduiding 'plattelandswoning' is dan niet meer aan de orde.
c.	Verzocht wordt om bij de regeling van de wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van een bouwvlak behorende bij een intensief veehouderijbedrijf in het verwevingsgebied, de voorwaarde dat een vergroting van het bouwvlak niet gepaard mag gaan met een uitbreiding van de veestapel, te laten vervallen. Deze regeling is in strijd met de Verordening ruimte, nu deze geen eisen stelt aan een maximale omvang van de veestapel. Verzocht wordt om de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven gelijk te stellen aan het provinciale beleid.	De regeling in het nu geldende bestemmingsplan is er op gericht om intensieve veehouderijen, ook indien gelegen op duurzame locaties in verwevingsgebieden, geen uitbreidingsmogelijkheden te geven. De nog in het geldende plan opgenomen uitzondering voor uitbreidingen voor zover deze noodzakelijk zijn vanuit aspecten van dierenwelzijn, is niet meer noodzakelijk, aangezien er met ingang van 1 januari 2013 moet zijn voldaan aan de wettelijke dierenwelzijnseisen. Om tegemoet te komen aan de belangen van deze ondernemers bij een meer duurzame agrarische bedrijfsvoering van dergelijke bedrijven (toepassing luchtwassers

		e.d.) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak uit te breiden, voor zover hiermee uitsluitend duurzaamheidsaspecten zijn gediend en dit niet gepaard gaat met de toename van de veestapel. Hierbij gelden de eisen uit de Vr. en moet het een duurzame locatie gelegen in een verwevingsgebied betreffen en geldt voor het bouwvlak een absoluut maximumoppervlak van 1,5 ha.
70.	<u>Natuurmonumenten</u>	
a.	Het perceel Tilburgseweg 5a is bij Natuurmonumenten in gebruik als beheer- en excursieschuur t.b.v. activiteiten in relatie tot Landgoed Oosterheide. De bestemming 'Wonen' dient dan ook vervangen te worden door de bestemming 'Maatschappelijk'.	Dit perceel zal alsnog worden bestemd tot 'Maatschappelijk', overeenkomstig het bestaande gebruik (opslag- en ontvangstruimte t.b.v. beheer van en excursie in het omliggende natuurgebied).
b.	De graslanden en akkers op Landgoed Oosterheide , met de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur' hebben al een jarenlang natuurbeheer, reden waarom de bestemming 'Natuur' meer passend wordt geacht. De percelen zijn ook onderdeel van de EHS en zijn als zodanig ook bij de provincie aangemerkt.	De bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur' (welke ook in het vigerende plan is opgenomen) is specifiek bedoeld voor die gronden, gelegen in de EHS, waar naast een intensief natuurbeheer ook een extensief agrarisch gebruik plaats vindt. De huidige bestemming wordt voor deze situaties als meest passend beschouwd.
71.	<u>'t Haasje recreatiepark BV</u>	
a.	Op de verbeelding zijn enkele percelen, waarvoor in het verleden al een recreatiebestemming was opgenomen, nu ten onrechte niet als zodanig bestemd.	De geldende bestemming is inderdaad niet geheel overgenomen. Het bestemmingsplan zal in de gevraagde zin worden aangepast.
b.	Gevraagd wordt een al geplande uitbreiding van het recreatieterrein mee te nemen in dit bestemmingsplan.	Voor de geplande uitbreiding van het recreatieterrein is inmiddels een ruimtelijke onderbouwing ingediend en akkoord bevonden. Deze uitbreiding wordt nu als nieuwe ontwikkeling meegenomen in dit bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd aan dit bestemmingsplan.
c.	Het op de verbeelding aangegeven bouwvlak is te beperkt van omvang en kan belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling van de toekomstplannen (zoals overkapping zwembad). Verzocht wordt het bestaande bouwblok in zuidelijke richting uit te breiden.	Het bouwvlak wordt in zuidelijke richting uitgebreid, zodanig dat in ieder geval de zwembaden binnen dat bouwvlak zijn gelegen.
72.	<u>Staal Makelaars, namens dhr. J.J.A.M. Halters en mw. J.A.M. Halters – van Mook</u> Verzocht wordt het perceel Vrachelsestraat tussen 52 en 54 als bouwlocatie in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling op te nemen. In het vigerende bestemmingsplan wordt de locatie aangewezen als lint, waar toevoeging van een ruimte voor ruimte-woning tot de mogelijkheden behoort.	Aan een dergelijke ontwikkeling kan slechts dan medewerking worden verleend, indien dit past binnen het kader van de (provinciale) Ruimte voor Ruimte regeling. In dit bestemmingsplan vindt hiervoor geen regeling plaats, maar is een aparte herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.
73.	<u>DAS Rechtsbijstand, namens dhr. V.R.H. Jongedijk</u>	
a.	Gevraagd wordt om het nu aan huis uitgeoefende beroep (kantoor in beheer van onroerend goed en een advocatenpraktijk) op het perceel Vruggelse Baan 9 als zodanig in	Deze activiteiten zijn te beschouwen als een vorm van aan huis verbonden beroep of bedrijf. In het bestemmingsplan wordt een aan huis verbonden beroep / bedrijf alsnog rechtstreeks

	dit bestemmingsplan op te nemen.	toegestaan (en wordt niet meer met een aanduiding (bh) apart benoemd als nevenactiviteit). De plaatsvindende activiteiten zijn binnen de bestemming nu zonder meer mogelijk en behoeven dan ook geen nadere regeling in het bestemmingsplan.
b.	Voor het toestaan van een aan huis gebonden beroep is een binnenplanse afwijking (onder voorwaarden en na verlening van een omgevingsvergunning) nodig, terwijl bed & breakfast bij recht mogelijk lijkt te zijn. Dit lijkt zich niet met elkaar te verhouden.	In het bestemmingsplan wordt een aan huis verbonden beroep / bedrijf alsnog rechtstreeks toegestaan. Voor de vestiging van een Bed & Breakfast is alsnog een afwijking van de gebruiksregels opgenomen.
c.	Verzocht wordt om alle op het perceel al geruime tijd aanwezige, bij de woning behorende bebouwing (206 m²) positief te bestemmen . In de regels wordt slechts 100m² aan bijgebouwen mogelijk gemaakt. Hiermee valt een deel van die bebouwing onder het overgangsrecht. Tevens wordt gevraagd om alle gebouwen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' te leggen.	Bij een woning in het buitengebied is in principe 100 m² aan bijgebouwen mogelijk (was overigens in het geldende bestemmingsplan nog 70 m²). Het meerdere aan aanwezige bebouwing valt inderdaad onder het overgangsrecht. Het beleid uit het geldende bestemmingsplan wordt onverkort voortgezet. De op het perceel nu aanwezige bebouwing wordt alsnog binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' gelegd.