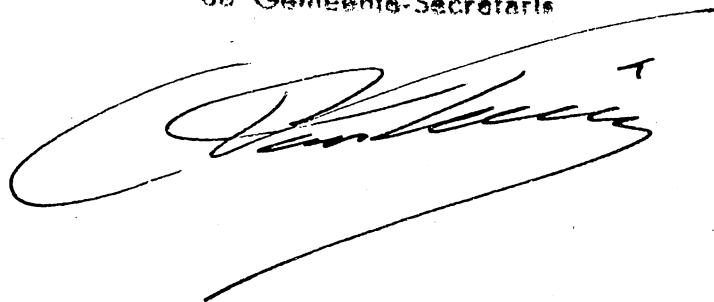


Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Teteringen
 datum 16 september 1993
 bij bekend,

maart 1993

de Gemeente-Secretaris

T 03



GEMEENTE TETERINGEN

BESTEMMINGSPLAN

"BUITENGEBIED - HERZIENING 1990"

Inhoud:

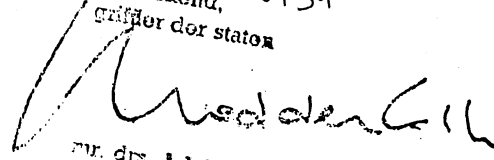
1. toelichting
2. voorschriften
3. plankaart op schaal 1 : 5000 met renvooi

Herziening en aanvulling van de voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied naar aanleiding van de onthoudingen van goedkeuring door Gedeputeerde Staten resp. de Kroon (plan ex artikel 30 van de W.R.O.)

In deze herziening zijn de opmerkingen van Gedeputeerde Staten, vervat in de aanbiedingsbrief van het besluit, verwerkt. Tevens zijn enkele wijzigingen n.a.v. recentelijke ontwikkelingen doorgevoerd.

De oorspronkelijke tekst, waarin de vervallen delen zijn doorgehaald, staat op de linker zijde van de pagina's. Rechts zijn de wijzigingen en toevoegingen afgedrukt.

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
 Staten van Noord-Brabant van
 24-2-94 11731
 bij bekend,
 griffier der staten


 mr. drs. A.J. Hinderink

GEMEENTE TETERINGEN

TOELICHTING OP HET BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED - HERZIENING
1990", plankaart maart 1993

1. INLEIDING
2. REDEN TOT PLANHERZIENING
3. WIJZIGINGEN n.a.v. ONTHOUDING VAN GOEDKEURING
 - 3.1. Woning Heistraat 3
 - 3.2. Een drietal woningen bestemd voor "Woning A"
 - 3.3. Woning Meerberg 3
 - 3.4. Percelen Groenstraat 8
 - 3.5. Perceel sectie C nr. 1656, Groenstraat
 - 3.6. Landbouwenclave "Kalix Berna"
 - 3.7. Paragraaf 5 en 6, lid F onder I en II
 - 3.8. Paragraaf 8 en 9, lid F onder I sub 3
 - 3.9. Paragraaf 38.3. en 38.4.
 - 3.10 Paragraaf 45
4. WIJZIGINGEN n.a.v. RECENTELIJKE ONTWIKKELINGEN
 - 4.1. Paragraaf 36 en 37
 - 4.2. Paragraaf 38.6. en 38.7.
 - 4.3. Paragraaf 39.2
 - 4.4. Paragraaf 42
 - 4.5. Overige wijzigingen
5. OVERIGE PLANAANPASSINGEN
 - 5.1. Camping Katjeskelder
 - 5.2. Uitbreiding agrarisch bouwblok en aanwijzing woning
bouwblok Hoeveneind
 - 5.3. Woning zuidzijde Galgestraat
 - 5.4. Uitbreiding Manege "De Teteringse Bossen"
 - 5.5. Woning Hoeveneind 120
 - 5.6. Kennel voor huisdieren, Tilburgsebaan 6
 - 5.7. Verbreding Oosterhoutseweg
 - 5.8. v.m. Kampeerboerderij
6. GELUIDHINDER
7. OVERLEG
8. INSPRAAK

1. INLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van:

- bestemmingsplan "BUITENGEBIED 1983", vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 1984 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij Besluit nr. 128.020 van 16 juli 1985. Bij K.B. van 24 juni 1988, nr. 29 kreeg het plan rechtskracht. Voor die gedeelten waaraan goedkeuring onthouden werd, treedt opnieuw het bestemmingsplan "BUITENGEBIED 1974" in werking, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 augustus 1974 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij Besluit nr. 225.539 van 5 november 1975. Bij K.B. van 28 juni 1980, nr. 40 werd het plan grotendeels rechtsgeldig.
- bestemmingsplan "BUITENGEBIED - HERZIENING 1987", vastgesteld door de gemeenteraad op 3 september 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij Besluit G. nr. 87.04-130 van 10 december 1987.

2. REDEN TOT PLANHERZIENING

Onderhavige bestemmingsplanherziening heeft grotendeels betrekking op het bestemmingsplan "Buitengebied 1983". Het betreft hier die delen waaraan destijds door Gedeputeerde Staten resp. de Kroon goedkeuring onthouden is. De herziening maakt het tevens mogelijk de door Gedeputeerde Staten aanbevolen wijzigingen in de voorschriften aan te brengen. Daarnaast geven recente ontwikkelingen aanleiding het plan naar de nu geldende richtlijnen te wijzigen en aan te vullen. Een enkele wijziging betreft een reeds eerder in een herziening opgenomen plandeel (zomerhuisjesterrein).

De plankaart met het renvooiblad en de voorschriften zijn dienovereenkomstig aangepast. De aangebrachte wijzigingen zijn als volgt te omschrijven:

3. WIJZIGINGEN n.a.v. ONTHOUDING VAN GOEDKEURING

Naar aanleiding van de onthouding van goedkeuring zijn de volgende plandelen op de plankaart gewijzigd:

3.1. Woning Heistraat 3

De bebouwing aan de Heistraat 3 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" gekregen. Het pand wordt voor woondoeleinden gebruikt. De vrijstaande woning is nu voor "Woning A" bestemd.

3.2. Een drietal woningen bestemd voor "Woning A"

Aan de bestemming "Woning A" is voor een drietal woningen gelegen aan de Laanzichtweg 95, het Hoeveneind 82 (in het GS-besluit abusievelijk genoemd Hoeveneind 51) resp. de Meerberg 15 goedkeuring onthouden. De woningen zijn destijds gebouwd als woning voor de rustende boer en/of als tweede bedrijfswoning. Het toekennen van een aparte woonbestemming aan deze woningen houdt in dat op grond van de planvoorschriften in beginsel een nieuwe tweede bedrijfswoning mag worden gebouwd. De woningen dienen volgens Gedeputeerde Staten opgenomen te worden in een agrarisch bouwblok, teneinde uitbreiding van het woningbestand voor burgerdoeleinden in het buitengebied tegen te gaan. Ten aanzien van de woningen aan de Meerberg en de Laanzichtweg is de bestemming dan ook gewijzigd in die van "Agrarisch bouwblok". De woning aan het Hoeveneind is opnieuw voor "Woning A" bestemd omdat het betrokken agrarisch bedrijf feitelijk is opgehouden te bestaan. Via een aanduiding op de plankaart wordt uitgesloten dat alsnog door toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid van paragraaf 9 onder E.I. de bouw van een tweede bedrijfswoning wordt mogelijk gemaakt. De mogelijkheid om de voormalige boerderij te splitsen in twee burgerwoningen blijft aanwezig op grond van het bepaalde in paragraaf 38.6a.

3.3. Woning Meerberg 3

Aan de bestemming "Landhuis" voor het pand aan de Meerberg 3 hebben Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. Het pand is destijds gebouwd als paardenstal, onderdeel uitmakend van de naast gelegen paardenfokkerij, maar is nu als woning in gebruik. De inhoud van de woning bedraagt 520 m3.

Binnen de bestemming "Landhuis" zou de inhoud zondermeer uitgebreid kunnen worden tot 1250 m³.

Gedeputeerde Staten achten een dergelijke uitbreiding niet toelaatbaar. Vandaar dat Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden hebben.

De Kroon heeft zich bij dit besluit aangesloten.

Door de onthouding van goedkeuring treedt voor de betreffende woning opnieuw het bestemmingsplan Buitengebied 1974 in werking. In dit plan had het pand eveneens de bestemming "Landhuis". Daarin staat bepaald dat de inhoud tenminste 750 m³ en niet meer dan 1250 m³ mag bedragen. Ook binnen het vigerende plan mag de woning dus uitgebreid worden tot 1250 m³. Aan het bezwaar van Gedeputeerde Staten ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden, is tegemoetgekomen door het pand te bestemmen voor "Woning A(1)" met dien verstande, dat de inhoud maximaal 520 m³ in plaats van 450 m³ (zoals in beginsel geldt voor woningen in deze categorie) mag bedragen.

3.4. Percelen Groenstraat 8

De betreffende percelen behoren volgens het bestemmingsplan Buitengebied 1974 tot één agrarisch bouwblok. De boerderij is een aantal jaren geleden apart verkocht en wordt al weer enige jaren voor burgerwoondoeleinden gebruikt. In het bestemmingsplan "Buitengebied 1983" is daarom een splitsing gemaakt tussen de bestemmingen "Agrarisch bouwblok Ab" en "Woning C". Aan de bestemming van de afgesplitste woning hebben Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden.

Na verkoop van de boerderij heeft de eigenaar van het agrarisch bedrijf zijn intrek genomen in een woning in het dorp. Hij heeft nu de wens te kennen gegeven alsnog bij zijn bedrijf te willen wonen. Binnen de bestemming "Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder" is de bouw van een bedrijfswoning zondermeer toegestaan. Via een vrijstellingsbevoegdheid is bovendien de bouw van een tweede bedrijfswoning mogelijk, indien er tenminste sprake is van een tweemansbedrijf. Voorkomen dient te worden dat ter plaatse in zijn totaliteit meer dan twee woningen gebouwd zullen worden c.q.

aanwezig zullen zijn.

Gezien het feit dat de boerderij reeds als woning werd gebruikt ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan en het gebruik krachtens het overgangsrecht mag worden voortgezet, is besloten de gronden overeenkomstig het gebruik te bestemmen. Vandaar dat de bestemmingen "Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder" en "Woning C" blijven gehandhaafd. Wel geldt voor onderhavig agrarisch bouwblok de beperking, dat de vrijstellingsbevoegdheid om een tweede bedrijfswoning te mogen bouwen, niet van kracht is.

Voor overlast door milieuhinder hoeft niet gevreesd te worden, daar het hier gaat om een bouwblok met beperkte milieuhinder. Voor eventuele uitbreiding van de aanwezige ligboxenstal kan dan ook geen hinderwetvergunning worden afgegeven.

Met gebruikmaking van artikel 19 WRO en artikel 50 lid 8 Woningwet is inmiddels een bouwvergunning voor een nieuwe bedrijfswoning afgegeven.

3.5. Perceel sectie C nr. 1656, Groenstraat

Onderhavig perceel is gelegen aan de zuidzijde van de Groenstraat en maakt onderdeel uit van een boomkwekerij annex tuincentrum. Ter plaatse is de bouw van een tweede bedrijfswoning gewenst. Gedeputeerde Staten hebben hieraan goedkeuring onthouden. De Kroon acht een woonbestemming, gezien de ligging tegen de bebouwde kom, wel toelaatbaar. Hoewel om verschillende redenen hebben Gedeputeerde Staten en de Kroon goedkeuring onthouden. Voor dit plandeel is een apart bestemmingsplan in procedure gebracht. De herziening is geregeld in het bestemmingsplan "Kerkeind - herziening 1989".

3.6. Landbouwenclave "Kalix Berna"

De landbouwenclave "Kalix Berna" is gelegen ten noorden van de Tilburgseweg in het natuurgebied "Oosterheide". De gronden hadden de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Aan deze bestemming is door de Kroon goedkeuring onthouden, omdat het gebied zelf ook natuurwetenschappelijke

waarde bezit en ter plaatse reliëf vertoont. Een meer op de natuurwaarde gerichte bestemming, gelijk het aangrenzende gebied dat dezelfde kenmerken vertoont en binnen de gemeente Oosterhout is bestemd als Gebied met natuur- en landschapswaarde met agrarisch gebruik, is hier op zijn plaats.

Vandaar dat het gebied bestemd is voor "Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde". Ter plaatse mag, met uitzondering van kavelscheidingen, niet gebouwd worden. Ondergeschikte bouwwerken zoals veldschuren en melkstallen kunnen alleen via een vrijstellingsbevoegdheid gerealiseerd worden. De daarbij genoemde criteria geven voldoende waarborgen dat eerst tot de bouw zal worden overgegaan, nadat afweging van de belangen heeft plaatsgevonden.

Ten gevolge van het Kroonberoep is een aantal wijzigingen in de voorschriften doorgevoerd.

3.7. Paragraaf 5 en 6, lid F onder I en II

Agrarisch gebied met landschappelijke waarde en Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde.

Binnen bovengenoemde bestemmingen zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen welke nieuwvestiging en hervestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf mogelijk maken. Op het ogenblik doen zich in de agrarisch sector ontwikkelingen voor die ertoe leiden dat omschakeling en/of nieuwvestiging van intensieve veehouderij plaatsvindt. Deze ontwikkelingen hebben een aanzienlijke invloed op de visuele openheid en landschappelijke en cultuurhistorische waarde ter plaatse.

Gedeputeerde Staten zijn van mening dat voldoende waarborgen gegeven worden doordat aan de wijzigingsbevoegdheden dusdanige criteria verbonden zijn dat ongewenste ontwikkelingen voorkomen kunnen worden.

Volgens de Kroon dient echter elke wijziging afzonderlijk bekeken te worden om tot een goede belangenafweging van zowel de agrarische als de landschappelijke belangen te komen. Planherziening is voor dergelijke wijzigingen de aangewezen

weg. In verband hiermede is door de Kroon goedkeuring onthouden aan de paragrafen 5 en 6, lid F onder I en II alsmede aan de paragrafen 38.3 en 38.4, welke hiermee samenhangen. Genoemde bepalingen komen hierdoor te vervallen.

3.8. Paragraaf 8 en 9, lid F onder I sub 3

Agrarisch bouwblok resp. Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder.

Genoemde paragrafen bevatten wijzigingen ten behoeve van vergroting van een bestaand agrarisch bouwblok. Daarin is een bepaling opgenomen waarbij de maximale oppervlakte van het bouwblok van een agrarisch bedrijf gesteld is op 1,5 ha. Een uitzondering wordt gemaakt voor een tuinbouwbedrijf. Hiervoor is een maximale oppervlakte van 2,0 ha toegestaan.

De Kroon is van mening dat de toegestane uitbreiding de vestiging van een veredelingsbedrijf van behoorlijke omvang mogelijk maakt, omdat volgens haar de nodige criteria ontbreken om die vestiging tegen te gaan. Daar een dergelijk bedrijf uit planologisch oogpunt niet aanvaardbaar is heeft de Kroon aan onderhavige bepalingen goedkeuring onthouden.

Met de Kroon wordt de mening gedeeld dat grootschalige uitbreidingen van veredelingsbedrijven moeten worden tegengegaan. Zoals onder sub 1 van de wijzigingsbevoegdheden is aangegeven is de wijziging alleen toegestaan voor uitbreiding van een agrarisch bedrijf. Daar binnen de begripsomschrijving van "agrarisch bedrijf" een mammoetbedrijf uitdrukkelijk wordt uitgesloten, is vestiging van een dergelijk bedrijf niet mogelijk.

De Provinciale richtlijnen ten aanzien van bestemmingsplannen "Buitengebied" zijn neergelegd in de "Nota inrichting bestemmingsplan Buitengebied, herziening hoofdstuk 4 (13 maart 1985)". Bij eventuele vergroting van een agrarisch bouwblok dient, volgens de nota, de vereiste evenredige belangenafweging plaats te vinden waarbij betrokken worden de mate waarin de vergroting noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf

en alsmede de mate waarin de ter plaatse aanwezige niet-agrarische belangen door de vergroting worden geschaad, mede gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering, de ligging van het bedrijf en de mate en wijze van vergroting van het bouwblok.

Deze belangenafweging wordt verwoord onder sub 1 en 2 van de wijzigingsbevoegdheden.

Onder sub 1 staat aangegeven dat de wijziging eerst mag plaatsvinden indien in voldoende mate vaststaat dat de vergroting noodzakelijk is in verband met de voorgenomen uitbreiding van het bedrijf en uitsluitend in zoverre de voorgenomen uitbreiding daartoe aanleiding geeft.

Ten aanzien van de noodzaak dient de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen te Tilburg te worden gehoord. Over te grootschalige uitbreidingen van de bestaande bedrijven zal negatief worden beslist.

De aanwezige niet-agrarische belangen waaronder verstaan worden de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische belangen worden veilig gesteld onder sub 2. De aanwezige waarden mogen door de vergroting niet onevenredig worden aangetast.

Indien deze waarden aanwezig zijn dient het advies te worden ingewonnen van de directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in de provincie Noord-Brabant.

Aangezien vestiging van een mammoetbedrijf voor intensieve veehouderij, zoals eerder is aangegeven, niet mogelijk is en met betrekking tot de belangenafweging de provinciale richtlijnen worden gevolgd kunnen dan ook de binnen de Provinciale nota aangegeven normen voor uitbreiding van het Agrarisch bouwblok worden aangehouden. Dientengevolge is de bepaling onder sub 3, waarbij een maximale uitbreiding van 1,5 voor agrarische bedrijven en 2,0 ha voor tuinbouwbedrijven, op-nieuw opgenomen.

3.9. Paragraaf 38.3. en 38.4.

Het aanwijzen van een "Agrarisch bouwblok zonder woning" resp. Wijziging "Woning A (of C)" in "Agrarisch bouwblok".

Door de Kroon is aan deze wijzigingsbevoegdheden goedkeuring onthouden in verband met de onder 3.7. genoemde onthouding van goedkeuring. De overweging daarbij was dat voor de agrarische gebieden met landschappelijke waarde dergelijke wijzigingen via een planherziening dienen te worden gerealiseerd teneinde tot een goede belangenafweging ter plaatse te komen. Ook de mogelijkheden van wijziging voor de bestemmingen "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" en "Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde" komen daarmee te vervallen.

Aangezien het bezwaar van de Kroon betrekking heeft op de landschappelijke waarde van het omringende gebied is de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd voorzover het wijzigingen binnen de bestemming "Primair agrarisch gebied" betreffen.

3.10. Paragraaf 45

Bebouwingsgrens geluidgevoelige objecten

In de brief behorende bij het Besluit van Gedeputeerde Staten wordt een opmerking gemaakt over de in paragraaf 45 genoemde bebouwingsgrens geluidgevoelige objecten. Gedeputeerde Staten gaan er van uit dat hier de voorkeurswaarde van 50 + 5 dB(A) bedoeld wordt in plaats van 55 dB(A).

Zolang geen ontheffing tot toelating van een hogere grenswaarde is verleend dient inderdaad de 50 + 5 dB(A) contour te worden aangehouden.

De voorschriften zijn op dit punt gecorrigeerd.

4. WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN RECENTE ONTWIKKELINGEN

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan zijn een aantal provinciale richtlijnen veranderd. De hiernavolgende wijzigingen hebben daar betrekking op.

4.1. Paragraaf 36 en 37

Dubbelbestemming "Waterwingebied" en Dubbelbestemming "Bescheringszone waterwingebied".

Op Oosterhouts grondgebied is een waterwingebied gelegen. Het bijbehorende beschermingsgebied ligt gedeeltelijk binnen de gemeente Teteringen, evenals een klein gedeelte van het eigenlijke waterwingebied. Op deze gebieden zijn van toepassing het provinciale Grondwaterbeschermingsplan en de Grondwaterbeschermingsverordening.

Naar aanleiding daarvan zijn de onderhavige voorschriften aangepast.

Binnen het beschermingsgebied wordt onderscheid gemaakt in de 10-jarenzone en de 25-jarenzone. De begrenzing van de 10-jarenzone is op de plankaart aangegeven, terwijl de 25-jarenzone is aangepast aan de nieuwste gegevens.

De gronden behorende tot het eigenlijke waterwingebied zijn voornamelijk voor "Bos en verspreide houtopstanden" resp. "Natuurgebied met militair en recreatief gebruik" bestemd. Binnen de bestemming "Primair agrarisch gebied" is de aanwezig van een agrarisch bouwblok wel mogelijk. Vandaar dat aan de voorschriften voor de beschermingszone beperkende bepalingen zijn toegevoegd ten aanzien van pluimvee-, varkens-, mestrund- en mestkalverenhouderij en champignonkwekerijen. Uitoefening van een mammoetbedrijf voor intensieve veehouderij of een bedrijf dat gericht is op het houden of fokken van pelsdieren, konijnen, geiten, schapen of paarden wordt in beginsel uitgesloten.

Door het aanpassen van de paragrafen 36 en 37 aan het Grondwaterbeschermingsplan komen de bijlage A "Lijst van toegestane bestrijdings- en ontsmettingsmiddelen" en de bijlage B "Lijst van schadelijke stoffen" te vervallen.

4.2. Paragraaf 38.6. en 38.7.

Verbouw van boerderijen voor burgerwoondoeleinden, verbouw c.q. herbouw van architectonisch en cultuurhistorisch waardevolle boerderijen en splitsing van boerderijen voor burgerwoondoeleinden

Alhoewel het beleid er op gericht is uitbreiding van niet-agrarische functies in het buitengebied te voorkomen, kan niet worden verhinderd dat bedrijven die daar wel thuishoren hun functie verliezen. De bewoning wordt voortgezet en voor de overige gebouwen wordt een andere functie gezocht. In de meeste gevallen blijkt ook daarvan bewoning het meest doelmatig te zijn.

Volgens het in 1984 door de gemeenteraad vastgestelde plan "Buitengebied 1983" was splitsing van voormalige boerderijen ten behoeve van woondoeleinden niet mogelijk. Gedeputeerde Staten waren toen van mening dat zodanige bepaling zou kunnen leiden tot een vermeerdering c.q. verdubbeling van het aantal burgerwoningen in het buitengebied. Daardoor zou afbreuk worden gedaan aan één van de hoofddoelstellingen van het bestemmingsplan, burgerwoningen in het buitengebied tegen te gaan, omdat zij daarin naar hun aard niet thuishoren. Volgens de thans geldende inzichten ontmoet incidentele woningsplitsing geen bezwaar, indien die tenminste zal leiden tot behoud van een voormalige boerderij welke op zichzelf beschouwd, architectonische en/of cultuurhistorische waarde bezit.

Het K.B. nr. 22 van 7 oktober 1985 inzake het plan "Buitengebied" van de gemeente Heesch alsmede de beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant nr. 135.434 van 14 januari 1986 in een AROB-bezwaarschriftprocedure aangaande een boerderijsplitsing onder de gemeente Oosterhout, geven aan dat de inzichten met betrekking tot deze problematiek zijn gewijzigd.

Ook het Streekplan Noord-Brabant van juli 1992 stelt dat boerderijsplitsing ten behoeve van woningen mogelijk is als dat gebeurt om waardevolle boerderijen te kunnen behouden 1), of in bestaande bebouwingsconcentraties 2).

Volgens het besluit van Gedeputeerde Staten inzake het plan Buitengebied van de gemeente Mill en St. Hubert, nummer 88.00083 d.d. 29 juli 1988, behoort splitsing van voormalige boerderijen in het kernrandgebied eveneens tot de mogelijkheden 3).

Hergebruik van voornamelijk agrarische bedrijfswoningen voor burgerwoningen wordt aldus het Streekplan in beginsel eveneens aanvaardbaar geacht.

Het beleid van het Streekplan wordt -met inachtneming van het K.B. inzake het plan "Buitengebied" van de gemeente Heesch, de AROB-beslissing van Gedeputeerde Staten inzake de boerdersplitsing te Oosterhout en het GS-besluit inzake het plan Buitengebied van de gemeente Mill en St. Hubert in voorliggende herziening uitgewerkt. Zie daarvoor de wijzigingsbevoegdheden 38.6a. en 38.7a. die aan de te handhaven paragraaf 38.6 en 38.7 zijn toegevoegd.

Ad 1.

Grondslag voor de bepaling van gebouwen van cultuurhistorische, architectonische dan wel landschappelijke waarde, is geweest de Cultuurhistorische Inventarisatie van de Provincie Noord-Brabant voor de gemeente Teteringen, gedateerd april 1989. De aanduiding van deze gebouwen is op de plankaart overgenomen.

Opgemerkt moet worden dat sinds het moment van inventarisatie verandering kan zijn gekomen in de cultuurhistorische of architectonische waardering van gebouwen. Indien bijvoorbeeld door calamiteiten, verbouwingen of veranderingen anderszins genoemde waarden verloren zijn gegaan, kan op grond daarvan geen aanspraak meer worden gemaakt op de splitsingsregeling. Niet uitgesloten is dat in zodanig geval een beroep wordt gedaan op de splitsingsregeling voor voormalige boerderijen binnen bebouwingslinten of kernrandzone (zie ad 2 en ad 3). Om zowel een objectieve als actuele beoordeling van deze splitsingsgrondslag te krijgen, zal de gemeentelijke Monumentencommissie terzake een adviesfunctie vervullen. Voor motivering van de verschillende kwalificaties: zie genoemd inventarisatierapport.

Ad 2.

Om de woonontwikkelingen in het buitengebied tot het uiterste te beperken, maar ook om conflicten tussen wonen en agrari-

sche bedrijfsuitoefening bij voorbaat zo veel mogelijk uit te sluiten, is de omvang van de bebouwingslinten beperkt.

In stedenbouwkundige zin dient aan drie criteria te worden voldaan, wil van een bebouwingslint gesproken kunnen worden, te weten:

- het gaat om een "oude" verbinding tussen twee kernen;
- die verbinding is overwegend aan twee zijden bebouwd;
- er is sprake van multi-functionaliteit.

Waar het gaat om oude verbindingen met "lengte"-beleving, zijn ze gezien vanuit het landschap maar ook bij de beleving op het land zelf, markant en karakteristiek.

In visueel opzicht zijn linten het sterkst, indien zij tweezijdig zijn bebouwd. Functioneel gezien is er sprake van een menging van functies naast die van agrarische bedrijfsvoering en wonen.

Binnen de gemeente Teteringen kan alleen de verbinding tussen de kernen Teteringen en Terheijden als een specifiek lint worden aangemerkt, alhoewel ook daar bepaalde gedeeltes slechts aan één zijde zijn bebouwd en de menging van functies beperkt blijft tot agrarische bedrijfsvoering en wonen.

Binnen het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "bebouwingslint" en dat aansluit op de kernrandzone zijn nog vijf agrarische bedrijven, zeven woningen zonder en twee woningen met cultuurhistorische waarde aanwezig.

Los van het vorenstaande dient bij elke splitsing van boerderijen ten behoeve van burgerwoondoeleinden te worden gezien of de belangen van nabijgelegen agrarische bedrijven niet onevenredig worden geschaad.

Bij toetsing wordt advies ingewonnen van de Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie.

Ad 3.

Waar aan de agrarische bedrijfsontwikkeling binnen de kernrandzone reeds de nodige beperkingen zijn opgelegd, binnen die zone zijn volgens het bestemmingsplan namelijk alleen agrarische bedrijven met beperkte milieuhinder toegelaten, mag worden verondersteld dat daar juist de meeste bedrijfsbe-

eindigingen zullen optreden, zodat de behoefte om tot boerderijsplitsing over te gaan daar relatief het grootst zal zijn. Omdat milieuproblemen daar een belangrijke rol spelen en specifiek agrarische belangen in het algemeen van minder gewicht zijn, behoeven tegen boerderijsplitsing ten behoeve van woondoeleinden ter plaatse geen overwegende bezwaren te bestaan. Om die reden is de kernrandzone voor toepassing van de splitsingsregeling gelijkgesteld met een bebouwingslint in het buitengebied.

4.3. Paragraaf 39.2

De oorspronkelijke regeling voor het creëren van woonruimten behoeve van een rustend agrarisch bedrijfshoofd is vervallen. Aan toepassing van die op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gebaseerde vrijstelling kan gezien recente Kroon- en Arob jurisprudentie geen medewerking méer worden verleend. De regeling garandeert niet de tijdelijkheid van de voorziening waarvoor zij aanvankelijk was bedoeld, hetwelk strijdig is met de bedoeling van de regeling.

Nu Gedeputeerde Staten geen verklaringen van geen bezwaar meer afgeven voor de bouw van extra woonruimten ten behoeve van de rustende boer heeft het ook niet langer zin de oude regeling te handhaven.

De oude vrijstellingsregeling gebaseerd op artikel 15 van de wet op de Ruimtelijke Ordening is vervangen door een nieuwe op artikel 17 van die wet gebaseerde regeling waarmee de tijdelijkheid door een termijn van maximaal 5 is verzekerd. Daarenboven mag de extra woonvoorziening geen grotere vloeroppervlakte hebben dan 75 m² terwijl de inhoud daarvan tezamen met de eigenlijke bedrijfswoning in geen geval meer mag zijn dan 750 m³, zijnde de maximale inhoudsmaat van een op zichzelf staande agrarische bedrijfswoning.

4.4. Paragraaf 42.

Beroep op de gemeenteraad

Artikel 20 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vervallen en daarmee ook de beroepsmogelijkheid. Vandaar dat paragraaf 42 is geschrapt.

4.5. Overige wijzigingen

Een gedeelte van de wijzigingen heeft betrekking op een naamsverandering.

De diensten Landbouw en Voedselvoorziening resp. Landelijke Gebieden en Kwaliteitszorg zijn samengevoegd tot de dienst Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie.

De andere wijzigingen spreken voor zich.

5. OVERIGE PLANAAANPASSINGEN

5.1. Camping Katjeskelder

Binnen de gemeente Oosterhout is de camping Katjeskelder gelegen. Een klein gedeelte van de camping behoort tot de gemeente Teteringen en is als "Kampeerterein" bestemd. Ter plaatse mogen maximaal 50 kampeermiddelen geplaatst worden. Ten behoeve van de winning van drinkwater, overeenkomstig het Provinciale Grondwaterbeschermingsplan heeft de camping kort geleden grond af moeten staan aan de waterleidingmaatschappij Noord-West-Brabant. In ruil daarvoor mocht de camping op Teterings grondgebied uitbreiden. Deze gronden zijn eveneens bestemd als "Kampeerterein" en bedoeld voor het plaatsen van kampeermiddelen. Voor meer gedetailleerde gegevens wordt verwezen naar het destijds opgestelde bestemmingsplan "Buitengebied - Herziening 1987". Het kampeerbedrijf heeft te kennen gegeven op een gedeelte van deze gronden een aantal zomerhuisjes te willen bouwen. Vandaar dat aan de voorschriften paragraaf 29a. "Zomerhuisjesterrein" is toegevoegd, welke de bouw van niet meer dan zeven huisjes met een inhoud van maximaal 150 m³ mogelijk maakt. De toevoeging van de paragraaf is in de inhoud en de strafbepaling verwerkt.

5.2. Uitbreiding agrarisch bouwblok en aanwijzing woning bouwblok Hoeveneind

Het Agrarisch bouwblok Aa op perceel A 612 aan de oostzijde van het Hoeveneind ter hoogte van de Blauwhoefsedreef is vergroot met een gedeelte van het voormalig agrarisch bouwblok op perceel A 750.

Het resterende gedeelte van laatstgenoemd bouwblok, waarop de voormalige boerderij aanwezig is, is overeenkomstig het huidige gebruik bestemd voor "Woning A".

5.3. Woning zuidzijde Galgestraat

Een woning aan de zuidzijde van de Galgestraat maakt volgens het vigerende bestemmingsplan onderdeel uit van een in de nabijheid aanwezige Agrarisch bouwblok Aa. Dit is niet het geval. De woning heeft de bestemming van "Woning A" gekregen.

5.4. Uitbreiding Manege "De Teteringse Bossen"

Deze manege beschikt thans nog slechts over één binnenbak. Mede gelet op de Nederlandse klimatologische omstandigheden ontstaan daardoor botsingen tussen de belangen van lesklanten en stallingsklanten. Paardrijlessen vinden n.l. voornamelijk plaats na schooltijd, 's-avonds of op schoolvrije tijden en dat is ook de tijd dat eigen paardenbezitters hun dier de noodzakelijke dagelijkse beweging moeten geven.

Dit conflict wordt nog versterkt nu de stallingsmogelijkheid van 10 naar 28 boxen moet worden uitgebreid waardoor het aantal paardrijlessen op het uit economisch oogpunt gewenste aantal kan worden gebracht.

Om deze "conflict of interest"-situatie weg te kunnen nemen is de bouw van een tweede binnenbak gewenst. De daarvoor noodzakelijke vergroting van het bebouwingsvlak stuit echter op stedenbouwkundig-ruimtelijke bezwaren. Wel is het aanvaardbaar de bebouwing binnen het al eerder bepaalde bebouwingsvlak verder te intensiveren 25% naar 45% waardoor de bouw van een tweede binnenbak alsook een uitbreiding met 18 boxen mogelijk is.

5.5. Woning Hoeveneind 120

Van de betrokken eigenaar is het verzoek ingekomen de bestemming van "Woning A" te wijzigen in "Landhuis". Op dit verzoek is niet ingegaan omdat alle voormalige boerderijen in het buitengebied van Teteringen, voorzoveel daarbij althans geen sprake is van cultuurhistorische en architectonische waarden, zijn bestemd voor "Woning A". Bovendien zou de door de eigenaar gewenste bestemming kunnen leiden tot een aanzienlijke uitbreiding van de bebouwing. Dit is op deze situatie ten behoeve van een niet-agrarische functie in het buitengebied niet gewenst.

Waar er op dit moment binnen het bestemmingsvlak Woning A(2) evenwel meer bebouwing aanwezig is dan formeel volgens de bestemming Woning A toelaatbaar is, is de regeling van Paragraaf 17 aangepast. De inhoud van (het hoofdgebouw van) de woning Hoeveneind 120 is gesteld op 750 m³. Er zijn 3 bijgebouwen (waaronder ook begrepen het aangebouwde bijgebouw) met een gezamenlijke grondoppervlakte van 136 m² alsmede 2 overdekte verblijfsruimten toegestaan. Deze maten sluiten aan bij de bestaande toestand overeenkomstig de eerder verleende bouwvergunningen.

5.6. Kennel voor huisdieren, Tilburgsebaan 6

Er is een verzoek ingekomen tot medewerking aan renovatie van de bebouwing behorende tot de kennel van huisdieren aan de Tilburgsebaan 6. Daarbij wordt een deel van de bebouwing gesloopt en in ruil daarvoor de bedrijfswoning uitgebreid met een serre. De inhoud van die woning blijft binnen de voorgescreven maximale inhoud van 450 m² maar de bebouwde oppervlakte wordt vergroot tot ± 22% van het bestemmingsvlak. Tegen deze ten opzichte van de feitelijke toestand geringe verruiming van de bebouwingsmogelijkheden bestaan uit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt geen overwegende bezwaren, omdat de concentratie van de gebouwen wordt vergroot. Opgemerkt moet worden dat de gezamenlijke grondoppervlakte van gebouwen thans reeds ± 20% van het bestemmingsvlak betreft zodat reeds daarom een aanpassing van het plan moet plaats-

vinden.

5.7. Verbreding Oosterhoutseweg

Er zijn plannen in voorbereiding voor reconstructie van de Oosterhoutseweg, dat wil zeggen de aanleg van vrijliggende fietspaden achter de aanwezige bomen. Daarvoor valt aan een geringe verbreding van de weg niet te ontkomen.

Aan de westzijde voorziet het bestemmingsplan "Oosterhoutseweg-Heistraat, herziening 1990" in een geringe verbreding. Oostelijk creëert onderwerpelijk plan daarvoor de nodige ruimte.

Het op het renvooiblad aangegeven dwarsprofiel is uitgangspunt bij de reconstructie.

5.8. v.m. Kampeerboerderij

De aanvankelijk aan de westzijde van het Hoeveneind, even ten noorden van de Vraggelsebaan, aanwezige kampeerboerderij is als zodanig opgehouden te bestaan.

De opstallen met bijbehorende gronden zijn thans, overeenkomstig het huidige gebruik, bestemd voor Woning C d.w.z. voor woondoeleinden met behoud en/of herstel van de landschappelijke, cultuurhistorische en architectonische waarden.

6. GELUIDHINDER

De regeling voor splitsing van boerderijen ten behoeve van burgerwoondoeleinden sluit niet uit dat er binnen het bebouwingslint langs het Hoeveneind sprake zal zijn van "nieuwe" woningen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

In december 1990 bedroeg de verkeersbelasting van het Hoeveneind 1984 motorvoertuigen per etmaal (werkdaggemiddelde). Uitgaande van een op het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer gebaseerde mobiliteitsgroei van 1,6% per jaar en rekening houdend met een afname van het verkeer door verkeersmaatregelen elders, mag worden aangenomen dat de verkeersintensiteit in het planjaar 2002 op het Hoeveneind niet meer zal bedragen dan 2450 mvt/etm.

7. OVERLEG

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985, is het plan ter fine van overleg toegestuurd aan:

1. de Provinciale Planologische Commissie, kleine PPC;
2. de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening;
3. de directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in de provincie Noord-Brabant;
4. de Inspecteur van de Volksgezondheid belast met het toezicht op de Hygiëne van het Milieu;
5. de vertegenwoordiger van de Gewestelijke Raad van het landbouwschap voor Noord-Brabant;
6. het Stadsgewest Breda;
7. het Hoogheemraadschap West-Brabant;
8. de Waterleidingmaatschappij Noord-West-Brabant;
9. Burgemeester en wethouders van de gemeenten Oosterhout, Breda en Terheyden.

Ad 1.

De opmerkingen van de commissie zijn vervat in de bij brief, kenmerk 29311 van 17 september 1990 behorende adviesnota. Deze adviesnota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De indeling van de adviesnota volgend wordt hier het volgende opgemerkt:

I. Algemeen

De gemeente stelt zich op het standpunt dat aanpassing van onderwerpelijk bestemmingsplan ten gevolge van het Streekplanuitwerkingsplan zowel als ten behoeve van het Landinrichtingsplan de bedoeling van een bestemmingsplan-herziening ex artikel 30 WRO te boven gaat. Beide plannen zullen worden betrokken c.q. komen aan de orde in de 2e partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied 1991 (het zgn. casco-plan voor het gebied van de Lage Vucht. Inmiddels heeft de PPC over het voorontwerp-Cascoplan een advies uitgebracht op basis waarvan thans verdere bewerking plaatsvindt.

II. Toelichting

1. Woning Hoeveneind 51

In het besluit van Gedeputeerde Staten nr. 128.020 van 16 juli 1985, over het plan "Buitengebied, 1983", is er sprake van de onthouding van goedkeuring aan de bestemming van de woning Hoeveneind 51.

Volgens het blauw omlijnde gedeelte van de plankaart betrof het evenwel de woning Hoeveneind 82, waarop onderwerpelijke herziening dan ook is afgestemd.

2. Boerderijsplitsing bestaande bebouwingslinten/lintbebouwing

De regeling inzake de splitsing van boerderijen voor burgerwoondoeleinden is aangepast. Een nadere motivering is gegeven van de aanduiding van een gedeelte van het Hoeveneind als bebouwingslint.

3. Extra woonruimte ten behoeve van de rustende boer

De op de Streekplanherziening van 1985 afgestemde ver-

fijning en aanvulling van de regeling voor woonruimte ten behoeve van de rustende agrariër is komen te vervallen. De op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke ordening gebaseerde vrijstellingsregeling is vervangen door een vrijstelling gebaseerd op artikel 17 van die wet waardoor de tijdelijkheid van de voorziening (maximaal 5 jaar) is gegarandeerd.

4. Uitbreiding manege "Teteringse bossen"

Een nadere motivering is gegeven van de noodzaak van uitbreiding van deze manege binnen het reeds in 1984 vastgestelde bebouwingsvlak maar met verhoging van het bebouwingspercentage in plaats van een vergroting van het bebouwingsvlak.

III. Voorschriften

Paragraaf 38.6a. en 38.7c. (Bedoeld zal zijn 38.7a.).

Deze paragrafen zijn enigszins aangepast, terwijl de aanwijzing van het bebouwingslint is gemotiveerd.

Ad 2. t/m 9.

De overige instanties hebben niet afzonderlijk op toezending van dit plan gereageerd.

8. INSPRAAK

Ingevolge artikel 6^a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is met betrekking tot het onderhavige beleidsvoornemen, gedurende de periode van 26 november tot 11 december 1992, een inspraakprocedure gevolgd. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan. Van de mogelijkheid tot het op schrift indienen van opvattingen is door één persoon gebruik gemaakt, betrekking hebbend op de herziening van de bestemmingsregeling voor het perceel Hoeveneind 120.

Tijdens een daartoe op 7 december 1992 in het gemeentehuis belegde hoorzitting is niemand verschenen. De inspraakprocedure heeft geleid tot één correctie in de planopzet, te weten waar het betreft de regeling voor bovengenoemd perceel.

Vergadering d.d. 17 september 1990/nr. 29311

Teteringen; ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1990"

Planbeschrijving

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 1983". In grote lijn betreft het een aanpassing aan het GS/Kroonbesluit. In het kader van recente ontwikkelingen zijn enige aanpassingen gepleegd.

I Algemeen

De commissie kan instemmen met de nu gevolgde artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening procedure. Op korte termijn dient echter gestart te worden met de integrale planherziening. Zowel het rijks- als het provinciaal beleid geeft daartoe aanleiding.

Op het plangebied is van toepassing het streekplanuitwerkingsplan Teteringen. Het uitwerkingsplan dient als uitgangspunt te worden gehanteerd bij het artikel 30-plan. Voor de procedurele aspecten alsmede de regelingsmethode verwijst de commissie naar hoofdstuk 5 van de nota "Inrichting Bestemmingsplannen Buitengebied". De commissie is van mening dat alsnog het uitwerkingsplan dient te worden verwerkt in het bestemmingsplan (artikel 30-plan). (Cat. I)

In het nieuwe integrale buitengebiedplan (artikel 10 W.R.O.) dient vervolgens aandacht te worden geschonken aan het landinrichtingsplan, plannen met betrekking tot een te ontwikkelen golfbaan, de huidige bestemming agrarisch gebied zonder bebouwing alsmede enige bestaande bospercelen (Cat. II).

II Toelichting

1. Woning Hoeveneind 51

De commissie kan instemmen met het bestemmen van de huidige burgerwoning tot woning-A impliciet het uitsluiten van de mogelijkheid tot aanpassing van de vrijstellingsbevoegdheid met betrekking tot de bouw van een 2e bedrijfswoning. Het toelaten van de mogelijkheid om de voormalige boerderij te splitsen in twee burgerwoningen stelt de commissie afhankelijk van de mogelijkheden, die het provinciale beleid (streekplan) daartoe geeft. (Cat. I)

Zij vraagt alsnog hierin inzage te verstrekken.

2. Boerderijsplitsing bestaande bebouwingclusters/lintbebouwing

Het provinciale beleid biedt mogelijkheden om te komen tot boerderijsplitsing (zie toelichting blz. 11). De gemeente dient in de toelichting te beschrijven op basis van welke nader uit te werken criteria deze uitgangspunten in de praktijk hanteerbaar worden gemaakt. Hierin dient alsnog voldoende inzage te worden verstrekt. (Cat. I)

3. Extra woonruimte ten behoeve van rustende boer

De gemeente heeft middels een vrijstelling geregeld dat indien de gewenste woonruimte niet gerealiseerd kan worden in het hoofdgebouw, mogelijkheden open blijven voor het realiseren van woonruimte in een vrij bedrijfsgebouw.

Deze regeling (woonruimte rustende boer) wordt in recente jurisprudentie van zowel Kroon als Arob-rechter in het 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. De regeling is opgezet om aanloopmoeilijkheden bij overdracht van het bedrijf te overwinnen ofwel ter overbrugging van de periode dat de ondernemer, gezien zijn leeftijd, nog in het bedrijf blijft werken. Het in de praktijk ontwikkelde beleid dat de woonruimte benut wordt tot het levenseinde van de rustende boer of zijn echtgenote wordt als strijdig met de regeling gekwalificeerd;
- de regeling dient voor een permanente woongelegheden ter voorziening in een tijdelijke behoefte;
- de regeling is 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.

Bovenstaande overwegingen houden naar het oordeel van de commissie in dat voor een regeling gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geen plaats meer is omdat deze enerzijds de tijdelijkheid niet kan garanderen en anderzijds in functionele zin burgerwoning in het buitengebied toelaat. De commissie adviseert deze begripsbepaling in samenhang met de elders in de voorschriften gegeven regeling te schrappen. (Cat. I)

4. Uitbreiding manege "Teteringse bossen"

De verhoging van het bebouwingspercentages van 25% naar 45% verdient in de toelichting een nadere onderbouwing. (Cat. II)

III Voorschriften

Paragraaf 38.6a en 38.7c

zie opmerking toelichting 1 en 2; aanpassen is noodzakelijk. (Cat. I)

Paragraaf 39.2

zie toelichting 3: dit dient te worden geschrapt. (Cat. I)

Conclusie

De commissie adviseert het plan met inachtneming van de gemaakte opmerkingen verder in procedure te brengen.

September 1990

JB/lis