-1.731.212

Provincie Noord-Brabant

Provinciehuis
Brabantlaan 1
Correspondentie-adres:
Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefax: 073-123585 Telex: 50796 pbnb

Dienst Ruimtelijke ordening, Natuur en landschap en Volkshuisvesting telefoon 073-812812

VERZONDEN
20 MAART 1992

Ons kenmerk: 52947
Uw kenmerk : --
Afdeling : ROB
Doorkiesnr.: 812056 (H. Kuijten)
Bijlagen : diversen
Datum : 11 maart 1992
Onderwerp : Bestemmingsplan "Herziening 1989 Buitengebied West en Oost"

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
MAARHEEZE

Gemeente Maarheeze
INGEKOMEN
23 MAART 1992
Nr. 10078

Burg.	Secr.
	WOB Ja/Neen

Afd.	Afd.	Rap.	Foto.	BenW	Ole.	Raad
Mm.						

- overig HAB
- Planning.

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van 9 juli 1991 vastgestelde bestemmingsplan "Herziening 1989 Buitengebied West en Oost" hebben wij heden gedeeltelijk goedkeuring onthouden om redenen in ons besluit, waarvan hierbij een afschrift gaat, vermeld.

Wij merken hierbij nog het volgende op.

Bij besluit van 23 juni 1988, nr. 87.05679, inzake het bestemmingsplan "Buitengebied West" onthielden wij goedkeuring aan een aantal kleine landschapselementen (bosjes en houtsingels). In onze afweging ter zake stelden wij ondermeer dat deze landschapselementen van zodanige afmeting zijn dat een afzonderlijke bestemming mogelijk en gerechtvaardigd is, zoals ook elders binnen het plangebied wel is geschied. Bovendien hebben deze landschapselementen vanuit landschappelijk ruimtelijk oogpunt een duidelijke structuurbepalende betekenis voor de kwaliteit van het gebied. Daarnaast betreffen het vaak oude loofhoutbosjes, die meestal een hoge natuurwaarde rechtvaardigen. In genoemd besluit bepaalden wij dan ook dat deze landschapselementen alsnog positief bestemd dienden te worden overeenkomstig de daarbij aangegeven bestemming, welke overeenstemt met de feitelijke situatie en waarbij ook de actuele kwaliteit van de houtopstanden tot zijn recht komt. Blijkens een ter plaatse ingesteld onderzoek heeft in een drietal gevallen bedoelde aanpassing niet plaatsgevonden. Het betreft hier een bosje, zowel ten oosten als ten westen van Gastel, van voornamelijk gemengd oud loofhout, droog en nat, en een klein bosperceeltje ten noorden van Soerendonk aan het Schutje. In de plantoelichting is hiervoor geen nadere toelichting gegeven. Blijkens dit onderzoek is genoemd bosje ten oosten van Gastel niet meer aanwezig. In de plantoelichting wordt hier niet nader op ingegaan. Wij vinden dat ook een dergelijk landschapselement via herplant dient terug te komen en een positieve bestemming dient te krijgen, zolang niet is aangetoond dat verwijdering op legale wijze is geschied en elders gecompenseerd is. Wij verzoeken u bij de integrale herziening van het buitengebied het plan op dit punt aan te passen.

De begrenzing tussen het buitengebied en de dorpskommen van Soerendonk en Gastel is op enkele plaatsen gewijzigd. Betreffende plangedeelten zijn buiten voorliggend plan gelaten, omdat deze in de bestemmingsplannen voor genoemde dorpskommen zullen worden opgenomen.

67PPC92T120

De plantoelichting (pag. 23) stelt hieromtrent dat dit binnenkort zal geschieden en dat het gebiedjes betreft waar hoofdzakelijk activiteiten plaatsvinden die niet specifiek aan het buitengebied gebonden zijn (voornamelijk burgerwoningen). Daargelaten dat dit laatste slechts opgaat voor een beperkt gedeelte van die gebiedjes en het overgrote deel ervan bestemd is tot "Kernrandgebied met landschappelijke waarden", blijken deze plannen op dit moment nog weinig concreet. Naar van gemeentewege is medegedeeld zijn al wel conceptplannen voor beide dorpskommen opgesteld, maar het komplan voor Soerendonk zal vermoedelijk pas in 1994 en het komplan voor Gastel pas in 1995 worden vastgesteld, terwijl hierover nog geen enkel overleg met de provinciale planologische commissie heeft plaatsgehad. Nu hierover nog geen enkel vooroverleg is gevoerd en aan de hand van afwegingscriteria geen enkele afweging van alle in het geding zijnde belangen heeft plaatsgevonden, nemen wij vooralsnog ter zake geen standpunt in.

In het eerste lid van artikel 23 ("Zone wering weggeluid") wordt aangegeven dat er geen (dienst)woningen en andere geluidgevoelige gebouwen binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven zone gebouwd mogen worden. In het tweede lid wordt via een vrijstellingsbevoegdheid de mogelijkheid gegeven om wel binnen deze zone te kunnen bouwen na schriftelijk ingewonnen advies van de Volksgezondheid (bedoeld: Regionale Inspectie Milieuhygiëne (RIHM)) en mits de toegestane geluidbelasting op de gevel niet wordt overschreden. Deze regeling is niet geheel juist. De regeling dient namenlijk de bepalingen te bevatten dat via een akoestisch onderzoek aangetoond moet worden dat door bijvoorbeeld afschermende maatregelen of afschermende bedrijfsbebouwing op de gevel van de geluidgevoelige gebouwen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Dit akoestisch onderzoek moet aan de Regionale Inspectie Milieuhygiëne (RIHM) worden voorgelegd. Bij een negatief advies van genoemde inspectie kan eventueel door ons een verklaring van geen bezwaar worden afgegeven. Wij achten de onvolkomenheid in de regeling onvoldoende zwaarwegend om aan artikel 23, lid 2, goedkeuring te onthouden. Wij achten inzicht in de akoestische situatie evenwel onontbeerlijk. Elke aanvraag dient daarom voorzien te zijn van een akoestisch onderzoek. Wanneer bij ons een aanvraag wordt ingediend, welke niet voorzien is van een dergelijk akoestisch onderzoek, zullen wij deze niet in behandeling nemen.

In artikel 27, lid 1, sub c, (wijzigingsbevoegdheid) van de planvoorschriften van het plan "Buitengebied West" ontbreekt ten onrechte het criterium, dat een vergroting van het agrarisch bouwperceel noodzakelijk moet zijn uit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en continuïteit van het agrarisch (gezins)bedrijf. Bij de eerstkomende planherziening dient het plan op dit punt aangepast te worden. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zullen wij hiermee reeds rekening houden.

In artikel 27, lid 1, sub i, 1e gedachtenstreepje, (wijzigingsbevoegdheid) van de planvoorschriften van het plan "Buitengebied West", welke de omzetting van de aldaar genoemde bedrijfsbestemmingen bij bedrijfsbeëindiging in een andere bedrijfsbestemming mogelijk maakt, ontbreekt ten onrechte een afwegingscriterium ten aanzien van de waarden van landschap en natuur. Een dergelijke omzetting kan immers effecten qua uitstraling, verkeersaantrekking et cetera hebben op de ter plaatse aanwezige kwaliteiten van landschap en natuur. Bij de eerstkomende planherziening dient dit criterium alsnog toegevoegd te worden. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zullen wij hiermee reeds rekening houden.

Bij Koninklijk Besluit van 3 maart 1988, nr. 20, inzake het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" is het pand Biesputten 5 bestemd tot "Woondoeleinden, categorie B3". Op de plankaart ("Buitengebied Oost", bladnummer 2) is dit pand abusievelijk niet ingekleurd. Wij verzoeken u genoemde omissie vóór de tervisielegging van het plan te herstellen.

Ten onrechte ontbreekt in de doeleindenomschrijving van artikel 13 ("Terrein voor verblijfsrecreatie III") van de planvoorschriften van het plan "Buitengebied Oost" het afwegingscriterium dat geen aantasting van de ter plaatse aanwezige landschappelijke belangen mag optreden. Bij de eerstkomende planherziening dient dit criterium alnog toegevoegd te worden.

Zonder nadere motivering in de plantoelichting is het agrarisch bouwblok aan de Bergsestraat nabij de kom van Gastel vergroot. Blijkens nadere informatie van gemeentewege is dit geschied zonder de daarvoor voorgeschreven procedure te volgen. Op dit gedeelte is inmiddels een jongveestal gerealiseerd. Wij keuren deze gang van zaken af. Voor iedere vergroting van een agrarisch bouwblok dient de daarvoor vereiste procedure gevolgd te worden. Nu het hier om een beperkte vergroting gaat hebben wij dit niet laten overwegen. Hetzelfde kan gesteld worden ten aanzien van het agrarisch bouwblok aan de Heezerweg ten noorden van de kom van Sterksel. In dit verband merken wij nog op dat overeenkomstig recente kroonjurisprudentie de omvang van een agrarisch bouwblok niet persé 1 ha behoeft te zijn, indien er minder bebouwing aanwezig is. De omvang dient afgestemd te zijn op de aanwezige of op korte termijn te realiseren bebouwing. Bij gebleken noodzaak kan vergroting van agrarisch bouwblok afweegbaar gemaakt worden.

Op het einde van dit jaar of het begin van het volgende jaar zult u door ons benaderd worden om in het kader van het "Actieplan actualisering bestemmingsplannen buitengebied" te komen tot actualisering van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Volgens dit plan moeten in Noord-Brabant vóór 1996 alle bestemmingsplannen voor het buitengebied actueel zijn. Wij vinden in het onderhavige geval een integrale herziening mede van belang, omdat voorliggend bestemmingsplan geen integrale herziening betreft en daardoor nog afzonderlijke planvoorschriften kent voor het westelijk en oostelijk gedeelte van het buitengebied. Hoewel de verschillen gering zijn, vinden wij dat uit een oogpunt van rechtsgelijkheid voor het buitengebied dezelfde planvoorschriften dienen te gelden.

Wij verzoeken u met spoed voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6, en artikel 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons de bewijsstukken daarvan toe te zenden.

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

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

voorzitter,

griffier,

/jc/4
67PPC92T120

Provincie Noord-Brabant

Provinciehuis
Brabantlaan 1
Correspondentie-adres:
Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefax: 073-123585 Telex: 50796 pbnb

Dienst Ruimtelijke ordening, Natuur en landschap en Volkshuisvesting telefoon 073-812812

Afdeling: ROB
Nummer : 52947

De raad van de gemeente
MAARHEEZE

BESLISSING van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 11 maart 1992 nr. 52947, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Herziening 1989 Buitengebied West en Oost" van de gemeente Maarheeze.

1. Behandelingsprocedure

1.1. De raad van de gemeente Maarheeze heeft op 9 juli 1991 het bestemmingsplan "Herziening 1989 Buitengebied West en Oost" vastgesteld.
Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 2 september 1991, die wij op 16 september 1991 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.

1.2. Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt, dat wij binnen drie maanden of indien tegen het vastgestelde plan bezwaren zijn ingediend binnen zes maanden na afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan dienen te beslissen.

1.3. Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de provinciale planologische commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De provinciale planologische commissie heeft ons op 9 maart 1992 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht.

1.4. Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.

1.5. Tegen het bestemmingsplan hebben bij ons bezwaren ingediend:
1. J.A.J.C. Vester, Caravanpark Recrenova, Albertlaan 14a, 6029 PN Sterksel;
2. M.F.W. van der Heijden, Nieuwe Bleek 2, 6027 NH Soerendonk, namens deze mr. J.A.J.M. van Houtum, Stichting Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg.

De bezwaren moesten in de periode vanaf 13 september 1991 tot en met 12 oktober 1991 aan ons verzonden zijn.

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die zich tijdig met bezwaren tot de gemeenteraad hebben gewend, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bezwaren tegen het bestemmingsplan indienen. Gelijke bevoegdheid komt toe aan een ieder die bezwaren heeft tegen wijzigingen welke bij de vaststelling van het plan in het ontwerp zijn ingebracht.
Blijkens de stukken kunnen deze reclamanten in hun bezwaren worden ontvangen.

1.6. Reclamanten en het gemeentebestuur van Maarheeze zijn in de gelegenheid gesteld om op 19 december 1991 hun standpunt mondeling nader toe te lichten tegenover een vertegenwoordiger van ons college. Van deze gelegenheid hebben reclamanten gebruik gemaakt.

2. Beoordeling van het bestemmingsplan

A. Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op die gedeelten van de bestemmingsplannen "Buitengebied West" en Buitengebied Oost", waaraan wij bij besluiten van respectievelijk 23 juni 1988, nr. 87.05679, en 9 mei 1984, nr. 111.419, goedkeuring hebben onthouden. Tevens zijn in dit bestemmingsplan verwerkt die gedeelten van het bestemmingsplan "Buitengebied Oost", die door de Kroon bij Koninklijk Besluit van 3 maart 1988, nr. 20, niet zijn goedgekeurd.
Deze herziening betreft dus geen integrale herziening van beide genoemde bestemmingsplannen, maar een aanpassing overeenkomstig het bepaalde in artikel 30, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarnaast hebben enkele ontwikkelingen, welke zich hebben voorgedaan na het geldend worden van beide genoemde bestemmingsplannen, een ruimtelijke vertaling gekregen in deze herziening.

B. Plankaarten

Tegen enkele onderdelen van de plankaarten hebben wij overwegende bezwaren.

1. Buitengebied Oost, bladnummer 1

"Agrarische bouwblokken"
Op het aan de Sterkselseweg gelegde agrarische bouwblok is geen bebouwing aanwezig. Blijkens nadere informatie van gemeentewege heeft de oorspronkelijke bouwaanvrager nooit gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een bouwvergunning aan te vragen. Bovendien is inmiddels zijn hinderwetvergunning vervallen. In verband hiermede komt dit agrarische bouwblok, op de plankaart blauw omlijnd, niet voor goedkeuring in aanmerking.

2. Buitengebied Oost, bladnummer 2.

a. "Bedrijfswoning Caravanpark Recrenova"
De bedrijfswoning van Caravanpark Recrenova aan de Albertlaan is buiten de bestemming "Terrein voor verblijfsrecreatie I" gehouden en bestemd tot burgerwoning.
In voorliggend bestemmingsplan is dit als nieuw element toegevoegd. In de plantoelichting (pag.17, onder 4e gedachtenstreepje) wordt gesteld, dat deze oorspronkelijk bedrijfswoning als burgerwoning gebruikt wordt.

Wij zijn van oordeel dat deze woning als bedrijfswoning gehandhaafd en dientengevolge als zodanig bestemd dient te blijven. Het bestemmen van deze bedrijfswoning tot burgerwoning betekent immers een uitbreiding van het aantal burgerwoningen in het buitengebied. Dit is in strijd met het door ons ter zake voorgestane beleid dat burgerwoningen, als niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, geweerd moeten worden. Het betekent tevens dat op grond van de planvoorschriften in plaats van deze woning een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd mag worden. Gelet hierop vinden wij het tot burgerwoning bestemmen van deze bedrijfswoning niet juist. Hieraan doet niet af dat deze woning thans als burgerwoning in gebruik is. Bovendien is in het huidige geldende bestemmingsplan deze woning nog steeds bestemd tot bedrijfswoning.
In verband hiermede komt de bestemming "Woondoeleinden", op de plankaart blauw omlijnd, niet voor goedkeuring in aanmerking.

b. "Uitbreiding golfbaan Haviksoord"
Ten westen van de spoorlijn Weert-Eindhoven, even ten zuiden van de Schoordijk, is de bestemming "Terrein voor actieve recreatie, Go" gelegd teneinde de uitbreiding mogelijk te maken van de op het grondgebied van de gemeente Leende gelegen aangrenzende golfbaan Haviksoord. In het thans geldende bestemmingsplan "Buitengebied Oost" heeft dit terrein de bestemming "Bos". De plantoelichting (pag. 21) merkt hierover slechts op dat aansluiting is gezocht bij dat gedeelte van de golfbaan waartoe de gemeente Leende reeds een planologische regeling heeft ontworpen. Het leggen van genoemde bestemming is evenwel niet onderbouwd aan de hand van een onderzoek, waarin inzicht wordt gegeven in het zwaarwegend maatschappelijk belang voor de uitbreiding van de golfbaan en de noodzaak om een ander in een bosgebied te realiseren. Zo ontbreekt ook een onderzoek naar eventuele alternatieve mogelijkheden bijvoorbeeld buiten het bosgebied. Ook is geen inzicht gegeven in de door de voorgenomen uitbreiding optredende aantasting van de ecologische waarden ter plaatse. Gelet op vorenstaande overwegingen kan de bestemming "Terrein voor actieve recreatie, Go", op de plankaart blauw omlijnd, en de categorieaanduiding "Go", op het renvooi blauw omlijnd, niet voor goedkeuring in aanmerking komen. In verband hiermede dient eveneens goedkeuring onthouden te worden aan de aanduiding "Go" in artikel 14, lid 1, van de planvoorschriften en aan lid 2, sub e, en aan lid 5 van dit artikel.

c. "Beeldentuin"
Als nieuw element is toegevoegd dat door middel van een aanduiding op de plankaart een gedeelte van het bos aan de Heezerweg rondom het atelier ten behoeve van de beeldende kunst medebestemd is als "zone ten behoeve van een beeldentuin". De plantoelichting (pag. 17) stelt hieromtrent, dat de eigenaar van bedoeld bosperceel onderhavige grond als beeldentuin in gebruik heeft in samenhang met het in dit bos gelegen en als zodanig bestemde "Atelier ten behoeve van de beeldende kunst". Door het onderbrengen van het betrokken bosperceel in een "zone ten behoeve van een beeldentuin" wordt aldus de toelichting het huidige al jaren bestaande medegebruik gelegaliseerd, terwijl voldoende waarborgen blijven bestaan voor het instandhouden van de bestemming "Bos".

Dienaangaande merken wij het volgende op. Niet alleen is een beeldentuin een strijdige functie met de bestemming "Bos" en de daarbij behorende doeleindenomschrijving, de medebestemming van een dergelijk grote oppervlakte tot beeldentuin, zoals in voorliggend plan aangegeven, heeft grote onaanvaarbare consequenties voor het behoud van het bos. Zo zal het kappen van houtopstanden voor een dergelijk gebruik ons inziens onvermijdelijk zijn. Naar ons van gemeentewege is medegedeeld zijn in het verleden voor dit doel reeds bomen gekapt, welke overigens elders gecompenseerd zijn. Bovendien biedt het bestemmingsplan geen, althans onvoldoende, waarborgen voor de instandhouding van de bestemming "Bos". De regelgeving, zoals opgenomen in artikel 9,lid 4, biedt geen enkele garantie voor een gebruik van de grond overeenkomstig de bij de bestemming "Bos" omschreven doeleinden. Een kleinschalige ondergeschikte vorm van medegebruik op een zeer beperkte locatie, waarbij de instandhouding van het bos centraal staat, kan aanvaardbaar zijn, indien dit in de voorschriften voldoende ingeperkt is. In het onderhavige geval is hiervan evenwel geen sprake. Gelet op het vorenstaande komt de aanduiding "zone ten behoeve van een beeldentuin", op het renvooi blauw omlijnd, niet voor goedkeuring in aanmerking. In verband daarmede komt artikel 9, lid 4, eveneens niet voor goedkeuring in aanmerking. Bij de eerstkomende planherziening kan een kleinschalige vorm van medegebruik, onder bovenomschreven voorwaarden, afweegbaar gemaakt worden.

C. Voorschriften

Tegen enkele onderdelen van de planvoorschriften hebben wij overwegende bezwaren.

1. Buitengebied West

a. Artikel 5 ("Agrarisch gebied")
De in artikel 5, lid 6, als nieuw element toegevoegde regeling (woonruimte rustende boer) wordt in recente jurisprudentie van zowel Kroon als Arob-rechter in een bestemmingsplan niet meer aanvaardbaar geacht. De belangrijkste overwegingen die ten grondslag liggen aan deze visie zijn als volgt samen te vatten. De regeling garandeert niet de tijdelijkheid, waarvoor zij aanvankelijk is bedoeld. Zij voorziet - ten onrechte - in een permanente woongelegenheid voor een tijdelijke behoefte. Voorts is de regeling niet in overeenstemming met het uitgangspunt dat in het buitengebied slechts woonruimte dient te worden verwezenlijkt, indien dit noodzakelijk is ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. In onze brief van 30 oktober 1990, nr. 38728, aan alle gemeentebesturen in Noord-Brabant hebben wij hierover reeds uitvoerig bericht. Het in de plantoelichting (pag. 36) gestelde, dat de in voorliggend bestemmingsplan opgenomen regeling op basis van het Koninklijk Besluit van 6 november 1990, nr. 90.021771, in zake het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Budel aanvaardbaar is, omdat de Kroon een soortgelijke regeling, zoals ook in voorliggend plan opgenomen, op enkele randvoorwaarden na ongemoeid heeft gelaten, is naar ons oordeel een foutieve interpretatie van dit Koninklijk Besluit. De Kroon toetst immers sinds enkele jaren niet meer ambtshalve.

Mitsdien heeft zij zich in dit Koninklijk Besluit niet uitgesproken over deze regeling, omdat deze geen onderwerp van beroep was, maar over de vraag of een vrijstelling ten behoeve van de bouw van een tweede bedrijfswoning en voor het creëren van woonruimte voor de rustende boer bij afwijking van het in te winnen advies van de adviescommissie agrarische bouwaanvragen te Tilburg al dan niet gebonden moet zijn aan een verklaring van geen bezwaar. Gelet op het vorenstaande komt artikel 5, lid 6, niet voor goedkeuring in aanmerking. Om gelijke redenen dient goedkeuring onthouden te worden aan artikel 6, lid 6, artikel 7, lid 6, en artikel 8, lid 6.

b. Artikel 16 ("Woondoeleinden")
Bij besluit van 23 juni 1988, nr. 87.05679, inzake het bestemmingsplan "Buitengebied West" hebben wij vanwege te ruime uitbreidingsmogelijkheid goedkeuring onthouden aan de zinsnede "en tot maximaal 10% boven 600 m3 voor categorie B3" in artikel 16, lid 3, ("Woondoeleinden'). In plaats hiervan wordt in voorliggend bestemmingsplan toegevoegd de zinsnede "en tot maximaal 100 m3 voor categorie B3". In navolging van het rijksbeleid dienen overeenkomstig consistent provinciaal beleid burgerwoningen in het buitengebied met een inhoud van meer dan 450 m3 op hun huidige omvang te worden vastgelegd. Teneinde te voorkomen dat het karakter van de bebouwing wordt aangetast en dat er een verdere onnodige verstening ontstaat, achten wij in dit verband voor woningen - met een beperktere omvang dan 450 m3 - een meer dan substantiële uitbreiding niet toegestaan. Concreet betekent dit, dat de uitbreiding van dergelijke woningen qua percentage daarom beperkt dient te blijven tot 30% van de bestaande inhoud ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan. Op grond van de huidige algemeen aanvaarde eisen van volkshuisvesting dient als ondergrens een woninginhoud van circa 300 m3 te worden aangehouden. In verband met het vorenstaande komt in artikel 16, lid 3, de zinsnede " en tot maximaal 100 m3 voor categorie B3" niet voor goedkeuring in aanmerking.

2. Buitengebied Oost
a. Artikel 13 ("Terrein voor verblijfsrecreatie III")
Ingevolge de als nieuw element toegevoegde bepaling in artikel 13, lid 3, mag de grond met de bestemming "Terrein voor verblijfsrecreatie III" (Pandijk 12) naast de 10 zomerhuisjes voorts worden gebruikt als standplaats voor maximaal 10 kampeermiddelen in de vorm van toercaravans en/of tenten. De 10 zomerhuisjes zijn reeds lang ter plaatse aanwezig en in het thans geldende bestemmingsplan ook als zodanig bestemd. Gelet hierop, alsmede op het ter zake gevoerde ambtelijk overleg, vinden wij de de gelegde bestemming aanvaardbaar. Het toevoegen van nieuwe kampeermiddelen in de vorm van toercaravans en/of tenten vinden wij om de navolgende redenen evenwel onaanvaardbaar. Zonder een nadere afweging te maken wordt door het toelaten van caravans en tenten een kampeerfunctie toegevoegd, hetgeen een intensivering van het recreatief gebruik ter plaatse betekent. Mede gelet op de ligging van het terrein in een kwetsbaar gebied dat tevens deeluitmaakt van de ecologische hoofdstructuur is dit in strijd met het door ons ter zake voorgestane beleid.

Volgens dit beleid moet de ecologische hoofdstructuur in beginsel onaangetast blijven. Dit betekent dat in de planologische afweging versterking van met deze ecologische hoofdstructuur strijdige functies voorkomen dient te worden. Voorts dient opgemerkt dat het terrein binnen de milieucirkel van het naburig agrarisch bedrijf is gelegen. In verband met het vorenstaande komt artikel 13, lid 3, niet voor goedkeuring in aanmerking.

b. Artikel 17 ("Algemene voorzieningen")
In artikel 17, lid 4, ("Algemene voorzieningen, (sub)categorie G1") is als nieuw element een mogelijkheid opgenomen voor het plaatsen van een friteskraam of het vestigen van een cafetaria met een maximale oppervlakte van 100 m2. Het betreft een perceel ten zuiden van de kom van Sterksel, waar het garagebedrijf van de Gebroeders de Laat gevestigd is. Door enkel het opnemen van een maximale oppervlaktemaat in de planvoorschriften kan de te plaatsen friteskraam of te vestigen cafetaria over het gehele perceel gevestigd worden. Dit vinden wij vanuit planologisch oogpunt niet verantwoord, omdat betrokken perceel voor het overgrote deel in het buitengebied is gelegen. In dit verband wijzen wij op ons besluit van 24 januari 1990, nr. 89.51964, inzake de bouw van een friture aan de noordkant van de kom van Sterksel. In dit besluit hebben wij ondermeer gesteld dat voor een dergelijke vestiging - als een niet aan het buitengebied gebonden functie - een situering nabij andere centrale voorzieningen in de kern meer voor de hand ligt. Dit ondermeer vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid, omdat een friture verkeersaantrekkend is met alle mogelijke problemen van dien. Overigens is van gemeentewege desgevraagd nog medegedeeld dat de plannen op dit moment nog niet erg concreet zijn. In verband hiermede dient aan artikel 17, lid 4, goedkeuring onthouden te worden. Indien een concreet bouwplan aanwezig is, kan een en ander met inachtneming van het vorenstaande via planherziening afweegbaar gemaakt worden.

Behoudens genoemde onderdelen van plankaarten en planvoorschriften komt het bestemmingsplan voor goedkeuring in aanmerking.

3. Beoordeling van de bezwaren

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

1. J.A.J.C. Vester (Caravanpark Recrenova)

Samenvatting
Reclamant wenst een grotere oppervlakte voor zijn caravans dan de op grond van het thans geldende bestemmingsplan toegestane 35 m2. In verband met een duidelijke behoefte aan meer luxe en meer slaapkamers is een oppervlakte van 60 à 70 m2 noodzakelijk. Reclamant wil mede uit economische overwegingen op deze tendens inspelen en zo het caravanpark aantrekkelijker maken.
Het gemeentebestuur is voorbijgegaan aan het bezwaar van reclamant dat de toegestane oppervlakte van 35 m2 in feite een inperking inhoudt ten opzichte van de kampeerexploitatievergunning van de vorige eigenaar, waarin niet gerept wordt over een maximale oppervlakte.

De argumentatie dat de Recron de maximale oppervlaktemaat van 35 m2 als een aanvaardbare norm aanmerkt vindt reclamant niet steekhoudend. De Recron is immers geen overheidsinstelling, maar een belangenorganisatie, die slechts een advies uitbrengt waarvan kan worden afgeweken, zoals aldus reclamant dan ook veelvuldig gebeurt. Ook het argument van het gemeentebestuur dat een verruiming van de oppervlaktemaat zou kunnen uitlopen op een permanente bewoning noemt reclamant niet valide. Hij hecht er aan duidelijk te stellen, dat hij permanente bewoning in de toekomst niet zal tolereren.

Beoordeling

Ter toelichting op zijn bezwaren stelt reclamant tijdens de hoorzitting dat veel mensen in alle rust willen recreëren in stacaravans en chalets met het dubbele aantal vierkante meters dan de thans toegestane 35 m2. Omdat deze binnen zijn caravanpark niet aanwezig zijn moeten nu helaas mensen verwezen worden naar gelegenheden, waar die ruimere mogelijkheden - al dan niet legaal - wel aanwezig zijn. Hij benadrukte verder dat de huidige begrenzing van het caravanpark gehandhaafd zal blijven en dat hij daarvoor een aantal van de thans toegestane 260 plaatsen voor stacaravans wil inleveren.

Uitgangspunt bij de beoordeling van de bezwaren zal met name moeten zijn of het toestaan van caravans en chalets van 60 à 70 m2 binnen reclamants caravanpark strookt met de overwegingen van de Kroon aangaande dit caravanpark in het Koninklijke Besluit van 3 maart 1988, nr. 20, inzake het bestemmingsplan "Buitengebied Oost". In deze uitspraak overweegt de Kroon ter zake het volgende:
"De aard en de dichtheid van de kampeermiddelen op een terrein ten behoeve van verblijfsrecreatie zijn mede bepalend voor de ruimtelijke effecten van een dergelijk terrein op de omgeving.
In verband met het huidige, rustige karakter van het caravanpark Sterksel, dat, naar Ons oordeel zoveel mogelijk behouden dient te blijven, is het gewenst het maximaal toelaatbaar aantal van 260 stacaravans in de planvoorschriften vast te leggen en, ten einde te voorkomen dat het permanente karakter van het caravanpark in betekenende mate zou veranderen, niet de mogelijkheid op de te nemen voor het plaatsen van meerdere soorten kampeermiddelen".

Met het gemeentebestuur zijn wij van mening dat het toelaten van een oppervlakte van 60 à 70 m2 afbreuk zal doen aan het karakter van het caravanpark. Daardoor worden de kampeermiddelen te massaal en krijgt het caravanpark het karakter van een bungalowvacantiepark, hetgeen in strijd is met de inhoud en strekking van het kroonbesluit. Dit betekent een feite ook een functieverandering. Dit geldt temeer nu reclamant - naar op de hoorzitting is gebleken - voornemens is ook tot chalets over te gaan, die niet alleen een permanent karakter hebben, maar ook de mogelijkheid voor een tweede woning introduceren. Voorts overwegen wij dat in kwetsbare gebieden, die bovendien nog in de ecologische hoofdstructuur liggen, met die gebieden strijdige functies, zoals de recreatie, niet versterkt moeten worden. Kortheidshalve verwijzen wij ook naar hetgeen wij hieromtrent onder punt 2.C.2.c. van dit besluit hebben overwogen.

Wij merken hierbij nog het volgende op. In onze afweging hechten wij grote waarde aan het argument van het gemeentebestuur dat uit een oogpunt van rechtsgelijkheid de oppervlakte nagenoeg gelijk dient te zijn aan die van de Camping Soerendonk.

Ook vinden wij in tegenstelling tot de zienswijze van reclamant het advies van de Recron - als ter zake deskundige instantie - wel degelijk van belang. Zij merkt de maximale oppervlakte van 35 m2 voor stacaravans als algemeen aanvaardbare norm aan. Dat dit advies niet aansluit bij de wens van reclamant betekent nog niet dat dit advies niet steekhoudend zou zijn. Verder delen wij niet de opvatting van reclamant dat de toegestane oppervlakte van 35 m2 in feite een beperking inhoudt ten opzichte van de kampeerexploitatievergunning van de vorige eigenaar, waarin naar reclamnant stelt niet gerept wordt over een maximale oppervlakte. Niet in de kampeerexploitatievergunning, maar in het geldende bestemmingsplan is de toegestane oppervlakte aangegeven. Ook de vorige eigenaar was op grond van het bestemmingsplan gebonden aan de toegestane oppervlakte van 35 m2, welke via de vrijstellingsbevoegdheid door burgemeester en wethouders met 10% vergroot kan worden. De desbetreffende bepalingen zijn onveranderd overgenomen in het thans voorliggende bestemmingsplan. In dit verband merken wij nog op dat reclamant vóór hij tot aankoop van het caravanpark overging op de hoogte had kunnen zijn van de desbetreffende bepalingen en van de inhoud van bovengenoemd kroonbesluit. Dit geldt temeer daar in het in het kader van deze aankoop opgemaakte taxatierapport van 15 oktober 1990 van Maas Makelaars- en Taxatiebureau (Reconadviseur) wordt aangegeven dat maximaal 260 stacaravans zijn toegestaan en dat de kampeerexploitatievergunning voldoende ruimte biedt voor een gezonde bedrijfsexploitatie. Met een gedegen promotiecampagne zal - aldus dit taxatierapport - het aantal verhuurde plaatsen binnen korte tijd kunnen stijgen. Ook het door reclamant gestelde dat de huidige omvang van het caravanpark niet vergroot zal worden en dat geen permanente bewoning getolereerd zal worden kan in deze naar ons oordeel niet overwegen.
Gelet op het vorenstaande vinden wij de bezwaren ongegrond.

2. W.F.M. van der Heijden

Samenvatting
Reclamant heeft bezwaar tegen het splitsen van de boerderijwoning, Damenweg 15 te Soerendonk, in twee wooneenheden. Hij wenst daarbij onverkort vast te houden aan de bij de gemeenteraad tegen het ontwerpplan ingediende bezwaren.
Het pand betreft een langgevelboerderij op korte afstand van zijn fokzeugenbedrijf. Hij verwacht in de toekomst problemen, zoals geluids- en standoverlast die door zijn bedrijf veroorzaakt kunnen worden. Er ontstaat namelijk een slecht woonklimaat voor de toekomstige bewoners. Dit zal vroeg of laat tot beperkingen in de bedrijfsvoering leiden.
Nadat Gedeputeerde Staten in eerste instantie zeer nadrukkelijk geweigerd hebben mee te werken aan bedoelde splitsing vanwege het ontstaan van een onaanvaardbaar woonklimaat, wordt de conclusie in tweede instantie niet gedragen door de daaraan ten grondslag liggende motivering. Reclamant noemt in dit verband de uitspraak van 1 mei 1991, nummer 91.003964, van de Afdeling voor geschillen van bestuur van de Raad van State.
Tenslotte stelt reclamant dat hij niet in de gelegenheid is gesteld zijn bezwaren tegen het ontwerpplan mondelijk toe te lichten. Tijdens de hoorzitting van 25 juni 1991 te Maarheeze weigerde de voorzitter aan reclamant het woord te geven. Hij verwijst in dit verband op vaste jurisprudentie van Kroon en Raad van State, dat de hoorplicht met de meeste zorgvuldigheid betracht moet worden.

Beoordeling

Ten aanzien van het formele aspect, te weten de gang van zaken tijdens de op 25 juni 1991 te Maarheeze gehouden hoorzitting, merken wij het volgende op.

Over het ontwerpplan is op genoemde datum een hoorzitting gehouden, waarop ook reclamant is verschenen, waardoor voldaan is aan de desbetreffende wettelijke eis. Niet staat vast dat reclamant door de gang van zaken tijdens de hoorzitting in zijn belangen is geschaad. Wij zien geen reden aan de visie van het gemeentebestuur te twijfelen omtrent de gang van zaken. Uit de pleitnota van het gemeentebestuur voor de in het kader van de goedkeuringsfase op 19 december 1991 gehouden hoorzitting in het provinciehuis is genoegzaam vast komen staan dat iedere aanwezige de gelegenheid is geboden tot een mondelinge toelichting van zijn bezwaren. Ook al mocht er sprake zijn van enige onduidelijkheid op dit punt dan nog zijn wij van mening dat dit niet wezenlijk van invloed is geweest op de besluitvorming van de gemeenteraad nu deze bij de behandeling van het ontwerpplan alle bezwaren van reclamant - zonder uitzondering - in zijn afweging heeft kunnen betrekken. Van meet af aan - ook in het kader van de anticipatieprocedure - heeft reclamant steeds bezwaren van gelijke inhoud en strekking naar voren gebracht. Op grond van het vorenstaande en de ons ter beschikking staande gegevens moet worden aangenomen dat de vereiste zorgvuldigheid in voldoende mate in acht is genomen.

Ook voor ons laten de inhoud en strekking van reclamants bezwaren niet aan duidelijkheid te wensen over om ter zake ons standpunt te bepalen. Zeker nu wij kennis hebben kunnen nemen van de pleitnota, die reclamant op de hoorzitting te Maarheeze had willen voorlezen, en van de stukken welke hij tijdens de hoorzitting in het provinciehuis heeft overhandigd.

Ten aanzien van het materiële aspect ofwel de al dan niet aanvaardbaarheid van de splitsing van de boerderijwoning in twee wooneenheden merken wij het volgende op.

Na in eerste aanleg bij besluit van 15 november 1990, nummer 90.51457, onze medewerking aan de splitsing van bedoelde boerderijwoning te hebben geweigerd, hebben wij op grond van nieuwe feiten en omstandigheden in het kader van de Wet Arob bij besluit van 9 april 1991, nummer 40928, alsnog medewerking verleend door afgifte van de verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Wij hebben daarbij het volgende overwogen.

"In hun voorstel aan de raad om voor het desbetreffende perceel een voorbereidingsbesluit te nemen, hebben burgemeester en wethouders vermeld, dat het pand sinds 1986 wordt bewoond door twee huishoudens. Daarvan hebben wij in onze beschikking in eerste aanleg melding gemaakt. Dat deze bewoning door twee gezinnen kennelijk al enkele jaren heeft geduurd is voor ons een nieuw gegeven, waaraan overigens geen overwegende betekenis kan worden toegekend ten aanzien van de beslissing, die wij in deze moeten nemen, aangezien de situatie waar klagers op wijzen buiten ons om heeft kunnen ontstaan.

Het gaat hier om de formele splitsing van een boerderijwoning tot twee wooneenheden. Het pand is gelegen midden in de stankcirkel van het agrarisch bedrijf van M. van der Heijden, een intensieve veehouderij in de varkenssector (fokzeugen).

Het feit, dat een woning geprojecteerd wordt in de standcirkel van een agrarisch bedrijf betekent niet, dat er per definitie altijd sprake zal zijn van een in milieuhygiënisch opzicht onaanvaardbare situatie gezien vanuit de desbetreffende woonfunctie. Dit zal afhangen van de omstandigheden van het concrete geval.
Een voorzichtige benadering is op zijn plaats, omdat een te directe confrontatie tussen woonbebouwing en agrarische bedrijvigheid, met name in de intensieve sector uit milieuhygiënisch oogpunt zo veel mogelijk moet worden voorkomen.
In dit geval is de situatie echter aldus, dat toevoeging van een woning binnen de stankcirkel geen effect heeft op de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf nu reeds een aantal andere burgerwoningen op gelijke of bijna gelijke afstand van dat bedrijf aanwezig is. De toevoeging vindt voorts plaats in een gebied met reeds een aantal burgerwoningen in een zekere clustering aanwezig. Uit een oogpunt van beleid inzake het buitengebied behoeft tegen deze toevoeging, zeker nu deze niet gepaard gaat met uitbreiding van bebouwing, geen bezwaar te bestaan."

Bij besluit van 20 augustus 1991, nummer S03.91.1836, heeft de Voorzitter van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State het verzoek van reclamant om schorsing van de door burgemeester en wethouders van Maarheeze op 4 juni 1991 verleende bouwvergunning tot splitsing van bedoeld pand afgewezen. Hij heeft daarbij het volgende overwogen.
"In het onderhavige geval is geen sprake van uitbreiding van de bestaande bebouwing. Er is slechts een inwendige verandering van het perceel Damenweg 15 aan de orde, waardoor twee zelfstandige woningen worden gecreëerd. Bij handhaving van de oude situatie zou - gelet op de grootte van het pand - eveneens van dubbele bewoning sprake kunnen zijn, bijvoorbeeld via de mogelijkheid van onderverhuur.
Daarbij is voorts niet zonder gewicht dat de bouwvergunning in feite een toestand legaliseert die - onweersproken - reeds vanaf 1980 bestaat.

Gelet op het vorenstaande gaat een verwijzing naar de door verzoeker overgelegde uitspraak van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State van 1 mei 1991 inzake Stramproy niet op, aangezien daar een aanzienlijke uitbreiding van nieuwbouwwoningen binnen de stankcirkel van het bedrijf van verzoeker in de desbetreffende zaak aan de orde was.
Voorts is gebleken dat binnen de stankcirkel van het bedrijf van verzoeker reeds meerdere burgerwoningen gevestigd zijn, zij het dat de afstand van de in geding zijnde woning tot dit bedrijf geringer is.

Het geheel overziende zijn wij van oordeel dat, ook al neemt de kans dat in de toekomst door omwonenden bezwaar wordt gemaakt tegen verzoekers bedrijfsvoering door de woningsplitsing wel iets toe, toch geenszins gesproken kan worden van een zodanige (verdere) aantasting van de belangen van verzoeker, dat hierdoor voor hem een onevenredig nadeel ontstaat.

Ten overvloede overwegen wij tenslotte nog dat de bouwkundige ingrepen in het perceel Damenweg 15 zo simpel zijn dat deze te zijner tijd zonodig weer eenvoudig te verwijderen zijn."

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening dat voor de splitsing van het pand Damenweg 15 te Soerendonk de voorgeschreven procedures volgens de wettelijke eis doorlopen zijn en dat deze splitsing legaal tot stand gekomen is. Hoewel nog geen uitspraak is gedaan in de bodemprocedure hebben wij goede reden aan te nemen dat onze beslissing, welke wij in het kader van de Wet Arob gedaan hebben, in stand zal blijven. In dit kader van de goedkeuringsfase van voorliggend bestemmingsplan nemen wij ter zake hetzelfde standpunt in.
Gelet op vorenstaande overwegingen vinden wij de bezwaren ongegrond.

3. Beslissing

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

BESLUITEN:

4.1. - goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Herziening 1989 Buitengebied West en Oost", vastgesteld door de raad van de gemeente Maarheeze op 9 juli 1991, behoudens aan de volgende gedeelten van het plan:
A. ten aanzien van de plankaart en renvooi, de met blauwe lijnen aangegeven plangedeelten;
B. ten aanzien van de planvoorschriften:
1. van het bestemmingsplan "Buitengebied West" de navolgende bepalingen:
a. Artikel 5, lid 6;
b. Artikel 6, lid 6;
c. Artikel 7, lid 6;
d. Artikel 8, lid 6;
e. Artikel 16, lid 3, zinsnede "en tot ..... categorie B3";
2. van het bestemmingsplan "Buitengebied Oost" de navolgende bepalingen:
a. Artikel 9, lid 4;
b. Artikel 13, lid 3;
c. Artikel 14, lid 1, aanduiding "Go";
d. Artikel 14, lid 2, sub e;
e. Artikel 14, lid 5;
f. Artikel 17, lid 4;

3.2. de bezwaren ongegrond te verklaren;

3.3. te verklaren dat ons besluit tot goedkeuring onherroepelijk is, behoudens het met gele lijnen aangegeven gedeelte van de plankaart;

4. Afschriften

Dit besluit zenden wij in afschrift aan:
- de raad van de gemeente Maarheeze;
- degenen die bij ons bezwaren hebben ingediend;
- de provinciale planologische commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven;
- de inspecteur van de Volkshuisvesting te 's-Hertogenbosch.

's-Hertogenbosch, 11 maart 1992
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

voorzitter,

griffier,

Afschrift aan:
o (zie einde besluit)
o dienst EBW, afd. BV
o bureau JZB
o auteur
o dossier

HK/jc/16
67PPC92T120