

Roosendaal

Bestemmingsplan en exploitatieplan Buitengebied Wouw

Nota zienswijzen

(inclusief ambtshalve aanpassingen)

Inhoud

1. Inleiding en conclusies	2
1.1. Doel en opzet nota	2
1.2. Overzicht zienswijzen	3
1.3. Wijzigingen bestemmingsplan	3
2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	4
In de paragrafen 2.1 tot en met 2.60 worden de 60 ingediende zienswijzen behandeld.	
3. Ambtshalve aanpassingen	80
3.1. Toelichting bestemmingsplan	80
3.2. Regels bestemmingsplan	80
3.3. Verbeelding bestemmingsplan	81
3.4. Exploitatieplan	82

Bijlagen:

1. Verslag hoorzitting
2. Overzicht reclamanten

1. Inleiding en conclusies

1.1. Doel en opzet nota

Beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Buitengebied Wouw' hebben met ingang van 8 februari 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben verschillende betrokkenen en belanghebbenden zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerpexploitatieplan ingebracht. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook alle aspecten die wel in de zienswijzen zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn bij de beoordeling en overwegingen betrokken.

Hoorzitting

De hoorzitting van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening heeft op 13 april 2010 plaatsgevonden. Daar zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting op de ingebrachte zienswijzen te geven. Tevens zijn leden van de gemeenteraad en de hoorcommissie in de gelegenheid gesteld vragen te stellen aan de reclamanten. De antwoorden zijn meegewogen bij de beantwoording van de zienswijzen. Het verslag van deze hoorzitting alsmede ingediende pleitnota's zijn als separate bijlage bij deze nota gevoegd.

Overwegingen

In de notitie Verslag inspraak en overleg zijn overwegingen opgenomen naar aanleiding van inspraak- en overlegreacties. Die overwegingen maken deel uit van de overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen en dienen als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Aanpassing bestemmingsplan

Mede naar aanleiding van voortschrijdend inzicht is geconstateerd dat op onderdelen (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan wenselijk is.

Exploitatieplan

Het kostenverhaal als bedoeld in de Wro is niet in zijn geheel verzekerd door overeenkomsten. Dat betekent dat kostenverhaal plaatsvindt via een exploitatieplan.

Leeswijzer

In de navolgende paragraaf 1.2 wordt eerst een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen. In de paragraaf 1.3 volgt daarna een samenvattend overzicht van de voorgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. Aangezien een groot deel van de ingebrachte zienswijzen gelijklopend zijn, zijn deze niet individueel beantwoord. De onderdelen van de zienswijzen die niet in de samenvatting expliciet zijn weergegeven, zijn wel bij de beoordeling meegenomen.

Enkele onderdelen van het bestemmingsplan zijn nader uitgewerkt. Deze uitwerkingen zijn getoetst aan de toelichting en de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan, die hierop zo nodig worden aangepast. Tevens zijn de toelichting en bestemmingsregeling van het bestemmingsplan op enkele onderdelen zo mogelijk nog verder verduidelijkt. De ambtshalve aanpassingen worden weergegeven in hoofdstuk 3.

1.2. Overzicht zienswijzen

In totaal zijn van 60 personen en/of instanties zienswijzen ontvangen. In de bijlage is een overzicht van deze personen en instanties opgenomen.

1.3. Wijzigingen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen zijn opgenomen in een bijlage bij het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan Buitengebied Wouw.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

2.1. Reclamant 1

Zienswijze

- a. Reclamant heeft in het kader van de inspraakprocedure verzocht tot aanpassing van het agrarisch bouwvlak voor Laagweg 3. Aan dit verzoek is gevolg gegeven maar de aanpassing komt niet geheel overeen met het verzoek. Verzocht wordt het bouwvlak enigszins in westelijke richting te verplaatsen.

Overwegingen

- a. Het betreft hier een zeer beperkte vormverandering van het bouwvlak. Aan dit verzoek kan medewerking worden verleend.

Conclusie

De verbeelding zal worden aangepast middels verplaatsing van het bouwvlak in westelijke richting.

2.2. Reclamant 2

Zienswijze

- a. Reclamant heeft in het kader van de inspraakprocedure verzocht om, ter vervanging van de woning Roosendaalsebaan 43, een nieuwe woning te mogen realiseren ten oosten van Roosendaalsebaan 45. Dit verzoek is afgewezen aangezien ter plaatse een noodwoning aanwezig is. Reclamant kan zich niet vinden in deze afwijzing aangezien er WOZ wordt betaald en naar nu blijkt mogen op het perceel Roosendaalsebaan 45b vier woningen worden gerealiseerd.
- b. In de Plattelandskrant van 4 december 2008 staat dat er een aanvraag is ingediend om op het perceel Roosendaalsebaan 52 een woning op te richten maar dit komt niet terug in het Verslag van inspraak en overleg.

Overwegingen

- a. Het algemene uitgangspunt van het gemeentelijk en provinciaal beleid is dat er geen nieuwe woningen in het buitengebied worden toegestaan. Uitzondering daarop kan zijn een nieuw landgoed/buitenplaats of een ruimte-voor-ruimteregeling. Dit laatste is het geval voor Roosendaalsebaan 45b en Roosendaalsebaan 52. Ter plaatse van Roosendaalsebaan 45b wordt een niet agrarisch bedrijf (tuincentrum) geheel gesloopt en vervangen door 4 ruimte-voor-ruimte kavels. Ter plaatse van Roosendaalsebaan 52 wordt een intensieve veehouderij gesaneerd en vervangen door een woning. Voor het perceel Roosendaalsebaan 43 is deze regeling niet van toepassing en er kan derhalve geen nieuwe woonbestemming worden toegekend. Ook het recent vastgesteld Beoordelingskader initiatieven Buitengebied biedt hiertoe geen mogelijkheden.

- b. Het ruimte-voor-ruimteverzoek voor Roosendaalsebaan 52 is sinds 2002 in behandeling en is niet als separaat inspraakverzoek ingediend.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3. Reclamant 3**Zienswijze**

- a. Reclamant heeft in bezit het perceel Westelaarsestraat 42a. Dit perceel is overeenkomstig het bestaande gebruik bestemd als Recreatie-2, echter de bestaande recreatiewoning is niet bestemd, de aanduiding (rw) ontbreekt.

Overwegingen

- a. Uit onderzoek is gebleken dat deze recreatiewoning overgangsrechtelijk aanwezig is. Derhalve zal deze, conform vaste jurisprudentie, positief worden bestemd.

Conclusie

De verbeelding zal worden aangepast middels opname van de aanduiding "(rw)" op het perceel Westelaarsestraat 42a.

2.4. Reclamant 4**Zienswijze**

- a. Reclamant heeft een zienswijze ingediend om op het perceel Bleijdenhoeksestraat 3 een kinderdagverblijf met groene functie te mogen realiseren. Bij brief van 10 mei 2010 heeft reclamant deze zienswijze ingetrokken.

Overwegingen

- a. Geen overwegingen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5. Reclamant 5**Zienswijze**

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is voorzien in een beperkte uitbreiding van het bouwvlak Westelaarsestraat 9 aan de noordzijde. Reclamant verzoekt om dit te wijzigen naar een uitbreiding aan de oostzijde daar anders de bewoners van Westelaarsestraat 4 geconfronteerd zullen worden met bebouwing direct voor de woning Westelaarsestraat 4.

Overwegingen

- a. Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan is op deze wijze vormgegeven vanwege de ligging van de op 6 januari 2003 vergunde woning Westelaarsestraat 9. Deze woning dient binnen het bouwvlak te zijn gesitueerd. Het bouwvlak zal dusdanig van vorm worden gewijzigd dat deze woning binnen het bouwvlak blijft gesitueerd en de overige ruimte zal aan de oostzijde van het bouwvlak worden toegekend.

Conclusie

De verbeelding zal worden aangepast waarbij het agrarisch bouwvlak Westelaarsestraat 9 van vorm zal worden gewijzigd. Het exploitatieplan zal hierop worden aangepast.

2.6. Reclamant 6**Zienswijze**

- a. Reclamant zal op het perceel tussen Roosendaalsebaan 50 en 52 een nieuwe woning realiseren vanwege de ruimte voor ruimteregeling. In artikel 22 is aangegeven dat de inhoud van deze woning 1200 m³. mag bedragen. De inhoud van de geprojecteerde woning bedraagt 1142 m³., waarbij gerekend wordt vanaf bovenkant begane grondvloer. Echter in artikel 2 van de regels wordt aangegeven dat de inhoud wordt berekend vanaf de onderkant begane grondvloer, hetgeen betekent dat de inhoud van de woning uitkomt op 1231 m³. en daarmee in strijd met het bestemmingsplan zou zijn. Verzocht wordt de toegestane inhoud te vergroten naar 1300 m³.

Overwegingen

- a. In het vigerende bestemmingsplan wordt bij het berekenen van de inhoud van een woning uitgegaan van de bovenkant begane grond vloer. Echter vanuit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 vloeit de verplichting voort om de begripsbepaling zoals die nu is opgenomen in artikel 2 van de regels te hanteren. Desalniettemin dient recht te worden gedaan aan de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. Ter oplossing zal, daar waar in de regels een maximale inhoudsmaat voorkomt, worden geregeld, dat gemeten wordt vanaf de bovenkant begane grondvloer en komt artikel 2.7 te vervallen.

Conclusie

Artikel 2.7 komt te vervallen en bij de bestemmingen, waar een inhoudsmaat in voorkomt, wordt vastgelegd dat wordt gemeten vanaf de bovenkant begane grondvloer.

2.7. Reclamant 7**Zienswijze**

- a. Reclamant heeft in het verleden in de bebouwde kom van Wouwse Plantage gronden verkocht aan de gemeente. Hierbij is een gemeentelijke inspanningsverplichting overeengekomen tot realisatie van twee bouw kavels aan de Zoomweg (aansluitend aan de bebouwde kom). In de beantwoording op de inspraakreactie is aangegeven dat deze locatie zal worden meegenomen in het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Wouwse Plantage. Reclamant vraagt wanneer dit bestemmingsplan wordt gepresenteerd en op welke termijn een definitief akkoord kan worden verwacht.

Overwegingen

- a. Naar verwachting zal medio 2010 worden gestart met de herziening van dit bestemmingsplan. Op dit moment is nog niet aan te geven wanneer dit bestemmingsplan in werking zal treden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.8. Reclamant 8

Zienswijze

- a. Reclamant heeft voor het perceel Moerstraatseweg 22 in 2008 een principeaanvraag ingediend tot wijziging van de bestemming Agrarisch naar Wonen, waarbij alle oude en vervallen opstallen worden gesloopt en vervangen door een woning met bijgebouwen. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming wel gewijzigd maar is het bestemmingsvlak te klein. Het huidige agrarische bouwvlak is ca. 2000 m². groot, terwijl het nieuwe bestemmingsvlak circa 1000 m². omvat, waarbij een deel van de huidige bebouwing buiten het bouwvlak valt. Reclamant verzoekt om het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan te vergroten naar 2000 m²., zodat de gewenste nieuwbouw met bijbehorende situering kan worden gerealiseerd.

Overwegingen

- a. Door de sloop van alle oude en vervallen opstallen en deze te vervangen door een nieuwe woning met twee bijgebouwen vindt een kwalitatieve opwaardering plaats van de locatie. Om die reden kan zowel worden ingestemd met de omzetting naar de bestemming Wonen-2, als met de situering van de nieuwe gebouwen; het bestemmingsvlak Wonen-2 zal daarop worden aangepast. Dat daarbij een deel van de bestaande gebouwen buiten het bestemmingsvlak valt is correct; deze zullen toch worden gesloopt.

Conclusie

De vorm van het bestemmingsvlak Wonen-2 voor Moerstraatseweg 22 zal worden aangepast aan de situering van de nieuw te realiseren gebouwen.

2.9. Reclamant 9

Zienswijze

- a. Reclamant heeft in zijn inspraakreactie verzocht om de vorm van het bouwvlak voor Spellestraat 42c te wijzigen. In het ontwerpbestemmingsplan is de vorm wel gedeeltelijk gewijzigd maar is de oppervlakte verkleind naar 2 ha. Reclamant verzoekt het bouwvlak aan te passen, waarbij de oppervlakte hetzelfde blijft als in het voorontwerpbestemmingsplan, en doet hiertoe een voorstel. Door reclamant is inmiddels een aanvraag milieuvergunning voor een nieuwe vleesvarkens/biggenstal en een opslagruimte ingediend.
- b. Het is reclamant ook niet duidelijk waarom in het inspraakverslag wordt gesproken over een aanpassing van het bouwvlak tot 1 ha.

Overwegingen

- a. Dit is correct, door de doorgevoerde vormverandering van het bouwvlak is de oppervlakte verminderd. Dit zal worden aangepast. Het exploitatieplan zal ook worden aangepast. Overigens is als gevolg van de zienswijze van de provincie een onderzoek uitgevoerd of ter plaatse sprake is van een duurzame locatie. Dit is het geval.
- b. Het betreft een omissie in het verslag van inspraak en overleg.

Conclusie

Het agrarisch bouwvlak voor Spellestraat 42c en het exploitatieplan worden aangepast.

2.10. Reclamant 10

Zienswijze

- a. Reclamant verricht op Bergsebaan 67 straalwerkzaamheden binnen de bestaande bedrijfsactiviteiten. In het oude bestemmingsplan was dit toegestaan binnen de beschreven bedrijfscategorieën. Het nieuwe bestemmingsplan laat categorie 3.1 en 3.2 terwijl straalwerkzaamheden in categorie 4.1 zijn ondergebracht. Verzocht wordt dit aan te passen.
- b. Het nieuwe bestemmingsplan kent in tegenstelling tot het oude bestemmingsplan een eis ten aanzien van de afmeting van een bouwperceel, tussen 1000 en 5000 m². Het huidige oppervlak van het perceel Bergsebaan 67 is op dit moment ca. 21.000 m². (exclusief parkeerterrein). Verzocht wordt dit aan te passen.
- c. Het nieuwe bestemmingsplan kent in tegenstelling tot het oude bestemmingsplan de eis dat maximaal 25% of 250 m². van het bedrijfsvloeroppervlak kantoor mag bedragen. Dit is op dit moment 6,8% maar overschrijdt wel ruim de limiet van 250 m². Tevens is in de nabije toekomst een uitbreiding van het huidige kantoor noodzakelijk. Verzocht wordt het maximum van 25% aan te houden, conform de bestemming Bedrijventerrein-6.
- d. Verzocht wordt de bestemming van de woningen Bergsebaan 59, 61, 63 en 65 dusdanig te wijzigen dat deze in de toekomst gemakkelijk gewijzigd kunnen worden van woning naar bedrijfsbestemming. De woningen liggen op het bedrijventerrein worden omsloten door het bedrijf van reclamant en zijn ook eigendom van het bedrijf. Alleen nummer 63 wordt bewoond. Als deze bewoning eindigt is de intentie om de woningen te slopen en een uitbreiding van het bedrijf te realiseren.

Overwegingen

- a. Dit is correct, in de bedrijvenlijst van het vigerende bestemmingsplan waren straalwerkzaamheden in milieucategorie 4 ondergebracht. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
- b. In het vigerende bestemmingsplan is onderhavig bedrijf bestemd ten behoeve van industriële doeleinden, de andere bedrijven zijn bestemd als bedrijf. Voor de bestemming industriële doeleinden zijn geen maatvoeringeisen aan het perceel gesteld. Dit zal worden aangepast in de regels.
- c. Gezien de omvang van het bedrijf is voorstelbaar dat het maximum van 250 m². Aan kantoorruimte beperkend werkt. Wel dient de kantoorfunctie ondergeschikt te zijn en mag deze niet de hoofdfunctie worden; derhalve blijft het maximum van 25% gehandhaafd, maar vervalt het maximum van 250 m². Daarmee komt ook de noodzaak van artikel 12.5.3 te vervallen.
- d. Betreffende woningen zijn eigendom van reclamant, sluiten aan op c.q. wordt omgeven door de ter plaatse aanwezige bedrijfsbestemming. Drie woningen worden niet meer bewoond en naar verwachting zal de bewoning van de vierde woning binnen de planperiode eindigen. Reclamant zal de woningen niet meer laten bewonen maar slopen. Op grond van dit gegeven en omdat het gaat om een beperkte oppervlakte van circa 600 m². kan worden ingestemd met een omzetting. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid van een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming is niet wenselijk. Omdat er zicht is op realisering binnen de planperiode zal het betreffende perceel worden bestemd als bedrijventerrein-2. Wel zal, vanwege stedenbouwkundige overwegingen, worden bepaald dat de bouwhoogte ter plaatse van de bestaande voorgevel maximaal 3 meter mag bedragen en vanaf 3 meter achter de bestaande voorgevel 12 meter.

Conclusie

In artikel 12 zal worden aangegeven dat op het perceel Bergsebaan 67 straalwerkzaamheden vallende onder categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan en dat de maximale afmeting van een bouwperceel niet van toepassing is op het perceel Bergsebaan 59-67. In artikel 12.1 komt het maximum van 250 m² te vervallen en artikel 12.5.3 komt te vervallen. De bouwwerken Bergsebaan 59-65 worden bestemd als Bedrijventerrein-2 met tot 3 meter achter de bestaande voorgevel een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

2.11. Reclamant 11

Zienswijze

- a. Op dit moment wordt ter plaatse van Schouwenbaan 1 voor de 25 plaatsen (inclusief parkeerplaats, trekkersveldje, paardrijbak en kikkerpoel) ruim 1 ha. grond gebruikt. Het kampeerterrein bestaat na uitbreiding uit 40 regulier toeristische kampeerplaatsen en een apart veldje om 10 kortkampeerders plaats te bieden. Reclamant heeft een inspraakreactie ingediend om de bestemming te wijzigen naar 50 plaatsen op een perceel van 2 ha. Dit is afgewezen, echter het verzoek om een agrarisch bouwvlak met als nevenactiviteit een kampeerterrein met 25 standplaatsen te handhaven is eveneens niet gehonoreerd. Reclamant kan zich hier niet in vinden, te meer omdat het bestemmingsplan tegenstrijdige elementen bevat: bij andere bestemmingen recreatie-2 worden geen maximale aantallen bepaald, kleinschalig kamperen is volgens de notitie "Kamperen in Roosendaal na 1 januari 2008" alleen bij een agrarisch bouwblok toegestaan. Het onderscheid tussen grootschalig en kleinschalig kamperen is in het nieuwe bestemmingsplan niet meer aanwezig. In een brief van de gemeente uit 2005 staat dat de agrarische bestemming blijft gehandhaafd. Reclamant merkt tevens op dat het in Woensdrecht wel is toegestaan om een midi-camping met 40 plaatsen te exploiteren. De toeristenbelasting is gelijk getrokken met omliggende gemeenten en waarom kan dat dan ook niet voor de mogelijkheden van kleinschalig kamperen. Een uitbreiding naar 50 plaatsen is nog steeds geen grootschalig kampeerterrein maar een midi-camping. De ruimtelijke impact van de uitbreiding is nihil en de locatie en accommodatie zijn geschikt voor meer kampeermiddelen.

Overwegingen

- a. Voor Wouwse Plantage en de directe omgeving geldt momenteel als gemeentelijk beleidsuitgangspunt dat een belangrijke plaats is c.q. wordt ingeruimd voor recreatiefuncties. Vandaar ook dat toen in eerste aanleg het initiatief is gekomen om ter plekke een minicamping te mogen exploiteren hier van gemeentezijde positief op is gereageerd. Terwijl in de oorspronkelijke opzet nog werd uitgegaan van een kleinschalige kampeerfunctie, is al vrijwel meteen door de betreffende recreatieondernemer een duidelijk hoger ambitieniveau aan de dag gelegd. De ingediende zienswijze geeft hier ook verder uiting aan. De inmiddels al weer enige tijd geleden tot stand gebrachte gemeentelijke beleidsnota op het terrein van kamperen gaat evenwel nog uit van een maximum aantal staanplaatsen van 25 voor een kleinschalige kampeerfunctie. In planologische zin is dit ondertussen ook ter plekke daadwerkelijk gerealiseerd. Naar huidige inzichten en mede gelet op de eventuele synergiemogelijkheden, welke er aldus kunnen ontstaan met de (volwaardige) campingfunctie aan de andere zijde van de Schouwenbaan, kan in deze specifieke situatie een verdere opschaling van de camping van belanghebbende een belangrijke impuls geven aan de uitbouw van de toeristisch-recreatieve functie van de dorpskern Wouwse Plantage. Er is dan ook voldoende aanleiding om het eerder vastgelegde aantal toeristische staanplaatsen naar boven bij te stellen en ook ruimtelijk gezien bestaan daar geen overwegende bezwaren tegen. Aan het gevraagde in de zienswijze

kan daarom in die zin worden tegemoet gekomen dat op de verbeelding een bestemmingsvlak wordt opgenomen, dat fysiek gezien groot genoeg is om het gevraagde aantal staanplaatsen te kunnen omvatten. Daarnaast zal ook in de regels het aantal staanplaatsen van 25 worden opgewaardeerd naar 50.

Conclusie

Het bestemmingsvlak voor Schouwenbaan 1 wordt aangepast en het maximale aantal kampeermiddelen wordt gewijzigd in 50.

2.12. Reclamant 12

Zienswijze

- a. Reclamant heeft een inspraakreactie ingediend om tot uitbreiding te komen van het woonperceel Akkerstraat 13 en tot uitbreiding van de woonpercelen Plantagebaan 20 t/m 36 welke niet is toegekend. Reclamant is van mening dat hiermee uit een oogpunt van ruimtelijke ordening een kwaliteitsverbetering tot stand kan worden gebracht. In de huidige situatie is de bebouwing van de percelen aan de Plantagebaan nagenoeg gesitueerd aan de bovenkant van het talud en met een uitbreiding van de kavels met ca. 30 meter ontstaat een evenwichtige verhouding tussen bebouwd en onbebouwd. Het waterschap heeft reeds ontheffing van de Keur verleend om de bestaande waterloop ca. 30 meter te verleggen. Reclamant merkt op dat verkoop van een beperkt deel het agrarisch gebruik van het groter deel niet onmogelijk maakt, de verkaveling van de aangrenzende percelen Wouw (O 155 en 156) heeft de bewoners van Plantagebaan 20 t/m 36 tot voorbeeld gediend en heeft agrarisch gebruik onmogelijk gemaakt, en het waterschap heeft het voordeel onderkend van het verleggen van de waterloop en de positieve invloed daarvan op de waterhuishouding en het beheer en onderhoud. Aan het verzoek om geen medewerking te verlenen is geen planologische en/of ruimtelijke ordeningsargumentatie gegeven. Reclamant verzoekt medewerking te verlenen.

Overwegingen

- a. Het waterschap heeft toestemming verleend tot beperkte verlegging van de ter plaatse aanwezige waterloop. Als gevolg daarvan is het mogelijk en kan ook worden ingestemd met het toevoegen van de resterende strook grond aan de woonpercelen Plantagebaan 20 t/m 36. Vanuit planologisch oogpunt is het niet mogelijk om deze gronden in het onderhavige bestemmingsplan ten behoeve van een woonfunctie te bestemmen omdat de betreffende gronden onderdeel zullen gaan uitmaken van de woonpercelen die binnen de bebouwde kom zijn gelegen en als gevolg daarvan integraal onderdeel moeten uitmaken van de bestemmingsregeling die daar geldt. Derhalve worden ze nu buiten de grenzen van dit bestemmingsplan gesitueerd en zullen deze te zijner tijd bij de herziening van het bestemmingsplan voor de kom Wouw worden meegenomen. Gezien de situatie ter plaatse en aangezien het een beperkt verzoek om uitbreiding van het perceel Akkerstraat 13 betreft, alsmede gelet op het ontbreken van te beschermen waarden, kan worden ingestemd met het beperkt verleggen van de plangrens ter plaatse. Ook hiervoor geldt dat deze strook grond vanwege bovengenoemde motivering zal worden meegenomen bij het bestemmingsplan voor de kom Wouw.

Conclusie

De voor de uitbreiding van de woonpercelen Akkerstraat 13 en Plantagebaan 20 t/m 36 benodigde gronden zullen geen deel meer uitmaken van dit bestemmingsplan en de te wijzigen situering van de waterloop achter Plantagebaan 20 t/m 36 zal als zodanig worden bestemd.

2.13. Reclamant 13

Zienswijze

- a. Reclamant heeft een inspraakreactie ingediend om te komen tot wijziging van het bouwvlak voor Moerstraatseweg 137 conform een in 2005 verleende vrijstelling. In het verslag van inspraak en overleg is aangegeven dat het bouwvlak is aangepast conform deze vrijstelling, echter de vrijstelling is niet geheel correct overgenomen. Verzocht wordt dit aan te passen.

Overwegingen

- a. In 2006 is vrijstelling verleend voor een nieuwe stal en sleufsilo's. Het is correct dat het bouwvlak niet geheel aansluit bij de verleende vrijstelling. Dit zal worden aangepast.

Conclusie

Het bouwvlak zal dusdanig worden aangepast dat de verleende vrijstelling voor de nieuwe stal en sleufsilo's worden ingepast.

2.14. Reclamant 14

Zienswijze

- a. Reclamant heeft in eigendom de woning Jagersweg 6 met bijbehorende grond ter uitbreiding van het ter plaatste aanwezige glastuinbouwbedrijf. In het vigerende bestemmingsplan was bepaald dat de afstand van gebouwen tot de as van de weg 25 meter dient te bedragen, in het ontwerpbestemmingsplan is dit 15 meter. Verzocht wordt om het bouwvlak enigszins te vergroten aan de zuid- en westzijde van het bouwvlak.
- b. In de regels is bepaald dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 10 meter mogen zijn terwijl in het vigerende bestemmingsplan 12 meter is opgenomen. Reclamant wil een waterbuffertank realiseren van 11,8 meter en heeft hiervoor reeds een bouwvergunning aangevraagd. Als deze vergunning wordt verleend zou dit betekenen dat de buffer in het nieuwe plan onder het overgangsrecht zou vallen. Dit is niet wenselijk, reclamant verzoekt om de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijn in het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen van 10 naar 12 meter.

Overwegingen

- a. Het betreffende verzoek past binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan, zijnde tenminste 15 meter uit de as van de weg. Tevens blijft de bebouwing op een afstand van ten minste 25 meter van woningen. Aan het verzoek kan medewerking worden verleend, mede omdat het een beperkte uitbreiding betreft.
- b. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij recht 12 meter bedragen. Deze maatvoering zal worden gerespecteerd, de maximale hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt van 10 naar 12 meter gewijzigd.

Conclusie

Bij de agrarische bestemmingen zal de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 10 naar 12 meter worden gewijzigd. Het bouwvlak zal aan de zuidzijde beperkt worden uitgebreid.

2.15. Reclamant 15

Zienswijze

- a. Reclamant begrijpt het standpunt dat niet-agrarische bebouwing specifiek dient te worden bestemd. Het perceel Boerenweg 8a kent de aanduiding afvalverwerkingsbedrijf. Echter naast afvalverwerking vinden op het terrein ook belendende activiteiten plaats, te weten op- en overslag van materialen, bewerking van grond en steenachtige materialen alsook logistieke-/transporthandelingen. Verzocht wordt de bestemming uit te breiden met de activiteiten grondverzetbedrijf, op- en overslag en transportbedrijf.
- b. In artikel 13.2.2 lid e is aangegeven dat de afstand van gebouwen tot de openbare weg 10 meter dient te bedragen. In de huidige situatie bevinden zich reeds gebouwen op kortere afstand (4 á 5 meter). Het naastgelegen bedrijf aan de Boerenweg 2a kent de bestemming Bedrijf-4 met een minimale afstand van bebouwing tot terreingrens van 3 meter. Verzocht wordt in het kader van het gelijkheidsbeginsel als vanuit de ruimtelijke ordening (zichtlijn) in de bestemming BT-6 eenzelfde afstand van 3 meter, danwel tenminste de reeds aanwezige afstand van 4 meter op te nemen.

Overwegingen

- a. Ter plaatse is in de basis een afvalverwerkingsbedrijf aanwezig en dat zal ook zo blijven. Doelstelling van het bestemmingsplan is dat dit, voor zover passend binnen de uitgangspunten, als zodanig wordt bestemd. Binnen deze definitie is het toegestaan om aan de functie verwante en ondergeschikte activiteiten uit te oefenen zoals genoemde op- en overslag, bewerking en logistieke handelingen. Ter verduidelijking zal in de regels worden aangegeven dat onder de functie afvalverwerkingsbedrijf mede wordt verstaan op- en overslag en bewerking van grond/materialen alsmede aan de functie gerelateerde transportbewegingen.
- b. Reclamant vergelijkt hier twee onderdelen die een verschillende rol hebben. De bestemming Bedrijf-4 ter plaatse van de Boerenweg 2a kent de bepaling dat bebouwing ten minste 15 meter uit de as van de weg en 3 meter uit de (zijdelingse) perceelsgrens dient te zijn gesitueerd. De genoemde 3 meter ziet derhalve niet op de afstand tot de as van de weg en kan niet vergeleken worden met de voor reclamant van toepassing zijnde afstand van 10 meter uit de as van de weg. Er is geen aanleiding om af te zien van het ruimtelijke uitgangspunt van deze 10 meter, nog afgezien van het gegeven dat er geen bedrijfsbebouwing op 4 meter uit de as van de weg is gesitueerd.

Conclusie

In de regels wordt aangegeven dat onder de functie afvalverwerkingsbedrijf mede wordt verstaan op- en overslag en bewerking van grond/materialen alsmede aan de functie gerelateerde transportbewegingen.

2.16. Reclamant 16

Zienswijze

- a. Reclamant is voornemens om zijn bedrijf aan de Herelsestraat 174 uit te breiden met een twee nieuwe stallen en twee sleufsilo's. Dit was in de inspraakreactie reeds aangegeven. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak aangepast, maar het voorgestelde bouwvlak biedt niet voldoende ruimte voor de uitbreiding. Er zijn concrete uitbreidingsplannen, de milieuvergunning is reeds afgegeven (in december 2009). Een aanvraag bouwvergunning kan pas worden ingediend zodra het bouwvlak vergroot is, aangezien het bouwplan tevens aan het bestemmingsplan getoetst dient te worden. Verzocht wordt het bouwvlak aan te passen.

- b. Het bedrijf is gezien de provinciale zonering gelegen in de AHS-Landbouw. Voor grondgebonden bedrijven is in de AHS-Landbouw geen maximum voor een bouwvlak opgenomen. Het toestaan van maximaal 1,5 ha. bouwvlak past niet binnen deze zonering. Verzocht wordt, vanuit praktische redenen en de steeds groter wordende agrarische bedrijven, een ruimer bouwvlak mogelijk te maken.

Overwegingen

- a. Reclamant heeft voldoende aannemelijk gemaakt concrete uitbreidingsplannen te hebben op korte termijn, bestaande uit de realisering van een nieuwe rundveestal, een melkstal en twee sleufsilos. Het bouwvlak zal worden aangepast aan dit initiatief.
- b. Binnen de gemeente Roosendaal wordt al sinds jaren gewerkt met een vast patroon voor wat betreft de maatvoering en de uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven. De standaard is dat in beginsel moet worden uitgegaan van een bouwblok ter grootte van 1 ha. met een uitbreidingsmarge van 0,5 ha. voor niet-glastuinbouwbedrijven. Sinds de gemeentelijke herindeling in 1997 bestaat het buitengebied van de gemeente uit enkele afzonderlijke gedeeltes. Voor het grondgebied van de oorspronkelijke gemeente Roosendaal en Nispen zijn twee buitengebiedplannen vastgesteld, die uitgaan van dit principe, waarbij het ook nog zo is dat alle bouwblokken plaatsbepaald zijn, hetgeen wil zeggen dat ze op de verbeelding zijn vastgelegd. In het Wouwse buitengebied werd op grond van het huidige bestemmingsplan gewerkt met een gemengd systeem van enerzijds plaatsgebonden bouwblokken bij de agrarische functies met waarden en zogenaamde verbale bouwblokken in het agrarische gebied zonder waarden. Ook in dit gebied is de standaardmaatvoering gebaseerd op een bouwblokter grootte van 1 ha. met een uitbreidingsmogelijkheid van 0,5 ha. voor niet-glastuinbouwbedrijven en 1 respectievelijk 2 ha. voor glastuinbouwbedrijven, afhankelijk van de verschillende te onderscheiden agrarische bestemmingen. De praktijk leert dat in de Roosendaalse situatie voor niet-glastuinbouwbedrijven een bouwblok met een grootte van 1 tot 1,5 ha. in verreweg de meeste gevallen toereikend is om te kunnen voorzien in de behoefte aan gebouwde voorzieningen. Slechts in enkele uitzonderingsgevallen, waarin bijvoorbeeld een grote hoeveelheid aan sleufsilos aanwezig is, kan het voorkomen dat het niet mogelijk blijkt om alle bebouwing in het bouwblok op te kunnen nemen. Het wordt echter ongewenst geacht om op basis van een vrij gering aantal uitzonderingen op de algemene stelregel te komen tot een ophoging van de maatvoering voor agrarische bouwblokken en de daarbij te bieden uitbreidingsmogelijkheden. Uitgangspunt is en blijft dat een agrarisch bedrijf dient te worden gerealiseerd op basis van een compacte bebouwingssituatie om aldus de effecten voor het landschap zo minimaal mogelijk te laten zijn. De essentie van het bouwblokkensysteem is immers dat hiermee wordt voorkomen dat overal verspreid gesitueerde bebouwing wordt weggezet. Daarom moet het streven er ook op zijn gericht om niet te werken met ruim bemeten bouwblokken want dat zou alleen maar betekenen dat toch weer een bebouwingstypologie zou kunnen ontstaan, die als ontsierend voor het buitengebied kan worden ervaren. Bij de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan is overigens nog wel uitgegaan van het volgende principe. Wanneer op een gefundeerde wijze kon worden aangetoond dat de standaard voorgeschreven bouwblokmaat van maximaal 1,5 ha. niet toereikend was om alle reeds aanwezige en eventueel nog toe te voegen bebouwing in onder te kunnen brengen, bestond er van gemeentezijde in beginsel de bereidheid om te werken volgens het bouwblok-opmaatprincipe bij het dimensioneren van het bouwblok. Voorwaarde was dan dat in geval van een voorziene uitbreiding van de bebouwing hiervoor wel in voldoende mate moest zijn aangetoond dat sprake is van een werkelijk voorliggend initiatief en dat kon dan met name door middel van het indienen van een concrete bouwaanvraag.

Conclusie

Het bouwvlak wordt aangepast aan de uitbreidingsbehoefte. Het exploitatieplan zal tevens worden aangepast.

2.17. Reclamant 17**Zienswijze**

- a. Reclamant heeft in eigendom een perceel grond tussen Roosendaalsebaan 27 en 39, welke bestemd is als Agrarisch met waarde-1. Er heeft geen daadwerkelijk onderzoek plaatsgevonden naar de landschappelijke waarde. Verzocht wordt deze aanduiding te laten vervallen.
- b. Reclamant heeft in het kader van de inspraakprocedure verzocht om woningen op dit perceel te mogen realiseren. De afwijzing hiervan is ondeugdelijk gemotiveerd. Er wordt slechts aangegeven dat het niet past binnen het recent vastgesteld beoordelingskader initiatieven buitengebied. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft echter van 8 december 2008 tot en met 19 januari 2009 ter inzage gelegen en de beantwoording van de inspraakreactie heeft plaatsgevonden in december 2009 en is per brief bekend gemaakt op 1 februari 2010. Het beoordelingskader is door het college van burgemeester en wethouders op 22 december 2009 vastgesteld. De raad heeft hierover geen besluit mogen nemen, het is ter kennisname verzonden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit beoordelingskader niet benoemd. Het is juridisch onjuist dat de inspraakreactie hierop wordt afgewezen. Verzocht wordt het beoordelingskader buiten toepassing te verklaren voor zolang het bestemmingsplan niet is vastgesteld en onherroepelijk is geworden.
- c. De naam van het beoordelingskader strookt niet met de inhoud. Verdichting mag alleen maar plaatsvinden op plaatsen welke worden aangeduid door een rood bolletje, maar deze zijn allemaal in de kernen gelegen. Hoe kan dan worden gesproken over woningbouw in linten in het buitengebied?
- d. Het gaat hier om een perceel, dat direct grenst aan de kern Wouw. De helft ligt volgens het kombord binnen de bebouwde kom. Het gaat hier om slechts 2 á 3 vrijstaande woningen om het lint af te maken, waarbij de waarde van doorzichten en bouw passend in het landschap zullen worden gerespecteerd. Het betreft slechts de eerste 20 meter vanaf de Roosendaalsebaan. Verzocht wordt de bestemming van het perceel te wijzigen in deels wonen (3 vrijstaande woningen) en deels agrarisch, en het deel agrarisch zonder bouwblok te bestemmen zodat de zekerheid wordt gegeven dat dit gedeelte niet zal worden bebouwd.

Overwegingen

- a. Het laten vervallen van deze bestemming is niet wenselijk, het perceel ter plaatse (alsmede de omliggende percelen) is bestemd als AW-1 omdat op basis van de provinciale aardkundige waardenkaart sprake is van aardkundig waardevol gebied.
- b. Zoals in het verslag van inspraak en overleg reeds is verwoord is ten behoeve van initiatieven in het buitengebied door burgemeester en wethouders een beoordelingskader vastgesteld. In dit beoordelingskader wordt onder andere beoordeeld waar, mede gezien aanwezige waarden en bestaande beleidskaders, woningen aan de linten mogelijk zouden kunnen zijn. Voor de bij reclamant in bezit zijnde locatie is geoordeeld dat de Roosendaalsebaan als verbindingsweg tussen Wouw en Roosendaal niet verder verdicht mag raken met bebouwing (behoudens ruimte voor ruimtelocaties). Het betreft hier een weg door een primair agrarisch gebied, waar openheid en productielandbouw centraal staan. Vanwege de aanwezige Smallebeek is het wenselijk om het gebied ter plaatse landschappelijk te versterken. Ter plaatse is geen ruimte voor ruimtelocatie voorzien. Het betreft een open agrarisch gebied dat als zodanig dient te blijven bestaan. De reali-

sering van woningen ter plaatse is niet wenselijk. Het beoordelingskader is in december 2009 vastgesteld; dit dient juist en kan gebruikt worden ter onderbouwing van het gemeentelijk standpunt en afweging van ingediende zienswijzen. Juridisch is dit niet incorrect is en het kader zal ook niet buiten beschouwing worden gelaten. Overigens doet dat niets af aan de afweging van het verzoek van reclamant om ter plaatse 3 woningen te realiseren. Ook zonder dit beoordelingskader dient te worden vastgesteld dat dit perceel met waarden onderdeel uitmaakt van het buitengebied. Nieuwe woningen, die geen onderdeel uitmaken van bijvoorbeeld de ruimte voor ruimteregeling, zijn in het buitengebied niet toegestaan. Niet aan het buitengebied gebonden functies dienen zo veel als mogelijk vermeden te worden ter bescherming van de kwaliteit van het buitengebied.

- c. Dit onderdeel ziet niet op de inhoud van het onderhavige bestemmingsplan.
- d. Zoals onder b. is toegelicht kan niet worden ingestemd met de bouw van woningen in het buitengebied, ook niet op de betreffende locatie aansluitend aan de bebouwde kom.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zal het Beoordelingskader initiatieven buitengebied worden toegelicht in hoofdstuk 2 van de toelichting.

2.18. Reclamant 18

Zienswijze

- a. In het verslag van inspraak en overleg is ten aanzien van het object Halstersebaan 29 aangegeven dat dit object is opgericht als recreatiewoning en als zodanig in gebruik dient te blijven. Reclamant is van mening dat dit object als woning dient te worden bestemd. In 1995 heeft de gemeente een brief verzonden waarin is aangegeven dat deze vakantiewoning ingevolge de overgangsbepalingen is gelegaliseerd en de woning is opgenomen in het gemeentelijke woningregister. Het feit dat er over 'woning' wordt gesproken geeft de legalisatie al aan. Op basis hiervan heeft reclamant een hypotheek afgesloten en nutsvoorzieningen aan laten leggen. Ook zijn bouwvergunningen verleend om de woning aan te passen conform de woningwet. Opmerkelijk is dat de WOZ-waarde wordt vergeleken met een burgerwoning. Reclamant geeft aan dat het ministerie van VROM in bepaalde bestaande situaties het bestemmingsplan kan wijzigen. Reclamant voegt eerdere brieven uit 1995 en uittreksels uit de basisadministratie persoonsgegevens toe.

Overwegingen

- a. Zoals in het verslag van inspraak en overleg is verwoord, zijn ingevolge zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid nieuwe woningen in het buitengebied niet toegestaan. Er is geen aanleiding om daar dit geval vanaf te wijken. Het betreffende object is opgericht als recreatiewoning en dient als zodanig in gebruik te blijven, het is niet wenselijk dat permanente bewoning van een recreatiewoning op termijn zal leiden tot een woonbestemming. De brief uit 1995 doet daar niets aan af. Mogelijk geniet reclamant inderdaad overgangsrechtelijke bescherming op basis waarvan reclamant ter plaatse permanent mag wonen maar dat rechtvaardigt niet het opnemen van een (permanente) woonbestemming. In de in het verleden verleende bouwvergunning wordt gesproken over een woning, maar dat ziet op een recreatiewoning. In het vigerende bestemmingsplan kent dit perceel ook geen bestemming wonen. Aan het verzoek wordt geen medewerking verleend, de bestemming Recreatie-2 blijft gehandhaafd. Overigens bestaat voor reclamant de mogelijkheid om een ontheffing op basis van artikel 3.23 lid j. van

het Besluit ruimtelijke ordening aan te vragen (persoonsgebonden ontheffing ten behoeve van permanente bewoning).

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.19. Reclamant 19

Zienswijze

- a. Reclamant verzoekt om het agrarisch bouwvlak Luienhoekweg 8 te vergroten tot circa 1,3 ha. in verband de bouw van een ligboxenstal en twee sleufsilo's. Hiervoor is op 12 maart 2010 een aanvraag om bouwvergunning ingediend.

Overwegingen

- a. Reclamant heeft aannemelijk gemaakt dat er concrete uitbreidingsplannen zijn. Door het oprichten van de ligboxenstal is het bouwvlak van 1 ha. nagenoeg volgebouwd en is er geen ruimte meer voor twee aanvullende benodigde sleufsilo's aan de achterzijde. Het bouwvlak zal aan de achterzijde worden uitgebreid ten behoeve van deze sleufsilo's.

Conclusie

Het bouwvlak zal worden aangepast. Tevens zal dit perceel in het exploitatieplan worden opgenomen.

2.20. Reclamant 20

Zienswijze

- a. In het verslag van inspraak en overleg is ten aanzien van het object Halstersebaan 29d aangegeven dat dit object is opgericht als recreatiewoning en als zodanig in gebruik dient te blijven. Reclamant is van mening dat dit object als woning dient te worden bestemd. In 1995 heeft de gemeente een brief verzonden waarin is aangegeven dat deze vakantiewoning ingevolge de overgangsbepalingen is gelegaliseerd en de woning is opgenomen in het gemeentelijke woningregister. Het feit dat er over 'woning' wordt gesproken geeft de legalisatie al aan. Op basis hiervan heeft reclamant een hypotheek afgesloten en nutsvoorzieningen aan laten leggen. Ook zijn bouwvergunningen verleend om de woning aan te passen conform de woningwet. Opmerkelijk is dat de WOZ-waarde wordt vergeleken met een burgerwoning. Reclamant geeft aan dat het ministerie van VROM in bepaalde bestaande situaties het bestemmingsplan kan wijzigen, waarbij wordt verwezen naar de website van het ministerie.

Overwegingen

- a. Voor de beantwoording wordt hier verwezen naar het gestelde met betrekking tot zienswijze 18. Aanvullend kan nog worden opgemerkt dat het Ministerie van VROM heeft aangegeven dat de gemeente de ruimte heeft om onder voorwaarden een recreatiebestemming om te zetten naar een woonbestemming. Zoals naar aanleiding van zienswijze 18 reeds is overwogen, wordt dit niet wenselijk geacht.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.21. Reclamant 21

Zienswijze

- a. Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan voor het perceel Kruislandseweg 2a een bebouwingsoppervlakte van 485 m². Is opgenomen, waarbij geen mogelijkheid wordt geboden voor uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing. Reclamant verzoekt een uitbreiding van de bestaande bebouwing mogelijk te maken, zijnde 400 m². bedrijfsruimte en 140 m². overkapping. Een schetsplan is als bijlage toegevoegd. Reclamant geeft aan dat de uitbreiding wenselijk is voor een correcte en veilige huisvesting en bedrijfsvoering van het huidige bedrijf. Het bedrijf kan niet op een nabijgelegen industrieterrein worden gesitueerd omdat opdrachtgevers zich op korte afstand van de huidige locatie bevinden. Tevens wordt in deze bedrijfstak veelal gewerkt met losse opslag van grond, hetgeen niet wenselijk is op een industrieterrein.

Overwegingen

- a. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat bestaande niet-agrarische bebouwing daar waar mogelijk strak en positief wordt bestemd. Ter plaatse is een loods ten behoeve van de bedrijfsfunctie aanwezig die in het verleden is vergund ter vervanging van een eerdere loods. Het is niet realistisch om gezien de huidige situatie (bedrijf is sinds medio jaren '90 aanwezig) de vigerende woonbestemming weer op te nemen. Gekozen wordt voor een strakke niet-agrarische bedrijfsbestemming. Voorkomen moet worden dat de ruimtelijke impact van de bestaande niet-agrarische bedrijven op het landschap en de leefbaarheid toeneemt. De bestaande bedrijven worden daarom positief bestemd maar met de uitbreiding van de bedrijven wordt terughoudend omgegaan. Onder voorwaarden is via een ontheffingsprocedure een (eenmalige) maximale uitbreiding van maximaal 15% van het bestaande bebouwingsoppervlak mogelijk. Bij deze uitbreiding geldt als voorwaarde dat deze geen afbreuk mag doen aan de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, dat de noodzaak voor uitbreiding wordt aangetoond en dat de uitbreiding vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is. Indien reclamant een verdere uitbreiding van zijn niet-agrarische activiteiten wilt bewerkstelligen dient een verplaatsing naar een bedrijventerrein plaats te vinden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.22. Reclamant 22

Zienswijze

- a. Een gedeelte van het kadastrale perceel Wouw, N325, is als Bos bestemd. Aanleiding daartoe is de aanplant van (hoofdzakelijk) Japanse sierkersen, die het overschot zijn van een selectie kwekerij waaruit betere exemplaren werden verplant. De aard van de beplanting is landschappelijk niet verantwoord en niet geïntegreerd in de omgeving. Prunussoorten zijn gevoelig voor overdraagbare ziektes en de bestemming Bos ten opzichte van Agrarisch betekent een waardevermindering van het perceel. Reclamant verzoekt de huidige bestemming te handhaven. Anderzijds zijn er in de omgeving landschapselementen die verdienen behouden te blijven.

Overwegingen

- a. Uit onderzoek is gebleken dat het bosgebied in ieder geval sedert 1985 aanwezig is en op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart als waardevol groen is aangemerkt. De bestemming Bos zal derhalve blijven gehandhaafd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.23. Reclamant 23**Zienswijze**

- a. Reclamant merkt op dat de provincie de grenzen van het struweelvogelgebied RNLE aan de Laagweg in Moerstraten heeft gewijzigd. Dit is niet correct op de verbeelding weergegeven. Reclamant verzoekt dit aan te passen.

Overwegingen

- a. Dit is correct, ten westen van Moerstraten is de begrenzing van het struweelvogelgebied niet correct afgestemd op de RNLE-contour. Dit zal worden aangepast op de verbeelding.

Conclusie

De begrenzing van de aanduiding struweelvogelgebied (alsmede de onderliggende bestemming) zal op de verbeelding worden aangepast.

2.24. Reclamant 24**Zienswijze**

- a. De grens van het vlak met de bestemming AW-1 met de functie-aanduiding aardkundig, verband houdend met de aardkundige waardenkaart, loopt ten westen van het bouwvlak Bergsebaan 15. Het bouwvlak Bergsebaan 15 en een gedeelte van de gronden daaromheen zijn ten onrechte opgenomen in AW-1. Reclamant verzoekt de bestemming ter plaatse te wijzigen in A.

Overwegingen

- a. Dit is correct, de aardkundige waardenkaart is ter plaatse niet geheel correct overgenomen. Dit zal worden aangepast.

Conclusie

De begrenzing van de bestemming AW-1 en de functieaanduiding aardkundig ten westen van Bergsebaan 15 zal worden gewijzigd.

2.25. Reclamant 25**Zienswijze**

- a. Reclamant verzoekt om de vorm van het agrarisch bouwvlak Steenbergsestraat 7 te wijzigen door vermindering met 30 meter aan de westzijde en vermeerdering met 30 meter aan de noordzijde.

Overwegingen

- a. Het betreft een verzoek om een ruimtelijk aanvaardbare vormverandering. Aan het verzoek zal medewerking worden verleend.

Conclusie

Het bouwvlak voor Steenbergsestraat 7 zal van vorm worden gewijzigd door middel van het laten vervallen van een strook van 30 meter aan de westzijde en door toevoeging van een strook van 30 meter aan de noordzijde.

2.26. Reclamant 26**Zienswijze**

- a. In de bestemming Recreatie-1 wordt voor het perceel Spellestraat 41 gesproken over een bebouwingsoppervlakte van 615 m². Niet duidelijk is dat dit de oppervlakte is zonder woning. Reclamant verzoekt dit te verduidelijken dan wel het bebouwingsoppervlakte verhogen naar 708 m².
- b. In deze economische tijd zou het kunnen dat de bewoners de financiering niet rond kunnen krijgen. Is het mogelijk om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om te wijzigen in de bestemming Wonen-2.
- c. Is het mogelijk een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om naar een andere recreatieve sector over te schakelen indien dit door onvoorziene omstandigheden gewenst is?
- d. In het verslag van inspraak en overleg wordt aangegeven dat, aanvullend aan de kleinschalige zwemschool, maximaal 8 kamers ten behoeve van bed&breakfast (maximaal 16 personen) is toegestaan. Dit komt niet meer terug in het ontwerpbestemmingsplan.

Overwegingen

- a. Dit is correct, de regels zullen op dit onderdeel worden verduidelijkt door aan te geven dat het de bebouwingsoppervlakte exclusief woning met bijgebouw(en) betreft.
- b. Aan dit verzoek wordt medewerking verleend. Aan de bestemming Recreatie-1 zal een wijzigingsbevoegdheid worden toegevoegd om, onder voorwaarden, de bestemming te kunnen wijzigen naar Wonen-2.
- c. Dit is niet mogelijk. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat alle functies specifiek worden beoordeeld en als gevolg daarvan bestemd. Nu onduidelijk is wat een mogelijke recreatieve vervolgfunctie zou zijn is het niet wenselijk om hiertoe te voorzien in een regeling. Indien zich er onvoorziene omstandigheden voordoen, behoort een andere planologische procedure altijd tot de mogelijkheden.
- d. Dit is correct, verzuimd is om deze aanvulling op te nemen in de bestemming Recreatie-1. Dit zal worden hersteld.

Conclusie

In de regels zal worden verduidelijkt dat een woning met bijgebouwen niet wordt toegerekend aan de maximale bebouwingsoppervlakte. Aan de bestemming Recreatie-1 zal een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen-2 worden toegevoegd. Aan de bestemmingsomschrijving in de bestemming Recreatie-1 zal worden toegevoegd dat maximaal 8 kamers ten behoeve van bed&breakfast (maximaal 16 personen) zijn toegestaan.

2.27. Reclamant 27**Zienswijze**

- a. De plankaart ten aanzien van het perceel Herelsestraat 173 is naar het idee van reclamant ongewijzigd gebleven. De voorgestelde situatie conform de eerdere inspraakreactie is niet verwerkt en het aangegeven bouwvlak is onjuist aangezien een gedeelte op een perceel ligt dat niet in eigendom is bij reclamant. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan is een verbaal bouwvlak van 1 ha. toegekend. De contouren hiervan zijn,

mede als gevolg van een reeds gebouwde loods, grotendeels vastgelegd. Het gedeelte naast de woning zal nooit bebouwd worden, het betreft de tuin van de dienstwoning, welke een monumentale functie heeft gekregen. Verzocht wordt de vorm van het bouwvlak te wijzigen, reclamant doet hiertoe een voorstel.

Overwegingen

- a. Het bouwvlak zal worden aangepast op basis van de bestaande vergunde situatie, de eigendomssituatie en het principe van bouwvlak op maat. Het vigerende verbale bouwvlak van 1 ha. is, vanwege een recente uitbreiding, nagenoeg volgebouwd. Op basis van het bouwvlak op maat principe met een uitbreidingsmogelijkheid zal het bouwvlak worden vergroot naar 1,25 ha. (conform het verslag van inspraak en overleg) daarbij rekening houdende met de eigendomssituatie. Voor een eventuele verdere vergroting tot 1,5 ha. kan in de toekomst gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

De oppervlakte van het bouwvlak zal worden gewijzigd naar circa 1,25 ha., waarbij deze aan de zuidzijde wordt aangepast aan de eigendomssituatie en aan de noordzijde (achter de tuin van de dienstwoning) wordt uitgebreid. Het meerdere boven de 1 ha. zal worden opgenomen in het exploitatieplan.

2.28. Reclamant 28

Zienswijze

- a. Reclamant merkt op dat de buisleidingenstraat in het bestemmingsplan is aangeduid met een dubbelbestemming leidingstrook. Dit doet onvoldoende recht aan de buisleidingenstraat. De buisleidingenstraat heeft een hoger voorzieningenniveau en kent andere eisen en mogelijkheden dan bijvoorbeeld een leidingstrook of individuele leiding. De regels van het bestemmingsplan sluiten onvoldoende aan bij de mogelijkheden en status van de buisleidingenstraat. Verzocht wordt de bestemming Overig-buisleidingenstraat op te nemen.
- b. Verzocht wordt waarden, zoals natuur en archeologie, ter plaatse van de bestemming buisleidingenstraat uit te sluiten. Deze waarden zijn niet te combineren met het aanleggen en onderhouden van de buisleidingenstraat.
- c. Verzocht wordt het oprichten van gebouwen toe te staan ten behoeve van de functie en het onderhoud van de buisleidingenstraat.
- d. In artikel 23 wordt gesproken over een beschermingszone. In het Structuurschema Buisleidingen worden de termen veiligheidszone en toetsingszone gehanteerd. Verzocht wordt deze veiligheidszone in de regels te laten terugkomen door middel van een aanduiding veiligheidszone-leidingen.
- e. Beperkende regels zoals het hanteren van hartlijnen en een aanlegvergunningstelsel dienen ongedaan te worden gemaakt. Het mogelijk maken van de aanleg van leidingen en het zorg dragen voor een veilige en ongestoorde ligging is de kern van een buisleidingenstraat. Een aanlegvergunning is voor werkzaamheden in de buisleidingenstraat, zoals in het Structuurschema is uitgewerkt, niet nodig.
- f. In de toelichting dient de status van de buisleidingenstraat nader te worden uitgewerkt. Met de structuurvisie buisleidingenstraat (SBUI) wordt het Structuurschema Buisleidingen (een circulaire uit 1984) bedoeld. De Structuurvisie Buisleidingen is nog niet gereed.

Overwegingen

- a. Bij de opstelling van het bestemmingsplan is de keuze gemaakt om alle leidingen c.q. leidingstroken te bestemmen met de dubbelbestemming Leiding. Er is geen aanleiding om hiervan af te wijken door een nieuwe hoofdbestemming Overig-buisleidingenstraat te introduceren. Wel kan het standpunt van reclamant worden onderschreven, dat deze bestemming leiding niet voldoende recht doet i.c. aansluit bij de benodigde regeling voor een buisleidingenstraat. In de bestemming Leiding zal specifiek worden aangegeven dat de functieaanduiding leidingstrook ziet op (het beheer en onderhoud van) een buisleidingenstraat en zal de regeling worden aangepast, zie ook onder b. tot en met e.
- b. Een buisleidingenstraat is een specifieke functie, waarbinnen verschillende leidingen zijn gelegen, als gevolg waarvan dusdanig veel grondroeringen hebben plaatsgevonden, dat er geen waarden meer aanwezig zijn. Ter onderbouwing hiertoe heeft reclamant een gedragscode, het beheerplan Natura2000 en een archeologisch onderzoek overlegd waaruit dit blijkt. Aan het verzoek wordt medewerking verleend.
- c. Dit zal worden aangepast. In de bestemming Leiding wordt de regeling dusdanig aangepast dat bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming zijn toegestaan, gekoppeld aan een maatvoering.
- d. Aansluitend zal, ingevolge de SVBP2008, aan beide zijden van de leidingstrook een vrijwaringszone-buisleidingenstraat van 55 meter worden opgenomen.
- e. Het is correct dat het niet gebruikelijk is om in een buisleidingenstraat gebruik te maken van hartlijnen van leidingen en een aanlegvergunningstelsel. Dit zal worden aangepast.
- f. In de toelichting is de status van een buisleidingenstraat voldoende toegelicht. In paragraaf 4.7 van de toelichting zal de Structuurvisie Buisleidingen worden vervangen door het Structuurschema Buisleidingen.

Conclusie

De bestemming Leiding zal worden aangepast en beter toegespitst op de functie buisleidingenstraat. De hartlijnen in de leidingstrook komen te vervallen. Een vrijwaringszone-buisleidingenstraat zal worden toegevoegd. De toelichting zal worden verbeterd. Ambtshalve is geconstateerd dat voor een gedeelte van de buisleidingenstraat nog geen functieaanduiding leidingstrook was opgenomen. Dit zal eveneens worden aangepast.

2.29. Reclamant 29**Zienswijze**

- a. De begrenzing van de vlakken voortkomende uit de aardkundige waardenkaart is ter hoogte van Westelaarsestraat 22 te ruim aangegeven. Dit heeft tot gevolg dat een aantal gebouwen onnodig in de bestemming AW-1 is opgenomen.

Overwegingen

- a. Dit is correct, de begrenzing van de aardkundige waardenkaart is ter plaatse niet geheel correct overgenomen. Dit zal worden aangepast.

Conclusie

Conform de begrenzing van de aardkundige waardenkaart zal de begrenzing van de bestemming AW-1 ten westen van Westelaarsestraat 22 wordt aangepast.

2.30. Reclamant 30

Zienswijze

- a. Een nieuwe gastransportleiding is niet weergegeven in de buisleidingenstraat. Verzocht wordt alle leidingen, alsmede deze transportleiding, op de verbeelding weer te geven, danwel alle aanduidingen niet weer te geven maar te volstaan met de dubbelbestemming Leiding.
- b. Aan weerszijde van de nieuwe gastransportleiding geldt een belemmerende strook van 5 meter. Verzocht wordt deze afstand te controleren.
- c. In artikel 23 zijn alleen bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen toegestaan ten dienste van de hoogspanningsleiding. Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van andere leidingen dient eveneens te worden toegestaan. Er bevinden zich nu reeds diverse bovengrondse bouwwerken (geen gebouwen) ten dienste van de gastransportleiding zoals vliegpalen, meetpalen e.d. Verzocht wordt artikel 23.2.1 aan te passen.

Overwegingen

- a. Ten aanzien van de buisleidingenstraat is de regeling alsmede de verbeelding aangepast. In deze straat zullen geen hartlijnen van leidingen worden opgenomen. Verwezen wordt naar zienswijze 28.
- b. Dit is gecontroleerd, zie tevens het gestelde onder a.
- c. Dit onderdeel van de zienswijze wordt terecht aangevoerd; bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hebben inderdaad niet alleen betrekking op de hoogspanningsleiding. Artikel 23.2.1 zal worden aangepast (zie ook het gestelde met betrekking tot zienswijze 28).

Conclusie

De hartlijnen in de buisleidingenstraat komen te vervallen, de dubbelbestemming Leiding zal worden aangepast.

2.31. Reclamant 31

Zienswijze

- a. In het plan is een aantal nieuwe woonbestemmingen in het plan opgenomen, al of niet betrekking hebbende op voormalige agrarische bedrijven. Reclamant streeft naar ontstening van het buitengebied waarbij het uitgangspunt is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt, tenzij deze monumentale waarde heeft. Reclamant is gebleken dat in de opgenomen wijzigingsregelingen voor omzetting van diverse functies naar "wonen" de sloopeis adequaat in het plan is verwerkt, inclusief een sloopbonusregeling. Dit geldt echter niet voor de woningen die rechtstreeks positief zijn bestemd in het plan en waarbij niet is gebleken dat sloop van overtollige bebouwing heeft plaatsgevonden. In artikel 22.2.3, sub c, wordt alle overtollige bebouwing positief bestemd. Dit acht reclamant in strijd met het provinciaal belang en dringt erop aan voornoemde regeling aan te passen zodanig dat de overtollige bebouwing onder het overgangsrecht wordt geplaatst en een sloopbonusregeling wordt opgenomen.
- b. Op basis van het beleid Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) ziet reclamant mogelijkheden voor een bedrijf ten behoeve van opslag als vervolgfunctie op VAB's buiten de GHS-natuur onder de voorwaarden dat er sprake is van statische opslag die niet ten dienste staat van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf en dat er geen detailhandel en buitenopslag plaatsvindt. Reclamant constateert dat de voormalige agrarische bedrijven aan de Halstersebaan 1 en Moerstraatseweg 40a een bedrijfsbestemming hebben ge-

- gekregen (B-1). In de planregels is geen rekening gehouden met deze criteria. Verzocht wordt de regeling aan te passen.
- c. Artikel 3.7.9 voorziet in de wijziging van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Bedrijf-2. Op basis van het beleid zoals beschreven in de nota BIO is hergebruik van een VAB ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. Deze voorwaarde is niet opgenomen in de wijzigingsbepaling. Het plan kent zelfs geen bebouwingsconcentraties. Reclamant constateert dat de regeling in strijd is met het provinciaal belang vanuit ruimtelijke kwaliteit, in het bijzonder het tegengaan van niet functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid, en dringt erop aan de regeling uit het plan te verwijderen.
 - d. Reclamant is van mening dat ten aanzien van een aantal specifieke bedrijven de opgenomen regeling niet in overeenstemming is met het provinciaal belang welke hecht aan het tegengaan van niet functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. De niet-agrarische bedrijven zijn in het plan specifiek bestemd binnen de bestemmingen B-1 tot en met B-4. Geconstateerd wordt dat met name binnen de bestemmingen B-3 en B-4 middels een ontheffing omschakeling/hervestiging van een ander type bedrijf mogelijk wordt gemaakt in de milieucategorieën 3.1 en 3.2. Vanuit de kwaliteit van het landschap en het verstedelijkingsbeleid is het ongewenst dat bij hergebruik van bestaande bedrijfslocaties bedrijven kunnen worden gevestigd in een milieucategorie hoger dan categorie 2. Dit wordt geregeld in de Verordening Ruimte 2^e fase. Reclamant geeft in overweging om alvast in het plan op te nemen dat bij omschakeling/hervestiging omgeschakeld wordt naar een lagere milieucategorie.
 - e. Reclamant constateert dat binnen de gelegde bedrijfsbestemmingen B-3 en B-4 ook de agrarisch verwante- en agrarisch-technische hulpbedrijven zijn ondergebracht. Het gaat hier om specifieke bedrijven die een bepaalde binding hebben met het buitengebied. Tevens voorzien de planvoorschriften in een ontheffingsmogelijkheid om deze bedrijven om te kunnen zetten naar allerlei vormen van niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. Een dergelijke omzettingmogelijkheid is vanuit ruimtelijke kwaliteit en het verstedelijkingsbeleid niet gewenst. Reclamant dringt erop aan de omschakelingsregeling voor deze specifieke bedrijven uit het plan te verwijderen. Concreet gaat het om de locaties Hoeksebaan 1, Kruislandseweg 2, Mariabaan 14, Spellestraat 52, Kruislandseweg 22, Julianaweg 11 en Julianaweg 12.
 - f. Het waterwinbedrijf aan de Moerstraatseweg 16 is in het geldende plan bestemd tot waterwingebied met een bebouwingsvlak. Een waterwinbedrijf is een maatschappelijke nutsvoorziening met doorgaans een directe relatie met het buitengebied. Thans is een bedrijfsbestemming B-3 toegekend waardoor omschakeling mogelijk is naar niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. Een dergelijke omzettingmogelijkheid is vanuit ruimtelijke kwaliteit en het verstedelijkingsbeleid niet gewenst. Reclamant dringt erop aan om het waterwinbedrijf dusdanig te bestemmen dat een dergelijke omschakeling is uitgesloten.
 - g. In het plangebied zijn maatschappelijke en in een aantal gevallen tevens op het buitengebied gerichte functies aanwezig zijn als een museum, galerie en bezoekerscentrum. Deze hebben een bedrijfsbestemming gekregen (B-1). Behalve dat deze bestemming niet adequaat is voor dergelijke functies is er de mogelijkheid tot hervestiging van een niet-agrarisch bedrijf. Verzocht wordt een meer passende bestemming op te nemen voor bovengenoemde functies.
 - h. De in de retrospectieve toets aangedragen motivering voor onderstaande gevallen acht reclamant onvoldoende om, vanuit het provinciale belang met betrekking tot contrast tussen stedelijk en buitengebied en het weren van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid, in te kunnen stemmen met een aantal specifiek gelegde bestemmingen. Verzocht wordt om voor de onderstaande percelen de gelegde bestemmingen uit het plan te verwijderen.

Moerstraatseweg 14a: wijziging "agrarisch bouwvlak" in de bedrijvenbestemming B-4 "groothandel en verwerking agrarische producten";

Plantagebaan 58: wijziging "hoveniersbedrijf" in de bestemming bedrijven B-4 "aan-nemingsbedrijf";

Kruislandseweg 2a: wijziging bestemming "woondoeleinden" in de bestemming B-3 "grondverzetbedrijf";

Spellestraat 42a en 42b: nieuwvestiging van een bedrijfsbestemming B-1 ten behoeve van opslagdoeleinden.

Hoeksebaan 3: ter plaatse is een bouwblok gelegd van 1 ha. ten behoeve van een paardenhouderij met bedrijfswoning. Bij besluit van 12 september 2006, nr. 1208899, is eerder goedkeuring onthouden aan een wijzigingsplan ex artikel 11 WRO, dat voorzag in het leggen van een bouwblok ter plaatse. Feit is, dat de bestaande bebouwing destijds met toepassing van artikel 17 van de WRO is opgericht. Reclamant blijft op het standpunt staan dat de bebouwing dient te worden geamoveerd en dat niet kan worden ingestemd met een planologische nieuwvestiging van de paardenhouderij midden in het buitengebied. Wegens strijd met het provinciaal belang wordt er op aangedrongen de gelegde bestemming uit het plan te verwijderen.

- i. Op de locatie Julianaweg 15 is een houtbewerkingsbedrijf gevestigd. Volgens het geldend bestemmingsplan is ter plaatse een bebouwingsoppervlakte van maximaal 2000 m². toegestaan. In het thans voorliggende plan wordt een bebouwingsoppervlakte van maximaal 4115 m². toegestaan (exclusief mogelijke uitbreiding met 15%). Niet duidelijk is, in hoeverre de thans opgenomen 4115 m². legaal is gerealiseerd en wat de juridische basis hiervoor was. Voor zover niet legaal aanwezig, is de toegestane bebouwingsoppervlakte plus de opgenomen uitbreiding veel te ruim en in strijd met het provinciaal belang. Verzocht wordt bij de vaststelling van het plan hierover meer duidelijkheid te verschaffen en de bebouwingsregeling voor dit bedrijf zonodig aan te passen.
- j. Op basis van de retrospectieve toets wordt geconstateerd dat in een aantal gevallen sprake is van de nieuwe burgerwoningen, ofwel rechtstreeks opgericht ofwel door afsplitsing van bedrijfswoningen. Dit is in strijd met het provinciale belang van het tegengaan van verstening van het buitengebied. Reclamant dringt erop aan voor de onderstaande percelen de gelegde bestemmingen uit het plan te verwijderen.

Roosendaalsebaan tussen 50-52: het plan voorziet in een nieuwe woning tussen beide percelen. Niet gebleken is dat voor deze nieuwe woning in het buitengebied wordt voldaan aan de Ruimte voor ruimteregeling cq aan de vastgestelde Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Verzocht wordt bij de vaststelling van het plan de bewijsstukken hiervoor te overleggen, danwel de woonbestemming uit het plan te verwijderen.

Herelsestraat tussen 30 en 34: in ruil voor sloop van een in vervallen staat verkerend voormalig glastuinbouwbedrijf wordt een nieuwe burgerwoning toegestaan. Niet is gebleken dat voor het onderhavige gebied een visie is opgesteld overeenkomstig de provinciale BIO-nota en dat wordt voldaan aan de criteria van de door reclamant vastgestelde beleidsnota "Verbrede inzet aanpak Ruimte voor Ruimte". Ook zijn geen bewijsstukken overgelegd dat wordt voldaan aan de Ruimte voor ruimteregeling c.q. aan de vastgestelde "Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006". Verzocht wordt bij de vaststelling van het plan de bewijsstukken hiervoor te overleggen, danwel de woonbestemming uit het plan te verwijderen.

Gareelweg 8: het betreft hier een van het naastgelegen bedrijf (op nr. 10) afgesplitste bedrijfswoning ofwel de toevoeging van een burgerwoning in het buitengebied. Deze afgesplitste woning blijft overigens formeel juridisch gezien de bedrijfswoning. Het feit dat op basis van de bestemmingsregeling de mogelijkheid bestaat om ter plaatse een nieuwe bedrijfswoning te bouwen is in strijd met het provinciale belang.

Schouwenbaan 13a: De bedrijfswoning Schouwenbaan 13a is afgesplitst van het glastuinbouwbedrijf op 13b. Alhoewel bij het glastuinbouwbedrijf geen nieuwe bedrijfswo-

ning wordt toegestaan, is reclamant van mening dat een planologische loskoppeling van het bedrijf ongewenst is omdat daardoor een nieuwe burgerwoning in het buitengebied ontstaat. Verzocht wordt de planologische koppeling met het glastuinbouwbedrijf in stand te laten.

Herelsestraat 194: bovenstaande geldt ook voor de koppeling van de woning Herelsestraat 194 met het agrarisch bedrijf op 194a.

Plantagebaan 229: ook bij Plantagebaan 229 wordt een bedrijfswoning afgesplitst van het bedrijf. Niet duidelijk is of ter plaatse nog over een bedrijfswoning wordt beschikt. Als dat niet het geval is, verzoekt reclamant de woning planologisch aan het bedrijf te koppelen. Gevraagd wordt om verduidelijking op dit punt.

- k. Op basis van de provinciale directiereactie is de, in het voorontwerpplan, bij verschillende artikelen opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar wonen aangepast. Voor de bestemming Horeca-4 is deze regeling in art. 15.6 wel in stand gelaten. De regeling beperkt zich niet tot de wijziging van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming maar maakt de bouw van verschillende woningen mogelijk. Ook is de regeling niet voorzien van een sloopregeling voor overtollige bedrijfsbebouwing. Geconstateerd wordt dat de regeling in strijd is met het provinciaal belang en er wordt op aangedrongen deze aan te passen.
- l. Nieuwvestiging van agrarische bouwblokken is in strijd met het provinciaal belang. Op onderstaande locaties is geconstateerd dat een nieuw agrarisch bouwblok is weggelegd.
- Hellegatsestraat 29/29a:* ter plaatse is een nieuw gekoppeld agrarisch bouwblok geprojecteerd met de mogelijkheid voor 2 bedrijfswoningen. Gesteld is dat voor het bouwblok van 1 ha. aan de overzijde van nr. 29 door reclamant in 1997 een verklaring van geen bezwaar is afgegeven. Verzocht wordt om reclamant nader inzicht in de inhoudelijke procedure en de motivering van de gemeente in deze te geven omdat reclamant constateert dat de in voorliggend plan opgenomen planologische situatie in strijd is met het provinciaal belang.
- Spellestraat 42c:* op deze locatie is blijkens de retrospectieve toets met een verklaring van geen bezwaar d.d. 15 maart 1995 bebouwing opgericht ten behoeve van een intensieve veehouderij. Thans is op deze locatie een bouwblok van 2 ha. geprojecteerd met ruime uitbreidingsmogelijkheden. Bij het toekennen van bouwblokken gaat reclamant uit van het 'bouwblok-op-maatprincipe'. Tevens is in de Verordening Ruimte 1^e fase, die naar verwachting op 1 juni 2010 in werking treedt, opgenomen dat bouwblokken ten behoeve van intensieve veehouderij een maximale omvang van 1,5 ha. mogen hebben, mits gelegen op een duurzame locatie. Of het hier gaat om een duurzame locatie is niet inzichtelijk gemaakt. Reclamant dringt erop aan dit in de verdere procedure dit alsnog te onderzoeken.
- m. Op een perceel nabij Diefhoekstraat 6, direct tegen het waterwingebied gelegen, is een klein agrarisch bouwblok zonder bedrijfswoning geprojecteerd. Het betreft hier een sinds jaren leegstaande en vervallen stal. In het kader van de goedkeuring van het wijzigingsplan ex artikel 11 wro inzake het perceel Diefhoekstraat 6 (d.d. 27 juni 2006), is destijds door de eigenaar van het woonperceel gesteld dat door de kleine omvang van het perceel, de geïsoleerde ligging, de ontsluitingssituatie en het feit dat de toegangswegen tot de stal tot zijn eigendom behoren, het niet reëel is te veronderstellen dat daar ooit nog een agrarisch bedrijf kan komen. Ook de gemeente heeft tijdens het overleg op 31 mei 2006 aangegeven de inspanningsverplichting op zich te nemen om bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan de aanwezige stal weg te bestemmen. Niet duidelijk is, waarom dit niet is gebeurd. Gelet op het vorenstaande en de zeer kwetsbare ligging tegen het waterwingebied, acht reclamant een agrarisch bouwblok aldaar niet reëel en ongewenst. Reclamant acht het van provinciaal belang dat het agrarisch bouwblok ter plaatse wordt verwijderd en de solitaire stal onder het overgangsrecht wordt geplaatst.

- n. Middels een ontheffingsregeling binnen de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden-1 wordt het oprichten van verspreide verstening in het buitengebied mogelijk gemaakt. De regeling voorziet in het oprichten van gebouwen buiten het bouwvlak (schuilhutten en veldschuren) voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. De noodzaak voor het oprichten van deze bouwwerken verspreid in het buitengebied kan vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering niet worden onderbouwd. Daarentegen leidt het toelaten van dit soort bouwwerken tot een verdergaande verstening en verrommeling van het buitengebied. Door de regeling wordt het provinciaal belang geschaad en reclamant dringt er dan ook nogmaals op aan om de regeling niet op te nemen in het vastgestelde bestemmingsplan.
- o. De ontwikkeling van ecologische verbindingzones is van provinciaal belang omdat daarmee belangrijke verbindingen tussen (regionale) natuurgebieden tot stand worden gebracht. Zoals eerder in de vooroverlegreactie is opgemerkt zijn binnen het plangebied geprojecteerde, te ontwikkelen ecologische verbindingzones onvoldoende vormgegeven en beschermd. Op de verbeelding is geen zoekgebied of aanduiding ten behoeve van deze te ontwikkelen zones opgenomen. Een afweging van de aanvaardbaarheid van werken en werkzaamheden, zoals het afgraven of egaliseren van gronden en het graven en dempen van watergangen, ten opzichte van de potentiële natuurwaarden vindt derhalve niet plaats. In de aanlegvergunningenstelsels in agrarisch gebied wordt ook slechts uitgegaan van de toelaatbaarheid van de werkzaamheden ten opzichte van de aanwezige en niet de potentiële waarden. Hiermee is het toekomstig ecologisch functioneren niet veilig gesteld.
- p. De (belevings-)waarde van cultuurhistorie is een provinciaal belang. Om het provinciaal belang te borgen zet reclamant in op de bescherming, het behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische (landschaps-)waarden in het landschap. De cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, 2005). Ten aanzien van het voorliggende plan constateert reclamant dat de cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen op de CHW-kaart, over het algemeen goed zijn begrensd en beschermd. Er is nog een aantal aandachtspunten, waarbij verzocht wordt deze alsnog op te nemen. Niet alle cultuurhistorisch (zeer) hooggewaardeerde lijnelementen zijn in het plan adequaat begrensd en beschermd. Het gaat hier bijvoorbeeld om de stervormige wegenstructuur van Plantage Centrum welke niet als zodanig is gewaardeerd en beschermd. Ook zijn er nog historische groenelementen en -structuren zoals onder meer aanwezig aan de Zoomvlietweg, Moerbeek of ten noorden van het bosgebied van de Wouwse Plantage. Deze groenstructuren zijn niet als zodanig bestemd en beschermd. Reclamant dringt erop aan deze voornoemde structuren van een adequate planologische bescherming in de regeling te voorzien.
- q. De archeologische waarden worden in zijn algemeenheid voldoende beschermd. Voor het AMK-terrein aan de noordzijde van de Moerstraatseweg, waar gekende archeologische waarden aanwezig zijn, verzoekt reclamant een meer adequate planologische regeling op te nemen. De regels in artikel 24 laten teveel toe voor een terrein met dergelijke gekende waarden, zoals de bouwregels bij 24.2.1.
- r. Het provinciaal belang is gericht op een duurzame land- en tuinbouw ten gunste van een vitaal landelijk gebied, zowel qua leefbaarheid als economie. In de Interimstructuurvisie en de Paraplunota worden hiertoe provinciale beleidslijnen uitgezet, ondersteund door diverse provinciale beleidsnota's. Hierin zijn onder meer de uitgangspunten voor het agrarisch vestigingsbeleid verwoord. Bovendien is er een nauwe samenhang met het provinciaal belang ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied in het algemeen. Op 11 december 2009 hebben Provinciale Staten een voorbereidingsbesluit genomen, waarin zij verklaren dat in de in voorbereiding zijnde Verordening Ruimte, fase 1, beperkingen worden gesteld aan de nieuw- en hervestiging en uitbrei-

ding van geiten- en schapenhouderijen, met inbegrip van omschakeling naar een geiten- of schapenhouderij. Onduidelijk is of binnen de plangrenzen dergelijke bedrijven aanwezig zijn. Indien dit wel het geval is, verzoekt reclamant deze bedrijven te voorzien van een specifieke aanduiding en de planvoorschriften aan te passen.

- s. In de planvoorschriften is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van een tweede bedrijfswoning als dit ondermeer noodzakelijk is in verband met blijvend toezicht van twee personen op het agrarische bedrijf. Een tweede bedrijfswoning kan volgens bestendig provinciaal beleid echter uitsluitend aan de orde zijn in verband met noodzakelijk toezicht op levende have in verband met het geboorteproces. Reclamant acht het van provinciaal belang dat de regeling in overeenstemming wordt gebracht met dit criterium.
- t. In artikel 3.7 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. In zijn algemeenheid is de nieuwvestiging van agrarische bedrijven in strijd met het provinciaal belang. Onder voorwaarden ziet reclamant hiervoor wel mogelijkheden. Reclamant constateert dat de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid niet overeenstemmen met de voorwaarden, die reclamant stelt aan de nieuwvestiging van agrarische bedrijven en dringt erop aan om de planregels hierop aan te passen.
- u. Het bestemmingsplan bevat in onder andere artikel 3.5.8 een ontheffingsregeling voor het tijdelijk huisvesten van tijdelijke werknemers op agrarische bedrijven binnen bedrijfsgebouwen of de bedrijfswoning langer dan 6 maanden per jaar. Het provinciaal beleid gaat uit van huisvesting op het eigen bedrijf voor maximaal 6 maanden (paragraaf 4.12 Paraplunota). Permanente voorzieningen op het eigen bedrijf voor structurele huisvesting zijn in principe uitgesloten tenzij ingeval van een dergelijke permanente voorziening en huisvesting wordt voorzien in maatwerk. Dit kan door een meer uitgebreide en stringente regeling op te nemen. De thans opgenomen regeling biedt dit maatwerk niet en komt daarmee in strijd met het provinciaal belang. Verzocht wordt dan ook de opgenomen regeling te herzien waarbij in de regeling tenminste zou moeten worden opgenomen dat:
 - uitgesloten is dat een individuele werknemer langer dan 6 maanden per jaar ter plaatse gehuisvest mag worden op het agrarisch bedrijf;
 - huisvesting uitsluitend plaatsvindt in een (deel van een) bedrijfsgebouw danwel in (een deel van) de bedrijfswoning;
 - het geen zelfstandige wooneenheden mag betreffen;
 - een door burgemeester en wethouders vastgesteld nachtregister wordt bijgehouden;
 - de AAB wordt ingeschakeld ter advisering over noodzaak en aantal;
 - er geen milieuhygiënische en verkeerskundige belemmeringen zijn (parkeren e.d.);
 - de ontheffing voor een bepaalde periode wordt verleend met verlengingsmogelijkheid ná herijking door de AAB en een directe intrekking van de ontheffing plaatsvindt bij onregelmatigheden in strijd met de regeling, dan wel bij het vervallen van de noodzaak.

Reclamant dringt er op aan dat gemeente over de concrete invulling van de regeling in overleg treedt met de provinciale directie ROH.

- v. Het provinciaal beleid is er op gericht om de toename van intensieve veehouderijen te beperken. Alleen op bestaande agrarische bouwblokken behoort omschakeling tot de mogelijkheden indien het een duurzame locatie betreft. Ook het gemeentelijk beleid is gericht op het beperken van de intensieve veehouderij door opname van een omschakelverbod in het plan. Reclamant constateert dat op basis van een vergelijking tussen de gelegde bouwblokken met de aanduiding "IV" en het BVB- Brabant, er in 15 gevallen geen intensieve veehouderij aanwezig is. Feitelijk gaat het in die gevallen dus thans om

omschakeling naar een intensieve veehouderij zonder dat is onderzocht of in die gevallen gaat om een duurzame locatie. Dit acht reclamant in strijd is met het provinciaal belang. De adresgegevens van de bedrijven zijn als bijlage 1 bij deze zienswijze gevoegd. Verzocht wordt de aangeduide intensieve veehouderijbedrijven in het plan nader te onderzoeken en in ieder geval de aanduiding op de aangegeven adressen van de plankaart te verwijderen.

- w. Geconstateerd wordt - zonder volledig te zijn- dat de intensieve veehouderij aan de Bameerweg 10 een duidelijk groter bouwblok heeft gekregen dan in het geldend plan is aangegeven, zonder dat is onderzocht of het gaat om een duurzame locatie. Overeenkomstig hetgeen reclamant heeft gesteld ten aanzien van de locatie Spellestraat 42c wordt verzocht een dergelijk onderzoek alsnog uit te voeren, dan wel het 'bouwblok-op-maatprincipe' te hanteren. Tevens wordt verzocht dit onderzoek voor alle intensieve veehouderijen uit te voeren. Dit geldt temeer nu dit plan niet vergezeld gaat van een planMER.
- x. Reclamant acht het bestemmingsplan zoals het nu in ontwerp voorligt ten aanzien van de bovenstaande thema's en beleidsaspecten niet of onvoldoende in overeenstemming met de hierboven geformuleerde provinciale belangen. Reclamant dringt er op aan om de provinciale belangen bij de vaststelling van het bestemmingsplan te betrekken en het plan op die delen gewijzigd vast te stellen.

Overwegingen

- a. Bij de toekenning van de woonbestemmingen is per perceel bekeken in hoeverre er nog een reëel agrarisch of niet-agrarisch bedrijf functioneert. In de gevallen waarnaar reclamant verwijst is sinds langere tijd geen bedrijvigheid meer aanwezig en zullen gedurende de komende planperiode ook geen bedrijfsactiviteiten meer plaatshebben. Conform vaste jurisprudentie dient er dan passend te worden bestemd conform de bestaande situatie. Het is niet correct om dan nog een agrarische of niet-agrarische bestemming toe te kennen. Eveneens is het juridisch niet correct dat legale, met bouwvergunning gerealiseerde gebouwen, onder het overgangsrecht worden gebracht. Dit is strijdig met jurisprudentie op dit terrein. Wel is bij de toekenning van deze woonbestemmingen uitdrukkelijk in ogenschouw genomen in hoeverre er nog meer bijgebouwen aanwezig zijn dan de conform de agrarische bestemmingen toegestane 200 m². (bij wijziging naar wonen). Gebleken is dat een beperkt aantal gevallen meer m². bijgebouwen aanwezig zijn (variërend tussen 200 en 600 m².) maar er geen sprake meer is van bestaande grote bouwwerken, zoals voormalige stallen en dergelijke. Op deze percelen bevindt zich geen grootschalige, overvloedige voormalige agrarische bebouwing, maar in alle gevallen betreft het bescheiden, ruimtelijk aanvaardbare, bij een woonperceel passende bebouwing. Voor wat betreft het perceel Moerstraatsebaan 1 is sprake van cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Resumerend is gepoogd bij de toekenning van de woonbestemming per perceel maatwerk te leveren, daarbij relaterend aan het bestaande (woon)gebruik en de aanwezige bijgebouwen. Dit is planologisch en op basis van jurisprudentie de enige correcte oplossing. In sommige gevallen leidt dit tot een beperkte overschrijding van de toegestane vierkante meters aan bijgebouwen, maar in die gevallen wordt in overleg getreden met eigenaren om te komen tot een vermindering. Als extra stimulans is daarom een sloopbonusregeling in artikel 22.3.1 opgenomen. Overigens ziet de sloopbonusregeling op sloop van tenminste 500 m². bebouwing, maar deze maatvoering is voor bovengenoemde percelen niet bruikbaar gezien het beperkt aantal m². bijgebouwen. Deze maatvoering wordt derhalve aangepast naar 200 m². Tenslotte kan nog worden opgemerkt dat het door reclamant bedoelde gedeelte van artikel 22.2.3.c kan komen te vervallen aangezien artikel 27.2 hierin reeds voorziet.

- b. De regeling in artikel 8.4 zal worden aangepast waarbij deze voorwaarden voor beide percelen worden opgenomen. Overigens is geconstateerd dat de mogelijkheid van statische opslag als vervolgfunctie niet afdoende is geregeld in de regels. In de artikelen A, AW-1 en AW-2 zal een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Bedrijf-1 met de voorwaarden uit de nota Buitengebied in Ontwikkeling worden opgenomen.
- c. Ingevolge deze nota Buitengebied in Ontwikkeling is sprake van een bebouwingsconcentratie indien een cluster van een twintig- tot dertigtal bestemmingsvlakken op relatief korte afstand van elkaar bestaat. Een dergelijke situatie komt, mede gezien vanuit de aanwezigheid van een mogelijk te wijzigen agrarisch bouwvlak, binnen het plangebied niet voor en dus moet worden geconstateerd, dat deze wijzigingsbevoegdheid niet past binnen het provinciale beleid. Deze wijzigingsbevoegdheid in de bestemming Agrarisch zal komen te vervallen.
- d. Deze opmerking is terecht en de ontheffingsmogelijkheid in de artikelen Bedrijf-3 en Bedrijf-4 wordt dusdanig gewijzigd dat omzetting mogelijk is tot maximaal milieucategorie 2.
- e. Het bestemmingsplan kent als uitgangspunt dat bestaande niet-agrarische bedrijfsbestemming daar waar mogelijk positief maar strak worden bestemd. De bestaande agrarisch verwante en technische hulpbedrijven zijn ondergebracht in de bestemming Bedrijf-3 en Bedrijf-4. De voorbeelden, die reclamant noemt, betreffen agrarische loonbedrijven, een reparatiebedrijf en twee dierenasiels. Terecht is het uitgangspunt van reclamant dat vermeden dient te worden, dat aan het buitengebied gerelateerde bedrijven op termijn kunnen worden omzet naar niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. In de betreffende ontheffingsbevoegdheden in artikelen 10 en 11 zal worden opgenomen dat deze niet van toepassing is voor bestaande agrarisch verwante en technische hulpbedrijven.
- f. Dit zal worden aangepast in artikel 10.5.2.
- g. Ingevolge de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) worden deze functies ondergebracht in de bestemming Cultuur en Ontspanning. Deze bestemming is inderdaad meer passend dan de bestemming Bedrijf-1, derhalve zal een bestemming Cultuur en Ontspanning aan het bestemmingsplan worden toegevoegd, waarbinnen het museum, de galerie en het bezoekerscentrum worden ondergebracht.
- h. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de gekozen bestemmingsregeling voor ieder object in het plangebied zo goed mogelijk is afgestemd op de bestaande toestand. Er is steeds geprobeerd om een positieve bestemming toe te kennen, die het meest recht doet aan de huidige bebouwingssituatie en het ter plekke aanwezige functioneel gebruik. Aangezien het vigerende bestemmingsplan al een geruim aantal jaren geleden is vastgesteld kan het voorkomen dat er een zekere discrepantie is tussen de vroegere juridische regeling en de thans voorgestane. Als uitgangspunt is daarom genomen dat het nieuwe bestemmingsplan erop gericht moet zijn om schoon schip te maken en af te rekenen met situaties uit het verleden. Los van het geldende bestemmingsplan biedt het nieuwe plan nu in de aangedragen gevallen een adequate bestemming voor hetgeen thans aanwezig is. Daarbij is wel een methode van "strak bestemmen" gehanteerd, dat wil zeggen dat is gezorgd voor een bestemming, die niet zorgt voor allerlei extra's, maar die streng in de leer blijft. Er is dan ook nauw aansluiting gezocht bij de feitelijke situatie; die is vervolgens zo goed mogelijk doorvertaald naar de verbeelding en regels, maar ook niet meer dan dat.
Het bedrijf aan de Moerstraatseweg 14a is de laatste jaren uitgegroeid, naast de primaire agrarische bedrijfsvoering, naar een groothandel/verwerking van agrarische producten. De karakteristiek van de bedrijfsvoering is niet meer aan te merken als een agrarisch bedrijf. Ter plaatse zal ook geen volwaardig agrarisch bedrijf meer tot stand komen, derhalve is er voor gekozen (zoals bovenstaand toegelicht) om een strakke positieve bestemming op te nemen.

Het bedrijf aan de Plantagebaan 58 was in het vigerend bestemmingsplan bestemd als hoveniersbedrijf en is in de loop der jaren uitgebreid met de aanname van infrastructuurle werken. De bestemming is hierop aangepast (zie bovenstaande motivering) daarbij in ogenschouw nemend, dat de omzetting geen verslechtering van de situatie en/of aantasting van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse betreft. Niet kan worden ingezien dat een wijziging van hoveniersbedrijf naar aannemersbedrijf zoals die ter plaatse concreet heeft plaatsgevonden het provinciale belang schaadt.

Ten aanzien van het bedrijf Kruislandseweg 2a is het niet realistisch om gezien de huidige situatie (het bedrijf is sinds medio jaren '90 hier aanwezig) de vigerende woonbestemming weer op te nemen maar is gekozen voor een strakke niet-agrarische bedrijfsbestemming.

Het thans nog geldende bestemmingsplan kent aan geen van beide objecten aan de Spellestraat 42a en 42b een bestemming toe. Feit is wel dat de bebouwing bestaande uit twee kleine opstallen en de daarin ondergebrachte bedrijfsfuncties al geruime tijd aanwezig zijn en wel dateren van voor de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan. Wat de reden is waarom in het geldende bestemmingsplan niet is voorzien in een positieve bestemming is niet te achterhalen.

Ten aanzien van het perceel Hoeksebaan 3 moet worden erkend, dat de verleende artikel 17 WRO erop toeziet dat de bebouwing ook weer dient te worden geamoveerd. Echter in deze situatie, nu een herziening van het bestemmingsplan daartoe aanleiding geeft, is een afweging gemaakt in hoeverre het realistisch is te verwachten van de eigenaar dat alles weer gesloopt zou worden, met een behoorlijke kapitaalvernietiging als gevolg. Feit is dat ter plaatse nu een agrarisch bedrijf in de vorm van een paardenhouderij in een ruimtelijk aanvaardbare setting aanwezig is. Dit is een aan het buitengebied gebonden bedrijf, dat past binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Een positieve bestemming ligt in de gehele belangenafweging meer in de rede dan amovering van de bouwwerken.

- i. Als gevolg van deze zienswijze heeft voor dit perceel een nader onderzoek plaatsgevonden. Gebleken is dat alle bedrijfsruimten gefaseerd zijn vergund in 1978 (met verklaring van geen bezwaar), in 1979, in 1989 (met verklaring van geen bezwaar) en in 1994. Deze vergunde situatie is nu opgenomen in het bestemmingsplan.
- j. In het verleden is voor de nieuwe woning tussen Roosendaalsebaan 50 en 52 een vrijstellingsprocedure doorlopen, als gevolg waarvan reclamant op 20 mei 2009 heeft geoordeeld dat de situering van de nieuwe woning niet aanvaardbaar is. Deze situering is in dit bestemmingsplan aangepast. De bewijsstukken tonen aan dat deze ontwikkeling voldoet aan het provinciale ruimte voor ruimtebeleid en zullen aan reclamant worden aangeleverd.

Ter plaatse van de Herelsestraat 30-34 wordt ruim 3000 m². kassen gesloopt. De te slopen kassen hebben geen cultuurhistorische waarde. In ruil hiervoor wordt 1 nieuwe woning toegestaan, aansluitend aan het bebouwingslint aan de Herelsestraat 30. De bouw van de woning sluit stedenbouwkundig uitstekend aan bij dit bebouwingslint. Er vindt een forse kwaliteitsimpuls plaats doordat deze kassen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verhardingen worden geamoveerd. Ter plaatse wordt een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden opgenomen. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven wordt niet beperkt, hiertoe is een onderzoek uitgevoerd. Dit zal aan reclamant worden verstrekt. Ter zekerstelling van deze ontwikkeling is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten, deze zal aan reclamant worden verstrekt. Met deze ontwikkeling wordt, gelezen bovenstaande en de uitgevoerde onderzoeken, voldaan aan alle voorwaarden inzake de beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006.

Ten aanzien van Gareelweg 8 is bij nader onderzoek geconstateerd, dat deze woning functioneel nog steeds toebehoort aan het bedrijf Gareelweg 10 en dat hiermee een

nieuwe woonbestemming wordt gecreëerd, die niet past in de uitgangspunten van het bestemmingsplan dan wel de provinciale uitgangspunten. Dit maakt het noodzakelijk deze woning op te nemen bij de bedrijfsbestemming van Gareelweg 10.

Ten aanzien van de woningen Schouwenbaan 13a, Herelsestraat 194 en Plantagebaan 229 kan worden verwezen naar hetgeen onder h. nader is toegelicht. Deze 3 woningen worden sedert respectievelijk 1995, 1994 en 1977 particulier bewoond. De gekozen bestemmingsregeling is voor ieder object in het plangebied zo goed mogelijk afgestemd op de bestaande toestand. Er is steeds geprobeerd om een positieve bestemming toe te kennen, die het meest recht doet aan de huidige bebouwingssituatie en het ter plekke aanwezige functioneel gebruik. Het is niet wenselijk om dergelijke woningen die dusdanig lang particulier worden bewoond (en dit zal ook zo blijven) niet te bestemmen conform de bestaande situatie. In de agrarische bestemmingen is tevens bepaald dat een nieuwe woning niet mogelijk is omdat er reeds eerder een bedrijfswoning bij het betreffende agrarisch bedrijf heeft gehoord. Bij Schouwenbaan 13b en Herelsestraat 194a is dan ook de aanduiding "(-bw)" opgenomen, waardoor ook geen toevoeging van een woning plaats vindt, alleen de omzetting van de bestemming daarvan. De bewoning van de woning Plantagebaan 229 moet worden aangemerkt als een overgangsrechtelijke vorm van bewoning. Daarnaast is in 2002 een bouwvergunning verleend om de kantoorruimte binnen de bedrijfsbestemming Plantagebaan 227 te verbouwen tot beheerderswoning. Als gevolg daarvan hebben we, gezien het uitgangspunt om zo veel als mogelijk te bestemmen conform de bestaande situatie, deze bedrijfswoning opgenomen binnen de ter plaatse aanwezige bedrijfsbestemming.

- k. Dit is correct. Verzuimd is de aanpassing ook door te voeren in dit artikel. Dit zal worden aangepast.
- l. Op basis van een in 1997 verleende verklaring van geen bezwaar is een agrarisch bouwvlak aan Hellegatsestraat 29a toegekend van 1 ha. In de praktijk blijkt de schuur op 29 ook te worden gebruikt door de graszodenkwekerij. Om te voorkomen dat er een nieuw agrarisch bouwvlak ontstaat is een klein gekoppeld bouwvlak toegekend. Een kopie van de verklaring van geen bezwaar is aan reclamant verstrekt.
Met betrekking tot het perceel Spellestraat 42c is door de eigenaar een duurzaamheidsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is beoordeeld en dat leidt tot de conclusie dat sprake is van een duurzame locatie. Het onderzoek wordt aan reclamant verstrekt. Bij de toekenning van het bouwvlak is gehandeld op basis van het bouwvlak op maat principe. Er is een bouwvlak toegekend op basis van de bestaande bouwwerken in combinatie met een reële uitbreidingsmogelijkheid.
- m. De betreffende varkensstal is jaren geleden afgesplitst van de (oorspronkelijke) bedrijfswoning Diefhoekstraat 6. Deze laatste is door middel van een wijzigingsprocedure in het verleden omgezet naar een burgerwoning. Inderdaad is het zo dat van gemeentezijde in het kader van de goedkeuringsprocedure in relatie tot het hier bedoelde wijzigingsplan is aangegeven, dat bij een eerstvolgende integrale bestemmingsplanherziening de inspanningsverplichting zou hebben te gelden om over te gaan tot het weg bestemmen van de stalruimte. Momenteel is het echter zo dat de mestrechten, welke verband houden met de aanwezige stal, nog altijd gehandhaafd zijn gebleven; met andere woorden, in de status quo van het moment van vaststelling en goedkeuring van het wijzigingsplan, dat betrekking had op het aangekoppelde bouwblockgedeelte, is eigenlijk vandaag de dag geen verandering gekomen. Het plaatsen van dit object onder het overgangsrecht wordt dan ook van gemeentezijde niet als opportuun gezien: er kunnen immers ter plaatse nog altijd agrarische bedrijfsactiviteiten aan de dag worden gelegd (geen aanduiding intensieve veehouderij, alleen bij Steenbergsestraat 3). Wel wordt het als wenselijk gezien om op termijn hier te komen tot een volledige bedrijfsbeëindiging. De gemeente legt daarom de in het verleden toegezegde inspanningsverplichting in die zin uit dat voor zover mogelijk alles in het werk zal worden gesteld om

te proberen de stal gesloopt te krijgen door toepassing van een salderingsmethode elders. Na sloop van het gebouw is voorstelbaar dat de eigenaar van het naastgelegen woonperceel de resterende grond overneemt. Overigens is het wel zo dat de indertijd vastgelegde verplichting om de nodige vierkante meters aan overtollige bebouwing te slopen in de achterliggende periode ook werkelijk geëffectueerd is.

- n. Het standpunt van reclamant, dat zorgvuldig moet worden omgegaan met het toestaan van bouwwerken buiten een bouwvlak teneinde verstening van het buitengebied te voorkomen, mede in relatie tot aanwezige waarden, wordt gedeeld. Daarbij dient echter wel oog te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. In voorkomende gevallen kan het noodzakelijk zijn dat op agrarische percelen op afstand bijvoorbeeld een kleine schuilgelegenheid noodzakelijk is. Om die reden behoort een beperkte mogelijkheid tot bouwwerken (max. 50 m².) buiten een bouwvlak mogelijk te zijn. Daarom is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen teneinde de noodzakelijkheid te kunnen toetsen. Tevens is dit alleen mogelijk binnen de bestemmingen A en AW-1 waar geen cultuurhistorische waarden en natuurwaarden aanwezig zijn. Tenslotte wordt met deze ontheffingsbevoegdheid ook recht gedaan aan de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen binnenplanse vrijstelling voor agrarische hulpgebouwen (max. 150 m².), welke overigens destijds door reclamant is goedgekeurd.
- o. Zoals in de beantwoording van de vooroverlegreactie is opgemerkt wordt het nu reeds bestemmen van toekomstige ecologische verbindingzones vanuit planschade-oogpunt niet wenselijk geacht. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat het huidige legale gebruik ter plaatse van de voorziene ecologische verbindingzones, met name agrarisch gebruik, als zodanig wordt bestemd (conform het vigerend bestemmingsplan). Het is op dit moment nog niet duidelijk wanneer en op welke percelen exact de ecologische verbindingzones zullen worden gerealiseerd en dus kan niet exact worden bestemd. Tevens dienen daarvoor nog de (agrarische) gronden te worden verworven en is niet duidelijk of, wanneer en welke gronden kunnen worden verworven. Het bestemmingsplan is een planologisch-juridisch document dat rechtszekerheid dient te bieden en kan niet dienen als beleidskaart waarop toekomstige ecologische verbindingzones (indicatief) worden aangegeven. Wel is binnen de relevante bestemmingen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde, wanneer zich de realisering van een ecologische verbindingzone binnen de planperiode concreet voordoet, de bestemming te wijzigen in de bestemming Natuur.
- p. In het bestemmingsplan zijn cultuurhistorische waarden opgenomen welke niet via andere wetgeving bescherming genieten. Te denken valt bijvoorbeeld aan het opnemen van monumenten die reeds op basis van de Monumentenwet beschermd worden; er is dan geen planologisch-juridische meerwaarde. De stervormige wegenstructuur van Plantagecentrum is reeds beschermd middels de monumentale aanwijzing als historische buitenplaats. Geconstateerd is dat enkele groenelementen ingevolge de CHW-kaart niet zijn bestemd. Dit zal worden aangepast.
- q. Artikel 24 biedt wel voldoende bescherming, omdat de hoofdbestemming ter plaatse aan de Moerstraatseweg geen bouwwerken toestaat, waardoor er geen vergunning kan worden verleend die archeologische waarden zou aantasten. Artikel 24.2.1 i.c.m. artikel 24.2.2 ziet alleen op situaties waarbij op basis van de hoofdbestemming mag worden gebouwd. In die situaties gelden de nadere regels in artikel 24.2.1 en 24.2.2.
- r. Uit onderzoek is gebleken dat in het plangebied 3 bedrijven aanwezig zijn waar bedrijfsmatig schapen worden gehouden (Kruislandseweg 3, 8 en 37). Ingevolge het provinciale voorbereidingsbesluit en de provinciale Verordening Ruimte mogen deze bedrijven niet uitbreiden en is her-/nieuwvestiging niet toegestaan. Kruislandseweg 8 zal in het bestemmingsplan worden aangeduid als intensieve veehouderij (de 2 andere bedrij-

- ven zijn al aangeduid als intensieve veehouderij) en in de regels zal worden opgenomen dat deze 3 schapenhouderijen (ten aanzien van de schapen-bedrijfsvoering) niet mogen uitbreiden.
- s. De randvoorwaarde ten aanzien van toezicht op levende have zal worden toegevoegd. Een koppeling met het geboorteproces is niet altijd van toepassing; deze wordt daarom niet toegevoegd.
 - t. De randvoorwaarden zullen worden aangepast aan hetgeen in de provinciale paraplunota is opgenomen.
 - u. De mening van reclamant, dat er geen/niet voldoende maatwerk wordt geleverd, wordt niet gedeeld. De opgenomen ontheffingsbevoegdheid kent een zorgvuldig en uitvoerig voorwaardenpakket, waaraan dient te worden voldaan alvorens mag worden overgegaan tot het huisvesten van tijdelijke werknemers. Deze voorwaarden houden rekening met gemeentelijke belangen maar ook met de belangen van de agrarische sector. Niet alle door reclamant aangedragen nadere voorwaarden worden overgenomen. Wel komt in deze ontheffingsbevoegdheid de mogelijkheid om langer dan 6 maanden per jaar tijdelijke werknemers te huisvesten te vervallen en wordt opgenomen dat de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen wordt ingeschakeld bij de toetsing van een aanvraag tot ontheffing. Hiermee volgt de regeling de ontheffingsbevoegdheid, welke is opgenomen in het recent vastgestelde paraplubestemmingsplan inzake de huisvesting van tijdelijke werknemers bij agrarische bedrijven. Daarnaast zal ook de in het paraplubestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het onderhavige bestemmingsplan worden opgenomen.
 - v. Naar de aanleiding van deze zienswijze heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van intensieve veehouderijen. Gebleken is dat ter plaatse van genoemde adressen geen intensieve veehouderij aanwezig is, behoudens een schapenhouderij aan de Kruislandseweg 37. De aanduiding 'iv' zal van de agrarische bouwvlakken Luienhoekweg 10, Moerstraatseweg 43, Laagweg 3, Hellegatsestraat 31, Heivelddeef 25, Heistraat 21, Bleijdenhoeksestraat 21, Plantagebaan 118, Plantagebaan 94, Plantagebaan 75, Schouwenbaan 7, Vleetweg 10 en 14 en Weststraat 11 worden verwijderd.
 - w. Ten aanzien van het perceel Bameerweg 10 is eveneens geconstateerd dat een groter bouwvlak is toegekend, zonder dat daartoe een verzoek is ingediend danwel een onderzoek heeft plaatsgevonden of het hier een duurzame locatie betreft. Het bouwvlak zal worden aangepast tot een bouwvlak van circa 1 ha. overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. De verruiming zal ook in het exploitatieplan komen te vervallen. Ten aanzien van het perceel Spellestraat 42c wordt verwezen naar het gestelde onder l.
 - x. Als gevolg van de zienswijze van reclamant wordt op een aantal onderdelen voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en/of is de benodigde informatie verstrekt.

Conclusie

In artikel 22 wordt in de sloop/bonusregeling 500 m² gewijzigd in 200 m². Artikel 22.2.3.c. komt gedeeltelijk te vervallen. Aan artikel 8.4 worden voorwaarden toegevoegd. In de artikelen 3, 4 en 5 wordt een wijzigingsbevoegdheid naar Bedrijf-1 (statische opslag) opgenomen. De ontheffingsbevoegdheid voor de omzetting naar andere bedrijvigheid in de artikelen 10 en 11 wordt aangepast. De bestemming voor het in het plangebied aanwezige museum, de galerie en het bezoekerscentrum wordt gewijzigd in Cultuur en ontspanning. De woonbestemming voor Gareelweg 8 komt te vervallen en de woning wordt betrokken bij de bedrijfsbestemming Gareelweg 10. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 15.6 wordt aangepast. Enkele groenelementen ten zuidwesten van Wouwse Plantage zullen positief worden bestemd. Een perceel nabij Westelaarsestraat 18 wordt als Bos bestemd. Het provinciale voorbereidingsbesluit inzake schapen-/geitenhouderijen wordt ingepast. Het perceel Kruislandseweg 8 zal als intensieve veehouderij worden aangeduid en in artikel 3.2.2. wordt een bepaling inza-

ke schapenhouderijen toegevoegd. De randvoorwaarde betreffende de noodzaak van aanwezigheid van levende have bij het oprichten van een tweede agrarische bedrijfswoning wordt in de regels opgenomen. Artikel 3.7 wordt aangepast aan de provinciale voorwaarden. De regeling voor huisvesting van tijdelijke werknemers wordt gewijzigd, de ontheffing wordt aangepast en er wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd. De aanduiding 'iv' voor de percelen Luienhoekweg 10, Moerstraatseweg 43, Laagweg 3, Hellegatsestraat 31, Heiveld-dreef 25, Heistraat 21, Bleijdenhoeksestraat 21, Plantagebaan 118, Plantagebaan 94, Plantagebaan 75, Schouwenbaan 7, Vleetweg 10, Vleetweg 14 en Weststraat 11 komt te vervallen. Het bouwvlak Bameerweg 10 wordt aangepast en het perceel komt te vervallen in het exploitatieplan. Voor de exacte aanpassingen wordt verwezen naar het overzicht van wijzigingen behorende bij het raadsbesluit.

2.32. Reclamant 32

Zienswijze

- a. Grote delen van het gebied ten noorden van Wouw, tussen de Diefhoekstraat, Hellegatsestraat, Steenbergsestraat, Herelsestraat, gemeentegrens, Grote Spellestraat, Spellestraat, hebben op de kaart de bestemming AW-2 gekregen. Deze bestemming is voor een groot deel ten onrechte op het gebied gelegd, omdat het hier grote delen betreft van de AHS-Landbouw, die ondergebracht moeten worden in de aanduiding Agrarisch, dan wel Agrarisch met Waarden 1. De aardkundige waardenkaart is in dit gebied niet correct verwerkt, hetgeen eveneens geleid heeft tot de onjuiste aanduiding. Verzocht wordt die bestemming te wijzigen in A, dan wel AW-1, voor die gebieden die niet gelegen zijn in de provinciale aanduiding AHS-Landschap. Alleen een strook ter weerszijden van de Smalle Beek heeft de aanduiding AHS-Landschap "waterpotentiegebied".
- b. Het gebied aan weerszijden van de Laagweg te Moerstraten, ten noorden van de Luienhoekweg, ten westen van Moerstraten, ten westen van Moerstraatseweg, tot de gemeentegrens in het noorden, is ten onrechte als AW-3 aangeduid. In het kader van de RNLE-begrenzing zijn de betreffende landbouwbedrijven expliciet buiten de begrenzing gelaten. Verwezen wordt naar plankaart 2 van het Gebiedsplan Brabantse Delta. Verzocht wordt om de gebiedsaanduiding daar te wijzigen in Agrarisch gebied A. Reclamant wijst er op dat ook deze correctie ten opzichte van het Streekplan 2002, waar het deels als "voormalig" struweelvogelgebied stond aangemerkt, ook al verwerkt is in de nieuwe ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de Provincie zoals die binnenkort ter inzage wordt gelegd. Zie de ontwerpstructuurvisie en bijbehorende PlanMER en nota van vooroverleg. Het betreffende gebied wordt hier aangemerkt als "gemengd agrarisch gebied". Daarom nogmaals het verzoek om de bestemming te wijzigen in "Agrarisch gebied". Een kaart is als bijlage bijgevoegd (bijlage 1) Voorts is bijgevoegd uit de stukken van de behandeling gebiedsplannen april 2005, de aantekening over het betreffende gebied (bijlage 2).
- c. Het AW-1 gebied langs de Smalle Beek heeft ten onrechte deze bestemming gekregen omdat er te ruim de aardkundige waarden zijn gebruikt ten opzichte van de aardkundige waardenkaart. Daardoor zijn de boerderijen aan Weststraat 3, Westelaarsestraat 22, Bergsebaan 15 en Akkerstraat 16, ten onrechte als AW-1 bestemming opgenomen. Met name ook voor percelen direct ten oosten van de kern Heerle ontbreekt de onderbouwing om deze op te nemen als AW-1 bestemming. Zie daartoe de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart deelkaart 3. Verzocht wordt die correctie aan te brengen en dit gebied inclusief bedoelde agrarische bouwvlakken de bestemming "Agrarisch" toe te kennen.
- d. Enkele percelen ten noordwesten van de kern Wouw nabij het oude kasteel Wouw, zijn ten onrechte als AW-3 opgenomen als "swr-kws". Ook in de provinciale paraplunota is

- dit gebied aangeduid als "waterpotentiegebied" en niet als kwetsbare soorten. Verzoek is daarom het gebied als AW-2 te bestemmen.
- e. Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming waarde-archeologie, omdat die leidt tot onnodige beperkingen, zonder dat daarvoor een onderbouwing is geleverd. In de toelichting op bladzijde 38 is dat ook vermeld.
 - f. In paragraaf 4.3.1. van de toelichting is niet duidelijk waar de overige niet-grondgebonden bedrijven onder horen zoals bijv. een witloftrekkerij, champignonteelt en visteelt.
 - g. De bouwvlakken mogen slechts tot 1,5 ha. worden uitgebreid. Op verzoek van reclamant wordt in het inspraakverslag op het voorontwerp aangegeven dat dat is vanwege het provinciale beleid. Dat antwoord is niet juist, voor het gebied AHS-Landbouw. Reclamant maakt bezwaar tegen die beperkte maximum maat van 1,5 ha. voor gebiedsdelen die vallen onder de AHS-Landbouw. In de Paraplunota/Structuurvisie geldt voor de AHS-landbouw geen maximum aan de uitbreiding van het bouwblok voor grondgebonden bedrijven. In AHS-Landschap geldt wel een maximum van 1,5 ha., respectievelijk 15%. Reclamant vraagt daarom een grotere groeimogelijkheid op te nemen in de AHS-Landbouw (Agrarisch A) en in het AW-1 gebied voor zover gelegen in de AHS-Landbouw, en in het AW-2 gebied voor zover gelegen in de AHS-Landbouw. Als de gemeente een maximum uitbreiding wil noemen, vraagt reclamant om die te bepalen op 2,5 ha. Het alternatief is om de gehele AHS-Landbouw te scharen onder de gebiedsbestemming "Agrarisch".
 - h. Reclamant mist in de toelichting de mogelijkheid tot een verdere uitbreiding met een differentiatievak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen, zoals containervelden en stellingenteelt. In de provinciale beleidsnota is die mogelijkheid expliciet opgenomen waarbij alleen teeltondersteunende voorzieningen worden opgenomen, zonder gebouwen. Deze mogelijkheid is vooral voor de plantaardige sector, die in Roosendaal veel voorkomt, belangrijk en bevordert duurzame productiemethoden.
 - i. Reclamant ziet in diverse artikelen een verbod tot het plaatsen van sleufsilo's, mestbassins en lage mestopslag buiten het bouwvlak. Door de opgenomen maximum maat van 1,5 ha., wordt de situatie nog moeilijker. Zeker voor de gebieden met waarden, zou het soelaas kunnen bieden om die bepaling aan te passen.
 - j. Reclamant vindt dat er voor de glastuinbouw ook een regeling opgenomen moet worden voor grotere groei dan 3 ha. in de doorgroeigebieden Heerle en Wouwse Plantage. Dat kan nu meteen meegenomen worden met dit bestemmingsplan. Vanzelfsprekend kunnen in de wijzigingsvoorwaarden voor boven de 3 ha. de zogenaamde duurzaamheidscriteria opgenomen worden, die daarvoor gelden. Het argument dat een en ander nog niet concreet is, kan bij de aanvraag voor een wijziging worden uitgewerkt. Daarom wordt het verzoek gedaan om dit binnenplans te regelen via een wijzigingsbevoegdheid. Verwezen wordt naar die toepassing elders in Noord-Brabant.
 - k. Reclamant mist in paragraaf 4.3.1. van de toelichting voor teeltondersteunende kassen de mogelijkheid voor een extra uitbreidingsmogelijkheid voor met name vollegronds- teelten tot 1,5 ha., zoals dat ook in de Beleidsnota Glastuinbouw 2006 is opgenomen. Met name voor de gebiedsbestemmingen A en AW-1 wordt gevraagd die op te nemen.
 - l. Verzocht wordt de mogelijkheid tot 5000 m². teeltondersteunende kassen rechtstreeks toe te staan op een bouwvlak binnen de gebiedsbestemming A, AW-1 en AW-2, zijnde de AHS-Landbouw en AHS-Landschap. Dat is conform de provinciale Beleidsnota Glastuinbouw.
 - m. Reclamant constateert dat de tekst in paragraaf 4.3.1 in de toelichting ten aanzien van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten niet overeenstemt met de regels. Zie bijvoorbeeld het aantal van twee woonunits. Met de beperking van twee, respectievelijk 5 woonunits voor arbeidsmigranten kan reclamant niet instemmen. Dat geldt ook voor het maximum van 6 maanden per jaar. Reclamant ziet daar geen redenen voor. Tijdelijk

- werk kan per bedrijf per teelt of activiteit in meer dan 6 maanden per jaar moeten plaatsvinden, zie de oogst in hoogseizoen, snoeiwerk in de wintermaanden.
- n. De opmerking in paragraaf 4.3.2. ten aanzien van semi- en niet-agrarische functies dat op fokkerij gerichte paardenhouderij, kan behoren tot semi- of niet-agrarische nevenfuncties deelt reclamant niet; reclamant vindt dat een gewone tak van landbouw en wil die vergelijkbaar behandelen als grondgebonden agrarische bedrijven, dan wel onder die definitie scharen.
 - o. Reclamant meent te mogen aannemen, dat waar in paragraaf 4.3.2 over sloop gesproken wordt van overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen, het alleen overtollige en niet te hergebruiken gebouwen betreft. Dit moet duidelijker beschreven worden in deze tekst en in de regels. Op die manier wordt voorkomen dat er onnodige sloopvoorschriften komen en ontwikkelingen onmogelijk gemaakt dan wel ontkend worden. Het antwoord in het verslag van inspraak en overleg bladzijde 87 onder nummer 14, is niet duidelijk verwerkt in de regels.
 - p. Reclamant acht het in paragraaf 4.3.3. genoemde aantal van 15 kampeereenheden, onvoldoende en niet economisch verantwoord en vraagt om het gangbare aantal van 25 eenheden op te nemen.
 - q. In de artikelen over vormverandering/vergroting bouwvlak zijn in de tekst in artikel 3.7.3. sub b.2., 4.7.2. sub b.2, 5.7.2. sub b.2., telkens in regel 3 vermoedelijk bij vergissing de woorden "duurzame projectlocatie" gebruikt, in plaats van het bedoelde "duurzame locatie". Verzocht wordt dit aan te passen.
 - r. Wat is in artikel 1.45 een bedrijf waarvan de bomen niet rechtstreeks in de grond zijn geplant, laat staan slechts de helft? Die vallen namelijk ook niet onder de omschrijving onder 1.67 van niet-grondgebonden bedrijf, omdat de bomen niet volledig in gebouwen worden geteeld. Daarom wordt verzocht om die bedrijven hier toch onder te scharen.
 - s. Regenkappen moeten ook onder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (artikel 1.83) vermeld worden.
 - t. Reclamant is van mening dat de (productiegerichte) paardenhouderij hoort tot een grondgebonden agrarisch bedrijf, zoals in artikel 1.45 is bepaald. Dat geldt zeker voor de in 1.68 genoemde vormen van paardenhouderij. Gevraagd wordt artikel 1.68 te wijzigen in productiegerichte paardenhouderij en een aparte aanduiding op te nemen voor publieksgerichte paardenhouderij, direct na artikel 1.68. Tevens wordt verzocht in artikel 3.1.d. de tekst "publieksgerichte paardenhouderij" op te nemen.
 - u. Het in artikel 3, 4, 5 en 6 genoemde aantal van 15 kampeermiddelen vindt reclamant te beperkt om in deze tijd een neventak met economisch perspectief op te starten. Verzocht wordt om het aantal van 15 te verhogen naar 25 eenheden.
 - v. Reclamant verzoekt gemotiveerd om in de artikelen 3 t/m 7 de goothoogte van bedrijfsgebouwen tenminste op 8 m. te bepalen, met ontheffing naar 10 m. Reclamant verzoekt tevens de bouwhoogte van gebouwen tenminste op 11 m. te bepalen en een ontheffing op te nemen naar 15 m. Voor kassen wordt gevraagd om een ontheffing naar 10 m. goothoogte en 12 m. bouwhoogte.
 - w. Reclamant mist in artikel 3 en 4 een mogelijkheid tot verruiming van het maximum van teeltondersteunende kassen naar 1,5 ha. zoals ook in de provinciale beleidsnota glastuinbouw is vastgelegd in de AHS-Landbouw. Dit geldt te meer nu in het plangebied vollegrondsteelten voorkomen, waarbij een deel van de gewassen (tijdelijk) in kassen moet worden ondergebracht.
 - x. De maximum hoogtemaat voor (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen van 2,5 m. is te laag, omdat hiermede geen voorzieningen voor de (klein)-fruitteelt mogelijk zijn zoals bijv. regenkappen. Verzocht wordt in de regels en de toelichting voor die voorzieningen de hoogte te stellen op maximaal 4 m.
 - y. Reclamant ziet graag duidelijker verwoord dat het be- of verwerken van agrarische producten voor de verkoop (verkoopklaar maken) wel toegestaan is. Nu staat er alleen dat

- dit is toegestaan ten behoeve van de productie. Reclamant noemt als voorbeelden boerderijzuivel, streekproducten, verpakken van groente e.d.
- z. De maximale oppervlakte van een sanitaire voorziening van 30 m². bij een kampeerterrein komt reclamant als zeer beperkt over en niet klantvriendelijk of doelmatig. Verzocht wordt om dit tenminste te verdubbelen.
- aa. Het in de regels opgenomen algemene uitgangspunt van een maximumtermijn van 6 maanden per jaar, moet niet opgenomen te worden. Reclamant ziet daar geen redenen voor. Tijdelijk werk kan per bedrijf per teelt of activiteit gedurende meer dan 6 maanden per jaar moeten plaatsvinden, zie de oogst in hoogseizoen, snoeiwerk in de wintermaanden. In feite zal dat door de ondernemer aannemelijk gemaakt kunnen worden en daarom is lid d. overbodig. Reclamant stelt voor om voor situaties waar sprake is van een kortere periode dan 6 maanden, huisvesting in woonunits toe te staan. Vanzelfsprekend kan worden gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing als de woonunits het gehele jaar kunnen blijven staan. Reclamant maakt bezwaar tegen de beperking van 5 woonunits voor arbeidsmigranten, hij ziet daar geen redenen voor. Ten aanzien van het aantal van maximaal 50 arbeidsmigranten wordt verzocht aan te sluiten bij het landelijke aantal van 60 personen. Voor situaties waar huisvesting in woonunits aan de orde is, hoort daar om sociale en arbo-technische redenen een oppervlakte van tenminste 600 m². bij. Dat komt overeen met het dubbele aantal van 10 units en een dubbele oppervlakte van 600 m². De voorwaarde van het verwijderen van de units in de wintermaanden wil reclamant niet opgenomen zien omdat hier bij een verantwoord toegepaste landschappelijke inpassing geen redenen voor zijn.
- bb. De voorwaarde van 50% in artikel 3.5.9 lid c. is uit oogpunt van optimale bedrijfsvoering en handhaving ongewenst. Zo is samenwerking tussen twee, laat staan drie veehouders niet mogelijk. Voor reststoffen is dat sowieso onmogelijk. Voorgesteld wordt voor het zinsdeel "tenminste 50% afkomstig van de mest of andere reststoffen afkomstig dient te zijn van het eigen bedrijf" te wijzigen in "de mest in belangrijke mate afkomstig dient te zijn van het eigen bedrijf". Reclamant wijst er op dat deze activiteiten een belangrijke bijdrage leveren aan de verduurzaming van de sector ook in relatie tot de omgeving.
- cc. Reclamant vindt het niet correct dat in artikel 3.5.9. en 4.5.9 lid a. als voorwaarde is vermeld dat de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak. Als daarmee bedoeld wordt dat geen verruiming van de vigerende bouwvlakken mogelijk is, heeft deze wijzigingsbevoegdheid nauwelijks betekenis. Gevraagd wordt om deze bepaling onder sub a. weg te laten, dan wel hiervoor een aparte wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Ook daarvoor kan een differentiatievlak c.q. bestemmingsvlak fungeren.
- dd. Reclamant vraagt waarom in artikel 3.6.1 lid a. (en andere agrarische artikelen) de minimum oppervlakte zo laag is gesteld op 200 m². Voorgesteld wordt om dit oppervlak gezien de belangen en effecten op de omgeving te stellen op tenminste 1000 m². Dit is bijvoorbeeld van belang voor de aanleg van kavelpaden, waarop rundvee naar de standweiden loopt.
- ee. Verzocht wordt in artikel 3.6.1 onder c.2. (en andere agrarische artikelen) de tekst te wijzigen in: "het aanleggen van drainage, met uitzondering van situaties waarbij sprake is van vervanging van bestaande drainage". Bij vervanging doet zich geen aantasting van aardkundige waarden voor. Deze opmerking is overigens bevestigd in het inspraakverslag maar niet verwerkt in de regels. Verzocht wordt dit alsnog op te nemen. De reden voor dit verzoek is gelegen in het feit dat de betreffende gronden voor de bestaande drainage reeds geroerd zijn en er dus geen waarden in het geding zijn.
- ff. In artikel 3.7.2 (en andere agrarische artikelen) leest reclamant de bepaling alsof die gericht is op publieksgerichte paardenhouderij (recreatief, maneges e.d.). Hiermee wordt de eerdere opmerking over productiegerichte paardenhouderij bevestigd. Verwezen wordt naar het hiervoor gedane verzoek omtrent indeling van paardenhouderijen.

- gg. Reclamant ziet een maximum omvang van 1,5 ha. voor grondgebonden bedrijven als een veel te grote beperking. Verwezen wordt naar het proces van schaalvergroting, het feit dat alle bouwwerken en voorzieningen op het bouwvlak moeten thuishoren, zoals kuilvoer, sleufsilo's, mestopslag, lage mestbassins, mestverwerking en biovergisting, wateropslag, teeltondersteuning zoals containervelden, stellingen voor klein fruit e.d. Volgens reclamant moet er geen maximum genoemd worden en als er al een maximum genoemd wordt acht reclamant 2,5 ha. voor de regelgeving toepasbaar, exclusief een differentiatievlak voor permanente TOV.
- hh. Reclamant verzoekt om in artikel 3 en 4 (v.w.b. AHS-Landbouw) de mogelijkheid op te nemen om een zogenaamd differentiatievlak of bestemmingsvlak op te nemen voor op te richten permanente teeltondersteunende voorzieningen. Verwezen wordt naar de Beleidsnota Teeltondersteunende voorzieningen van de provincie. Om bij de landelijke tendens te kunnen aansluiten, vraagt reclamant 8 ha. als maximale omvang van een differentiatievlak voor TOV op te nemen en te regelen, dat dit via de wijzigingsbevoegdheid mogelijk kan zijn.
- ii. Reclamant vindt dat voor glastuinbouw in het doorgroeigebied Heerle een grotere oppervlakte dan 3,5 ha. kan worden afgesproken op basis van toe te passen duurzaamheidscriteria (zie Beleidsnota Glastuinbouw 2006). Verwezen wordt naar andere Brabantse gemeenten met "doorgroeigebieden" van een beperkte omvang.
- jj. Reclamant mist in de beschrijving van de artikelen 3 t/m 7 een bepaling omtrent de mogelijkheden van omschakeling naar andere vormen van land- en tuinbouw, zoals in de plantoelichting in paragraaf 4.3.1 is vermeld. Als dit betekent dat conform artikel 3.1., 4.1, 5.1. 6.1. en 7.1. alle vormen van landbouw zijn toegestaan behalve de drie specifiek genoemde in b., c. en d. (intensieve veehouderij, glastuinbouw en paardenhouderij) is het verzoek in lid a. van deze artikelen een verruiming aan te brengen door naast de grondgebonden agrarische bedrijven ook de hiervoor genoemde productiegerichte paardenhouderij op te nemen.
- kk. Reclamant verzoekt om onder lid a. van artikel 3.1., 4.1., en 5.1. ook de hiervoor genoemde niet-grondgebonden bedrijven exclusief intensieve veehouderij (zie artikel 1.67) op te nemen, omdat het hier gebieden betreft in de AHS-Landbouw (dan wel gemengd agrarisch gebied).
- ll. Reclamant vindt het vreemd dat de agrarische gronden ook voor waterhuishoudkundige doeleinden zijn bestemd en voor openbaar nut. Om onduidelijkheid te vermijden namelijk dat de gronden onbedoeld voor bijv. waterberging, kunnen worden gebruikt, verzoekt reclamant dit artikellid te schrappen.
- mm. In de wijzigingsbevoegdheid naar wonen-2 wordt telkens als voorwaarde genoemd dat de oppervlakte van bijgebouwen door sloop van overtollige bebouwing moet worden teruggebracht tot 80 m². Het is onduidelijk wat overtollige bebouwing is. Deze voorwaarde is niet aanvaardbaar, omdat in bepaalde situaties een alternatief ontbreekt en dit leidt tot mogelijke kapitaalvernietiging zonder compensatie. Reclamant vindt dat de sloopvoorwaarde vooral stimulerend moet zijn zoals genoemd is bij de vergroting van de oppervlakte aan gebouwen en het vergroten van een woning (zie bijvoorbeeld in artikelliden 3.7.4. d. en e.).
- nn. In de wijzigingsbevoegdheid naar recreatie-1 en -2 en bedrijf-2 en -3 staat telkens als voorwaarde dat bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt. Reclamant gaat ervan uit dat het alleen overtollige niet te hergebruiken gebouwen betreft. Daarom wordt het verzoek gedaan om de regel te verduidelijken en aldus te redigeren: "bebouwing, die niet te hergebruiken is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing), dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is".
- oo. Reclamant verzoekt om voor de AHS-Landbouw en de AHS-Landschap in het kader van een evenwichtig beleid voor vrijkomende agrarisch bedrijfslocaties de mogelijkheid op

- te nemen om de bestemming te wijzigen in "bedrijf-1" onder de gebruikelijk te stellen voorwaarden, zoals ook in artikel 3.7.9. is verwoord voor bedrijf-2, met dien verstande dat aan bovenstaand verzoek ten aanzien van wijziging naar recreatie-1 en 2 en bedrijf-2 en bedrijf-3 gedane verzoek wordt tegemoet gekomen. Als voorbeeld van een toegestane activiteit onder bedrijf-1, noemt reclamant de opslag van goederen.
- pp. Zeker waar het AHS-Landbouw betreft moeten evenals in "Agrarisch gebied" teeltondersteunende kassen direct bij recht tot 5.000 m². worden toegestaan in artikellid 4.2.2. De ontheffing in artikel 4.3.3. dient naar de mening van reclamant betrekking te hebben op een verzoek tot verruiming tot maximaal 1,5 ha. Zie ook de eerdere opmerking ten aanzien van artikel 3.2.2.
- qq. Zeker waar het AHS-Landbouw betreft moeten evenals in "Agrarisch gebied" (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen (TOV) direct bij recht toegestaan worden, zonder een maximum oppervlakte. Het is voor een duurzame productiewijze van groot belang deze TOV te kunnen toepassen: arbeidsomstandigheden, kwaliteitsverbetering, besparing op middelen, milieubewuste teelt. Toepassing is ook nodig afhankelijk van de weersomstandigheden in het seizoen (vorst, hagel). Om onnodige regelgeving te vermijden verzoekt reclamant de toepassing recht mogelijk te maken. De Beleidsnota TOV van de provincie biedt daartoe mogelijkheden in het AHS-Landbouw gebied.
- rr. Reclamant vraagt om in artikel 4 tijdelijke TOV in dit gebied bij recht toe te laten, en ziet overigens geen argumenten om in de artikelen 4 en 5 een maximum van 4 ha. per bedrijf op te nemen en verzoekt daarom dit maximum niet op te nemen.
- ss. Reclamant ziet een maximum omvang van een bouwvlak van 1,5 ha. voor grondgebonden bedrijven als een veel te grote beperking. Verwezen wordt naar het proces van schaalvergroting, het feit dat alle bouwwerken en voorzieningen op het bouwvlak moeten thuishoren, zoals kuilvoer, sleufsilo's, mestopslag, lage mestbassins, mestverwerking en biovergisting, wateropslag, teeltondersteuning zoals containervelden, stellingen voor kleinfruit e.d., Er dient geen maximum genoemd worden en als er al een maximum genoemd wordt acht reclamant 2,5 ha. voor de regelgeving toepasbaar, exclusief een differentiatievlak voor permanente TOV. Voor AHS-Landbouw is een en ander in lijn met de paraplu-nota van de provincie.
- tt. Verzocht wordt om in artikel 4.7.2 de mogelijkheid op te nemen om een zogenaamd differentiatievlak of bestemmingsvlak op te nemen voor op te richten permanente teeltondersteunende voorzieningen. Verwezen wordt naar de Beleidsnota Teeltondersteunende voorzieningen van de provincie. Om bij de landelijke tendens te kunnen aansluiten, vraagt reclamant 8 ha. als maximale omvang van een differentiatievlak voor TOV, op te nemen en in dit artikel te regelen dat dit via de wijzigingsbevoegdheid mogelijk kan zijn.
- uu. In artikel 5 dient, zeker waar het AHS-Landschap betreft, net als in "Agrarisch gebied" de opstelling van teeltondersteunende kassen direct bij recht tot 5.000 m². te worden toegestaan. Dat is conform de Beleidsnota Glastuinbouw van de provincie.
- vv. Reclamant mist in artikel 5.5 voor dit agrarisch gebied de mogelijkheid van mestverwerking en biovergisting.
- ww. Reclamant geeft aan dat in de keur van het waterschap voorschriften over het graven en dempen van sloten en greppels zijn opgenomen. Om dubbele processen te voorkomen wordt verzocht dit onderdeel uit artikel 5.6.1, 6.6.1 en 7.6.1 te verwijderen, dan wel de regel te wijzigen in: "het graven en dempen van sloten en greppels, voor zover geen vergunning vanwege de waterschapskeur vereist is".
- xx. In de artikelen 5.6.1., 6.6.1. en 7.6.1. onder sub f. is het vereiste van een aanlegvergunning voor diepwoelen en diepploegen ten onrechte voor het gebied opgenomen. In de navolgende subleden van deze artikelen staat namelijk het vereiste apart opgenomen voor de gebiedsaanduiding "aardkundig". Verzocht wordt dit lid f. te schrappen.

- yy. Verzocht wordt in artikel 5.7.2. de mogelijkheid op te nemen om een zogenaamd differentiatievlak of bestemmingsvlak op te nemen voor op te richten permanente teeltondersteunende voorzieningen. Verwezen wordt naar de Beleidsnota Teeltondersteunende voorzieningen van de provincie. Om bij de landelijke tendens te kunnen aansluiten, vraagt reclamant om hier 4 ha. als maximale omvang van een differentiatievlak voor TOV, op te nemen en in dit artikel te regelen, dat dit via de wijzigingsbevoegdheid mogelijk kan zijn.
- zz. In de artikelen 6.6.2. en 7.6.2. ontbreekt de beperkte mogelijkheid om teeltondersteunende kassen op het bouwvlak op te richten. Verzocht wordt om tenminste 2.000 m². toe te staan bij recht op het bouwvlak in AW-3 (6.6.2.) en AW-4 (7.6.2.) Door deze maatvoering en het beperken tot het bouwvlak worden geen waarden aangetast.
- aaa. Reclamant merkt op dat in de gebieden, waar artikel 6 en 7 van toepassing is, ook sprake kan zijn van een duurzame locatie voor intensieve veehouderij en vraagt aandacht om dat te kunnen toepassen tot een uitbreiding van 2,5 ha. (zie daartoe het gebiedsplan Brabantse Delta en de Structuurvisie/Paraplunota provincie).
- bbb. Reclamant vindt dat voor glastuinbouw in het doorgroeigebied Wouwse Plantage een grotere oppervlakte dan 3,5 ha. kan worden afgesproken op basis van toe te passen duurzaamheidscriteria (zie Beleidsnota Glastuinbouw 2006). Door deze criteria op te nemen in de voorwaarden kan binnen dit plankader aan de doelstellingen van het glastuinbouwbeleid worden beantwoord. Verwezen wordt naar andere Brabantse gemeenten met "doorgroeigebieden" van een beperkte omvang.
- ccc. Reclamant mist een uitbreidingsmogelijkheid tot 3 ha. glas, onder voorwaarden voor glastuinbouwbedrijven die buiten de doorgroeigebieden zijn gelegen. Verzocht wordt om in artikel 6 en 7 een vergelijkbare bepaling op te nemen als in artikel 4.7.2. sub b onder 3, is opgenomen, waarbij toetsing kan plaatsvinden.
- ddd. Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming waarde-archeologie, omdat die leidt tot onnodige beperkingen, zonder dat daarvoor een onderbouwing is geleverd. In de toelichting op bladzijde 38 is dat ook vermeld. In ieder geval moet dat er ook toe leiden dat de regels niet zo algemeen toegepast kunnen worden.
- eee. Gezien het feit dat op de bestaande agrarische bouwvlakken en de overige bestemmingsvlakken in het verleden al sprake is geweest van geroerde bodems, vindt reclamant het niet correct en alleen maar onnodig belastend om de regels onder 24.2.1. sub d. op te nemen. Ook deze percelen dienen onder de genoemde uitzondering te vallen. De toets onder sub b. van een uitzondering voor nieuwbouw tot 500 m²., geeft voldoende bescherming. Verzocht wordt om het bepaalde in 24.2.1. sub d. te laten vervallen.
- fff. Reclamant maakt bezwaar tegen de in artikel 24.3 opgenomen leden d., e., f., g. en j. De betreffende percelen in de boomteelt, zijn in de afgelopen jaren ook gebruikt voor deze productie en dus geroerd. Dat geldt evenzo voor andere agrarische gronden die in de afgelopen decennia op een grotere diepte dan 0,4 m zijn geroerd door drainage aanleg, diepwoelen, cultivatoren e.d. Reclamant wijst op de kavelinrichtingswerken die uitgevoerd zijn in de Ruilverkaveling Kruisland-Wouw aan het einde van de vorige eeuw. Bij verhardingen is er geen aantasting van ondergrondse waarden. Verzocht deze regels niet op te nemen, dan wel bij de regel g. tenminste een diepte van 60 cm. te vermelden, omdat de gronden tot die diepte zijn geroerd en er met die regel (60 cm.) de gewone werkzaamheden bij de diverse teelten uitgevoerd kunnen worden.
- ggg. De vereiste aanlegvergunningen voor drainage en onderbemaling, verlagen grondwaterstand (25.3.1. sub b. en c.) worden exact op dezelfde wijze geregeld in de keur van het waterschap en met toetsing op dezelfde te beschermen waarden. Daarom wordt het verzoek gedaan om deze weg te laten.

Overwegingen

- a. Gebieden die ingevolge de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart als cultuurhistorisch waardevol zijn aangemerkt zijn bestemd als AW-2, ook als ze onderdeel uitmaken van de AHS Landbouw. Gebieden die ingevolge de provinciale zonering zijn aangemerkt als AHS Landschap en of aardkundig waardevol zijn dan wel aangemerkt als RNLE-gebied/waterpotentiegebied, zijn als AW-1 bestemd. Gebieden waarvoor geen nadere waarden of aanduidingen gelden zijn ondergebracht in de bestemming A. Naar aanleiding van deze zienswijze is onderzocht of de bestemmingen hiermee overeenkomen en zijn ook enkele omissies geconstateerd. De aardkundige waardenkaart is inderdaad niet geheel correct op de verbeelding opgenomen. Met name ten (zuid)westen van Wouw is aan een aantal percelen alsnog de aanduiding 'aardkundig waardevol' toegekend en is de begrenzing op sommige percelen aangescherpt/komen te vervallen. Voor enkele percelen ten oosten van Heerle is geconstateerd dat deze ten onrechte in de bestemming AW-1 zijn ondergebracht. De bestemming wordt gewijzigd in A. De bestemming AW-2 komt correct overeen met de cultuurhistorische waardenkaart. In de toelichting zal AHS-landbouw worden genoemd bij de bestemming AW-2.
- b. Dit is correct. De begrenzing van het struweelvogelgebied zal ter plaatse worden aangepast en als gevolg daarvan zal voor een aantal percelen de bestemming worden gewijzigd in Agrarisch.
- c. Verwezen wordt naar de beantwoording onder a. Voor enkele percelen ten oosten van Heerle wordt de bestemming gewijzigd in Agrarisch en de aanduiding "aardkundig waardevol" wordt voor verschillende percelen aangepast (als gevolg waarvan de bestemming in sommige gevallen wijzigt in Agrarisch). De bouwvlakken voor Bergsebaan 15, Weststraat 3, Westelaarsestraat 22 en Akkerstraat 16 waren inderdaad onterecht binnen de aanduiding aardkundig waardevol ondergebracht.
- d. Uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse ingevolge de provinciale paraplunota inderdaad geen leefgebied voor kwetsbare soorten aanwezig is. De bestemming zal worden gewijzigd in deels AW-2 (vanwege de aanwezigheid van onder andere cultuurhistorische waarden) en deels in AW-1 (vanwege ligging in AHS-Landschap).
- e. De gemeente hecht waarde aan de bescherming van archeologische waarden. Om die reden hebben we de gebieden met indicatieve archeologische waarden en archeologische monumenten conform de provinciale cultuurhistorische waardenkaart als dubbelbestemming opgenomen. Deze provinciale waardenkaart is tot stand gekomen op basis van provinciaal (literatuur)onderzoek. Reclamant overlegt geen onderbouwing waarom naar zijn mening geen sprake is van archeologische waarden. Dat in de toelichting een nadere toelichting op de gronden met hoge en lagere trefkansen wordt gegeven doet niets af aan het opnemen van de dubbelbestemming waarde archeologie ten behoeve van deze trefkansen. Overigens zal de tekst in de toelichting in paragraaf 3.5.3 worden aangepast.
- f. Geconstateerd is, dat overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet correct in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Ingevolge de provinciale paraplunota worden onder overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven onder andere verstaan teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonenteelt, witlofkwekerijen en viskwekerijen. Binnen de provinciale gebiedszoneringen GHS-landbouw vindt de provincie de omschakeling naar een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf niet wenselijk. Binnen de AHS-landbouw is dit wel mogelijk. Deze beleidslijn wordt gevolgd en wel door de bestaande overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven met een functieaanduiding positief te bestemmen. Binnen de bestemming A zal worden opgenomen dat (naast grondgebonden) tevens overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven bij recht zijn toegestaan. In de bestemming AW-1 en AW-2 is omschakeling naar een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid (met daaraan verbonden toetsingscriteria). Het begrip overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf wordt opge-

nomen in de begrippenlijst. In paragraaf 4.3.1. van de toelichting zal dit worden verduidelijkt.

- g. Zoals in de beantwoording onder a. al is aangegeven, worden alleen de gebieden uit de AHS Landbouw binnen de bestemming Agrarisch ondergebracht indien geen sprake is van aardkundige waarden, RNLE of waterpotentiegebied. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 16.
- h. Dit is correct. In de toelichting wordt niet gesproken over differentiatievlakken omdat die niet zullen worden gehanteerd in dit bestemmingsplan. Er is voor gekozen om teelt-ondersteunende voorzieningen op basis van de provinciale zonering trapsgewijs toe te laten, bij recht en met ontheffing. De provincie heeft in haar zienswijze hieromtrent geen opmerkingen gemaakt, waaruit kan worden afgeleid dat wordt ingestemd met deze aanpak.
- i. Dergelijke voorzieningen dienen te worden gesitueerd binnen het bouwvlak. Een bouwvlak van 1,5 ha. moet voldoende groot zijn om daarbinnen, naast de bedrijfsgebouwen, met toepassing van een zorgvuldig ruimtegebruik dergelijke voorzieningen onder te kunnen brengen.
- j. Zoals in het verslag van inspraak en overleg reeds is aangegeven, zijn doorgroeilocaties voor glastuinbouw niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Doorgroeilocaties hebben een dusdanige impact en omvang dat ervoor wordt gekozen per locatie specifiek middels een separaat bestemmingsplan de omgevingsbelangen te toetsen en inpassingsvoorwaarden te stellen. Het is niet wenselijk om dergelijke ontwikkelingen in dit conserverende bestemmingsplan onder te brengen, al dan niet in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid.
- k. In deze beleidsnota is aangegeven dat de provincie hiervoor gebieden zal aanwijzen, zijnde specifieke gebieden die primair agrarisch zijn en waar een specifieke agrarische ontwikkeling plaatsvindt die om deze verruimde mogelijkheden vragen. De provincie heeft nog geen gebieden aangewezen en uit overleg met de provincie zal dit naar verwachting ook niet in Roosendaal plaatsvinden.
- l. In deze beleidsnota is aangegeven dat bij de bouw van teeltondersteunende kassen onderzoek moet worden verricht naar de aanwezige waarden. Omdat binnen de bestemmingen AW-1 en AW-2 waarden aanwezig zijn, is met het oog op de realisering van teeltondersteunende kassen een binnenplanse ontheffing opgenomen, met onder andere als voorwaarde een toets aan de aanwezige waarden.
- m. Dit is correct. De toelichting zal worden aangepast. Voor het overige wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze 31.
- n. Maneges als recreatieve functies buiten beschouwing gelaten, wordt er bij het opzetten van een bestemmingsplanregeling voor paardenbedrijven een onderscheid gemaakt naar enerzijds de zuiver agrarische bedrijfsvorm i.c. het fokken van paarden en de overige vormen, zoals een paardenhouderij of een pensionstalling, die wel worden aangeduid als semi-agrarisch. In vroeger tijden werd voor laatstgenoemde bedrijfsactiviteiten meestal voorzien in een afzonderlijke bestemming en bovendien gold daarbij dat bij voorkeur dit soort van bedrijven niet in het eigenlijke buitengebied moesten worden ge-positioneerd. De laatste jaren is dit onderscheid steeds meer vervaagd, omdat in veel gevallen een paardenbedrijf zowel de agrarische als de semi-agrarische bedrijfsactiviteiten aan de dag legt. In het bestemmingsplan komt dit tot uiting omdat alle bestaande bedrijven een agrarisch bouwblok hebben toegekend gekregen met -voor zover van toepassing- een afzonderlijke aanduiding paardenhouderij. Daarnaast is het zo dat bij alle agrarische bestemmingen een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om een paardenhouderij te mogen beginnen daar waar deze nu niet aanwezig is. Ook de definities in de planregels behoren hierop te zijn afgestemd. Ingebracht wordt door belanghebbende dat in de toelichting en in de definitie van een paardenhouderij het hier bedoelde onderscheid tussen een agrarische en een semi-agrarische bedrijfsvorm niet goed is aange-

bracht voor wat betreft de productiegerichte paardenhouderij c.q. -fokkerij. Dit is terecht en daarom zal het bestemmingsplan hierop zodanig worden aangepast, dat in ieder geval het fokken van paarden als een agrarische bedrijfsactiviteit wordt aangemerkt. Het fokken van paarden zal in de begripsbepaling paardenhouderij en in paragraaf 4.3.2 van de toelichting komen te vervallen.

- o. Met overtollige bebouwing wordt bedoeld bebouwing die niet te hergebruiken is i.c. bebouwing die noodzakelijk is ten behoeve van de nieuwe functie/bestemming. Een verdere aanscherping van dit begrip in de regels is niet noodzakelijk. Er zal per concreet geval in overleg met de aanvrager maatwerk dienen te worden geleverd inzake de gewenste nieuwe bestemming in relatie tot de bestaande bedrijfsbebouwing. Het hangt ook af van de bestemming waarin wordt gewijzigd. Bijvoorbeeld de toets inzake overtollige bebouwing zal anders zijn bij de wijziging naar wonen-2 dan naar een bestemming Bedrijf-1 ten behoeve van bijvoorbeeld opslag van caravans/boten.
- p. In het bestemmingsplan is het bij recht toegestaan om bij een agrarisch bedrijf een nevenactiviteit in de vorm van kleinschalig kamperen tot maximaal 15 kampeermiddelen uit te oefenen. Middels een ontheffing is het mogelijk om dit te vergroten naar 25 kampeermiddelen. Dit aantal is vastgelegd in de nota Kamperen in Roosendaal na 1 januari 2008. Aan het verzoek van reclamant wordt reeds voldaan. Overigens maakt reclamant niet duidelijk waarom deze regeling onvoldoende en niet-economisch verantwoord is.
- q. Dit zal worden aangepast naar 'duurzame (project)locatie'.
- r. Dit leidt inderdaad tot onduidelijkheid. De verwijzing naar rechtstreeks in de grond geplante bomen zal in de begripsbepaling grondgebonden agrarisch bedrijf komen te vervallen.
- s. Bij de onderverdeling in artikel 1.83 is aansluiting gezocht bij de provinciale Beleidsnota Teeltondersteunende voorzieningen. Het is correct dat in de beleidsnota overige voorzieningen worden behandeld als tijdelijke voorzieningen. Dit zal worden aangepast.
- t. Verwezen wordt naar de beantwoording onder n.
- u. Verwezen wordt naar de beantwoording onder p.
- v. De in het bestemmingsplan bij recht opgenomen goot- en nokhoogten (aangepast als gevolg van de gevoerde inspraak- en overlegprocedure) bieden voor bedrijfsgebouwen en kassen voldoende ruimte voor een moderne bedrijfsvoering. Met ontheffing mag de goot- en nokhoogte van bedrijfsgebouwen 9 respectievelijk 12 meter bedragen. Een nokhoogte van 15 meter voor bedrijfsgebouwen of kassen is niet wenselijk en noodzakelijk.
- w. Verwezen wordt naar de beantwoording onder k.
- x. Zoals in het verslag van inspraak en overleg is aangegeven, moet een hoogte van maximaal 2,5 m. afdoende zijn voor het plaatsen van bijvoorbeeld schaduwnetten, hagelnetten, wandelkappen en regenkappen. Een verhoging van deze maatvoering is niet noodzakelijk, daarbij de bescherming van de openheid van het landschap in ogenschouw nemende. Overigens geldt deze hoogtemaat alleen voor teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak.
- y. Met het gestelde kan worden ingestemd, waarbij wel wordt opgemerkt dat het dient te gaan om eigen producten, daar anders mogelijkheden gaan ontstaan voor productiegerichte niet-agrarische activiteiten. In de betreffende gebruiksregels zal worden aangegeven dat het moet gaan om de be- en verwerking van eigen agrarische producten.
- z. Ingevolge de provinciale beleidslijnen is een dergelijke nevenfunctie ook als vervolgfunctie mogelijk. In het bestemmingsplan hebben enkele percelen daarom de bestemming Recreatie-2 gekregen waarbij 50 m². aan (sanitaire) voorzieningen zijn toegestaan. Teneinde gelijke maatvoeringen te hanteren zal de maatvoering van 30 m². in de agrarische bestemmingen worden gewijzigd in 50 m².
- aa. De mening van reclamant, dat huisvesting van tijdelijke werknemers langer dan 6 maanden mogelijk moet zijn, kan worden gedeeld. Hiertoe zal een wijzigingsbevoegd-

heid worden overgenomen ingevolge het recent vastgestelde paraplubestemmingsplan inzake de huisvesting van tijdelijke werknemers bij agrarische bedrijven. De andere opmerkingen van reclamant worden niet onderschreven. Een aantal van maximaal 50 werknemers biedt voldoende ruimte en overigens is niet wettelijk of landelijk bepaald dat dit aantal 60 zou moeten bedragen. Daarnaast gaat de regeling uit van huisvesting in bestaande bedrijfsopstallen, met een beperkte mogelijkheid tot het tijdelijk plaatsen van 5 woonunits/stacaravans. Overeind blijft dat deze vanuit ruimtelijk c.q. landschappelijk oogpunt na 6 maanden weer dienen te worden verwijderd, ook als er gedurende deze 6 maanden sprake is van correcte landschappelijke inpassing. Het staat een ondernemer vrij om de keuze te maken voor het al dan niet gebruik te maken van stacaravans/woonunits. Als alternatief kan ook gebruik worden gemaakt van bestaande bedrijfsopstallen.

- bb. Zoals in het verslag van inspraak en overleg is uiteengezet, is de regeling zo ingericht dat samenwerking wel mogelijk is, ook voor reststoffen. De enige voorwaarde is dat tenminste 40% afkomstig moet zijn van het eigen bedrijf (zie zienswijze 33). Dit spreekt ook voor zich, aangezien het een nevenactiviteit van en bij het eigen bedrijf dient te zijn. Het begrip "tenminste 40%" blijft gehandhaafd en dit komt overigens overeen met "in belangrijke mate".
- cc. Een dergelijke activiteit (met daarmee gepaard gaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verharding) dient binnen het bouwvlak plaats te vinden c.q. te zijn gesitueerd. Zoals in het verslag van inspraak en overleg al is verwoord, is een vergroting naar 1,5 ha. met een wijzigingsprocedure mogelijk.
- dd. Een aanlegvergunningstelsel vanaf 200 m². voor oppervlakteverharding buiten het bouwvlak is een gebruikelijke maatvoering binnen bestemmingsplannen. Boven deze maatvoering wordt het aanleggen van verharding aan een toets ingevolge het aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Indien de wens bestaat om kavelpaden aan te leggen kan in overleg met de gemeente worden bekeken of de uitzonderingsregel in artikel 3.6.2 lid d. van toepassing kan worden verklaard.
- ee. Hier kan worden ingestemd. Dit zal worden aangepast.
- ff. Verwezen wordt naar de beantwoording onder n.
- gg. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 16.
Overigens kan nog worden opgemerkt, dat teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak mogen worden gesitueerd. Hiertoe is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen.
- hh. Verwezen wordt naar de beantwoording onder h.
- ii. Verwezen wordt naar de beantwoording onder j.
- jj. Verwezen wordt naar de beantwoording onder n.
- kk. Verwezen wordt naar de beantwoording onder f.
- ll. Zoals in het verslag van inspraak en overleg is verwoord, worden hiermee kleine waterlopen, stuwen, dammen, nutsvoorzieningen, riolering e.d. in het agrarisch gebied bedoeld. Er is geen aanleiding dit te schrappen.
- mm. Verwezen wordt naar de beantwoording onder o.
- nn. Verwezen wordt naar de beantwoording onder o.
- oo. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 31 onder b.
- pp. Verwezen wordt naar de beantwoording onder k.
- qq. Zoals in het verslag van inspraak en overleg is verwoord, zijn teeltondersteunende voorzieningen binnen de bestemming Agrarisch al zonder maximum oppervlakte bij recht toegestaan en is, op basis van de provinciale zonering in combinatie met de aanwezige waarden binnen de bestemmingen AW-1 tot en met AW-4, een trapsgewijze ontheffing opgenomen. Dit is conform de uitgangspunten in de provinciale beleidsnota Teeltondersteunende voorzieningen.

- rr. Zoals aangegeven onder qq., is de maximum oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen gerelateerd aan de provinciale zonering in combinatie met aanwezige waarden. Een oppervlakte van 4 ha. biedt meer dan voldoende ruimte voor een agrarisch bedrijf om een goede bedrijfsvoering te waarborgen. In artikel 4 en 5 zijn teeltondersteunende voorzieningen in een ontheffingsregeling ondergebracht, omdat getoetst dient te worden of aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.
- ss. Verwezen wordt naar de beantwoording onder gg.
- tt. Verwezen wordt naar de beantwoording onder h.
- uu. Verwezen wordt naar de beantwoording onder l.
- vv. Dit is correct. Verzuimd is om de ontheffingsmogelijkheid voor mestverwerking en bio-vergisting in artikel 5, alsmede in artikelen 6 en 7, op te nemen. Dit wordt aangepast.
- ww. Zoals in het verslag van inspraak en overleg is geantwoord, toetst het waterschap alleen uit een oogpunt van de bescherming van waterbelangen; de gemeente toetst ook vanwege de bescherming van aanwezige waarden. Dit zijn separate toetsmomenten en deze kunnen niet aan elkaar worden gekoppeld.
- xx. Dit lid kan niet worden verwijderd, want daar waar de aanduiding aardkundig niet van toepassing is in deze bestemmingen gelden wel landschappelijke-, cultuurhistorische- en/of natuurwaarden die bescherming verdienen.
- yy. Verwezen wordt naar de beantwoording onder h.
- zz. Teeltondersteunende kassen zijn in de GHS niet toegestaan en daarom ook niet in de artikelen 6 en 7 opgenomen.
- aaa. In de provinciale handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties is opgenomen dat in de GHS-Landbouw in leefgebied kwetsbare soorten en struweelvogels duurzame locaties niet mogelijk zijn. Dit zal niet worden aangepast.
- bbb. Verwezen wordt naar de beantwoording onder j.
- ccc. Ingevolge de provinciale Beleidsnota Glastuinbouw mogen solitaire glastuinbouwbedrijven in de GHS niet verder uitbreiden. Derhalve is in artikel 6 en 7 geen uitbreidingsmogelijkheid opgenomen.
- ddd. Verwezen wordt naar de beantwoording onder e.
- eee. Juist omdat binnen bouwvlakken en bestemmingsvlakken in de regel al sprake is geweest van geroerde bodems is in artikel 24.2.1. lid d. een uitzondering gemaakt voor bouwvlakken en bestemmingsvlakken. Hierbinnen geldt de beperking die voortvloeit uit artikel 24.2.1. niet. Wel zal 24.2.1 lid d. taaltechnisch worden verbeterd.
- fff. Een diepte van 0,4 m. is een gebruikelijk gehanteerde maatvoering is, die recht doet aan de bescherming van mogelijke archeologische waarden. Voor een grotere diepte kan het inderdaad zijn dat er geen sprake (meer) is van aantasting van waarden, dit zal blijken uit de toets ingevolge het aanlegvergunningstelsel. Ook het aanbrengen van verharding van meer dan 100 m². kan met zich meebrengen dat dieper dan 0,4 m. grondwerkzaamheden worden uitgevoerd.
- ggg. Zoals in het verslag van inspraak en overleg en ook hiervoor onder ww. is gesteld, toetsen waterschap en gemeente vanuit verschillende invalshoeken. Dit zijn separate toetsmomenten en om die reden kunnen deze leden niet komen te vervallen.

Conclusie

Voor aan aantal percelen wordt de aanduiding aardkundig waardevol aangepast. Voor een aantal percelen wordt de agrarische bestemming gewijzigd. In de toelichting zal AW-2 worden aangepast. De begrenzing van het struweelvogelgebied wordt aangepast. De tekst in paragraaf 3.5.3 van de toelichting wordt aangepast. Overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven worden opgenomen in verbeelding en regels. De tekst in paragraaf 4.3.1 van de toelichting wordt aangepast. Het fokken van paarden komt te vervallen in de begripsbepaling paardenhouderij en in paragraaf 4.3.2 van de toelichting. Duurzame projectlocatie wordt gewijzigd in duurzame (project)locatie. De begripsbepalingen grondgebonden agrarisch bedrijf

en teeltondersteunende voorzieningen worden aangepast. Het be- en verwerken van eigen agrarische producten wordt verduidelijkt. Het vervangen van bestaande drainageleidingen wordt uitgezonderd van het aanlegvergunningstelsel. De ontheffingsmogelijkheid voor mestverwerking en biovergisting wordt in de artikel 5, 6 en 7 opgenomen. De maatvoering voor sanitaire voorzieningen bij agrarische bestemmingen worde van 30 m2 naar 50 m2 verhoogd. Artikel 24.2.1 lid d. zal redactioneel worden gewijzigd.

2.33. Reclamant 33

Zienswijze

- a. Bij de bestemmingsomschrijvingen wordt steeds aangegeven dat er sprake is van "behoud en herstel van de landschappelijke waarde". Aangezien de regels een eigen en zelfstandig onderdeel vormen van het bestemmingsplan verdient het uit een oogpunt van duidelijkheid en rechtszekerheid aanbeveling in de betreffende regels te omschrijven waaruit die waarden per gebiedsbestemming bestaan. Dit temeer daar aan de betreffende waarde een aanlegvergunningstelsel is gekoppeld. Zo wordt uit de regels niet duidelijk waarom, indien sprake is van landschappelijke waarde, het aanbrengen van ondergrondse leidingen afbreuk zou doen aan die waarde.
- b. Er wordt bij diverse flexibiliteitsbepalingen gesproken over een landschappelijke inpassing en het overleggen van een beplantingsplan. Onduidelijk blijft wat in de diverse gebiedsbestemmingen de specifieke voorwaarden zijn. Indien er alleen sprake is van afschermende groenvoorzieningen kan worden betwijfeld of het aanleggen van boomsingels een bijdrage levert aan de kwaliteit van het gebied. In het plan ontbreekt een duidelijke visie dienaangaande.
- c. Er wordt bij flexibiliteitsbepalingen gemeld dat de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie. Hierover wordt meer duidelijkheid gewenst geacht; een meer objectieve regeling wordt in het belang geacht van de rechtszekerheid.
- d. Het plan bevat een aantal flexibiliteitsbepalingen ten aanzien van nevenactiviteiten en/of functiewisselingen. De indruk bestaat dat een hoeveelheid regelingen op het gebied is losgelaten zonder dat er een duidelijke visie bestaat met betrekking tot de verdere toekomst van het gebied. In aanmerking nemend, dat de dynamiek van het landelijk gebied de laatste jaren is gewijzigd en ook in de komende jaren mede door het aantal agrarische bedrijfsbeëindigingen zal veranderen, wordt een duidelijke visie op de ontwikkelingen in het buitengebied gemist. Meer en meer zal recreatie een economische drager van het buitengebied worden. In dat kader passen ontwikkelingen in het kader van verbrede landbouw, multifunctionele landbouw en landelijke ontwikkelingen. Indien en voor zover men al nieuwe (neven-)functie in het gebied accepteert zal ook een visie dienen te worden ontwikkeld hoe om te gaan met de bijbehorende bebouwing. Het sannen van niet langer noodzakelijke bebouwing en het alleen toelaten van functies in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB), doet geen recht aan de eisen van die nieuwe functies. Evenmin biedt dit een positieve bijdrage aan de gewenste kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In het kader van de voorliggende procedure is het, mede gezien de al lange voorbereidingstijd, wellicht een brug te ver om hiermede bij de vaststelling rekening te houden. Desondanks wordt het, in het kader van het behoud van de economische draagkracht van het buitengebied, gewenst geacht een en ander mee te nemen en op redelijke termijn met deze ontwikkelingen rekening te houden. In dat kader wordt het, in het verlengde van de provinciale nota "Buitengebied in ontwikkeling" wenselijk geacht om een gemeentelijke visie op te stellen. Daarbij kan aansluiting worden gezocht bij de Hoofddijnennotitie Verordening Ruimte (fase2, 3.4, blz. 4) en naar de Nota van vooroverleg Structuurvisie (2 febr. 2010, punt 7,5). In dat kader verwijst reclamant tevens naar de activiteiten van het Ministerie onder meer tot uiting ko-

- men in de landelijke "Taskforce multifunctionele Landbouw (TML)". Als bijlage bij de zienswijze is ter kennisname een korte reactie dienaangaande opgenomen.
- e. In het verslag van inspraak en overleg wordt antwoord gegeven op het onderscheid tussen de gebiedsbestemmingen maar niet op het verzoek de betreffende waarde ook in de regels tot uitdrukking te brengen; dit wordt van belang geacht in het kader van het beheer en de afweging bij ontwikkelingen. Ten aanzien van de aardkundige waarde (lid 4.1. onder e) is dat wel geschied (overigens ook in artikel 5) echter niet ten aanzien van de landschappelijke waarde, terwijl in de beantwoording wordt gemeld dat bij artikel 4 het om de cultuurhistorische waarde van het landschap zou gaan. Welke specifieke waarden gelden dan voor Waarden-2 waar eveneens sprake is van landschappelijke waarde.
 - f. Bij de redactie van o.a. 4.4.1 is nog steeds niet duidelijk dat de opslag als nevenactiviteit geen binding behoeft te hebben met de agrarische (hoofd)activiteit. De gebezigde woorden zijn zowel qua nederlands, als juridisch onzuiver. Een zin als "behalve opslag in het kader van de agrarische bedrijfsvoering is ook opslag voor andere functies/doel-einden toegestaan" is beter en duidelijker. Een zorgvuldig taalgebruik in de regels komt de rechtszekerheid ten goede.
 - g. Onduidelijk is waarom vanuit een oogpunt van "een goede ruimtelijke ordening" de bouw van een hobbykas met beperkte afmetingen niet mogelijk of onwenselijk is.
 - h. Kan een bepaling worden toegevoegd dat indien de maatvoering van bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan de bouwregels de bestaande afwijking als maximum geldt (zoals ook bij de bedrijfswoning is geschied); dit voorkomt niet doelmatig overgangsrecht en maakt vervangende nieuwbouw mogelijk.
 - i. Ten aanzien van de maatvoering van bedrijfswoningen in relatie tot bijgebouwen wordt nog steeds gemeend dat de regeling ondoelmatig is.
 - j. Ten aanzien van de regeling met betrekking tot de biovergassing als nevenactiviteit op een overigens grondgebonden bedrijf wordt slechts aangegeven dat geen medewerking wordt verleend aan het voorstel te komen tot een functie-aanduiding. Tevens wordt aangegeven dat alle bedrijfsactiviteiten dienen te passen binnen een bouwperceel van 1,5 ha. De reactie is verder niet onderbouwd en houdt geen rekening met de specifieke situatie. Een biovergassingsinstallatie is niet alleen een bedrijfsgebonden activiteit om te komen tot een meer duurzame bedrijfsvoering maar vormt tevens een activiteit die binnen het plangebied een belangrijke bijdrage levert aan de verduurzaming van de bedrijfsvoering van andere bedrijven. Voor de bouw van een volwaardige biovergassingsinstallatie is een ruimtebeslag van ca. 0,5 ha. nodig. Gepleit wordt om de 0,5 ha. welke is benodigd voor de biovergassingsinstallatie specifiek aan te wijzen voor een dergelijke voorziening en voor de overige grondgebonden bedrijfsvoering de uitbreidingsmogelijkheden open te laten tot ca. 1,5 ha. Om een zelfstandige ontwikkeling te voorkomen kan de functieaanduiding worden gekoppeld aan de ter plaatse uitgeoefende agrarische bedrijfsvoering. De door de gemeente gekozen opstelling leidt tot een ondoelmatige beperking van de primaire bedrijfsvoering. Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat de toekomstige uitbreiding van het bouwvlak voor het bedrijf waarvoor al een aanvraag voor een dergelijke voorziening loopt, zal plaatsvinden op het perceel naast het bestaande bouwvlak en derhalve buiten de gemeentegrens (grondgebied van Bergen op Zoom). Juist in deze bijzondere situatie wordt een uitbreidingsmogelijkheid tot ca. 1,5 ha. noodzakelijk geacht in het kader van de continuïteit van het ter plaatse uitgeoefend agrarisch bedrijf. Dit is temeer belangrijk omdat vanuit het bestemmingsplan eisen worden gesteld ten aanzien van de (minimum) aanvoer van grondstoffen voor de biovergassingsinstallatie. Ook in dat kader zal een toekomstige uitbreiding van het agrarisch bedrijf in de toekomst noodzakelijk zijn.
 - k. Ten aanzien van de oppervlakte van het bouwvlak voor Luienhoekweg 3 wordt daarnaast nog opgemerkt, dat het bouwvlak wordt doorsneden door een hoofdwaterleiding.

Rekening houden met een leidingbreedte van 5 m. ter weerszijden van de leiding en een schuine ligging door het bouwperceel, kan worden geoordeeld dat de feitelijk bebouwbare oppervlakte van het aangegeven bouwvlak aanzienlijk minder bedraagt; in het plan is op geen enkele wijze rekening gehouden met deze zwaarwegende beperking. Een oplossing kan worden gevonden door het bouwvlak te splitsen in twee delen ter weerszijden van de leidingstrook.

- l. Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat de regels het toestaan dat het medegebruik van een agrarisch bedrijfscentrum voor kampeermiddelen zich ook kan uitstrekken tot gronden direct grenzend aan het bouwvlak. Als dit al mogelijk wordt gemaakt is het niet duidelijk waarom een nevenfunctie direct gerelateerd aan de primaire agrarische bedrijfsvoering op het bouwvlak en in de omgeving geen extra mogelijkheid krijgt. Ook dit zou pleiten voor een specifieke functie-/gebiedsaanduiding voor de biovergassingsinstallatie. Indien deze is gerealiseerd kunnen de betrokken gronden niet langer worden aangewend voor de primaire agrarische hoofdfunctie.
- m. Ten aanzien van de voorwaarde met betrekking tot de aanlevering van grondstoffen wordt opgemerkt dat deze enerzijds niet aansluit bij de eerder verleende vergunningvoorwaarde en anderzijds als ondoelmatig dient te worden beoordeeld. Voor zover desondanks de regeling gehandhaafd blijft, wordt het noodzakelijk geacht de hoeveelheid in overeenstemming te brengen met de verleende vergunning (15.000 ten opzichte van 25.000 ton).
- n. Opgemerkt wordt dat door de gemeente bij beschikking van 26 januari 2010 een milieuvergunning is verleend voor de biovergassingsinstallatie voor het perceel Luienhoekweg 3 te Moerstraten. Het perceel/bouwvlak waarop de milieuvergunning betrekking heeft ligt binnen de gebiedsbestemming AW-3. De regels bieden geen mogelijkheden voor de installatie waarvoor een milieuvergunning is vereist. Reclamant verzoekt, mede gezien de opgenomen gebiedsbestemming, voor het perceelsgedeelte waarop de verleende milieuvergunning betrekking heeft alsnog een functieaanduiding op te nemen en deze specifieke functie in het kader van de "verbrede-landbouw" alsnog op te nemen in de bestemmingsomschrijving. Op deze manier wordt zowel de agrarische bedrijfsvoering alsmede de specifieke functie op een gedeelte van het bouwperceel/bouwvlak ingepast in het bestemmingsplan overeenkomstig de richtlijnen van SVBP 2009.
- o. De uitzondering als opgenomen in artikel 2.9 is niet opgenomen in lid 2.1. Voor de duidelijkheid zou ten minste een verwijzing dienen te worden opgenomen naar 2.9. Daarbij wordt ook nog verwezen naar artikel 27, lid 3, waar een specifieke regeling is opgenomen ten aanzien van het overschrijden van bouwgrenzen en eveneens wordt gesproken over ondergeschikte bouwdelen. De samenhang tussen de genoemde onderdelen van de regels is onduidelijk. Een verduidelijking dient te worden aangebracht. Daarnaast is het onduidelijk wat wordt bedoeld met een "(zijdelingse) perceelsscheiding". Indien alle perceelsgrenzen worden bedoeld kan het tussen haakjes geplaatste vervallen; indien alleen de zijdelingse perceelsgrens wordt bedoeld kunnen de haakjes komen te vervallen. Daarnaast wordt nog opgemerkt dat twee percelen kunnen behoren tot één eigenaar of zelfs één bouwblok. Een algemene ontheffing lijkt in dit verband nuttig te zijn.
- p. De open redactie van recreatief medegebruik zal in de toekomst aanleiding geven tot de nodige interpretatieverschillen en daarmee tot rechtsonzekerheid. Overigens wordt het vreemd gevonden dat deze activiteit zonder meer mogelijk is, terwijl voor een aantal agrarische activiteiten, die een directe relatie hebben met het normale grondgebruik, aanlegvergunningen nodig zijn. Zo wordt bijvoorbeeld niet ingezien waarom het leggen van (drainage)leidingen zou leiden tot een afbreuk van de landschappelijke waarde.
- q. Onduidelijk blijft wanneer een paardenbak/longeerruimte valt binnen de agrarische bedrijfsvoering. Eveneens is onduidelijk waarom kampeerplaatsen wel aansluitend aan een bouwblok mogen worden gerealiseerd en een paardenbak/longeerruimte niet.

- r. In het verslag van inspraak en overleg wordt gesproken over vervanging van bestaande leidingen en niet over een motivering waarom ondergrondse leidingen afbreuk zouden doen aan de landschappelijke waarde van de gronden. Een aanlegvergunning lijkt slechts verdedigbaar indien sprake is van bodemkundige waarde.
- s. De beantwoording in het verslag van inspraak en overleg inzake agrarische hulpgebouwen gaat geheel voorbij aan de primaire agrarische functie van het gebied. Indien de noodzaak van een dergelijk agrarisch hulpgebouw vanuit de bedrijfsvoering zou kunnen worden aangetoond, bijvoorbeeld in verband met de rijafstand, kan eventueel onder ruimtelijke voorwaarde een ontheffingsbepaling worden opgenomen. Als voorwaarde kan, naast de afstand tot het bouwvlak, bijvoorbeeld de oppervlakte van het betreffende perceel worden genoemd.
- t. De redenering in het verslag van inspraak en overleg inzake de inhoud van een agrarische bedrijfswoning en een burgerwoning geeft aan dat de opgenomen regeling niet geheel doelmatig is; het versterkt de gedachte dat veel regelgeving, voor een belangrijk deel ten onrechte, zou leiden tot een betere en meer doelmatige regelgeving.
- u. Onduidelijk blijft wat de ruimtelijke relevantie van de bepaling inzake bijgebouwen bij een agrarische bedrijfswoning is.
- v. De in het verslag van inspraak en overleg opgenomen redenering inzake bijzondere woonvormen wordt niet gesteund door een wettelijke basis maar heeft uitsluitend betrekking op een eigen interpretatie van de opgestelde regels. Gepleit wordt voor een zuivere juridische benadering. Er kan een algemene ontheffingsregel worden opgenomen op grond waarvan bouwvergunningen kunnen worden verleend voor die functies, waarvoor ook een ontheffingsbepaling geldt ten aanzien van het gebruik.
- w. Onduidelijk blijft waarop de stelling is gebaseerd dat nutsvoorzieningen binnen alle bestemmingen vergunningvrij zouden kunnen worden gebouwd. Vraag is of dit dan ook voor de natuurgebieden geldt. De regeling is overigens niet geheel duidelijk daar waar in de algemene ontheffingsregels alsnog een regeling is opgenomen voor nutsgebouwen met een inhoud van 50 m³.
- x. Reclamant vraagt of bij ontheffingen en wijzigingen ook niet als voorwaarde kan worden opgenomen, dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de belangen van de in de omgeving gelegen bedrijven. Het bevreemdt reclamant dat bij de agrarische bestemmingen bij ontheffingen veelal zwaardere eisen worden gesteld onder meer ten aanzien van de verkeersdruk op de wegen.
- y. De redenering inzake ontheffingen en wijzigingen wordt niet consequent toegepast. Zo is een regeling met betrekking tot vergroting van een bouwvlak opgenomen als wijzigingsbepaling; in deze gevallen zal dit steeds plaatsvinden binnen de gebiedsbestemming waarin het bouwvlak is gelegen. De opgenomen regeling is gebaseerd op jurisprudentie ten tijde van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bij de thans geldende wet zouden de wijzigingsbepalingen alleen van toepassing zijn indien sprake is van een andere functie dan opgenomen in de bestemmingsomschrijving.
- z. Onduidelijk is waarom bij een aantal wijzigingsbevoegdheden alleen het oppervlaktecriterium wordt gehanteerd en bijvoorbeeld niet het inhoudscriterium. Daarnaast geeft de gemeente aan dat, mede als gevolg van het (groot) aantal bedrijfsbeëindigingen in de afgelopen jaren, rekening dient te worden gehouden met functiewisselingen. Ook in het kader van de landelijke vernieuwing dient men, indien met het landelijk gebied nog wil zien als een economische drager, rekening te houden met functiewisselingen. In dat kader dient men naar de mening van reclamant ook te accepteren dat bij nieuwe functies ook nieuwe bebouwing hoort. Dit is in het voorliggende plan niet dan wel onvoldoende uitgewerkt.
- aa. Het feit dat het bestemmingsplan conserverend van aard is doet geen recht aan de benodigde dynamiek van de nog aanwezige agrarische bedrijven. De overmaat van regelgeving met veel ontheffings- en wijzigingsbepalingen doet afbreuk aan deze primaire

agrarische functie. Dergelijk regeling leiden tot veel procedures, wachttijden en hoger kosten voor de ondernemers. De stelling dat eventuele afwijkingen nog nader kunnen worden vergund na toepassing van specifieke bestemmingsplannen leidt tot verdere kosten voor de ondernemers daar de gemeente alle kosten voor dergelijke plannen neerlegt bij de ondernemers/aanvragers. Er wordt een (relatief goedkoop) conserverend plan vervaardigd en vervolgens moet voor alle ontwikkelingen waaraan medewerking wordt verleend (omdat het past binnen het gemeentelijk beleid) door de aanvrager worden betaald.

- bb. Verwezen wordt naar de zienswijze van reclamant 32. Deze zienswijze wordt hier ondersteund en wordt hier geacht te zijn ingevoegd.

Overwegingen

- a. In de toelichting (hoofdstukken 2 en 3) is een samenvatting opgenomen van belangrijke waarden in het plangebied. Onder andere het landschapsontwikkelingsplan en de provinciale cultuurhistorische/aardkundige waardenkaart komen nader aan de orde. In deze documenten worden de aanwezige waarden toegelicht, op basis waarvan de opbouw van de regels is gebaseerd. Het is niet mogelijk om bijvoorbeeld per perceel aan te geven welke waarden van toepassing zijn. Dit zal per situatie (bijvoorbeeld bij een verzoek om ontheffing of een aanlegvergunning) concreet moeten worden getoetst. Het aanbrengen van ondergrondse leidingen (zoals reclamant noemt) hoeft geen afbreuk te doen aan aanwezige aardkundige waarden. Per concrete situatie dient te worden beoordeeld of zich eventueel een onevenredige aantasting hiervan voordoet. Daarbij is het zo, dat het vervangen van bestaande drainage en werkzaamheden, die het normale onderhoud en de normale agrarische bedrijfsvoering betreffen, niet aanlegvergunningplichtig zijn.
- b. Aansluitend aan het gestelde onder a. wordt opgemerkt, dat het niet mogelijk is een algemene visie c.q. voorwaarden op te stellen die van toepassing zullen zijn op alle individuele verzoeken. Er zal per concreet geval in overleg met de initiatiefnemer en afhankelijk van de exacte inhoud van het initiatief worden bekeken of en hoe een landschappelijke inpassing, bijvoorbeeld door een beplantingsplan, gerealiseerd wordt.
- c. Ook hier geldt dat per concreet geval dient te worden afgewogen of en zo ja in welke mate het verzoek om ontheffing/wijziging een verkeersaantrekkende werking met zich mee brengt en in hoeverre de verkeerssituatie ter plaatse daarvoor geschikt is. Ieder verzoek om ontheffing heeft een andere inhoud, is op een andere locatie gelegen, kent een ander type ontsluitingsweg etc. Per concreet verzoek dient maatwerk te worden geleverd.
- d. De opvatting van reclamant, dat de dynamiek van het landelijk gebied de laatste jaren is gewijzigd, kan worden onderschreven. Als gevolg daarvan heeft de provincie bijvoorbeeld de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling vastgesteld, waarin kaders en randvoorwaarden worden vastgelegd, waarbinnen deze dynamiek plaats dient te vinden c.q. gefaciliteerd kan worden. Deze nota biedt concrete en voldoende richtlijnen hoe om te gaan met ontwikkelingen binnen het landelijk gebied. Er is geen aanleiding toe en het heeft ook geen meerwaarde om in aansluiting hierop een gemeentelijke visie op te stellen. In het bestemmingsplan is gepoogd om, met toepassing van tal van ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden, onder voorwaarden maximale flexibiliteit te bieden, daarbij zoveel mogelijk rekening houdend met aanwezige gebiedswaarden en -kenmerken.
- e. In de bestemming AW-2 zijn gebieden ondergebracht, die een cultuurhistorische waarde kennen (ingevolge de provinciale cultuurhistorische waardenkaart) en in voorkomende gevallen is ook sprake van landschappelijke waarden (b.v. AHS-landschap, RNLE, aardkundige waarden).

- f. Aanvullend op deze gebruiksregel voor opslag geldt de begripsbepaling statische opslag. Uit deze bepaling blijkt dat het niet hoeft te gaan om opslag die een binding heeft met het agrarische bedrijf.
- g. Een hobbykas bij een agrarische bedrijfswoning of burgerwoning is wel mogelijk, mits voldaan wordt aan de regeling voor bijgebouwen.
- h. Dit is reeds opgenomen in artikel 27.2.
- i. Deze mening wordt niet gedeeld, waarbij wordt verwezen naar de motivering, welke is opgenomen in het verslag van inspraak en overleg.
- j. Zoals in het verslag van inspraak en overleg is aangegeven, is binnen een agrarisch bouwvlak de agrarische bedrijfsvoering primair en is als nevenactiviteit mestverwerking en biovergisting toegestaan. Er wordt vanuit die optiek geen specifiek bouwvlak van 0,5 ha. opgenomen voor alleen mestverwerking en biovergisting. Een bouwvlak van 1 of 1,5 ha. biedt daartoe voldoende ruimte. Omdat het gaat om een nevenactiviteit is een minimum van 40% opgenomen. De bouwregels behoren voldoende ruimte te bieden voor eventuele installaties. Het bouwvlak van reclamant is groot genoeg voor een dergelijke nevenactiviteit, nog afgezien van de bouwvlakruimte op het grondgebied van Bergen op Zoom.
- k. Aan het bij reclamant in eigendom zijnde perceel Luienhoekweg 3 ten zuiden van de Luienhoekweg is reeds volledig een bouwvlak toegekend. Een verdere vergroting is ter plaatse niet mogelijk binnen de gemeentegrens. De splitsing van een bouwvlak zal niet meer mogelijkheden bieden. Of er (verdere) uitbreidingsruimte binnen de gemeentegrens van Bergen op Zoom bestaat/mogelijk is kan niet in dit bestemmingsplan worden bepaald.
- l. Het is niet de bedoeling dat biovergistingsinstallaties een dusdanige aanduiding krijgen dat daarmee de gronden niet meer kunnen worden aangewend voor de agrarische functie. Dergelijke installaties zijn alleen mogelijk als nevenfunctie bij en met behoud van het agrarisch bedrijf c.q. de agrarische functie. Dergelijke installaties zijn bouwwerken die zich binnen het bouwvlak dienen te bevinden. Uitsluitend kampeermiddelen met een niet-permanent karakter mogen zich aansluitend aan een bouwvlak bevinden. Eventuele bebouwing ten dienste van deze functie (stacaravans en/of sanitaire voorzieningen) zijn ook uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- m. Het is correct dat voor dit perceel een milieuvergunning is verleend, op basis waarvan maximaal 15.000 ton aan van buiten de inrichting afkomstige mest en co-substraten mag worden geaccepteerd. Als gevolg hiervan zal de regeling worden aangepast naar maximaal 40%, zodat de milieuvergunning en de regeling overeenkomen. Daardoor blijft het uitgangspunt overeind, dat een substantieel gedeelte van de te verwerken mest en andere reststoffen afkomstig moet zijn van het eigen bedrijf.
- n. Zoals onder d. en l. is toegelicht worden geen nadere functieaanduidingen opgenomen op de verbeelding en in de regels. De mogelijkheden van verbrede landbouw zijn verwerkt in de verschillende ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. Reclamant merkt terecht op dat in de bestemming AW-3 geen regeling is opgenomen voor mestverwerking en biovergisting. Dit zal worden aangepast (zie ook zienswijze 32).
- o. De in artikel 2.9 opgenomen bepaling is van toepassing op alle in de regels opgenomen maatvoeringen, dus ook op de bepalingen zoals in artikel 2.1 genoemd. Er is geen aanleiding dit louter in artikel 2.1 specifiek te benoemen. Artikel 2.9 ziet in algemene zin op zeer beperkte overschrijdingen, artikel 27.3 ziet op grotere overschrijdingen. Het is echter wel zo, dat onduidelijkheid tussen beide artikelen kan ontstaan en daarom wordt artikel 27.3 lid b. geschrapt en artikel 27.3 lid a. anders geredigeerd. De afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens wordt gemeten tot het bouwperceel. In de begripsbepaling wordt bouwperceel nader omschreven.
- p. De redactie van recreatief medegebruik in artikel 1.72 is duidelijk. Het betreft alleen extensieve recreatie (wandelen, fietsen) waarvoor bij recht geen nieuwe voorzieningen

mogen worden aangelegd. Het leggen van drainageleidingen betreft het aanleggen van voorzieningen, waarbij opgemerkt wordt dat het vervangen van drainageleidingen niet-aanlegvergunningplichtig is. Wanneer voor extensieve recreatie wel voorzieningen ingevolge artikel 4.6.1 dienen te worden aangelegd dient een aanlegvergunning te worden aangevraagd waarbij getoetst zal worden aan artikel 4.6.3 lid b.

- q. Een paardenbak/longeerruimte behelst een intensieve aanpassing van de grond, vaak in combinatie met bouwvergunningplichtige onderdelen. Een dergelijke functie moet binnen een bouwvlak worden ondergebracht.
- r. Landschappelijke waarde kenmerkt zich door de herkenbaarheid van het aardoppervlak (o.a. terreinvormen) en niet alleen de bodemkundige waarde. Door de aanleg van nieuwe leidingen kan een verstoring hiervan plaatsvinden. Om die reden is dit opgenomen in een aanlegvergunningstelsel. Als door de aanleg van leidingen geen aantasting van deze waarden plaatsvindt zal gewoon een aanlegvergunning worden verleend.
- s. Zoals in het verslag van inspraak en overleg is aangegeven, leiden agrarische hulpgebouwen tot een beperkte versterking, die onder voorwaarden in de bestemmingen A en AW-1 kan worden toegestaan. De andere agrarische bestemmingen hebben cultuurhistorische- en/of natuurwaarden. Binnen deze gebieden dienen geen bouwwerken, al dan niet met ontheffing, buiten de agrarische bouwvlakken te worden toegestaan.
- t. Deze mening wordt niet gedeeld; de regeling is duidelijk en past binnen bestendig beleid.
- u. Zoals in het verslag van inspraak en overleg is aangegeven, staat een bedrijfsgebouw ten dienste van de agrarische- of bedrijfsbestemming en een bijgebouw staat alleen ten dienste van de woonfunctie. In de praktijk is in de regel een duidelijk onderscheid tussen beide aanwezig. Behoud van deze bepaling is in sommige gevallen belangrijk, bijvoorbeeld wanneer een (buiten de hoofdfunctie op het perceel) aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend. Deze nevenfunctie mag uitsluitend in de bedrijfswoning en/of bijgebouwen plaatsvinden. Hetzelfde geldt voor mantelzorg.
- v. Zoals in het verslag van inspraak en overleg is toegelicht, is het planologisch-juridisch uitgangspunt dat bij een verzoek om bijvoorbeeld mantelzorg een ontheffing van de gebruiksregels kan worden verleend. Door toepassing van een dergelijke ontheffing ontstaat er een nieuwe planologische titel op basis waarvan een directe bouwvergunning kan worden verleend. Niet duidelijk is op basis waarvan reclamant meent dat daarvoor geen wettelijke basis is c.q. welke wettelijke basis naar de mening van reclamant van toepassing zou moeten zijn.
- w. In de wet is bepaald wanneer het gaat om bouwvergunningvrije bouwwerken. Als dat het geval is kan en mag geen toetsing aan het bestemmingsplan plaatsvinden. Aanvullend daarop kent het bestemmingsplan voor bouwvergunningplichtige bouwwerken wel een regeling, bijvoorbeeld de mogelijkheid om nutsgebouwen tot 50 m³. op te richten.
- x. Bij alle ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden (ongeacht of het een agrarische bestemming betreft) zijn voorwaarden opgenomen die relevant zijn voor de desbetreffende ontheffing c.q. wijziging. Bij nagenoeg alle ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden is de voorwaarde opgenomen dat het gebruik niet mag leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven. Ook is daar waar nodig, bij ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden toetsing van het verkeers- en parkeeraspect onderdeel van de voorwaarden.
- y. De conclusie van reclamant is niet correct. De Wet op de Ruimtelijke Ordening dan wel de Wet ruimtelijke ordening bieden een wettelijke regeling/basis voor planologische wetgeving. Jurisprudentie spreekt zich, bijvoorbeeld ten aanzien van het voorbeeld van reclamant, uit over de correcte toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen regeling. Uit vaste jurisprudentie (ongeacht of het de WRO of Wro betreft) komt voort dat een wijziging op de verbeelding, bijvoorbeeld het vergroten van het bouwvlak, vorm dient te krijgen via een wijzigingsbevoegdheid.

- z. In de wijzigingsbevoegdheden wordt, daar waar nodig, gebruik gemaakt van relevante bepalingen die specifiek toezien op de verruiming die middels deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegestaan. In de regel wordt daarbij een oppervlaktemaat gehanteerd, maar bijvoorbeeld in de wijzigingsbevoegdheid van agrarisch naar wonen wordt gebruikt gemaakt van een inhoudsmaat omdat de rechtstreekse regeling (inhoud van een woning) ook uitgaat van een inhoudsmaat.
- aa. Zoals in deze nota zienswijzen en in het bestemmingsplan is toegelicht is juist gepoogd om veel flexibiliteit in te bouwen middels ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden. Deze bevoegdheden zijn niet opgenomen om langere procedures/wachttijden in de hand te werken maar zijn juist bedoeld om dergelijke verzoeken te kunnen toetsen aan de voorwaarden die van toepassing zijn (zoals aanwezige waarden of verkeer) maar ook juist ter bescherming van de omgeving). Zoals reclamant onder x. aanstipt zou het onwenselijk zijn om bij recht (en dus niet meer toetsbaar) bijvoorbeeld ontwikkelingen toe te staan die omliggende agrarische bedrijven zouden belemmeren in hun bedrijfsvoering. In dit bestemmingsplan is, voor zover concreet en te verwachten binnen de planperiode, een zo ruim mogelijke regeling en flexibiliteit opgenomen zodat zo min mogelijk nieuwe ontwikkelingen met een herziening van het bestemmingsplan moeten worden gefaciliteerd.
- bb. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 32.

Conclusie

De ontheffingsmogelijkheid voor mestverwerking en biovergisting wordt in artikel 5, 6 en 7 opgenomen en het percentage wordt aangepast naar 40%. Artikel 27.3 wordt aangepast.

2.34. Reclamant 34

Zienswijze

- a. Reclamant verzoekt tot handhaving van de bestaande situatie ten aanzien van Herelsestraat 34, zijnde gelegen in het buitengebied met de bestemming wonen-2, met een achtergrens gelijk aan de woningen aan de Herelsestraat 38-58.
- b. Ten zuiden van het perceel Herelsestraat 34 is in het vigerende bestemmingsplan één bouwvlak opgenomen, maar dit kent twee eigenaren. Reclamant vraagt waarom, als een deel van een bouwvlak vervalt, een bestemmingsvlak wonen-2 wordt toegewezen. Het nog in bedrijf zijnde glastuinbouwbedrijf aan de Herelsestraat 16 behoudt dan toch zijn mogelijkheden om tot 3,5 ha. uit te breiden. Dit zou zelfs kunnen betekenen een uitbreiding c.q. vervanging van glasopstanden op een plaats waar nu al een kas staat. Door de geboden mogelijkheid van een nieuwe woning vindt een aantasting van de leefomgeving plaats, verlies van woongenot en waardevermindering. Reclamant kan hier niet mee instemmen.
- c. Op blad 2 van het ontwerpexploitatieplan is het pad ten zuiden van Herelsestraat 34 niet meer getekend. Reclamant heeft een recht van overpad en ziet dit pad graag gehandhaafd.

Overwegingen

- a. Het betreffende perceel is nu ook gelegen binnen de plangrens van het bestemmingsplan buitengebied. Er kan mee worden ingestemd, dat dit perceel wordt bestemd tot Wonen-2, daarbij aansluitend bij de achtergrens van de naastgelegen woningen.
- b. Met de eigenaar van het betreffende te saneren glastuinbouwbedrijf is een overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat alle bedrijfsgebouwen, verhardingen en bouwwerken, geen gebouwen zijn op het perceel P588 en 589 zullen worden verwijderd. In ruil daarvoor is een woonbestemming aan de Herelsestraat toegekend. Inge-

volge de antidubbeltelregel dienen deze gronden (waarop sloop van onder andere kas-sen plaats zal vinden) bij latere bouwplannen buiten beschouwing te worden gelaten, met andere woorden ze komen niet meer in aanmerking voor bebouwing (omdat beëin-diging van bebouwing voorwaarde was om elders een woonbestemming toe te staan). Het bedrijf Herelsestraat 16 kan aan de noordzijde derhalve niet meer uitbreiden. Door sanering van het glastuinbouwbedrijf in ruil voor een nieuwe woning vindt juist een ver-betering van de leefomgeving en woongenot plaats.

- c. Of een pad op een ondergrond (van het exploitatieplan of bestemmingsplan) aanwezig is of niet heeft geen betekenis voor de inhoud van het plan. Een ondergrond heeft al-leen als doel de toegekende bestemmingen beter te kunnen plaatsen. Als gevolg van deze zienswijze is uit onderzoek gebleken dat het mogelijk is om het nieuwe bestem-mingsplanvlak Wonen-2 aan de zuidzijde iets te vergroten in verband met het recht van overpad. Als gevolg daarvan zal de vorm van het bouwvlak Herelsestraat 29 van vorm wijzigen.

Conclusie

Het perceel Herelsestraat 34 zal met de bestemming Wonen-2 worden opgenomen binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsvlak Wonen-2 ten zuiden van Herelsestraat 34 wordt aan de zuidzijde vergroot en het bouwvlak Herelsestraat 29 wordt van vorm gewijzigd.

2.35. Reclamant 35

Zienswijze

- a. De toevoeging waarde 1-2-3 of 4 bij de bestemming agrarisch is in veel gevallen geen bedrijfsmatige meerwaarde. De daarbij behorende regelgeving en beperkingen kunnen bedrijfseconomisch een nadelig effect hebben.
- b. Vraag is of voldoende rekening is gehouden met de verkeersstromen als gevolg van de wijziging van de bestemming van het perceel Spellestraat 41.
- c. Enkele bedrijven lijken door hun succes in de toekomst in de problemen te kunnen ko-men omdat ze nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden hebben. Eén bedrijf zit door de aanpassing van de huidige situatie reeds boven de aangehouden norm van 1 ha. bouw-vlak.
- d. Het agrarisch bedrijf aan de Roosendaalsebaan 65 kan in de problemen komen door het succes van de nevenfunctie. De hoofdfunctie lijkt ondergeschikt aan de nevenfunctie (constructie, las- en pijpfitting). Verzocht wordt aan inspraakreactie 33.2 gehoor te ge-ven en de bestemming Bedrijf-3 op te nemen.
- e. Het genoemde onder punt d. geldt ook voor het agrarisch bedrijf Spellestraat 50 waarbij het om loonbedrijf-/grondverzetactiviteiten gaat.
- f. Reclamant vraagt speciale aandacht voor de intensieve veehouderijen die er zijn of zich willen vestigen en spreekt zich uit voor een zorgvuldig en terughoudend handelen waar het gaat om uitbreidings- en vestigingsverzoeken.
- g. Reclamant vraagt zich af welke invloed de archeologische waardenkaart heeft op de be-drijfsvoering van betreffende gronden.
- h. Ten zuiden van Wouw is een groot gebied met wit aangegeven. Door de gemeente is eerder aangegeven dat op een gedeelte van dit gebied beperkte dorpsuitbreiding wordt voorbereid in de vorm van woningbouw en een industrieterrein. De bij deze stukken be-horende kaarten geven een veel groter gebied aan. Reclamant zou graag van de ge-meente vernemen wat men met dit gebied van plan is.

Overwegingen

- a. De bestemmingen AW-1 tot en met AW-4 zijn tot stand gekomen als gevolg van de aanwezigheid van gebiedswaarden, maar staan een goede bedrijfsvoering niet in de weg. Niet kan worden beoordeeld of er geen sprake is van bedrijfsmatige meerwaarde.
- b. Dit is wel degelijk beoordeeld. Ter plaatse wordt een kleinschalige functie gehuisvest met een beperkt verkeersaantrekkende werking. De Spellestraat is hiertoe geschikt en er is voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
- c. Bij ieder agrarisch bedrijf wordt maatwerk geleverd. Indien blijkt dat voor een agrarisch bedrijf een bouwvlakoppervlakte van circa 1 ha. niet afdoende (meer) is wordt hierop ingespeeld. Door veel agrarische bedrijven is in het kader van de inspraak- en zienswijzeprocedure reeds een specifiek verzoek daartoe ingediend.
- d. Zoals in het verslag van inspraak en overleg is aangegeven is het uitgangspunt van het bestemmingsplan om niet aan het buitengebied gebonden of verwante functies niet toe te staan. Wel is een aantal nevenfuncties bij een agrarisch bedrijf mogelijk. De provincie heeft in haar zienswijze nogmaals benadrukt (ten aanzien van een aantal specifieke locaties) dat niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid niet wordt toegestaan. In dit geval betreft het een agrarisch bedrijf waarbij de nevenfunctie floreert. Indien deze nevenfunctie de agrarische bedrijfsvoering gaat overnemen ligt verplaatsing naar bijvoorbeeld een industrieterrein voor de hand. Overigens heeft de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen eerder geoordeeld dat er nog deels een agrarisch bedrijf aanwezig is.
- e. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 37.
- f. Hieraan is gevolg gegeven. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor nieuwvestiging van een intensieve veehouderij en een uitbreiding is slechts mogelijk onder strikte voorwaarden.
- g. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie heeft als doel om, ten aanzien van een aantal (bouw)werkzaamheden, daar waar nodig mogelijke archeologische waarden te beschermen maar staat een normale agrarische bedrijfsvoering niet in de weg.
- h. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 55.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.36. Reclamant 36**Zienswijze**

- a. Reclamant verzoekt om het bestemmingsvlak Wonen-2 voor het perceel Boerenweg 10a aan de zuidzijde met 5 m. te verbreden.

Overwegingen

- a. Ter plaatse is nu een klein bestemmingsvlak toegekend. Mede gezien de ligging kan aan deze beperkte vergroting medewerking worden verleend.

Conclusie

Het bestemmingsvlak voor het perceel Boerenweg 10a wordt aan de zuidzijde met 5 m. verbreed.

2.37. Reclamant 37

Zienswijze

- a. De beoordeling i.c. de beantwoording van de inspraakreactie ten aanzien van Spellestraat 50 is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur ex artikel 3.2 Awb juncto artikel 3:46 Awb, het vertrouwensbeginsel en rechtsgelijkheid.
- b. Op het perceel Spellestraat 50 heeft reclamant al meer dan 30 jaar een loon- en grondverzetbedrijf. Deze activiteit is planologisch en feitelijk de hoofdfunctie en, overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening, dient dit als zodanig te worden bestemd tot bedrijven met de aanduiding loonbedrijf of speciale vorm van bedrijf-grondverzet. In de inspraakreactie is verzocht om een dubbeldoelbestemming. Dit bleek niet mogelijk, derhalve wordt verzocht de hoofdfunctie, zijnde loon-/grondverzetbedrijf op te nemen. Het akkerbouwbedrijf is aanwezig, maar de activiteiten zijn beperkt en zeer tijdsgebonden. Reclamant beroept zich in het kader van het rechtsgelijkheidsbeginsel op de bestemming bedrijven-3 met de aanduiding grondverzetbedrijf op het perceel Kruislandseweg 2a, waar voorheen de woonbestemming gold en sinds 15 jaar een grondverzetbedrijf aanwezig is. Reclamant verzoekt de bestemming te wijzigen in bedrijven-3.
- c. Gezien punt b. dienen de exploitatiekosten op grond van het exploitatieplan komen te vervallen.
- d. Op grond van de thans aanwezige machines en benodigde ruimte voor opslag van agrarische producten is nu al een ruimtetekort van ruim 1.100 m². Reclamant verstrekt hieromtrent een overzicht. Door dit tekort ontstaat o.a. inefficiëntie, onnodige verplaatsingen, verlies van organisatorische/bedrijfseconomische sturingsmogelijkheden. Op grond van deze situatie is een bebouwingsoppervlak van tenminste 2.500 m². vereist. Er is een bestemmingsvlakoppervlakte van circa 1,2 ha. vereist, conform het vigerende bouwvlak. Verzocht wordt een bebouwingsoppervlakte van 2.500 m². en een bestemmingsvlak van 1,2 ha. op te nemen.
- e. Het plan kent een wijzigingsbevoegdheid voor een uitbreiding van bedrijven van 15% en 25% maar geen wijzigingsbevoegdheid om het bestemmingsvlak uit te breiden. Verzocht wordt dit aan te passen.

Overwegingen

- a. Onduidelijk is wat reclamant bedoelt met deze opmerking. De uitgangspunten, zoals zijn gebruikt bij het opstellen en inrichten van dit bestemmingsplan, zijn van toepassing op alle objecten binnen dit plangebied; hierbij wordt geen onderscheid gemaakt ten aanzien van dit perceel of andere percelen.
- b. In samenhang met deze zienswijze zijn door reclamant nadere gegevens als bewijs aangeleverd, waaruit is gebleken dat reeds in 1985 een (beperkt) agrarisch loonbedrijf bestond. Deze nevenactiviteit is inmiddels uitgegroeid tot de hoofdfunctie ter plaatse en zal ook als zodanig in gebruik blijven. Het bestemmingsplan kent de mogelijkheid om, binnen de AHS, een agrarisch bedrijf om te zetten naar een aan het buitengebied gebonden agrarisch technisch hulpbedrijf, zoals een agrarisch loonbedrijf. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is om, daar waar ruimtelijk, functioneel en beleidsmatig mogelijk en/of wenselijk, de regeling zo veel als mogelijk aan te laten sluiten bij de bestaande situatie. Derhalve zal voor dit perceel de bestemming worden gewijzigd in Bedrijf-3 met de nadere aanduiding agrarisch loonbedrijf.
- c. Als gevolg van het gestelde onder b. zal dit perceel komen te vervallen in het exploitatieplan.
- d. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat voorkomen wordt dat de ruimtelijke impact van de bestaande niet-agrarische bedrijven op het landschap en de leefbaarheid groeit. De bestaande bedrijven worden daarom positief bestemd maar met de uitbreiding van de bedrijven wordt terughoudend omgegaan. Onder voorwaarden is via een

ontheffingsprocedure een (eenmalige) maximale bebouwingsuitbreiding van maximaal 25% van het bestaande bebouwingsoppervlak (1800 m².) toegestaan. Bij deze uitbreiding geldt als voorwaarde dat deze geen afbreuk mag doen aan de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Verder moet de noodzaak voor uitbreiding worden aangetoond en de uitbreiding dient vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar te zijn.

- e. Het is niet wenselijk om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om voor een niet aan het buitengebied gebonden niet-agrarische functie het bestemmingsvlak te vergroten. Wel is bij de vaststelling van dit bestemmingsplan getoetst of het betreffende bestemmingsvlak voldoende ruimte kent om de toegestane 15% uitbreiding te realiseren. Voor het perceel Spellestraat 50 bleek dit niet geval te zijn en daarom is het bestemmingsvlak, na overleg met reclamant, beperkt uitgebreid.

Conclusie

De bestemming voor Spellestraat 50 wordt gewijzigd in Bedrijf-3 met de aanduiding agrarisch loonbedrijf en het bestemmingsvlak wordt beperkt uitgebreid. Spellestraat 50 komt te vervallen in het exploitatieplan.

2.38. Reclamant 38

Zienswijze

- a. De gemeente heeft aangegeven dat de vijf agrarische bestemmingen zouden corresponderen met de provinciale gebiedstypologieën. Er zijn echter maar vier gebiedstypologieën (AHS-Landbouw, AHS-Landschap, GHS-Landbouw en GHS-Natuur) en 5 agrarische bestemmingen.
- b. Bij vergelijking van de vijf agrarische bestemmingen blijkt dat deze in hoofdzaak identiek zijn, alleen in de korte omschrijving zitten onderlinge verschillen. Reclamant geeft hiertoe een aantal voorbeelden. In verband met de leesbaarheid dient de redactie van de voorschriften te worden aangepast, waarbij één agrarische bestemming kan worden gegeven.
- c. In het ontwerpbestemmingsplan is aan een aantal percelen een planologische invulling gegeven. Deze percelen waren voorheen buiten het bestemmingsplan gehouden maar zijn nu meegenomen in het bestemmingsplan maar de aangewezen bestemming en de uitleg van de gemeente geven geen zekerheid of helderheid over dit gebied. De gemeente geeft aan dat de vigerende bestemming is overgenomen maar de bedoeling is dat in het nieuwe bestemmingsplan een planologische visie wordt neergelegd, rekening houdend met andere functies zoals recreatie, landschaps- en natuurwaarden. Het vigerende bestemmingsplan staat een uitbreiding tot 3 ha. en niet tot 3,5 ha. toe. Er zouden nog enkele hectaren aan glastuinbouw kunnen worden bijgebouwd. Enerzijds zegt de gemeente dat niet kan worden ingezien waarom deze percelen niet zouden kunnen worden aangewezen als doorgroeilocatie, anderzijds constateert de gemeente dat doorgroei ter plaatse niet mogelijk is. Uitbreiding is in strijd met het Streekplan, het gebied is aangewezen als GHS- en RNLE-gebied. Een mogelijke doorgroeilocatie voor glastuinbouw is uitgesloten in GHS-gebied. Het glastuinbouwbedrijf aan de Heistraat is in kwetsbaar gebied gelegen en staat op de provinciale lijst van te saneren bedrijven. Uit een rapport uit 2003 blijkt dat het gebied, gelet op de aanwezige flora en fauna, blijft zoals het is. Daarmee is het gebied als doorgroeilocatie komen te vervallen. De gemeente heeft nu de plicht ten aanzien van de percelen, tegelijk met het hele buitengebied, uit te spreken dat onderhavig gebied dus geen doorgroeilocatie is en dat géén verdere kasuitbreiding is toegestaan. Uitbreiding van glastuinbouw moet worden uitgesloten. De bouw- en uitbreidingsmogelijkheden laten onvoldoende duidelijkheid bestaan

over de mogelijkheid van uitbreiding van de bestaande glastuinbouwbedrijven. Kennelijk kan een glastuinbouwbedrijf op grond van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.7.2 toch nog verder uitbreiden buiten het gegeven bouwvlak tot 3,5 ha. Dit is niet gewenst; de glastuinbouwbestemmingen moeten verdwijnen en onder het overgangsrecht worden geplaatst.

- d. Een afstandsgrens van 25 m. is aanvaardbaar en gangbaar in een kassengebied met alleen bedrijfswoningen. Dat is hier niet zo en er dient een afstand van minimaal 100 m. tot de woonkavels en perceelsgrenzen te worden aangehouden, zoals dit in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.
- e. De plangrens is dwars door het woonperceel Mariabaan 5 getrokken. Deze tuin is al tientallen jaren aanwezig en maakt feitelijk onderdeel uit van de woonbestemming. Er is een vijver aangelegd welke middels gemeentelijke subsidie moet worden aangelegd als natuurvijver. Er is ook een bouwvergunning verleend voor een schuur van 18x8 m., die voor de helft is gesitueerd buiten het bestemmingsvlak Wonen-2. Verzocht wordt het bestemmingsvlak aan te passen.
- f. Op Mariabaan 6b is thans een kleine veehouderij gevestigd, die hobbymatig van aard is. De milieuvergunning is hier ook op toegesneden. Deze situatie is in jaren niet veranderd. Er is geen reden om nu een intensieve veehouderij toe te staan. Het is door de provincie aangewezen als extensiveringsgebied. Dit betekent geen nieuwe locaties en verplaatsing van bestaande locaties. De toekenning van deze nieuwe locatie is hiermee in strijd. De functieaanduiding iv dient te komen vervallen.
- g. Het perceel Mariabaan 3 is een loonbedrijf en heeft nu een agrarische bestemming gekregen. Het agrarisch gebruik is sinds lange tijd gestaakt en zal niet meer worden opgepakt. Er dient niet ongemotiveerd verwezen te worden naar het huidige, verouderde bestemmingsplan om een bestemming in het nieuwe bestemmingsplan te rechtvaardigen.
- h. Het natuurgebied Hopmeer is een bijzonder natuurgebied. Er zijn ter plaatse geen bossen aanwezig. De bestemming Bos dient te worden gewijzigd in de bestemming Natuur.
- i. Het woonperceel Julianaweg 2 is onvoldoende van omvang. In 2000 is een bouwvergunning verleend voor een woning met bijgebouw. Dit bijgebouw wordt nog steeds gerealiseerd en dient binnen de woonbestemming te vallen.

Overwegingen

- a. Deze 5 bestemmingen zijn zo opgenomen om daarmee recht te doen aan de verschillende gebiedstypologieën mét de daarbij behorende waarden. Hierbij is aansluiting gezocht bij de provinciale zonering (conform de Paraplunota ruimtelijke ontwikkeling), waarbij in de bestemmingen het onderscheid terugkomt tussen AHS-landbouw, AHS-landschap, GHS-landbouw en GHS-natuur. De bestemmingen vormen daarmee een combinatie van deze zonering en aanwezige waarden. Deze opbouw in agrarische bestemmingen komt tevens de leesbaarheid van de analoge plankaart ten goede.
- b. Er zijn wel wezenlijke verschillen aanwezig tussen de verscheidene agrarische bestemmingen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de mogelijkheden voor teeltondersteunende voorzieningen/kassen of wijziging naar een niet-agrarische functie. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar bijlage 3 van de toelichting. Het is correct dat de agrarische bestemmingen naast de wezenlijke verschillen ook veel overeenkomsten kennen. Dit komt voort uit het principe dat ieder artikel op zichzelf leesbaar moet zijn. Zouden bijvoorbeeld aanwezige waarden, wijzigings- en ontheffingsbevoegdheden worden gesplitst naar verschillende artikelen dan komt dit de leesbaarheid van het bestemmingsplan niet ten goede. Aan dit verzoek wordt geen medewerking verleend.
- c. De conclusie van reclamant dat de doorgroeilocatie is komen te vervallen is niet correct. Zowel in de provinciale Paraplunota als in de nieuwe provinciale Verordening Ruimte is deze locatie aangewezen als doorgroeilocatie. Overigens is het correct dat in het verle-

den één van de glastuinbouwbedrijven op een saneringslijst van de provincie is geplaatst, maar dat is een ommissie en dit is ook door de provincie bevestigd. Dat spreekt ook voor zich gezien het feit dat de provincie deze locatie aanmerkt als doorgroeilocatie. Gezien de actualiseringplicht ingevolge de nieuwe Wro tot vernieuwing van alle bestemmingsplannen, is ervoor gekozen, mede gezien het gegeven dat het vigerende bestemmingsplan gedateerd is, om deze locatie op te nemen in dit bestemmingsplan. Het is correct dat in dit bestemmingsplan bestaande legale glastuinbouwbedrijven onder voorwaarden mogen uitbreiden tot maximaal 3,5 ha. bruto. Dit geldt ook voor deze glastuinbouwbedrijven. Niet kan worden ingezien waarom bestaande glastuinbouwbedrijven (daarbij ook nog gelegen binnen een doorgroeilocatie) zouden moeten worden wegbestemd door ze onder het overgangsrecht te brengen. Dit is niet wenselijk en niet toegestaan op basis van vaste jurisprudentie. Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt, dat de ontwikkeling van een doorgroeilocatie nog steeds tot de mogelijkheden behoort maar niet geregeld wordt in dit bestemmingsplan. Indien deze ontwikkeling toch doorgang zou vinden dan zal, zoals tot op heden altijd al was voorzien, een separaat postzegelbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

- d. Zoals in het verslag van inspraak en overleg is aangegeven, dienen nieuwe kassen volgens vaste jurisprudentie op minimaal 25 meter afstand tot woningen (niet zijnde de eigen bedrijfswoning) te worden gerealiseerd. Deze maatvoering is van toepassing op ieder glastuinbouwbedrijf. Of het al dan niet gaat om een kassengebied doet hier niets aan af. De afstandsmaat wordt niet gewijzigd in 100 m.
- e. Bij de toekenning van een woonbestemming wordt gekeken naar de bestaande/vergunde situatie, op basis waarvan de bestemming Wonen-2 wordt toegekend. Hiermee wordt onder andere bereikt dat compact wordt gebouwd. Een vergroting van het bestemmingsvlak ter plaatse van de aangelegde tuin is daarmee in strijd. Uit onderzoek is gebleken dat het vergunde bijgebouw deels buiten het bestemmingsvlak is gesitueerd. Het bestemmingsvlak wordt hierop wel aangepast.
- f. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan kent Mariabaan 6b geen aanduiding voor intensieve veehouderij.
- g. Uit onderzoek blijkt dat ter plaatse aan de Mariabaan 3, conform de milieuvergunning en het vigerende bestemmingsplan, een agrarisch bedrijf als hoofdfunctie aanwezig is. De eigenaar heeft in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet gevraagd om een andere bestemming/functieaanduiding. Er is geen aanleiding tot aanpassing.
- h. Zoals in het verslag van inspraak en overleg is aangegeven, omvat de bestemming Bos, naast de bestemming Natuur, bos- én natuurgebieden. Ook natuurgebieden die niet overwegend uit bomen bestaan maar als natuurgebied kunnen worden aangemerkt (zoals bijvoorbeeld natuurlijk beheerd grasland) zijn ondergebracht in de bestemming Bos, zie paragraaf 5.3.4 in de toelichting.
- i. Ingevolge de verleende bouwvergunning is de achterzijde van het bijgebouw op 51 meter uit de as van de weg gesitueerd. Dit past binnen het toegekende bestemmingsvlak.

Conclusie

Het bestemmingsvlak Mariabaan 5 wordt aan de achterzijde dusdanig vergroot dat het vergunde bijgebouw binnen het vlak is gesitueerd.

2.39. Reclamant 39

Zienswijze

- a. De inspraakreactie van 23 januari 2009 ten aanzien van het perceel Schouwenbaan 2 dient als woordelijk herhaald en hierbij ingelast te worden beschouwd. De woning Schouwenbaan 2 dateert van 1965 en wordt vanaf 1995 door reclamant bewoond. Re-

clamant is van mening dat de woning met bijbehorende tuin positief dient te worden bestemd. In ozb-aanslagen wordt de woning als (burger)woning gekwalificeerd. De woning bevindt zich buiten de dorpskern maar maakt onderdeel uit van een vanaf de dorpskern aangebouwd lint van in gebruik zijnde woningen. De woning staat op zichzelf en niet valt in te zien dat belangen van derden zich tegen de gevraagde wijziging van de bestemming zouden verzetten. Verzocht wordt om de bestemming te wijzigen in Wonen-2. Verwezen wordt naar een wijziging van de (voormalige) bedrijfswoning Plantagebaan 229 in een gebied met de bestemming Bos tot Wonen-2. Reclamant is van mening dat in beide situaties sprake is van langdurig (particulier) gebruik van de woningen.

Overwegingen

- a. Zoals in het verslag van inspraak en overleg is verwoord, zijn ingevolge zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid nieuwe woningen in het buitengebied niet toegestaan. Er is geen aanleiding om daar in dit geval vanaf te wijken. Het betreffend object is opgericht als recreatiewoning, in het vigerende bestemmingsplan bestemd als zomerhuis en dient als zodanig in gebruik te blijven. Het is niet wenselijk dat permanente bewoning van een recreatiewoning op termijn zal leiden tot een woonbestemming. De permanente bewoning van een recreatiewoning rechtvaardigt niet het opnemen van een (permanente) woonbestemming, ongeacht of er sprake zou zijn van een bebouwingslint i.c. gezien de op de hoorzitting aangeleverde foto's. Overigens gaat de vergelijking met de woning Plantagebaan 229 niet op. De woning Plantagebaan 229 is legaal aanwezig en was in het verleden de bedrijfswoning bij Plantagebaan 227. Ter plaatse is de bestemming bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Aan het verzoek wordt geen medewerking verleend, de bestemming Recreatie-2 blijft gehandhaafd. Overigens bestaat voor reclamant de mogelijkheid om een ontheffing op basis van artikel 3.23 lid j. van het Besluit ruimtelijke ordening aan te vragen (persoonsgebonden ontheffing ten behoeve van permanente bewoning).

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.40. Reclamant 40

Zienswijze

- a. De grens van het vlak voortkomend uit de aardkundige waardenkaart ligt ten westen van het bouwvlak Akkerstraat 16. Het bouwvlak en de naastgelegen grond is ten onrechte opgenomen in AW-1. Verzocht wordt dit te wijzigen in A.

Overwegingen

- a. Dit is correct. De begrenzing van de aardkundige waarden was ter plaatse niet geheel correct en is aangepast. Het bouwvlak is hierdoor niet meer binnen een aanduiding aardkundige waarden gesitueerd en ligt niet binnen de AHS-Landschap dan wel andere waardevolle gebiedsaanduidingen. De bestemming wordt gewijzigd in Agrarisch.

Conclusie

De begrenzing aardkundige waarden aan de westzijde van het bouwvlak Akkerstraat 16 wordt aangepast aan de provinciale aardkundige waardenkaart. Als gevolg daarvan wijzigt de bestemming ter plaatse van AW-1 naar A.

2.41. Reclamant 41

Zienswijze

- a. Reclamant geeft aan dat de toegekende bestemming AW-3 met de aanduiding struweelvogels nabij de Luienhoekweg en Moerstraatseweg niet in overeenstemming is met de provinciale groenblauwe mantel. Tevens is een aantal jaren geleden uit specifiek onderzoek gebleken dat aan de zuidkant van de Luienhoekweg en langs het Pottersbos geen natuurwaarden (struweelvogels) aanwezig zijn. Verzocht wordt om, vooruitlopend op de aanpassing van het provinciale beleid, de aanduiding AW-3 (swr-stv) te verwijderen en aan te duiden als agrarisch (A) gebied.

Overwegingen

- a. Dit is correct. Ten westen van Moerstraten is de begrenzing van het struweelvogelgebied niet correct afgestemd op de RNLE-contour. Dit zal worden aangepast op de verbeelding.

Conclusie

De begrenzing van de aanduiding struweelvogelgebied en ook de opgenomen bestemming zullen op de verbeelding worden aangepast.

2.42. Reclamant 42

Zienswijze

- a. Reclamant merkt op dat twee bijgebouwen op het perceel Herelsestraat 2 niet zijn opgenomen binnen de woonbestemming en daarmee worden wegbestemd. Verzocht wordt deze op te nemen binnen de woonbestemming. Reclamant wil de mogelijkheid hebben om op een later tijdstip het bestaande woonhuis verder van de spoorlijn en weg te bouwen (o.a. gezien geluidhinder). Dit is met de toegekende strakke woonbestemming niet mogelijk. Reclamant verzoekt de tuin, voorheen behorende bij Bergsebaan 48, op te nemen binnen het bestemmingsvlak. Reclamant wil binnen de toegestane maatvoering een nieuw bijgebouw realiseren naast de bestaande gebouwen. Verzocht wordt het bestemmingsvlak hierop aan te passen. Op basis van het bovenstaande doet reclamant een voorstel tot aanpassing van het bestemmingsvlak.

Overwegingen

- a. Uit onderzoek is niet gebleken dat beide bijgebouwen met bouwvergunning zijn opgericht. Het is niet gewenst om deze, mede gezien de ligging, onder te brengen in de woonbestemming. Wel zal het bestemmingsvlak worden aangepast, aansluitend aan de kadastrale situatie ter plaatse en in verband met de wens om hier een nieuw bijgebouw te realiseren.

Conclusie

Het bestemmingsvlak Wonen-2 zal aan de achterzijde worden uitgebreid.

2.43. Reclamant 43

Zienswijze

- a. Reclamant merkt op dat in de bestemming Bedrijf voor het perceel Gareelweg 26 een bebouwingsoppervlakte van 3.525 m² is opgenomen. Hierbij is geen rekening gehouden met een verleende vergunning voor een opslagloods van 770 m². (17 juni 1980) en een

overkapping/afdak van 120 m². (10 maart 1993). Verzocht wordt de bebouwingsoppervlakte te wijzigen in 4.415 m².

Overwegingen

- a. Voor dit perceel heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de in het verleende vergunde bouwwerken. Geconstateerd is dat er voor 4.306 m². vergunning is verleend. Dit zal worden aangepast in het bestemmingsplan.

Conclusie

Voor het perceel Gareelweg 26 zal de bebouwde oppervlakte worden gewijzigd in 4.306 m².

2.44. Reclamant 44

Zienswijze

- a. Reclamanten exploiteren een bedrijf aan de Gareelweg 3 en Gareelweg 17 en zijn van mening dat voor glastuinbouw een regeling moet worden opgenomen voor grotere groei dan 3,5 ha. in het doorgroeigebied Heerle. In de wijzigingsbevoegdheid kunnen duurzaamheidscriteria (beleidsnota glastuinbouw 2006) worden opgenomen. Het argument dat een en ander nog niet concreet is, kan bij de aanvraag voor een wijziging worden uitgewerkt. Verzocht wordt dit op te nemen. Verwezen wordt naar toepassing in andere gemeenten in Noord-Brabant met doorgroeigebieden.
- b. Verzocht wordt de maximale hoogte voor ontheffing voor kassen van 10 naar 12 meter te wijzigen.
- c. In de bestemmingsomschrijving van artikel 3 wordt een bepaling gemist omtrent de mogelijkheid van omschakeling naar glastuinbouw in het glastuinbouwdoorgroeigebied Heerle.

Overwegingen

- a. Zoals in het verslag van inspraak en overleg reeds is aangegeven, zijn doorgroeilocaties voor glastuinbouw niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Doorgroeilocaties hebben een dusdanige impact en omvang dat ervoor is gekozen om per locatie specifiek middels een separaat bestemmingsplan de omgevingsbelangen te toetsen en inpassingsvoorwaarden te stellen. Het is niet wenselijk om dergelijke ontwikkelingen in dit conserverende bestemmingsplan onder te brengen, al dan niet in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid.
- b. In het kader van de inspraakprocedure is aan de ontheffingsbevoegdheid voor bouwregels in de agrarische bestemmingen een ontheffing tot een verhoging van de (goot)hoogte van 2 meter voor bedrijfsgebouwen en kassen opgenomen. Daarmee bestaat de mogelijkheid om een kassen te bouwen met een goot- en nokhoogte van 9 respectievelijk 10 meter. Deze maatvoering is voldoende voor een goede bedrijfsvoering.
- c. Zoals onder a. beschreven, wordt een mogelijke doorgroeilocatie in Heerle niet in dit conserverende bestemmingsplan opgenomen. Nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf is niet toegestaan. Aan dit verzoek wordt geen medewerking verleend.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.45. Reclamant 45

Zienswijze

- a. Reclamant is gevestigd aan de Mariabaan 8. Deze locatie heeft in het nu geldende bestemmingsplan (1989 en 1994) de bestemming woondoeleinden. Van deze wijziging was reclamant niet op de hoogte en hij is het er ook niet mee eens, omdat er destijds een agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit loonwerk aanwezig was. Reclamant is daarom van mening dat onterecht de bestemming is gewijzigd van agrarisch naar wonen. Reclamant wil op deze locatie een kleinschalige handel in en reparatie van tuin- en parkmachines beginnen in de bestaande gebouwen. Tevens voert reclamant een servicebedrijf voor tuin- en parkmachines. Deze werkzaamheden vinden op locatie bij de klant plaats. De verkeersaantrekkende werking is gering en klanten zijn bedrijven en particulieren uit het buitengebied. De activiteiten kunnen worden gezien als voortzetting van het eerdere agrarische loonwerk. Reclamant is van mening dat de activiteiten kunnen vallen onder Bedrijf-2 en verzoekt, mede gezien de gemengde omgeving, om de bestemming Bedrijf-2 (reparatiebedrijf tuinbouwwerktuigen) op te nemen.

Overwegingen

- a. Ter plaatse was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd, maar in het vigerende bestemmingsplan was dit al gewijzigd in een woonbestemming. Het huidige gebruik betreft ook wonen. Dit verzoek moet derhalve worden aangemerkt als nieuwvestiging van een niet-agrarisch bedrijf en dat past niet binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan en het strookt ook niet met het provinciaal beleid. Aan het verzoek wordt dan ook geen medewerking verleend

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.46. Reclamant 46

Zienswijze

- a. Reclamant beschikt over een agrarisch bouwvlak aan de Plantagebaan 75 en 69a. Aan de zuidzijde van het bouwvlak is uitbreidingsruimte aanwezig, maar ter plaatse staat een monumentale schuur. Het is niet logisch te veronderstellen dat de commissie welstand toestemming zal geven om hiernaast (in het zicht) een nieuwe moderne schuur te bouwen. Verzocht wordt het bouwvlak van vorm te veranderen zodat de uitbreidingsruimte aan de achterzijde van het bedrijf komt te liggen.
- b. Reclamant merkt op dat de op de verbeelding weergegeven landschapselementen niet geheel overeenkomen met de werkelijkheid; verzocht wordt dit aan te passen.

Overwegingen

- a. Het betreft hier een verzoek om vormverandering van het agrarisch bouwvlak. Gezien de situatie ter plaatse kan met dit verzoek worden ingestemd.
- b. De onderbreking van de aan de voorzijde van het perceel gelegen bomenrij zal worden aangepast. De bomenrij aan de noordzijde is inderdaad langer weergegeven dan feitelijk aanwezig is. Dit zal worden aangepast.

Conclusie

Het bouwvlak Plantagebaan 75 zal van vorm worden veranderd. Een strook aan de zuidzijde komt te vervallen en wordt toegevoegd aan de noordwestzijde van het bouwvlak. Het landschapselement aan de west- en noordzijde wordt aangepast.

2.47. Reclamant 47

Zienswijze

- a. Reclamant exploiteert al circa 10 jaar een paardenhouderij aan de Diefhoekstraat 4a. Ter plaatse worden veulens gefokt. Beoogd wordt een hoogwaardige fokkerij van voldoende omvang ter plaatse aanwezig te hebben. In 1996 heeft er een kadastrale splitsing plaatsgevonden van de bedrijfswoning Diefhoekstraat 4 en de bedrijfsgebouwen Diefhoekstraat 4a. De woning wordt nog onverkort aangemerkt als eerste bedrijfswoning. Deze wordt in strijd met het bestemmingsplan bewoond. Hiertoe loopt een procedure bij de AbRS. Gelet op vaste jurisprudentie moet het ervoor worden gehouden dat het strijdige gebruik nog voordat het bestemmingsplan in werking treedt dient te worden gestaakt. Het feitelijke gebruik kan niet meer als basis dienen voor de aan het perceel Diefhoekstraat 4 toegekende woonbestemming. In artikel 3.3.1. lid e. is bepaald dat een nieuwe bedrijfswoning niet meer mogelijk is indien reeds een bedrijfswoning bij het betreffende agrarische bedrijf heeft gehoord. Dit houdt in dat reclamant niet bij zijn bedrijf kan gaan wonen terwijl dit noodzakelijk is vanwege de aard van het bedrijf. Dit maakt de aan het perceel Diefhoekstraat gegeven bestemming volledig illusoir. Van belang is dat de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) aangeeft dat, indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, een bedrijfswoning noodzakelijk is. Reclamant voelt zich daarin gesteund door de Handreiking Paardenhouderij en Veehouderij (feb 2009) van de VNG/Sectorraad Paarden. Zonder bedrijfswoning is de paardenhouderij op lange termijn niet te exploiteren. De bedrijfsvoering vereist toezicht en dit heeft de AAB bevestigd. Resumerend is de noodzaak van een bedrijfswoning op het perceel Diefhoekstraat 4a evident. Reclamant verzoekt hieraan tegemoet te komen, hetzij door de bedrijfswoning Diefhoekstraat 4 te bestemmen als bedrijfswoning, hetzij op het perceel Diefhoekstraat 4a een woning toe te staan.

Overwegingen

- a. Voor het oorspronkelijke boerderijcomplex Diefhoekstraat 4 in Moerstraten voorzag het geldende bestemmingsplan in een zogenaamd gekoppeld bouwblok aan beide zijden van de weg. Aan de ene zijde bevindt zich (nu nog) de eigenlijke bedrijfswoning en aan de overzijde was in het verleden slechts een varkensstal aanwezig. Medio jaren negentig heeft hier in de eigendomsverhoudingen een opsplitsing voorgedaan, waarbij de stal is losgekoppeld van het bedrijf. Dit is het pand/perceel Diefhoekstraat 4a, waar belanghebbenden sinds het jaar 2000 eigenaar van zijn. Zij zijn in de achterliggende periode verder gegaan op de reeds eerder ingeslagen weg door voorgaande eigenaren om ter plekke een paardenbedrijf te realiseren. Om de door betrokkenen gewenste verbouwen en nieuwbouwactiviteiten te kunnen mogelijk maken is ook al eerder een artikel 19, lid 1, WRO-procedure doorlopen. De bouw van een nieuwe paardenloods is thans nog voorzien en hierop is ook het thans voorziene bouwblok aangepast. Uitdrukkelijk is steeds van gemeentezijde aangegeven dat de bouw van een nieuwe bedrijfswoning ter plaatse niet tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. Ook bij de afgifte van de verklaring van geen bezwaar is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te kennen gegeven dat zij geen medewerking wilden verlenen aan de bouw van een bedrijfswoning. De bestaande woning Diefhoekstraat 4 wordt in het nieuwe bestemmingsplan weliswaar -gelet op de feitelijke status- bestemd tot burgerwoning, maar dat maakt de situatie niet anders. Tot tweemaal toe is eind 2008 en begin 2009 advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen om meer duidelijkheid te verkrijgen over de bedrijfsactiviteiten van insprekers. Op grond daarvan is komen vast te staan te staan dat er geen aanleiding is om over te gaan tot het toekennen van een extra bouwmo-

lijkheid voor het oprichten van een bedrijfswoning. Daarom wordt alleen een agrarisch bouwblok toegekend met een aanduiding dat geen bedrijfswoning is toegestaan.

In dit verband moet nog eens expliciet als achterliggende planologische visie worden benadrukt, dat het natuurlijk niet zo is dat na een bedrijfssplitsing vervolgens de mogelijkheid ontstaat om ook weer een nieuwe bedrijfswoning te kunnen realiseren. Wanneer dit wel het geval zou zijn, kan in theorie elk agrarisch bedrijf overgaan tot een opsplitsing van bedrijfswoning en -gebouwen, waardoor er steeds bedrijfs- c.q. ex-bedrijfswoningen bij zouden kunnen komen en dat is uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening ongewenst.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.48. Reclamant 48

Zienswijze

- a. De begrippen in artikel 1.8 en 1.68 zijn met elkaar in strijd. In 1.8 wordt een paardenfokkerij gezien als agrarisch bedrijf en in 1.68 wordt weergegeven dat het fokken van paarden moet worden gezien als paardenhouderij. Conform provinciaal beleid dient zowel het fokken als het africhten van paarden gezien te worden als agrarische activiteit. Beide activiteiten zijn gericht op het voortbrengen van agrarische producten.
- b. In artikel 3.5.1 lid b (tevens in andere agrarische artikelen) is aangegeven dat de uitbreiding plaatsvindt binnen het bestaande volume. Gezien provinciaal beleid is dit begrijpelijk maar praktisch niet altijd wenselijk. Vaak zijn diverse bedrijfsgebouwen te laag voor het stallen van werktuigen en machines. Verzocht wordt om gedeeltelijke nieuwbouw/aanpassing aan bestaande bedrijfsgebouwen toe te staan.
- c. In artikel 3.5.8. lid f. nr. 4 (en andere agrarische artikelen) is bepaald dat stacaravans en woonunits na maximaal 6 maanden weer moeten worden verwijderd. Dit is praktisch gezien niet wenselijk en heeft nadelige gevolgen voor de bedrijfseconomische situatie van het bedrijf. Verzocht wordt dit te laten vervallen en vanuit het oogpunt van handhaving bijvoorbeeld te kiezen voor het tijdelijk verzegelen van de woonvoorzieningen.
- d. Verzocht wordt het begrip mestverwerking en -bewerking toe te voegen aan de begrip- en lijst.
- e. In artikel 3.7.1. lid c. staat beschreven dat een bouwvlak niet groter mag zijn dan 1,5 ha. Dit strookt niet met provinciaal beleid. Indien het een duurzame locatie voor intensieve veehouderij betreft dient een bouwvlak van 2,5 ha. toegekend te worden.
- f. De bestemming Agrarisch komt overeen met AHS-Landbouw. Binnen de AHS-Landbouw is geen maximum voor een bouwvlak opgenomen. Agrarische bedrijven worden steeds groter; verzocht wordt een ruimer bouwvlak mogelijk te maken.
- g. Ingevolge provinciaal beleid geldt in AHS-Landschap en GHS-Landbouw voor grondgebonden agrarische bedrijven met een bouwvlak van meer dan 1,5 ha. een uitbreidingsruimte van 15%. Verzocht wordt dit op te nemen.
- h. In artikel 21.1 lid c. worden retentievoorzieningen genoemd. Aangezien bij agrarische bedrijven steeds vaker retentievoorzieningen aangelegd moeten worden is de relatie met artikel 3 t/m 7 van belang. Deze relatie wordt in het bestemmingsplan niet gelegd; verzocht wordt hier in het bestemmingsplan op in te gaan.
- i. In artikel 24.2.2 staat 'overigens' genoemd, dit zou overige of daar voorkomende moeten zijn.

Overwegingen

- a. Verwezen wordt naar zienswijze 32.

- b. Uitgangspunt van de betreffende ontheffingsbevoegdheid is, dat het een nevenfunctie bij een bestaand agrarisch bedrijf is en ook dient te blijven. De hoofdfunctie blijft agrarisch en de bestaande bedrijfsgebouwen dienen ten dienste te staan van deze agrarische bedrijfsvoering. Tot een oppervlakte van 500 m². mogen deze bestaande bedrijfsgebouwen gebruikt worden voor bijvoorbeeld het stallen van werktuigen en machines (ten behoeve van een agrarisch verwant of technisch hulpbedrijf). Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is de maximaal toegelaten hoogtemaatvoering voor gebouwen (met ontheffing) al opgewaardeerd en wel zodanig dat in dit verband niet de problemen worden verwacht, waar reclamant bang voor is.
- c. Ingevolge het recent vastgestelde paraplubestemmingsplan inzake de huisvesting van tijdelijke werknemers bij agrarische bedrijven is de opzet gekozen om met een ontheffing stacaravans en woonunits tot maximaal 6 maanden toe te staan. Met een wijzigingsbevoegdheid (welke in dit bestemmingsplan zal worden ingepast) is het mogelijk om langer dan 6 maanden tijdelijke werknemers te huisvesten maar dat is alleen mogelijk binnen bestaande bedrijfsopstallen. Dergelijke opstallen garanderen betere woonomstandigheden en de impact voor het stedenbouwkundig/landschappelijk beeld is niet zo ingrijpend. Het is niet wenselijk om gebruik te maken van bijvoorbeeld het tijdelijk verzegelen van woonvoorzieningen. Deze vorm van handhaving wordt niet nagestreefd en is arbeidsintensief. Het staat een ondernemer vrij om de keuze te maken voor het al dan niet gebruik te maken van stacaravans/woonunits, al dan niet vanuit financieel oogpunt. Als alternatief kan ook gebruik worden gemaakt van bestaande bedrijfsopstallen. De hiervoor getroffen voorzieningen behoeven niet te worden verwijderd na 6 maanden.
- d. Het begrip zal worden toegevoegd aan de begrippenlijst.
- e. Artikel 3.7.1 biedt de mogelijkheid om nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf toe te staan, met uitzondering van een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf. Nieuwvestiging van laatstgenoemde bedrijfstypen wordt niet toegestaan in dit bestemmingsplan. Verruiming (van het bouwvlak) van bestaande intensieve veehouderijen of glastuinbouwbedrijven is wel toegestaan; zie hiervoor onder andere artikel 3.7.3.
- f. Verwezen wordt naar zienswijze 16.
- g. De uitbreidingsruimte van 15% ziet op het provinciale principe van een bouwvlak op maat met een beperkte uitbreidingsruimte. Bij de toekenning en vormgeving van agrarische bouwvlakken is reeds met dit principe rekening gehouden, ook voor de (enkele) agrarische bouwvlakken met een oppervlakte van meer dan 1,5 ha.
- h. In de bestemmingsomschrijving van de artikelen 3 tot en met 7 zijn andere bij het agrarisch bedrijf behorende voorzieningen benoemd. Eventueel aan te leggen retentievoorzieningen bij een agrarisch bedrijf worden hiertoe gerekend.
- i. Dit is correct. De zinsnede 'overigens' wordt gewijzigd in 'overige'.

Conclusie

Het begrip mestbe- en verwerking wordt toegevoegd. In artikel 24 wordt 'overigens' gewijzigd in 'overige'.

2.49. Reclamant 49

Zienswijze

- a. Reclamant merkt op dat op het perceel Schouwenbaan 10 al jaren een agrarische bestemming ligt terwijl men daar uitsluitend woont. Volgens het verslag van inspraak en overleg wordt de agrarische bestemming eraf gehaald. In 2005 is bezwaar gemaakt tegen de bijdrage riolering buitengebied maar moest reclamant voor een bestaand agrarisch bedrijf betalen, terwijl nu wordt aangegeven dat er geen agrarisch bedrijf meer is.

- b. Reclamant heeft graag aangegeven wat de mogelijkheden zijn voor een bed&breakfast. Deze mogelijkheid is aanwezig gezien de omvang van het woonhuis. Echter dit zou niet kunnen op grond van de bestemming Wonen-2, omdat deze niet de mogelijkheid kent tot nevenactiviteiten.

Overwegingen

- a. Zoals in het verslag van inspraak en overleg is aangegeven is het uitgangspunt van het bestemmingsplan dat wordt bestemd conform de bestaande situatie. In het vigerende bestemmingsplan heeft dit perceel een vast agrarisch bouwvlak. Ter plaatse is echter sedert langere tijd geen agrarisch bedrijf meer gevestigd, er is geen milieuvergunning aanwezig en er zijn geen concrete plannen om een agrarische bedrijfsvoering uit te oefenen. Derhalve is de bestemming gewijzigd in de bestemming Wonen-2. Hoe de bijdrage riolering buitengebied is berekend doet aan dit planologisch uitgangspunt niets af.
- b. De provinciale beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling biedt mogelijkheden om ter plaatse van voormalige agrarische bedrijfslocaties recreatieve functies toe te staan die bezoekersextensief, kleinschalig en vermengbaar zijn met de overige functies. Uit een gesprek met reclamant is gebleken dat men voornemens is om ten hoogste 3 bed&breakfastkamers (maximaal 6 personen) in te richten. Dit is bezoekersextensief, kleinschalig, past binnen de omgeving en passend binnen bovengenoemde beleidsnota. De voorziening wordt binnen de bestaande bebouwing gefaciliteerd en er kan worden voorzien in parkeren op eigen terrein. Voor dit perceel zal de bestemming Recreatie-2 worden opgenomen met de aanduiding bed&breakfast.

Conclusie

De bestemming voor het perceel Schouwenbaan 10 zal worden gewijzigd in Recreatie-2 met de aanduiding 'bed&breakfast', waarbij maximaal 3 kamers ten behoeve van maximaal 6 personen zijn toegestaan. Artikel 20.1 wordt hiertoe aangepast.

2.50. Reclamant 50

Zienswijze

- a. Ondanks het feit, dat het bestemmingsplan niet toestaat om hoger te bouwen dan de funnel en de IHCS en bovendien het plan geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toestaat in de Ke-zone, dienen deze belangen wel op de plankkaart ingetekend te worden zodat bij planwijzigingen en projectbesluiten hiermee rekening kan worden gehouden. Dit geldt ook voor de ILS-zone, zodat hieraan getoetst kan worden indien de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 31 toegepast wordt. Naast deze zones dienen de beperkingen ook in de voorwaarden opgenomen te worden. Verzocht wordt de KE-zone, funnel, IHCS en ILS op te nemen in de regels en op de verbeelding.

Overwegingen

Zoals in het verslag van inspraak en overleg reeds is aangegeven, kent het bestemmingsplan geen mogelijkheden om (met dergelijke hoogten) te bouwen binnen genoemde zones (behoudens een wijzigingsbevoegdheid voor antennemasten welke reeds is gekoppeld aan een toetsing aan de ILS). Als gevolg van deze zienswijze is nogmaals beoordeeld of het opnemen deze zones een planologisch-juridische meerwaarde dient als gevolg waarvan opname in dit bestemmingsplan noodzakelijk is. Hiervan is echter niet gebleken. De genoemde zones zullen daarom niet worden opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.51. Reclamant 51

Zienswijze

- a. Verzocht wordt het bestemmingsvlak Wonen-2 te vergroten ten noordoosten van Schouwenbaan 13a.
- b. Verzocht wordt de bestemming AW-3 te leggen op een perceel ten zuidwesten van Schouwenbaan 13a, conform het plan Wijziging bestemmingsplan buitengebied, 1^e herziening, dat door GS op 13 februari 2001 is goedgekeurd. Reclamant is voornemens dit perceel aan te kopen.
- c. Verzocht wordt op het onder b. genoemde perceel een bedrijfswoning mogelijk te maken nu de woning Schouwenbaan 13a is verkocht en geen bedrijfswoning meer aanwezig is.
- d. Reclamant verzoekt als gevolg van bovenstaande het exploitatieplan eveneens aan te passen.

Overwegingen

- a. Ter plaatse betreft het eigendommen met bebouwing behorende bij de woning Schouwenbaan 13a. Aan dit verzoek wordt medewerking verleend.
- b. Het toegekende agrarisch bouwvlak Schouwenbaan 13b is inderdaad niet geheel goed overgenomen van de eerder gevoerde wijzigingsprocedure; dit zal worden aangepast. Gezien de hier gelegen bestemming AW-3 en gelet op de afstand tot de naastgelegen burgerwoning is een verdere uitbreiding van het bouwvlak aan die zijde niet wenselijk.
- c. Aan dit verzoek wordt geen medewerking verleend. Schouwenbaan 13a was voorheen de agrarische bedrijfswoning maar is afgestoten. Toekenning van een nieuwe bedrijfswoning is niet mogelijk indien reeds eerder een bedrijfswoning bij het betreffende agrarische bedrijf heeft gehoord.
- d. Dit zal worden aangepast.

Conclusie

Het agrarisch bouwvlak Schouwenbaan 13b wordt aangepast aan de eerder gevoerde wijzigingsprocedure en komt te vervallen in het exploitatieplan. Het bestemmingsvlak Wonen-2 voor Schouwenbaan 13a wordt aangepast.

2.52. Reclamant 52

Zienswijze

- a. Achter de bestaande bebouwing op het perceel Moerstraatseweg 14a is in het bestemmingsplan voorzien in een strook van 25 meter diep over de volle breedte van het bouwvlak. In de praktijk blijkt hier een strook van 50 meter verharding te zijn, verzocht wordt het bestemmingsvlak hierop aan te passen.
- b. De oppervlakte van de bebouwing, waarvoor vergunning is verleend bedraagt 14.009 m². In het inspraakverslag wordt aangegeven dat op basis van dossieronderzoek ter plaatse 13.500 m². vergund is. In de komende procedure zal moeten worden nagegaan of dit juist is. Ook ten aanzien van de vergunde goot- en nokhoogten zal moeten worden nagegaan of de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering afdoende is.

Overwegingen

- a. De betreffende verharding is in strijd met het vigerende bestemmingsplan aangelegd. Het bestemmingsvlak biedt voldoende ruimte aan de achterzijde van het bedrijf. Zie ook het gestelde met betrekking tot zienswijze 31.
- b. In overleg met reclamant heeft dossieronderzoek plaatsgevonden ten aanzien van de oppervlakte vergunde bebouwing alsmede de vergunde goot- en nokhoogten. Gebleken is dat de in het bestemmingsplan opgenomen 13.500 m². correct zijn en dat de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering inzake goot- en nokhoogte afdoende is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.53. Reclamant 53**Zienswijze**

- a. Reclamant exploiteert een mechanisatiebedrijf aan de Donkenweg 3 te Wouw en heeft in het kader van de inspraakprocedure verzocht om een perceel grond aan de westzijde van het transportbedrijf Goorden te bestemmen voor agrarisch aanverwante bedrijven en technische hulpbedrijven/loonbedrijven. De gemeente heeft hier geen medewerking aan verleend omdat dit een aantasting van het aardkundig en landschappelijk waardevol gebied met zich mee brengt en van mening is dat het bedrijventerrein De Donken niet verder uitgebreid kan worden. Naar het oordeel van reclamant zijn deze argumenten onvoldoende aanleiding om geen medewerking te verlenen. Hiertoe is eerder een ruimtelijke verkenning aangeleverd. Het betreft een perceel van 1 ha. De locatie is niet solitair gelegen. Er zullen groenvoorzieningen worden aangebracht. Het perceel sluit aan bij een bestaand gedeelte van het bedrijfsterrein. Er zijn geen bijzondere landschappelijke waarden. Het gaat hier om een logische afronding van het bedrijventerrein. Het besluit om geen medewerking te verlenen is onbegrijpelijk en in ruimtelijk opzicht onvoldoende gemotiveerd. Als bijlage is een mailbericht van de provincie toegevoegd waarin wordt aangegeven dat de ontwikkeling van dusdanige aard en schaal is dat deze op voorhand zeker niet wordt afgewezen. Als bijlage is een uitsnede van de provinciale Verordening Ruimte toegevoegd waarbij de uitbreiding is gelegen in de zone stedelijk gebied. Het verplaatsen naar een ander (nog te ontwikkelen) bedrijfsterrein is voor reclamant geen reëel alternatief omdat dit niet centraal ligt voor de klanten. Er zijn geen redenen om niet alsnog medewerking te verlenen en reclamant verzoekt zijn verzoek in het bestemmingsplan in te passen.

Overwegingen

- a. Zoals in het verslag van inspraak en overleg gemotiveerd is aangegeven, wordt geen gevolg gegeven aan dit verzoek vanwege de ligging van het betreffende perceel in agrarisch gebied met waarden alsmede gelet op de aanwezigheid van aardkundige waarden. Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied is niet wenselijk. Daarbij wordt opgemerkt, dat een transportbedrijf niet wordt aangemerkt als een agrarisch aanverwant of technisch hulpbedrijf. Dat reclamant van mening is dat dit perceel aansluitend aan de bebouwde kom is gelegen, aansluit bij het bedrijventerrein, een oppervlakte heeft van 1 ha., en er groenvoorzieningen zullen worden aangelegd doet daar niets aan af. Ook het mailbericht van de provincie (die overigens geen positieve uitspraak doet) doet daar niets aan af. Een verdere verruiming van de bebouwde omgeving ten laste van het buitengebied wordt ter plekke niet voorgestaan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.54. Reclamant 54**Zienswijze**

- a. Reclamant verzoekt om het bouwvlak voor het perceel Kapelstraat 19/21 uit te breiden en dit aan te passen in het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan.

Overwegingen

- a. Het betreft een zeer beperkte aanpassing van het bouwvlak, aan dit verzoek kan medewerking worden verleend. Overigens is ter plaatse een glastuinbouwbedrijf aanwezig en daarom zal de aanduiding (gt) aan de verbeelding worden toegevoegd.

Conclusie

Het agrarisch bouwvlak wordt aan de zuidoostzijde aangepast en de aanduiding (gt) wordt opgenomen op de verbeelding. Het exploitatieplan wordt eveneens aangepast.

2.55. Reclamant 55**Zienswijze**

- a. Reclamant merkt op dat het gebied tussen de Bulkstraat, spoorbaan en Plantagebaan in dit plan als een witte vlek is aangegeven. In het geldende plan is dit thans als agrarisch kernrandgebied bestemd. Verzocht wordt om dit gebied als agrarisch te bestemmen, omdat door een wijziging het woongenot achteruit gaat en waardevermindering van de bestaande woningen optreedt. De zienswijze is door de bewoners van 12 woonadressen aan de Gierelaar en Bijltje ondertekend.

Overwegingen

- a. De betreffende locatie maakt geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan, maar voor deze locatie wordt een studie verricht naar een herontwikkeling ter plaatse, waarna een separaat bestemmingsplan in procedure zal worden gebracht. Of zich een vermindering van het woongenot en een eventuele waardedaling van woningen zal voordoen, kan bij deze herontwikkeling en het daartoe nog op te stellen, afzonderlijke bestemmingsplan nader aan de orde komen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.56. Reclamant 56**Zienswijze**

- a. Voor het perceel Boerenweg 2a/2b dient de aanduiding '-bw' te worden verwijderd. Feitelijk bevinden zich hier 2 bedrijfswoningen. Op grond van het vigerend bestemmingsplan is dit planologisch recht aanwezig. Dat op grond van de zoneringseisen het feitelijke woongebruik niet meer mogelijk is (vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst) laat onverlet dat de woningen (tenminste één woning) planologisch gehandhaafd dient te blijven. In 2007 is door reclamant een bouwplan ingediend voor realisering/aanpassing van bedrijfsgebouwen. Hiermee heeft reclamant inzichtelijk gemaakt dat de noodzaak aan extra bebouwing, alsmede het inrichten van een adequate en

ruimtelijk verantwoorde inrichting noodzakelijk is en wordt gemaakt. Reclamant voegt een schets toe met de nieuwe situatie en verzoekt op basis van deze schets het bebouwingsoppervlak te vergroten tot 1.700 m².

- b. Op het perceel Boerenweg 2 is op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming wonen van toepassing, maar deze is nu verwijderd. Verzocht wordt de vigerende bestemming te behouden, zie ook lid a.

Overwegingen

- a. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse een betonwarenindustrie en stucadoorsbedrijf toegestaan. Deze functies zijn al geruime tijd geleden beëindigd en thans zijn ze ook niet meer realistisch. Vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt kan worden ingestemd met de specifieke functies transportbedrijf (sb-trb), grondverzetbedrijf (sb-gvb) en groothandel in machines/voertuigen (sb-ghmv). Er is geen aanleiding om een ontheffings- en/of wijzigingsmogelijkheid op te nemen ten behoeve van een dienstwoning. De nog aanwezige woning hoeft overigens niet gesloopt te worden. Deze bebouwing mag dan weliswaar niet als woning worden gebruikt maar kan wel worden ingezet als kantoor- of bedrijfsruimte ten behoeve van de eigen bedrijfsactiviteiten. In het verleden zijn de woningen aan de Boerenweg privaatrechtelijk aan hun woonfunctie onttrokken vanwege de milieusituatie ter plaatse, welke verband houdt met de nabijheid van de afvalstortplaats De Kragge op het grondgebied van de gemeente Bergen op Zoom. Het nieuwe bestemmingsplan bestendigt ook publiekrechtelijk deze saneringssituatie. In het geldende bestemmingsplan was voor de beide bestemmingen samen een totaal oppervlak aan bebouwingsmogelijkheden voorzien ter grootte van 1.075 m². Ter plaatse is ook niet meer dan 1.100 m². bedrijfsbebouwing aanwezig. Een verdere grootschalige uitbreiding van niet-agrarische bebouwing, zoals door belanghebbende wordt gevraagd, is hier niet wenselijk. Wel zijn bij de voorziene bedrijfsbestemming de gebruikelijke uitbreidingsmogelijkheden ter grootte van 15 c.q. 25 % opgenomen mits wordt voldaan aan de daarbij opgenomen voorwaarden.
- b. De woning op de hoek van de Bergsebaan en de Boerenweg, welke door belanghebbende wordt bedoeld, is al jaren geleden gesloopt. Gezien de bovengenoemde milieusituatie is het terugbrengen in het nieuwe plan van een woonbestemming niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.57. Reclamant 57

Zienswijze

- a. Reclamant kan zich niet vinden in het besluit om een tweede woning op het perceel Bergsebaan 37-39 niet toe te staan. De motivering is dat er uit het archief niet blijkt dat er twee woningen zijn toegestaan. Echter uit de cultuurhistorische inventarisatielijst van Noord-Brabant van de gemeente Wouw uit 1989 blijkt het bestaan van een éénlaags woonhuis of kantoor uit 1890, gelegen aan de achterzijde van de melkfabriek. Daarnaast is er de bestaande directeurswoning. Het was de bedoeling om het huis in stand te laten maar door de slechte toestand is het huis ingestort en opgeruimd om later te herbouwen. Als bijlage is een foto bijgevoegd. Om de sloop van het agro-industrieel object mogelijk te maken is het essentieel dat er bij het tweede bedrijfsobject ook in woonruimte wordt voorzien. Hierdoor is de kleinschalige bedrijvigheid verzekerd en kan voor de leefbaarheid het aantal bewoners op peil blijven.

Overwegingen

- a. In het kader van archiefonderzoek dan wel op basis van het vigerende bestemmingsplan is niet gebleken, dat op de percelen Bergsebaan 37 én 39 twee woningen zijn toegestaan. Aanvullend verwijst reclamant in deze zienswijze naar de cultuurhistorische inventarisatielijst. In deze lijst staat een woonhuis of kantoor genoemd, maar daarmee wordt niet onomstotelijk aangetoond, dat ter plaatse sprake is van een (nog steeds) overgangsrechtelijk beschermde tweede bedrijfswoning. Een tweede woning naast de bestaande woning Bergsebaan 39 kan niet worden toegestaan en is ook niet bepalend voor de leefbaarheid.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.58. Reclamant 58**Zienswijze**

- a. In het verslag van inspraak en overleg wordt aangegeven dat er geen concrete bouwplannen zijn. Dit is niet juist. In januari 2010 is voor het perceel Heivelddreef 25 een ruwvoeropslag vergund en in maart 2010 zal een rundveestal worden vergund. De melding AMVB melkrundveehouderij is gedaan en geaccepteerd. De bedrijfsopzet vereist een bouwvlak van minimaal 1,5 ha. en een vormwijziging van het bouwblok. Verzocht wordt dit aan te passen.
- b. In de beantwoording van de inspraakreactie wordt aangegeven dat het gebied in de bestemming AW-3 en struweelvogelgebied ligt. Dit is niet correct. Verwezen wordt naar een verslag van Gedeputeerde Staten met een delegatie van de gebiedscommissie Brabantse Delta. Het gebied heeft de bestemming AHS. Verzocht wordt dit aan te passen.
- c. In de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat niet-grondgebonden bedrijven in de GHS-Landbouw in beginsel niet mogen uitbreiden. Echter ter plaatse zal een melkveebedrijf worden geëxploiteerd en dit is grondgebonden. Tevens wordt verwezen naar het gestelde onder b. Dit gebied ligt niet in de GHS.

Overwegingen

- a. Dit is correct. Recent zijn vergunningen verleend voor sleuvsilo's en een stal. Het bouwvlak zal hierop worden aangepast en de vergroting zal worden opgenomen in het exploitatieplan.
- b. Dit is correct. De aanduiding struweelvogelgebied en de onderliggende bestemming wordt aangepast.
- c. Dit is correct. Ter plaatse is een grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig. De aanduiding intensieve veehouderij komt te vervallen.

Conclusie

Het bouwvlak zal worden aangepast aan de verleende vergunningen en de vergroting wordt opgenomen in het exploitatieplan. De bestemming AW-3 wordt aangepast en de aanduiding "iv" komt te vervallen.

2.59. Reclamant 59**Zienswijze**

- a. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het voorbereidingsbesluit inzake intensieve veehouderijen.

- b. Reclamant is van mening dat onvoldoende onderzoek is verricht naar lokale waarden op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie. Niet kan worden volstaan met verwijzing naar plannen en beleidskaders van hogere overheden maar de gemeente is verplicht zelf de lokale waarden en belangen in beeld te brengen. Verwezen wordt naar de ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsnota cultuurhistorie, die afgerond had moeten zijn om mee te nemen bij dit bestemmingsplan. De intergemeentelijke Structuurvisie Plus uit 2001 is niet meer actueel genoeg.
- c. In veel gevallen zijn de bouwvlakken voor agrarische bedrijven te groot. Dit zijn geen bouwvlakken op maat strak om de bebouwing met 15% ontwikkelingsruimte. Verzocht wordt dit aan te passen. Middels een wijzigingsbevoegdheid met een duurzaamheidstoets kunnen concrete initiatieven een bouwvlak toegekend krijgen.
- d. Verzocht wordt om specifieke functieaanduidingen (zoals intensieve teelten) op te nemen voor agrarische bedrijven in gebieden met meerwaarden zoals leefgebieden voor kwetsbare soorten en cultuurhistorische waarden.
- e. Vergroting en vormverandering van bouwvlakken is voor intensieve veehouderijen mogelijk tot maximaal 1,5 ha. Dit geldt uitsluitend voor duurzame locaties. Alleen bij een concreet initiatief via een wijzigingsbevoegdheid kan een vergroting van een bouwvlak worden toegekend volgens het principe van zuinig ruimtegebruik en getoetst op belemmeringen van ruimtelijke, landschappelijke, cultuurhistorische, milieuhygiënische of maatschappelijke aard, de zogenaamde duurzaamheidstoets. Voor niet-duurzame locaties is alleen vergroting/vormverandering mogelijk om te kunnen voldoen aan de Gezondheids- en welzijnswet. De tekst is niet in overeenstemming met het provinciaal beleid.
- f. In het exploitatieplan is aan de Bameerweg voorzien in een flinke bouwvlakuitbreiding voor een intensieve veehouderij. Dit is mogelijk niet in overeenstemming met het beleid. Niet duidelijk is of het gaat om een duurzame locatie.
- g. Kassen en permanente teeltondersteunende voorzieningen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de GHS mogen geen teeltondersteunende voorzieningen worden opgericht of uitgebreid. De regels zijn in strijd met provinciaal beleid. De uitbreiding van glastuinbouwbedrijven in GHS moet aan banden worden gelegd door hier toe geen mogelijkheid te bieden.
- h. Reclamant is van mening dat voor waardevolle gebieden een omgevingstoets moet plaatsvinden alvorens middels de flexibiliteitsbepalingen verdere versterking, verglazing/plastificering en omschakeling naar intensieve teelten wordt toegestaan. Er worden geen beperkingen opgelegd aan boomteelt en intensieve tuinbouw in gebieden met landschappelijke en/of natuurwaarden. In de regels is de omgevingstoets niet goed uitgewerkt.
- i. Er is, om verrommeling tegen te gaan, geen noodzaak om bebouwing zoals veldschuurtjes buiten het bouwvlak toe te staan.
- j. Reclamant mist regels voor landschappelijke inpassing gekoppeld aan een ontheffings- en wijzigingsbevoegdheid. Dit dient te worden voorgeschreven.
- k. Reclamant verzoekt terughoudendheid te betrachten met het toestaan van mestbe- en verwerking in verband met mogelijke ziektes/stankhinder. Gepleit wordt om geen aanvoer van andere bedrijven toe te staan. Er mogen geen overwegende bezwaren zijn vanuit milieu en de omgeving.
- l. Nieuwvestiging is in strijd met provinciaal beleid. Er komen in de nabije toekomst voldoende bestaande locaties vrij. In het (exploitatie)plan worden een aantal nieuwvestigingen en forse uitbreidingen mogelijk gemaakt.
- m. Omschakeling naar paardenhouderij kan hoogstens worden toegestaan binnen het geldende bouwvlak en niet tot 1,5 ha. Vergroting dient te worden uitgesloten. Een paardenhouderij, zoals deze omschreven is, heeft het karakter van een manege. Een rijbak en parkeervoorziening zijn voor paardenhouderijen niet nodig voor de bedrijfsvoering

die gelijk te stellen is aan andersoortige niet-grondgebonden veehouderij. In agrarische gebieden met meerwaarden kunnen paardenhouderijen funest zijn in verband met het graasgedrag.

- n. De wijzigingsbevoegdheid naar Wonen-2, Recreatie en Bedrijf is in strijd met het provinciaal beleid. Niet aan het buitengebied gebonden functies moeten worden geweerd. De regels zijn niet duidelijk en kunnen leiden tot verrommeling van het buitengebied. Vraag is ook wat overtoellig is. Het toestaan van nevenactiviteiten moet worden gekoppeld aan een omgevingstoets. Door op elke vrijkomende VAB-locatie ruimte te bieden voor wijziging naar wonen, recreatie of bedrijf kunnen functies ontstaan die leiden tot aantasting van waarden in het gebied.
- o. Een paar kleine gebiedjes van de EHS, o.a. een bosje in het uiterste zuiden van het plangebied tegen de Belgische grens en de ecologische verbindingzones van de EHS ontbreken op de plankaart.
- p. Kleine landschapselementen, met name die met cultuurhistorische waarden zijn niet op de kaart aangeduid of worden middels voorschriften beschermd. Er ontbreekt een gemeentelijke landschapsvisie in het bestemmingsplan.
- q. Reclamant gaat er vanuit dat de zandpaden als zodanig zijn bestemd en beschermd. Zandpaden ten zuiden van de Kapelstraat, het zandpad ten noorden van de kern Wouw en de zandwegen in Wouwse Plantage ontbreken.
- r. De internationale Natura 2000-gebieden, de provinciale EHS, GHS, EVZ's, RNLE, natte natuurplek en beschermingszone eromheen, waterbergingsgebieden, cultuurhistorische groenstructuren en historische landschappelijke waarden ontbreken als aanduiding op de plankaart. Er zou ook een hulplkaart met deze gebieden kunnen worden toegevoegd.
- s. De natte en droge ecologische verbindingzones moeten worden bestemd. De nog niet gerealiseerde zones moeten middels een ontwikkelingskaart of -aanduiding worden aangegeven en beschermd.
- t. Het aanlegvergunningstelsel is onvoldoende om de natuur- en landschapswaarden te beschermen. Werkzaamheden die leiden tot aantasting van de kwaliteit van een gebied moeten aanlegvergunningplichtig worden. Reclamant noemt enkele voorbeelden: vellen of rooien van houtgewas, beplanten van gronden met opgaand houtgewas, graven/dempen etc. van vaarten/waterlopen/sloten/greppels, beïnvloeden van grondwaterstand. De afwegingscriteria zijn onvoldoende.
- u. Verzocht wordt om voor een volwaardig agrarisch bedrijf een minimale omvang van 40 NGE te hanteren.
- v. Bestaande situaties die illegaal zijn mogen niet onder het overgangsrecht worden gebracht. Er dient een inventarisatie van illegale situaties worden gemaakt. Mogelijk dient hier nog natuurcompensatie voor plaats te vinden.

Overwegingen

- a. Het bestemmingsplan zal in overeenstemming worden gebracht met het provinciale voorbereidingsbesluit i.c. de nieuwe provinciale Verordening Ruimte.
- b. Deze mening wordt niet gedeeld. Er is zowel op gemeentelijk als provinciaal niveau voldoende onderzoek verricht naar aanwezige waarden binnen het plangebied. Gewezen wordt hierbij naar onder andere het landschapsonwikkelingsplan, het gebiedsplan Brabantse Delta en de provinciale cultuurhistorische/aardkundige waardenkaart. In deze documenten worden de aanwezige waarden nader toegelicht, op basis waarvan de opbouw van de regels is gebaseerd. Indien daartoe als gevolg van deze bestemmingsplanprocedure concrete informatie beschikbaar kwam over lokale waarden is deze verwerkt. Het is correct dat een gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart wordt opgesteld, maar deze is voorlopig niet beschikbaar. De beleidsdocumenten zoals de nu worden gebruikt zijn voldoende concreet en actueel om die gebruiken als input voor dit

bestemmingsplan. Indien reclamant van mening is dat bepaalde lokale waarden niet zijn benoemd kunnen deze vanzelfsprekend worden ingebracht bij de opstelling van de gemeentelijke waardenkaart.

- c. De toekenning van agrarische bouwvlakken heeft op perceelsniveau plaatsgevonden, rekening houdend met vigerende rechten, verleende vrijstellingen/wijzigingen en enige uitbreidingsruimte. Eventuele verdere uitbreiding van bouwvlakken is gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden, waaronder een waardentoets, een goede landschappelijke inpassing en een duurzaamheidstoets voor intensieve veehouderijen.
- d. Hiertoe bestaat geen aanleiding. De aanwezige gebieden met meerwaarden (cultuurhistorische, landschappelijk, natuur, aardkundig) alsmede de leefgebieden van struweelvogels en kwetsbare soorten zijn afdoende op zowel de verbeelding als in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.
- e. Als gevolg van het door de provincie genomen voorbereidingsbesluit met het oog op intensieve veehouderijen in combinatie met de nieuwe provinciale Verordening Ruimte is de regeling voor uitbreiding van intensieve veehouderijen aangepast
- f. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 31.
- g. Deze regels zijn niet in strijd met provinciaal beleid. Teeltondersteunende voorzieningen zijn ook in de GHS toegestaan. In het bestemmingsplan is dit beperkt tot maximaal 1 ha. (middels ontheffing), onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting van aanwezige waarden plaatsvindt. Uitbreiding van glastuinbouwbedrijven in de GHS is niet toegestaan of er moet door de provincie een doorgroeilocatie zijn aangewezen. De provincie heeft in haar zienswijze geen opmerking gemaakt over bovenstaande, waaruit kan worden afgeleid dat dit in overeenstemming is met provinciaal beleid.
- h. Zoals in het verslag van inspraak en overleg is aangegeven, is een verdere versterking/verglazing/plastificering in gebieden met landschappelijke en/of natuurwaarden niet bij recht toegestaan buiten de agrarische bouwvlakken. De uitbreiding van bebouwing/kassen of de plaatsing van teeltondersteunende voorzieningen is gekoppeld aan een binnenplanse wijzigings- of ontheffingsbevoegdheid. Bij de toepassing van deze bevoegdheden zal uitdrukkelijk worden gekeken naar eventuele negatieve gevolgen voor de in het betreffende gebied aanwezige waarden. Indien aanwezige waarden onevenredig worden aangetast zal geen medewerking worden verleend.
- i. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 31.
- j. Daar waar dit van toepassing is en ook wenselijk wordt geacht, is bij een ontheffing of wijziging als voorwaarde reeds een goede landschappelijke inpassing opgenomen. Te denken valt aan de uitbreiding van een agrarisch bouwvlak, het uitoefenen van recreatieve nevenactiviteiten of het aanleggen van een kleinschalig kampeerterrein. Bij nevenactiviteiten, die plaatsvinden binnen bestaande bedrijfsgebouwen, is deze voorwaarde niet van toepassing en daarom ook niet opgenomen.
- k. Er is geen aanleiding om de aanvoer van andere bedrijven niet toe staan. Het is (bijvoorbeeld vanwege de gedane investering) gebruikelijk om de verwerking van producten van derden gedeeltelijk toe te staan. Wel is dit in de voorwaarden gemaximeerd tot 40%/25.000 ton, alsmede zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van onder andere milieuhinder, woon- en leefklimaat.
- l. Aangenomen wordt, dat reclamant de nieuwvestiging van agrarische bedrijven bedoelt. Dit wordt alleen toegestaan binnen het agrarisch gebied zonder waarden en onder de voorwaarde dat is aangetoond dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaande locatie.
- m. Dit standpunt wordt niet gedeeld. Onder voorwaarden is het mogelijk om een agrarische bedrijfsvorm om te zetten naar een paardenhouderij. Het is bij een paardenhouderij niet ongebruikelijk dat ter plaatse een paardenrijbak wordt aangelegd. Dit dient echter (onder landschappelijke inpassing) plaats te vinden binnen het bouwvlak. Gezien de om-

vang van een paardenrijbak in combinatie met de verplichte situering binnen het bouwvlak is het redelijk dat een bouwvlak 1,5 ha. zou mogen bedragen. Er bestaat geen aanleiding om de regeling dusdanig aan te passen teneinde het grazen van paarden te vermijden.

- n. Een omzetting onder voorwaarden van een voormalig agrarisch bedrijf naar wonen, recreatie of bedrijf is niet in strijd met provinciaal beleid; verwezen wordt naar de provinciale beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling. Voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB), die niet meer in gebruik zijn c.q. zullen worden gebruikt, kunnen met een wijziging worden omgezet naar een woonbestemming of aan het buitengebied gebonden functies (zoals bijvoorbeeld een recreatiefunctie), dan wel naar agrarisch aanverwante of technische hulpbedrijven. Ook zal in het bestemmingsplan (in overeenstemming met bovengenoemde beleidsnota), als gevolg van ingediende zienswijzen, een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om een VAB om te zetten naar de bestemming Bedrijf-1 ten behoeve van statische opslag. Aan ontheffingen en wijzigingen zijn reeds voorwaarden gekoppeld ter bescherming van waarden, omgeving en omliggende bedrijven. Voor het begrip overtollig is geen algemene definitie te geven. Dit zal per locatie in relatie tot het ingediende verzoek om wijziging concreet moeten worden getoetst.
- o. Uit nader onderzoek is niet gebleken van een bosje nabij de Belgische grens dat niet is bestemd. Ten aanzien van het verzoek tot het opnemen van ecologische verbindingzones wordt hier verwezen naar de beantwoording van de zienswijze 31 onder o.
- p. Landschapselementen die onderdeel uitmaken van de EHS, van de cultuurhistorische waardenkaart of van de gemeentelijke kaart landschapselementen zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Ten aanzien van de opmerking over een landschapsvisie wordt verwezen naar de beantwoording onder b.
- q. Als gevolg van een nadere controle van bestaande onverharde wegen zijn alsnog enkele wegen aan de verbeelding toegevoegd.
- r. Zoals in het verslag van inspraak en overleg is aangegeven, is de bescherming van de GHS-Natuur en GHS-Landbouw gewaarborgd middels de bestemmingen Natuur en Bos, de dubbelbestemming Beschermingszone Natte Natuurparel en de bestemmingen AW-1 en AW-2. De leefgebieden voor kwetsbare soorten en struweelvogels worden beschermd middels waarde-aanduidingen. De Regionale natuur- en landschapseenheden (RNLE) zijn ondergebracht in AHS-Landschap (bestemming AW-1). De ambitiekaart van het Gebiedsplan Brabantse Delta geeft een aantal reserveringsgebieden voor waterberging aan. Deze gebieden zijn indicatief aangegeven en worden op termijn (niet voor 2016) door het waterschap vastgelegd. Het gaat concreet om een groot deel van de voet van de Brabantse Wal en om een gebied rond het natuurgebied Hopmeer. Tot deze definitief worden begrensd door het waterschap zullen deze niet concreet worden bestemd in het bestemmingsplan. Historische groenstructuren zijn, conform de Cultuurhistorische Waardenkaart met toepassing van een gebiedsaanduiding "landschapselement" op de plankaart opgenomen. Er is geen aanleiding om een hulpkaart toe te voegen. Inhoudelijk komen bovenstaande elementen aan de orde in de toelichting en planologisch-juridisch gezien biedt een hulpkaart geen meerwaarde.
- s. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 31 lid o.
- t. Het door reclamant bedoelde vellen van houtgewas en het graven en dempen van sloten e.d. is reeds opgenomen in het aanlegvergunningstelsel, zeker daar waar het leefgebieden voor kwetsbare soorten of struweelvogels betreft. Het is niet noodzakelijk om het beplanten van gronden met opgaand houtgewas en de beïnvloeding van de grondwaterstand middels bemaling in het aanlegvergunningstelsel op te nemen. Het aanlegvergunningstelsel is specifiek per bestemming (met daarbij behorende waarden) vastgelegd.
- u. Er is geen aanleiding om een minimale omvang in de regels op te nemen. Eventuele toetsing zal plaatsvinden via de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

- v. Bestaande illegale situaties worden niet onder het overgangsrecht gebracht aangezien in het overgangsrecht de in de nieuwe Wro opgenomen "Etten-Leurclausule" is opgenomen. Er is per perceel beoordeeld/getoetst welke bestemming in welke omvang dient te worden opgenomen. Een nadere inventarisatie is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast aan het door de provincie genomen voorbereidingsbesluit voor intensieve veehouderij in combinatie met de nieuwe provinciale Verordening Ruimte. Een aantal bestaande onverharde wegen wordt nog op de verbeelding weergegeven.

2.60. Reclamant 60

Zienswijze

- a. Reclamanten exploiteren in firmaverband een glastuinbouwbedrijf aan de Julianaweg 11a en 11c en Heistraat 18a. De woning aan de Heistraat wordt gebruikt voor de huisvesting van werknemers van het bedrijf. Reclamanten proberen al meer dan zeven jaar de oppervlakte van het bedrijf te vergroten. In het Streekplan is de locatie als mogelijke doorgroeilocatie bestempeld. Sinds 2002 zijn verscheidene studies en onderzoeken verricht naar en heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden met gemeente, ondernemers en omwonenden. In 2006 is door het college een inrichtingsplan geaccordeerd. Reclamanten hebben een inspraakreactie ingediend maar deze is niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De bezwaren van reclamanten richten zich tegen het ontbreken van een regeling voor uitbreiding van hun bedrijf. De gemeente heeft in de visie Doorgroeilocatie glastuinbouw Wouwse Plantage het beleidskader vastgelegd. In het ontwerpbestemmingsplan is dit beleidskader niet terug te vinden. Het ontwerpbestemmingsplan biedt reclamanten geen enkele mogelijkheid tot uitbreiding, mede omdat de oppervlakte van de bestaande kas al 3 ha. bedraagt, waardoor geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. In de antwoordnota wordt aangegeven om voor een vergroting boven 3,5 ha. bruto een verzoek in te dienen bij een provinciale commissie. Deze verwijzing is niet correct, omdat solitaire vergrotingen alleen zijn toegestaan in de agrarische hoofdstructuur. De mogelijke doorgroeilocatie valt echter binnen de groene hoofdstructuur. Het verbod op uitbreiding is te meer onredelijk omdat reclamanten gronden hebben aangekocht ter plaatse waar de uitbreidingsrichting is aangewezen. Reclamanten zijn in de gelegenheid om de rest van dit perceel ook aan te kopen ter uitbreiding van hun bedrijf. Een tekening hieromtrent wordt nagezonden. De regeling is tevens onredelijk omdat reclamanten kosten hebben gemaakt voor onderzoeken terwijl er nu geen enkele uitbreidingsmarge wordt geboden. In de antwoordnota geeft het college aan dat, omdat het bedrijf Julianaweg 7 heeft afgehaakt, de doorgroeilocatie wordt weggelaten. Het college ziet over het hoofd dat de doorgroeilocatie is bedoeld voor drie bedrijven: het bedrijf aan de Heistraat 25 is ook betrokken. Zij willen ook hun bedrijf uitbreiden. Het gaat niet aan de doorgroeilocatie te laten voor wat zij is als slechts één bedrijf zich terugtrekt en reclamanten (en zo ook nog een bedrijf) de dupe dreigen te worden van het terugtrekken van dat bedrijf. Het college miskent dat de aanwijzing tot doorgroeilocatie niet alleen verband houdt met synergievoordelen. Uit het Streekplan blijkt dat concentratie van glastuinbouw ook na wordt gestreefd vanwege landschappelijke argumenten. Uitgerekend op dat punt is onderzoek verricht, resulterend in een inrichtingsplan. Reclamant verzoekt het perceel achter Julianaweg 11c voor glastuinbouw te bestemmen. In ieder geval dient het door reclamanten aangekochte perceelsgedeelte van een glastuinbouwbestemming te worden voorzien, gecombineerd met een wijzigingsbevoegdheid op het gedeelte dat direct grenst aan het bedrijf Julianaweg 7.

- b. Achter de woning Heistraat 18a rust de bestemming wonen-2. Op 10 oktober 2008 is vergunning verleend voor het oprichten van een loods van 475 m². voor opslag ten behoeve van de glastuinbouwbedrijven van reclamant. Door de woonbestemming wordt de loods wegbestemd. Verzocht wordt om de bestemming AW-3 toe te kennen met een gekoppeld bouwvlak.
- c. De woning Heistraat 18a wordt gebruikt voor de huisvesting van tijdelijke werknemers. In het antwoord op de inspraakreactie wordt aangegeven dat dit mogelijk is binnen de woonbestemming maar in artikel 22 komt dit niet terug. Verzocht wordt dit aan te passen.
- d. Reclamant verzoekt de regeling voor tijdelijke werknemers aan te passen. De grens is nu op 20 werknemers gesteld, verzocht wordt dit te laten vervallen en alleen een vloeroppervlakte van 6 tot 8 m². per werknemer te hanteren.
- e. In artikel 6.2 ontbreekt een bepaling voor de hoogte van waterbuffertanks. De opslag-tank voor warm water heeft een hoogte die vergelijkbaar is met voedersilo's (15 meter). Verzocht wordt dit in de regels aan te passen.

Overwegingen

- a. Zowel in de provinciale Paraplunota als in de nieuwe provinciale Verordening Ruimte is deze locatie aangewezen als doorgroeilocatie. Echter gezien de onduidelijkheid ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan inzake het doorgang vinden van de ontwikkeling van deze doorgroeilocatie in combinatie met de wens om (ingevolge de actualiseringsverplichting uit de Wro om in 2013 het gehele grondgebied van de gemeente te hebben voorzien van een actueel planologisch regime) het verouderde vigerende bestemmingsplan up to date, is er voor gekozen om deze locatie in ieder geval mee te nemen in dit bestemmingsplan. Dit laat onverlet dat de ontwikkeling van een doorgroeilocatie nog steeds tot de mogelijkheden behoort, maar dit kan niet op grond van dit bestemmingsplan. Hiertoe zal dan, zoals tot op heden altijd was voorzien, een separaat postzegelbestemmingsplan in procedure worden gebracht. Doorgroeilocaties hebben een dusdanige impact en omvang dat ervoor is gekozen per locatie specifiek middels een separaat bestemmingsplan de omgevingsbelangen te toetsen en inpassingsvoorwaarden te stellen. Het is niet wenselijk om dergelijke ontwikkelingen in dit conserverende bestemmingsplan onder te brengen, al dan niet in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Indien mogelijk kan reclamant ook gebruik maken van de (wijzigings)ruimte in dit bestemmingsplan. Overigens merkt reclamant terecht op dat de in het verslag van inspraak en overleg opgenomen verwijzing naar de provinciale commissie niet correct is.
- b. Op het perceel Heistraat 18a is geen zelfstandige bedrijfsvoering en milieuvergunning meer aanwezig. Conform de bestaande situatie zal dit perceel worden bestemd als Wonen-2. De loods is opgericht ten dienste van een naastgelegen bedrijf. Deze wordt niet wegbestemd, maar wordt beschermd middels de regeling in artikel 27.2. Het gebruik als bedrijfsruimte kan plaatsvinden op basis van het overgangsrecht inzake gebruik.
- c. Dit is geregeld in de algemene ontheffingsregels.
- d. De regeling voorziet in de huisvesting van maximaal 50 in plaats van 20 werknemers. Dit biedt voldoende ruimte. Conform het recent vastgestelde paraplubestemmingsplan inzake de huisvesting van tijdelijke werknemers, heeft het maximeren van het aantal werknemers de voorkeur in plaats het hanteren van een vloeroppervlakte per werknemer.
- e. Naar aanleiding van zienswijze 14 is de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waartoe een waterbuffertank kan worden gerekend) verhoogd naar 12 m. Deze maatvoering biedt voldoende ruimte voor een dergelijke tank en een verdere verhoging is niet wenselijk.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

3.1. Toelichting bestemmingsplan

In paragraaf 2.3.8 wordt de afbeelding genaamd "Smallebeek (24)" vervangen door een gewijzigde afbeelding.

In paragraaf 4.3.1 wordt aan de alinea inzake tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten een passage inzake de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd.

In paragraaf 4.3.1 wordt aangegeven dat een tweede agrarische bedrijfswoning niet mogelijk is. Dit is niet correct, deze passage komt te vervallen.

In paragraaf 4.3.1 wordt de zin inzake de doorgroeilocatie Hoevenstein verwijderd.

3.2. Regels bestemmingsplan

In de regels komt het gewenste onderscheid tussen kampeermiddelen en kampeermiddelen met een niet-permanent karakter niet voldoende duidelijk tot uitdrukking. Het is de bedoeling dat bij een agrarisch bedrijf en bij kleinschalige kampeerterreinen alleen kampeermiddelen met een niet-permanent karakter zijn toegestaan (tent, tentwagen, kampeerauto of toercaravan) en onder voorwaarden maximaal 5 kampeermiddelen zoals een stacaravan. Bij grootschalige kampeerterreinen worden deze beperkingen niet opgelegd. Dit onderscheid zal worden aangepast in de begripsbepaling kampeermiddelen en in de regels.

In artikel 1.2 wordt de nieuwe planvermelding volgens de IMRO-codering opgenomen.

Artikel 1.82 komt tweemaal voor. Dit zal worden aangepast.

In artikel 25.3.1 lid a. (Waarde-beschermingszone natte natuurplek) is opgenomen dat grondverzet van meer dan 100 m². aanlegvergunningplichtig is. Dit dient echter 100 m³. te zijn, deze ommissie zal worden aangepast.

In enkele percelen met de bestemming AW-3 en AW-4 bevinden zich aardkundige waarden, als zodanig weergegeven op de verbeelding. Verzuimd is dit te benoemen in artikelen 6.1 en 7.1. Dit zal worden aangepast.

In artikel 10 is het loonwerkbedrijf aan de Gareelweg 26 opgenomen. Ingevolge de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden loonbedrijven > 2.500 m². ondergebracht in categorie 3.2. Artikel 11 ziet toe op deze categorie, derhalve zal dit bedrijf van artikel 10 naar artikel 11 worden verplaatst.

In de bestemming Agrarisch wordt in het aanlegvergunningstelsel gesproken over aardkundige waarden, maar deze komen binnen deze bestemming niet voor. Deze bepaling komt te vervallen.

De zend-/ontvangstinstallatie aan de Bergsebaan 14 is niet benoemd in de bestemming Bedrijf-1. Dit wordt aangepast.

In artikel 20 komt de passage 'binnen de aanduiding kampeerterrein' te vervallen.

In artikel 22.3.2 wordt verwezen naar lid c.2, dit dient lid c. te zijn.

In artikel 22 wordt een zijdelingse perceelsafstand van 3 meter met een bijhorende onthef-fing opgenomen.

In artikel 24.2.2 wordt de zinsnede "uitsluitend" toegevoegd, omdat anders de mogelijkheid aanwezig is om binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding "woonwagenstandplaats" ook nog een (reguliere) woning op te richten. Dit is niet gewenst.

Artikel 27.2.3 wordt aangepast, waarbij een gewijzigde situering mogelijk is mits steden-bouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar.

In artikel 32 wordt de verwijzing naar artikel 1.90 gewijzigd in artikel 1.94.

In artikel 24 wordt Plantagecentrum 2 gewijzigd in Plantagecentrum 9.

Erfafscheidingen mogen voor de voorgevelrooilijn niet hoger zijn dan 1 meter. In de artikelen 15,16, 17 en 24 is dit niet opgenomen. Dit wordt alsnog opgenomen.

3.3. Verbeelding bestemmingsplan

Ten aanzien van het perceel Weststraat 4 heeft op de verbeelding een omissie plaatsgevon-den. De bestemming is gewijzigd van AW-3 naar de bestemming A en de aanduiding (swr-kws) is komen te vervallen. Dit zal worden hersteld. Tevens zal de aanduiding 'intensieve veehouderij' worden toegevoegd (als vervolg op de vigerende bestemming konijnenfokkerij).

Nabij Herelsestraat 184 staat een nutsgebouwtje dat niet was bestemd. Dit bouwwerk zal worden bestemd als 'Bedrijf-1' met de aanduiding 'nutsvoorzieningen'. Het bestemmingsvlak Wonen-2 wordt aangepast aan de aanwezige vergunde bebouwing.

Het bestemmingsvlak Wonen-2 met betrekking tot Diefhoekstraat 6 zal worden aangepast aan de in 2006 en 2007 verleende bouwvergunningen voor een woning en bijgebouw.

Aan de Spellestraat staat een kapelletje dat niet was bestemd. Aan dit bouwwerk zal een be-stemmingsvlak met de bestemming 'Maatschappelijk' en de aanduidingen 'religie' en 'geen bedrijfswoning toegestaan' worden toegekend.

Voor de grootschalige kampeerterreinen aan de Gareelweg 11 en Schouwenbaan 6 met de bestemming Recreatie-2 was geen aanduiding 'kampeerterrein' opgenomen, dit wordt aan-gepast.

De oppervlakte van het agrarisch bouwvlak Mariabaan 22 wordt aangepast tot 1 ha., con-form het vigerende bestemmingsplan.

Het agrarische bouwvlak voor het perceel Heistraat 6 komt niet geheel overeen met de aanwezige vergunde bebouwing. De vorm van het bouwvlak zal worden aangepast.

Aan de Weststraat ten zuiden van de Zoomvlietweg wordt de bestemming Verkeer uitgebreid.

Het bestemmingsvlak Wonen-2 met betrekking tot Heistraat 17 zal worden aangepast aan de aanwezige vergunde bebouwing.

Het perceel Heistraat 8 is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als manege. In het nieuwe bestemmingsplan is verzuimd de aanduiding 'manege' op te nemen. Dit wordt aangepast.

Het agrarisch bouwvlak Kruislandseweg 16 en het aan de overzijde van weg gelegen agrarisch bouwvlak worden gekoppeld middels een figuur Relatie en het bouwvlak ten westen van de van Kruislandseweg wordt aangepast aan de bestaande bebouwing.

3.4. Exploitatieplan

De inleiding in hoofdstuk 1 deel B. van het exploitatieplan wordt aangevuld.

Bijlage 1. Verslag hoorzitting

Bijlage 2. Overzicht reclamanten