

Uitspraak 201000966/1/R3

Datum van uitspraak: woensdag 7 december 2011
Tegen: de raad van de gemeente Dongen
Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig
Rechtsgebied: RO - Noord-Brabant
ECLI: **ECLI:NL:RVS:2011:BU7074**

201000966/1/R3.

Datum uitspraak: 7 december 2011

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Dongen,
2. [appellant sub 2], wonend te Dongen,
3. [appellant sub 3], wonend te Dongen,
4. [appellant sub 4], wonend te Dongen,
5. [appellant sub 5], wonend te Dongen,
6. de vereniging Afdeling Dongen - Loon op Zand van de Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie (hierna: ZLTO Dongen), gevestigd te Dongen, [appellanten sub 6B], beiden wonend te Dongen,
7. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dongenzicht Champ B.V., gevestigd te Dongen,
8. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Aldo B.V., gevestigd te Dongen,
9. [appellante sub 9], gevestigd te Dongen,
10. [appellant sub 10], wonend te Dongen,
11. [appellant sub 11], wonend te Dongen,
12. [appellanten sub 12] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 12]), wonend te Dongen, appellanten,

en

de raad van de gemeente Dongen,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 5 november 2009 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied Dongen" vastgesteld en besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4], [appellant sub 5], ZLTO Dongen, [appellanten sub 6B], Dongenzicht Champ B.V., Aldo B.V.,

[appellante sub 9], [appellant sub 10], [appellant sub 11] en [appellant sub 12] tijdig beroep ingesteld. Een aantal heeft de gronden van hun beroep aangevuld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad, [appellant sub 4], Aldo B.V. en [appellant sub 12] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 22 september 2011, waar partijen in persoon, een aantal bijgestaan door een raadsman, zijn verschenen of zich hebben doen vertegenwoordigen. Ook de raad heeft zich doen vertegenwoordigen.

2. Overwegingen

Het beroep van [appellant sub 1]

2.1. [appellant sub 1] kan zich niet verenigen met de bestemmingen "Agrarisch" en "Bedrijf" met de aanduiding "opslag" ter plaatse van het perceel Eindsestraat 24. Hij betoogt dat het plan ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid om een loods voor bedrijfsdoeleinden op het perceel te bouwen. Hij wijst erop dat het bouwvlak ter plaatse van het perceel Eindsestraat 24 in het vorige plan was vergroot om de bouw van een loods van 640 m² mogelijk te maken. Volgens [appellant sub 1] volgt hieruit dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de door hem gewenste loods al bij de totstandkoming van het vorige plan door de raad akkoord is bevonden. Gelet op de voorgeschiedenis is het bouwvlak in dit plan ten onrechte verkleind en beperkt tot de bestaande bebouwing.

Daarnaast voert [appellant sub 1] aan dat het bestaande gebruik van het perceel voor zowel opslagactiviteiten als voor een groothandel niet als zodanig is bestemd. Verder staat het toegestane gebruik van het perceel voor alleen opslag in de weg aan een efficiënte bedrijfsvoering, waarvoor het wenselijk is dat kan worden omgeschakeld naar andere bedrijfsactiviteiten zonder daarvoor een afzonderlijke procedure te volgen. Het provinciale en gemeentelijke beleid staan volgens [appellant sub 1] juist diverse bedrijfsactiviteiten toe op voormalige agrarische bedrijfslocaties, zoals het onderhavige perceel. Hij wijst erop dat het perceel in een bebouwingsconcentratie ligt, waar op grond van de provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" (hierna: beleidsnota BIO) ruimere gebruiksmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven zijn toegestaan dan in het overige buitengebied.

2.1.1. Aan het perceel Eindsestraat 24 is deels de bestemming "Agrarisch", zonder bouwvlak, en deels de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "opslag" toegekend.

Ingevolge artikel 6, lid 6.1, aanhef en onder b, van de planregels zijn de voor "Bedrijf" aangewezen gronden ter plaatse van de aanduiding "opslag" bestemd voor opslag van goederen.

2.1.2. Op het deel van het perceel met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "opslag" zijn een woning en een loods aanwezig. Het deel van het perceel met de bestemming "Agrarisch" is onbebouwd. Het vorige plan voorzag in de mogelijkheid om op het onbebouwde deel van het perceel gebouwen ten behoeve van agrarische hulp- en nevenbedrijven te bouwen.

2.1.3. De Afdeling stelt voorop dat aan een geldend bestemmingsplan in het algemeen geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

Uit paragraaf 3.7 van de plantoelichting volgt dat de raad bij de vaststelling van het plan als beleidsuitgangspunt heeft gehanteerd dat bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten en niet-agrarische bedrijfsbebouwing als zodanig worden bestemd.

Ten behoeve van het plan heeft de raad een inventarisatie laten uitvoeren van de niet-agrarische

bedrijfsactiviteiten in het plangebied. Daaruit is gebleken dat het perceel Eindsestraat 24 in gebruik is voor opslag. [appellant sub 1] heeft niet aannemelijk gemaakt dat het perceel ten tijde van het bestreden besluit ook voor een groothandel in gebruik was. De raad heeft daarom in overeenstemming met het voormelde beleidsuitgangspunt alleen het bestaande gebruik voor opslag als zodanig bestemd. Om in afwijking van het beleidsuitgangspunt te voorzien in ruimere gebruiksmogelijkheden voor het perceel ten behoeve van een efficiëntere bedrijfsvoering, heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien. Voor zover [appellant sub 1] in dit verband verwijst naar de verruimde gebruiksmogelijkheden van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en bebouwing in bebouwingsconcentraties die het gemeentelijke beleid in navolging van de beleidsnota BIO biedt, wordt overwogen dat daaruit niet volgt dat de raad gehouden is een algemene bedrijfsbestemming bij recht toe te kennen aan het perceel. Blijkens het bestreden besluit is ervoor gekozen niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijven te beperken tot bestaande bedrijven. Of wijziging in een andere bedrijfsactiviteit mogelijk is, dient in elk concreet geval te worden afgewogen op grond van het van toepassing zijnde planologische beleid. Dit uitgangspunt is niet onredelijk.

Verder is in overeenstemming met het voormelde beleidsuitgangspunt een bouwvlak toegekend voor de bestaande bebouwing en een eventuele uitbreiding daarvan met 15%. Weliswaar was in het vorige bestemmingsplan voorzien in ruimere bouwvlakmogelijkheden, doch die waren toegestaan voor een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Dat bedrijf is nimmer gerealiseerd. In de voorgeschiedenis heeft de raad derhalve in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien voor het handhaven van de bouwvlakmogelijkheden uit het vorige plan.

2.1.4. In hetgeen [appellant sub 1] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellant sub 1] is ongegrond.

2.1.5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van [appellant sub 2]

2.2. [appellant sub 2] kan zich niet verenigen met de omvang van het bouwvlak dat op de verbeelding is toegekend ter plaatse van het perceel Fazantenweg 51 met de bestemming "Agrarisch". Hij voert aan dat het bouwvlak ten behoeve van een tuinbouwbedrijf ten onrechte is verkleind ten opzichte van het bouwvlak van twee hectare dat in het vorige plan aan het perceel was toegekend. Dat een wijzigingsbevoegdheid in dit plan is opgenomen, op grond waarvan het bouwvlak kan worden verruimd tot maximaal twee hectare, rechtvaardigt volgens hem een beperking van het bouwvlak niet. Verder wenst [appellant sub 2], evenals de naastgelegen bedrijven, het bouwvlak uit te kunnen breiden tot vijf hectare ten behoeve van glastuinbouw.

2.2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het bouwvlak is verruimd ten opzichte van het vorige plan. Volgens de raad biedt het bouwvlak voldoende ruimte om de bestaande bebouwing uit te breiden.

2.2.2. In het vorige plan was ter plaatse van het perceel Fazantenweg 51 een bouwvlak opgenomen met de bestemming "Agrarische doeleinden (A)" met de nadere aanwijzing "kassenbedrijven (k)". Op grond van de bouwvoorschriften van dat plan moeten gebouwen worden gebouwd binnen een bebouwingsvlak. De Afdeling stelt vast dat de omvang van het bouwvlak dat in dit plan is opgenomen niet is verkleind ten opzichte van het bouwvlak dat in het vorige plan was opgenomen. Het betoog van [appellant sub 2] mist in zoverre feitelijke grondslag.

2.2.3. Op het perceel is een tuinbouwbedrijf gevestigd voor groenten die in de open grond worden

geteeld. Bij het toegekende bouwvlak is rekening gehouden met een voor glastuinbouw verleende bouwvergunning. De raad heeft in het voornemen van [appellant sub 2] om op termijn de bedrijfsvoering te wijzigen in een glastuinbouwbedrijf met een grotere omvang in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om reeds in dit plan bij recht te voorzien in een bouwvlak van maximaal vijf hectare. Voor zover [appellant sub 2] in dit verband verwijst naar de omvang van het bouwvlak van naastgelegen bedrijven, wordt overwogen dat op deze percelen, anders dan bij [appellant sub 2], sprake is van bestaande glastuinbouwbedrijven.

2.2.4. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellant sub 2] is ongegrond.

2.2.5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van [appellant sub 5]

2.3. [appellant sub 5] kan zich niet verenigen met de omvang van het bouwvlak dat op de verbeelding is toegekend ter plaatse van het perceel Doelstraat 7 met de bestemming "Agrarisch". Hij voert aan dat het bouwvlak ten onrechte is verkleind ten opzichte van het bouwvlak dat in het vorige plan aan het perceel was toegekend. Het bouwvlak dat in dit plan is opgenomen biedt volgens hem onvoldoende ruimte om een volwaardig glastuinbouwbedrijf op het perceel te exploiteren.

2.3.1. De raad brengt naar voren dat het gemeentelijke beleid, in navolging van het provinciale beleid, erop gericht is om glastuinbouw te concentreren in doorgroei- en vestigingsgebieden. Het perceel ligt volgens de raad niet in een dergelijk gebied. De raad heeft ervoor gekozen om het bouwvlak te beperken tot de bestaande kassen.

2.3.2. Vaststaat dat het bouwvlak dat in het vorige plan was opgenomen ter plaatse van het perceel groter is dan het bouwvlak dat in dit plan is opgenomen. Op grond van het vorige plan kon derhalve een glastuinbouwbedrijf met een grotere omvang worden gerealiseerd. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen in het algemeen echter geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

De Afdeling acht de keuze van de raad om de bouwmogelijkheden die het vorige plan bood voor gebouwen ten behoeve van kassenbedrijven in dit plan te beperken, niet onredelijk. Hiertoe wordt overwogen dat het perceel niet in een doorgroei- en vestigingsgebied voor glastuinbouw ligt. Het overnemen van onbenutte bouwmogelijkheden voor glastuinbouw die het vorige plan bood, is niet in overeenstemming met het huidige gemeentelijke beleid, waarin de concentratie van glastuinbouw in de daartoe aangewezen gebieden wordt voorgestaan.

2.3.3. In hetgeen [appellant sub 5] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

2.3.4. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van [appellant sub 3]

2.4. [appellant sub 3] kan zich niet verenigen met de bestemming "Agrarisch" ter plaatse van het westelijke deel van zijn perceel Watertorenstraat (ongenummerd). Hij wijst erop dat dit deel van het perceel in het vorige plan een bedrijfsbestemming had. [appellant sub 3] voert aan dat de eigenaar van de naastgelegen autosloperij belangstelling heeft getoond voor de aankoop van dit deel van het perceel. Hij betoogt dat zijn onderhandelingspositie door de bestemmingswijziging wordt aangetast. Daarnaast voert [appellant sub 3] aan dat hij financieel nadeel zal ondervinden van de bestemmingswijziging.

2.4.1. De raad brengt naar voren dat het vorige plan per abuis voorzag in een bedrijfsbestemming voor het perceel van [appellant sub 3]. In dit plan heeft de raad het bestaande gebruik als zodanig willen bestemmen.

2.4.2. Aan het perceel Watertorenstraat (ongenummerd) is in dit plan de bestemming "Agrarisch" toegekend.

In het vorige plan "Lage Ham, 1e herziening" had het westelijke deel van het perceel de bestemming "Bedrijven, autosloperij" met de aanduiding "geen gebouwen toegestaan".

2.4.3. De Afdeling stelt voorop dat aan een geldend bestemmingsplan in het algemeen geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

Het gehele perceel van [appellant sub 3] is in gebruik voor agrarische doeleinden. De keuze van de raad om het bestaande gebruik als zodanig te bestemmen, acht de Afdeling niet onredelijk. De raad heeft daarbij in redelijkheid meer belang kunnen hechten aan het in overeenstemming brengen van de bestemming van het perceel met het bestaande gebruik ervan dan aan het belang dat [appellant sub 3] heeft bij het handhaven van de bedrijfsbestemming om zijn onderhandelingspositie bij een eventuele verkoop van dit deel van het perceel te waarborgen. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat uit het verweerschrift en het verhandelde ter zitting is gebleken dat sinds de vaststelling van het vorige plan [appellant sub 3], noch de exploitant van de naastgelegen autosloperij actie hebben ondernomen om de bedrijfsbestemming te realiseren. Evenmin is gebleken dat zij concrete plannen hiervoor hebben.

Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van dit deel van het perceel betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.

2.4.4. In hetgeen [appellant sub 3] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van [appellant sub 3] is ongegrond.

2.4.5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van [appellant sub 4]

2.5. [appellant sub 4] exploiteert een agrarisch bedrijf op het perceel Bosweg 6. Hij woont zelf in de woning op het perceel Bosweg 5, welk perceel in gebruik is ten behoeve van zijn agrarische bedrijf en

ten noorden van het perceel Bosweg 6 ligt. [appellant sub 4] betoogt dat ten onrechte geen bouwvlak is toegekend ter plaatse van het perceel Bosweg 5. In dit verband voert hij aan dat zijn agrarische bedrijf sinds lange tijd ook op dit perceel is gevestigd. Het toekennen van een bouwvlak aan dit perceel moet volgens hem worden aangemerkt als een uitbreiding van het bestaande bouwvlak ter plaatse van het perceel Bosweg 6, en niet, zoals de raad stelt, als nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. Voorts betoogt [appellant sub 4] dat de woning op het perceel Bosweg 5 ten onrechte niet als bedrijfswoning is bestemd. Volgens [appellant sub 4] staat de ligging van de woning binnen een geluidscontour daaraan niet in de weg.

2.5.1. Aan het perceel Bosweg 5 is de bestemming "Agrarisch" met de aanduiding "geluidszone - industrie" toegekend. Het plan voorziet niet in een bouwvlak voor dit perceel. Aan het perceel Bosweg 6 is de bestemming "Agrarisch" met een bouwvlak toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels, zijn de voor "Agrarisch" aangewezen gronden bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven.

Ingevolge lid 3.2.1, onder a, voor zover van belang, mogen binnen bouwvlakken gebouwen, kassen, teeltondersteunende voorzieningen en voorzieningen voor opslag, voor zover aan te merken als bouwwerk, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

Ingevolge lid 3.2.1, onder b, voor zover van belang, is per bouwvlak ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan met dien verstande dat een binnen een bouwvlak reeds aanwezige woning wordt aangemerkt als bedrijfswoning.

2.5.2. Ten aanzien van de nieuwvestiging van agrarische bedrijven heeft de raad het provinciale beleid, zoals dat is neergelegd in de Interimstructuurvisie Noord-Brabant "Brabant in Ontwikkeling" en de Paraplunota ruimtelijke ordening overgenomen en als eigen beleid bij de vaststelling van het plan gehanteerd. Onder de nieuwvestiging van agrarische bedrijven wordt in de Paraplunota ruimtelijke ordening verstaan de projectie van een agrarisch bouwvlak op een locatie die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een agrarisch bouwvlak. Vaststaat dat in het vorige plan geen agrarisch bouwvlak was opgenomen ter plaatse van het perceel Bosweg 5. Gezien voormelde definitie heeft de raad zich daarom terecht op het standpunt gesteld dat met het toekennen van een bouwvlak aan het perceel Bosweg 5 sprake is van nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf.

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is op grond van het gemeentelijke beleid onder voorwaarden alleen mogelijk in een landbouwontwikkelingsgebied (hierna: LOG). Daartoe behoort het perceel niet. De raad heeft zich daarom terecht op het standpunt gesteld dat het toekennen van een bouwvlak aan het perceel Bosweg 5 in strijd is met het gemeentelijke beleid. In de door [appellant sub 4] aangevoerde omstandigheid dat zijn bedrijf reeds lange tijd op het perceel wordt uitgeoefend, behoefde de raad geen aanleiding te zien om in afwijking van dit beleid een bouwvlak op te nemen. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat het onbebouwde perceel Bosweg 5 op grond van de bestemming "Agrarisch" en de daarbij behorende planregels ook zonder bouwvlak is bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Deze agrarische activiteiten ter plaatse zijn daarmee als zodanig bestemd.

2.5.3. De woning die op het perceel Bosweg 6 aanwezig is, moet op grond van bovenvermelde planregels worden aangemerkt als bedrijfswoning. Voor de woning Bosweg 5 is in het verleden een bouwvergunning en een tijdelijke vrijstelling voor de duur van vijf jaren verleend op grond van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Na het verstrijken van deze periode heeft het gemeentebestuur de woning gedoogd.

De Afdeling stelt voorop dat [appellant sub 4] aan de omstandigheid dat in het verleden een tijdelijke vrijstelling is verleend voor de woning Bosweg 5 niet de in rechte te honoreren verwachting kan ontlenen dat zijn woning na afloop van die termijn zou worden bestemd als bedrijfswoning. Verder heeft [appellant sub 4] geen gegevens overgelegd waaruit blijkt dat een tweede bedrijfswoning gezien de

omvang van zijn bedrijf noodzakelijk is. De raad heeft reeds daarom in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om de woning Bosweg 5 als bedrijfswoning te bestemmen.

2.5.4. Ten aanzien van de door [appellant sub 4] gemaakte vergelijking met andere situaties waarin de raad bestaande woningen als zodanig heeft bestemd, wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie. Deze situaties betreffen bungalows op een bungalowpark die, in tegenstelling tot de woning Bosweg 5, buiten de geluidscontour van 55 dB(A) liggen en drie andere bungalows die in het vorige plan reeds waren voorzien van een woonbestemming. In hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellant sub 4] genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie.

2.5.5. In hetgeen [appellant sub 4] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

2.5.6. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van ZLTO Dongen, [appellanten sub 6B]

2.6. Het beroep van [appellanten sub 6B] voor zover gericht tegen de vaststelling van artikel 32 van de planregels, steunt niet op een bij de raad naar voren gebrachte zienswijze.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, gelezen in samenhang met artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht, kan door een belanghebbende slechts beroep worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, voor zover dit beroep de vaststelling van plandelen, voorschriften of aanduidingen betreft die de belanghebbende in een tegen het ontwerpplan naar voren gebrachte zienswijze heeft bestreden. Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij ter zake geen zienswijze naar voren heeft gebracht. Deze omstandigheid doet zich niet voor.

Het beroep van [appellanten sub 6B] is in zoverre niet-ontvankelijk.

2.7. ZLTO Dongen, [appellanten sub 6B] betogen dat de vergroting van bouwvlakken in een verweingsgebied, waarvoor in de planregels een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, ten onrechte is beperkt tot 1,5 ha. Daarnaast is deze wijzigingsbevoegdheid ten onrechte niet van toepassing op bouwvlakken in een LOG. Volgens ZLTO Dongen, [appellant sub 6B] is het plan op deze punten in strijd met het reconstructieplan "De Meierij".

2.7.1. Ingevolge artikel 3, lid 3.7.8, van de planregels kan het college van burgemeester en wethouders het plan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding "intensieve veehouderij" in het gebied met de aanduiding "reconstructiewetzone - verweingsgebied" of de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied-1" ten behoeve van de uitbreiding van een intensief veehouderijbedrijf, met inachtneming van het volgende:

a. wijziging is alleen toegestaan indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is en, voor zover het bouwvlak is gelegen in het gebied met de aanduiding "reconstructiewetzone - verweingsgebied", er sprake is van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij; er is sprake van een duurzame locatie indien een bestaand agrarisch bouwvlak een zodanige ligging heeft dat het zowel uit milieu-oogpunt (ammoniak, geur, luchtkwaliteit, en dergelijke), vanuit ruimtelijk oogpunt

(voldoen aan bijlage 5, deel B reconstructieplan de Meierij, rekening houdend met waarden van natuur, landschap, cultuurhistorie en dergelijke) als vanuit maatschappelijk oogpunt, verantwoord is om het te laten groeien tot een bouwvlak van maximaal 2,5 ha voor een intensief veehouderijbedrijf;

b. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;

(...).

2.7.2. Zoals de raad in het verweerschrift heeft toegelicht, is de in het voormelde artikel opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding "intensieve veehouderij" van toepassing voor gebieden die zijn aangeduid als verwevingsgebied of als landbouwontwikkelingsgebied. Als voorwaarde voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is onder a opgenomen dat wijziging alleen is toegestaan indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is. De daarna genoemde voorwaarde, dat sprake moet zijn van een duurzame locatie, geldt, gelet op de zin 'voor zover het bouwvlak is gelegen in het gebied met de aanduiding "reconstructiewetzone - verwevingsgebied"' alleen voor bouwvlakken in een verwevingsgebied. Het betoog van ZLTO dat in het plan niet is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor een vergroting van bouwvlakken van intensieve veehouderijen in een LOG, mist daarom feitelijke grondslag.

2.7.3. In paragraaf 11.6.1 van deel B van het reconstructieplan "De Meierij" staat onder meer als uitgangspunt dat indien er - binnen een verwevingsgebied - sprake is van een zogenoemde duurzame locatie, met toepassing van de handleiding een bouwvlak van maximaal 2,5 ha kan worden toegekend. In de uitspraak van 30 mei 2007, nr. [200506285/1](#), is overwogen dat aan dit beleidsuitgangspunt geen planologische doorwerking op grond van artikel 27 en artikel 29 van de Reconstructiewet toekomt. Evenmin is de raad in dit geval anderszins aan provinciaal beleid gebonden. Wel dient de raad daarmee rekening te houden, hetgeen betekent dat dit beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken. De raad acht bouwvlakken van 2,5 ha in verwevingsgebieden en LOG's te omvangrijk. Hij stelt dat een bouwvlak van 1,5 ha voldoende uitbreidingsmogelijkheden biedt voor intensieve veehouderijen, ook in verband met het dierenwelzijn. Daarnaast is ter zitting niet gebleken van lopende initiatieven in de zin van het provinciale beleid voor een uitbreiding van een bouwvlak tot een oppervlakte van 2,5 ha. Uit het bovenstaande volgt dat de raad het provinciaal beleid in de besluitvorming heeft betrokken. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een bouwvlak van maximaal 1,5 ha voor een intensieve veehouderij niet onredelijk is. Het betoog faalt.

Overigens is in de provinciale Verordening ruimte, die op 1 maart 2011 in werking is getreden, eveneens bepaald dat in verwevingsgebieden en LOG's het bouwvlak van een intensieve veehouderij tot ten hoogste 1,5 hectare kan uitbreiden.

2.8. ZLTO Dongen kan zich voorts niet verenigen met het aanlegvergunningstelsel dat ter bescherming van archeologische waarden is opgenomen in artikel 32 van de planregels. Zij betoogt dat de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (hierna: de CHW), waarop de raad zich heeft gebaseerd, onvoldoende nauwkeurige informatie bevat om als onderbouwing te kunnen dienen van het aanlegvergunningstelsel. Volgens haar had de raad onderzoek moeten doen naar de aanwezige archeologische waarden van de gronden waarop het aanlegvergunningstelsel van toepassing is. In dit verband verwijst zij naar de uitspraak van de Afdeling van 4 maart 2009 in zaak nr. [200705084/1](#). Daarnaast wijst zij erop dat gemeentelijk beleid over archeologie in voorbereiding is. Zij betoogt dat onzeker is of het aanlegvergunningstelsel daarmee in overeenstemming zal zijn. Voorts voert ZLTO Dongen aan dat het aanlegvergunningstelsel dat in de planregels is opgenomen geen rekening houdt met regulier agrarisch gebruik. Ook mag worden aangenomen dat overal in het plangebied reeds grondbewerkingen tot een diepte van 50 cm hebben plaatsgevonden.

2.8.1. De raad brengt naar voren dat ten tijde van het bestreden besluit nog geen gemeentelijk beleid over archeologie was vastgesteld en dat hij daarom de CHW van de provincie Noord-Brabant als

uitgangspunt heeft genomen. In het plan heeft de raad voorzien in bescherming van archeologische waarden van de gebieden waaraan in de CHW een hoge tot middelhoge verwachtingswaarde is toegekend.

2.8.1. Ingevolge artikel 38a, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 houdt de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

2.8.2. Ingevolge artikel 32, lid 32.1, van de planregels zijn de voor "Waarde-Archeologie-2" aangewezen gronden - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

Ingevolge lid 32.3.1 is het verboden op of in de gronden met de bestemming "Waarde-Archeologie-2" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Ingevolge lid 32.2.3 is het verbod van 32.3.1 niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 32.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.000 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

2.8.3. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraken van 9 december 2009 in zaak nr. [200801932/1](#) en 29 september 2010 in zaak nr. [200809200/1/R1](#)) rust op het gemeentebestuur de plicht zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in een gebied alvorens bij een plan uitvoerbare bestemmingen kunnen worden aangewezen en concrete bouwvoorschriften voor die bestemmingen kunnen worden vastgesteld. Het onderzoek dat nodig is voor de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden kan blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 38a van de Monumentenwet (Kamerstukken II 2003/04, 29 259, nr. 3, blz. 46) bestaan uit het raadplegen van beschikbaar kaartmateriaal, maar wanneer het beschikbare kaartmateriaal ontoereikend is, zal plaatselijk bodemonderzoek in de vorm van proefboringen, proefsleuven of anderszins nodig zijn.

2.8.4. De Afdeling is van oordeel dat voor het opnemen van een beschermingsregeling niet is vereist dat de aanwezigheid van de archeologische sporen ter plaatse vast staat, doch dat aannemelijk is dat dergelijke sporen in het gebied voorkomen. Gelet op de CHW is de mogelijke aanwezigheid van

archeologische sporen in dit geval aannemelijk gemaakt. ZLTO Dongen heeft geen feiten of omstandigheden aangevoerd waarin de raad ten tijde van het bestreden besluit aanleiding had moeten zien om nader onderzoek te laten verrichten. Voor zover ZLTO verwijst naar de uitspraak van 4 maart 2009 in zaak nr. [200705084/1](#), overweegt de Afdeling dat de archeologische dubbelbestemming, anders dan in deze zaak, was gelegd op gronden die mede waren bestemd voor boomkwekers, die voor een normale bedrijfsvoering van wisselteelt afhankelijk zijn.

Gelet op het voorgaande heeft de raad er in dit geval van kunnen uitgaan dat voldoende informatie omtrent de archeologische situatie beschikbaar was om de in het plan voorziene bescherming van archeologische waarden op te nemen.

Het betoog faalt in zoverre.

2.8.5. In zijn nader stuk en ter zitting heeft de raad gesteld dat het gemeentelijke archeologiebeleid inmiddels nader is uitgewerkt. Op grond van dit beleid is een aanlegvergunning niet vereist voor groundbewerkingen tot een diepte of hoogte van 50 cm. De planregel zal op dit punt worden aangepast, aldus de raad. Tot dat moment zal het aanlegvergunningstelsel dat is opgenomen in artikel 32 van de planregels zo worden uitgelegd, dat een aanlegvergunning zonder meer wordt verleend voor groundbewerkingen tot een diepte of hoogte van 50 cm.

Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit voor zover het betreft het getal "30" in artikel 32, lid 32.3.1, onder a, van de planregels niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het beroep van ZLTO Dongen is in zoverre gegrond, zodat het bestreden besluit op dit onderdeel dient te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht. De Afdeling ziet voorts aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder c, van de Algemene wet bestuursrecht te bepalen dat het getal "30" in artikel 32, lid 32.3.1, onder a, van de planregels wordt vervangen door het getal "50".

Aannemelijk is dat het regulier agrarisch grondgebruik uit groundbewerkingen bestaat die doorgaans plaatsvinden tot een diepte van 50 cm. Het betoog dat het aanlegvergunningstelsel geen rekening houdt met regulier agrarisch gebruik, treft daarom geen doel. Het betoog dat aannemelijk is dat in het hele gebied met de bestemming "Waarde-Archeologie-2" groundbewerkingen tot reeds 50 cm beneden maaiveld hebben plaatsgevonden, treft, gelet op het voorgaande, evenmin doel.

2.9. In hetgeen ZLTO Dongen, [appellant sub 6B] voor het overige hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep van ZLTO Dongen, [appellant sub 6B] is voor het overige ongegrond.

2.10. De raad dient ten aanzien van ZLTO Dongen op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

Het beroep van Dongenzicht Champ B.V.

2.11. Het beroep van Dongenzicht Champ B.V. heeft betrekking op het perceel Bolkensteeg 55. Dongenzicht Champ B.V. betoogt dat het plan voor dit perceel ten onrechte niet voorziet in ruimere mogelijkheden voor de opslag van niet-agrarische producten. Zij voert aan dat de aanwezige opslag in de toekomst zal toenemen. Daarnaast betoogt Dongenzicht Champ B.V. dat aan het deel van het perceel met de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 1", de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 2" moet worden toegekend. Deze aanduiding sluit volgens haar beter aan bij de

bestaande bebouwing op het perceel en biedt ruimere mogelijkheden bij beëindiging van het bedrijf.

2.11.1. Aan het perceel is de bestemming "Agrarisch" met de aanduiding "intensieve kwekerij" toegekend. Op de kaart "wijzigingsgebieden" is het perceel deels voorzien van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 1" en deels van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 2".

Op grond van de planregels kan ontheffing worden verleend voor de opslag van niet-agrarische producten op gronden met de bestemming "Agrarisch" tot een maximale omvang van 1000 m².

Ingevolge lid 3.7.7, voor zover van belang, kan het college van burgemeester en wethouders het plan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding "glastuinbouw" in het gebied met de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied-1" ten behoeve van de uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf.

Ingevolge artikel 39, lid 39.4, van de planregels, voor zover van belang, kan het college van burgemeester en wethouders de bestemming van gronden met de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 2" wijzigen in de bestemming "Wonen - 1" en/of "Tuin".

2.11.2. Op het perceel wordt een champignonkwekerij uitgeoefend. Dit bestaande, legale gebruik heeft de raad als zodanig bestemd. Uit de planregels volgt dat ontheffing kan worden verleend voor de opslag van niet-agrarische producten bij de champignonkwekerij tot een maximale omvang van 1000 m². Het standpunt van de raad dat geen aanleiding bestaat om vooruitlopend op een mogelijke wijziging van de bestaande bedrijfsactiviteiten in dit plan te voorzien in ruimere mogelijkheden voor de opslag van niet-agrarische goederen, acht de Afdeling niet onredelijk.

2.11.3. Aan de gronden die zijn voorzien van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 2" kan onder toepassing van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 39, lid 39.4, van de planregels een bouwmogelijkheid voor een woning worden toegekend. Uit de plantoelichting volgt dat nieuwe woningen alleen zijn toegestaan in bebouwingsconcentraties. In §3.8 van de plantoelichting is onder meer de Klein Dongenseweg aanwezen als bebouwingsconcentratie. Op de verbeelding is de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 2" daarom afgestemd op de gronden die direct grenzen aan de Klein Dongenseweg. De gronden daarachter zijn voorzien van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 1", gezien hun ligging in een doorgroeigebied voor glastuinbouw.

2.11.4. Aan de woning op het perceel Bolkensteeg 55, die ten westen van een klein perceel aan de Klein Dongenseweg ligt, is de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 2" toegekend. Het overige deel van het perceel Bolkensteeg 55 is achter de woning gesitueerd, aan de zijde van de Bolkensteeg en buiten de bebouwingsconcentratie Klein Dongenseweg. Gelet hierop acht de Afdeling de keuze van de raad om dit deel van het perceel niet te voorzien van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 2" niet onredelijk. De Afdeling acht evenmin onredelijk dat de raad daarbij meer gewicht heeft toegekend aan het behoud van dit deel van het perceel voor de vestiging van glastuinbouw dan aan het belang van Dongenzicht Champ B.V. bij het verkrijgen van ruimere mogelijkheden bij de eventuele beëindiging van het bedrijf.

2.11.5. In hetgeen Dongenzicht Champ B.V. heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

2.11.6. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van Aldo B.V.

2.12. Aldo B.V. kan zich niet verenigen met de omvang van het bouwvlak dat op de verbeelding is toegekend ter plaatse van het perceel Klein Dongenseweg 81. Zij betoogt dat de raad ten onrechte niet bij recht heeft voorzien in een bouwvlak van 5,5 hectare ten behoeve van een uitbreiding van de bestaande kassen. Hiertoe voert zij aan dat zij een concreet plan voor deze uitbreiding had ingediend bij haar zienswijze. Zij betoogt dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat onvoldoende inzicht is gegeven in de ruimtelijke en milieuaspecten van de voorgenomen uitbreiding. De raad gaat eraan voorbij dat het perceel in een doorgroeigebied voor glastuinbouw ligt, waar uitbreiding van glastuinbouw wordt voorgestaan en waar de ruimtelijke effecten van uitbreiding van kassen gering zullen zijn. Daarnaast volgt uit de wijzigingsbevoegdheid voor een vergroting van het bouwvlak voor glastuinbouwbedrijven die in de planregels is opgenomen, dat de ruimtelijke effecten van een uitbreiding reeds zijn afgewogen en akkoord bevonden. De raad verzoekt daarom ten onrechte om nader onderzoek naar een aantal aspecten die niet in de wijzigingsvoorwaarden zijn opgenomen. Voorts stelt Aldo B.V. dat een bestemmingsplan het aangewezen instrument is om uitbreidingsplannen in op te nemen. Verder voert Aldo B.V. aan dat in de "Inspraaknota voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Dongen" staat het plan van Aldo B.V. een concreet bouwvoornemen betreft, dat in het plan moet worden opgenomen. Aldo B.V. stelt ook dat een uitbreiding van de kassen noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van haar glastuinbouwbedrijf.

2.12.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het verzoek om uitbreiding niet kan worden aangemerkt als een concreet bouwplan. Volgens de raad heeft Aldo B.V. onvoldoende informatie verstrekt over de effecten van het plan op onder meer de flora en fauna en het landschap.

2.12.2. Aldo B.V. heeft bij haar zienswijze situatietekeningen gevoegd waarop de voorgenomen uitbreiding is weergegeven. In haar zienswijze heeft zij het verzoek om uitbreiding toegelicht, waarbij zij is ingegaan op de landschappelijke inpassing door middel van een beplantingstrook, de noodzaak van de uitbreiding en de effecten ervan op de werkgelegenheid en de waterhuishouding.

2.12.3. In het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan bij uitstek het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd en is deze kaderstellend voor verdere ruimtelijke besluitvorming. Er bestaat aanleiding nieuwe ontwikkelingen, zoals een gevraagde uitbreiding van het bouwvlak, op te nemen als ten tijde van de vaststelling van het plan een redelijke mate van zekerheid bestaat over de ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen daarvan. Nu de vaststelling van een bestemmingsplan in dit geval een ambtshalve te nemen besluit betreft, rust de onderzoeksplicht ingevolge artikel 3:2 van de Awb primair op het gemeentebestuur. De raad heeft zich in dit geval ten onrechte op het standpunt gesteld dat het aan Aldo B.V. was om tegenover de raad aannemelijk te maken dat de door haar gewenste uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is en niet aan de raad om dat te onderzoeken. Hiertoe wordt overwogen dat in de "Inspraaknota voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Dongen" van het college van burgemeester en wethouders is geconcludeerd dat sprake is van een concreet bouwvoornemen en dat aan het verzoek tot uitbreiding tegemoet kan worden gekomen. Ook de raad heeft aangegeven niet onwelwillend tegenover de uitbreidingsplannen van Aldo B.V. te staan en heeft ook voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3, lid 3.7.7, van de planregels voor een vergroting van het bouwvlak. Daarnaast ligt het perceel in een doorgroeigebied voor glastuinbouw. In dit geval is uit de stukken en het verhandelde ter zitting niet duidelijk geworden waarom door de raad bij de vaststelling van het plan geen inhoudelijke beslissing kon worden genomen over het al dan niet het opnemen van een groter bouwvlak bij recht ten behoeve van een uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf van Aldo B.V.

Het betoog slaagt.

2.13. Aldo B.V. betoogt subsidiair dat de in artikel 3, lid 3.7.7, van de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de vergroting van een bouwvlak niet is begrensd door objectieve normen. Zij wijst in dit verband op de voorwaarde dat moet worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing. Voorts betoogt Aldo B.V. dat de oppervlakte van het bouwvlak onder toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten onrechte tot maximaal 5,5 hectare kan worden vergroot. Zij stelt, onder

verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 4 augustus 2010, zaak nr. [200903145/1/R3](#), dat een oppervlakte van 6 hectare aangewezen is, gezien de ligging van het perceel in een doorgroeigebied.

2.13.1. Ingevolge artikel 3, lid 3.7.7, van de planregels kan het college van burgemeester en wethouders het plan wijzigen ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding "glastuinbouw" in het gebied met de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 1" of "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied-1" ten behoeve van de uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf, met inachtneming van het volgende:

a. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 5,5 ha waarvan ten hoogste 5 ha benut mag worden voor kassen;

b. wijziging wordt slechts toegepast indien tevens aannemelijk is dat bij vergroting geen sprake is van een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit, onder andere gelet op:

1. een lengte-breedte verhouding van kassen die passend is binnen de structuur van het landschap en passend binnen de structuur van het bebouwingslint waarin het bedrijf is gelegen;

2. de onderlinge afstanden tussen kassen in relatie tot doorzichten naar het achterliggende gebied;

3. de locatie van bijbehorende voorzieningen als silo's en bassins;

4. de wijze waarop rekening wordt gehouden met aanwezige natuur-, landschaps- of cultuurhistorische elementen in de directe omgeving;

c. voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m;

d. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;

e. wijziging is alleen toegestaan indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;

f. wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;

g. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende bestemmingen optreden voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;

h. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; indien het verhard oppervlak toeneemt of kan toenemen met 1.000 m² of meer, vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

2.13.2. Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat het college van burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het plan te geven regels het plan kan wijzigen binnen de bij het plan te bepalen grenzen. Mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden dient in een wijzigingsbevoegdheid in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een wijzigingsbevoegdheid dient derhalve door voldoende objectieve normen te worden begrensd. De vraag of een wijzigingsbevoegdheid door voldoende objectieve normen wordt begrensd, hangt af van de omstandigheden van het geval. Hierbij kan onder meer belang worden gehecht aan de aard van de wijziging, de omvang van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet en de aanleiding voor het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid.

2.13.3. Uit artikel 3, lid 3.7.7, van de planregels volgt onder welke voorwaarden het plan kan worden gewijzigd ten behoeve van de vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak. In hetgeen Aldo B.V. heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende objectief is begrensd. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is in de wijzigingsbevoegdheid bepaald dat deze moet bestaan uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een breedte van gemiddeld 5 m. Niet valt in te zien dat deze voorwaarde onvoldoende objectief is begrensd. Voor zover Aldo B.V. ter zitting heeft betoogd dat volgens de raad ook aan andere voorwaarden wordt getoetst die niet in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen, wordt overwogen dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet alleen de vraag aan de orde komt of de wijzigingsregels zijn nageleefd, maar ook de vraag of de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in een concreet geval in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, alsmede de vraag of het wijzigingsplan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

2.13.4. Het standpunt van de raad dat een bouwvlak met een oppervlakte van 5,5 ha voldoende is voor een uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf, acht de Afdeling niet onredelijk. Uit de door Aldo B.V. aangehaalde uitspraak van de Afdeling kan niet worden afgeleid dat deze oppervlakte voor percelen in een doorgroeigebied in het algemeen onredelijk beperkend is.

2.14. Voorts betoogt Aldo B.V. dat het plan ten onrechte niet voorziet in een watersilo met een bouwhoogte van 12,5 m. Zij voert aan dat de watersilo moet worden aangemerkt als een silo, en niet als een wateropslagruimte. Volgens haar is een watersilo van 12,5 m noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en past deze hoogte bij de bouwhoogte die in het plan is toegestaan voor bouwwerken in de omgeving.

2.14.1. Ingevolge artikel 3, lid 3.2.1, onder c, van de planregels bedraagt de bouwhoogte van een silo, met uitzondering van mestopslagruimtes, 12 m, en bedraagt de bouwhoogte van wateropslagruimten als zelfstandige bouwwerken 6 m.

2.14.2. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich terecht op het standpunt kunnen stellen dat de door Aldo B.V. gewenste watersilo moet worden aangemerkt als een wateropslagruimte, nu in de planregels onderscheid wordt gemaakt tussen een opslagruimte voor voer en andere goederen (silo) en een opslagruimte voor water (wateropslagruimte). De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat een wateropslagruimte met een hoogte van 12,5 m niet wenselijk is. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat de maximale bouwhoogte van 11 m voor wateropslagruimten die met een ontheffing kan worden toegestaan, is afgestemd op de bouwhoogte van de bestaande bebouwing.

2.15. In hetgeen Aldo B.V. heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Agrarisch", zonder de aanduiding "glastuinbouw", ter plaatse van perceel Klein Dongenseweg 81 is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

In hetgeen Aldo B.V. voor het overige heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep van Aldo B.V. is voor het overige ongegrond.

2.16. De raad dient ten aanzien van Aldo B.V. op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

Het beroep van [appellante sub 9]

2.17. [appellante sub 9] kan zich niet verenigen met de bestemming "Agrarisch" van het perceel Doremansteeg 51. Zij betoogt dat het sinds vele jaren bestaande gebruik van het perceel voor de opslag van bouwmaterialen ten onrechte niet als zodanig is bestemd. Hiertoe voert zij aan dat onduidelijk is met welk beleid het als zodanig bestemmen van de bedrijfsactiviteiten in strijd is. Daarnaast voert zij aan dat het gemeentebestuur de opslag heeft gedoogd en voor dit gebruik een tijdelijke vrijstelling heeft verleend. Voorts voert zij aan dat de raad haar bedrijfsbelangen ten onrechte niet heeft meegewogen bij de vaststelling van het plan, terwijl de raad had toegezegd dat hij bij dit plan een nieuwe afweging zou maken over een bedrijfsbestemming. Zij stelt dat voor de opslag op het perceel Doremansteeg 51 geen alternatieve locatie beschikbaar is en dat uit onderzoek is gebleken dat evenmin een locatie beschikbaar is waarnaar het gehele sloopbedrijf, dat momenteel op de percelen Eindsestraat 108 en Doremansteeg 51 is gevestigd, kan worden verplaatst, terwijl het sloopbedrijf in deze situatie geen uitbreidingsmogelijkheden heeft. Daarnaast is het volgens [appellante sub 9] objectief gezien niet mogelijk om het perceel in gebruik te nemen in overeenstemming met de in het plan toegekende agrarische bestemming, vanwege de geringe oppervlakte en de verharding van het perceel en de ligging ervan tussen twee bedrijven. Tot slot wijst zij erop dat aan het perceel ten zuiden van het perceel Doremansteeg 51 wel een bedrijfsbestemming is toegekend, terwijl dat perceel eveneens sinds vele jaren in gebruik is voor bedrijfsmatige opslag en in het vorige plan een agrarische bestemming had.

2.17.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het gemeentelijke beleid zich tegen nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied verzet en dat het vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk is dat de open ruimte die het perceel vormt tussen de percelen aan de Eindsestraat en de Vierbundersweg wordt behouden.

2.17.2. [appellante sub 9] exploiteert een sloopbedrijf op het perceel Eindsestraat 108 en gebruikt het perceel Doremansteeg 51 voor de opslag van bouwmaterialen voor het sloopbedrijf. Aan het perceel Doremansteeg 51 is de bestemming "Agrarisch" toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Agrarisch" aangewezen gronden bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven.

2.17.3. De Afdeling stelt voorop dat de omstandigheid dat het gemeentebestuur een vrijstelling voor de duur van vijf jaren heeft verleend op grond van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het gebruik van het perceel voor opslag en na afloop van deze termijn niet direct heeft opgetreden tegen het gebruik, niet met zich brengt dat de niet-agrarische bedrijfsactiviteiten als zodanig dienen te worden bestemd.

2.17.4. De raad heeft bij de vaststelling van het plan als beleidsuitgangspunt gehanteerd, in navolging van het provinciale beleid, dat nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied niet is toegestaan. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat het als zodanig bestemmen van de bestaande, illegale bedrijfsactiviteiten met voormeld beleidsuitgangspunt in strijd is. In hetgeen [appellante sub 9] heeft aangevoerd, behoefde de raad geen aanleiding te zien om in afwijking daarvan een bedrijfsbestemming aan het perceel toe te kennen. Hiertoe wordt overwogen dat uit de omvang van het perceel, de ligging tussen twee bedrijven, de verharding en het huidige gebruik voor de opslag van bouwmaterialen niet kan worden afgeleid dat het gebruik van het perceel voor agrarische doeleinden in de toekomst objectief is uitgesloten. Daarnaast heeft de raad in redelijkheid een groter gewicht kunnen toekennen aan het belang dat is gediend met het vrijwaren van het buitengebied van niet aan het buitengebied gebonden bedrijfsactiviteiten en het behoud van de open ruimte tussen de percelen aan de Eindsestraat en de Vierbundersweg dan aan het economisch belang dat [appellante sub 9] heeft bij het positief bestemmen van het illegale gebruik van het perceel voor de opslag van bouwmaterialen.

2.17.5. Ten aanzien van de door [appellante sub 9] gemaakte vergelijking met het perceel met de bestemming "Bedrijf" ten zuiden van haar perceel, wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie. Het perceel was in het

vorige plan onder meer bestemd voor agrarische hulp- en nevenbedrijven, in tegenstelling tot perceel Doremansteeg 51, dat in het vorige plan alleen voor grondgebonden agrarische bedrijven was bestemd. In hetgeen [appellante sub 9] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellante sub 9] genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie.

2.17.6. In hetgeen [appellante sub 9] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

2.17.7. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van [appellant sub 10]

2.18. [appellant sub 10] kan zich niet verenigen met de bestemming "Wonen - 1" met de aanduiding "maximaal vier woningen", voor zover daarmee is voorzien in een woning op het perceel Eindsestraat 33. Hiertoe voert hij aan dat het perceel op de kaart behorende bij de streekplanuitwerking "Uitwerkingsplan Breda - Tilburg" (hierna: het Uitwerkingsplan) binnen het landschappelijke raamwerk in een gebied met de aanduiding "behoud het open landschap" ligt, waar woningbouw niet is toegestaan. Weliswaar zijn de aanduidingen op de kaart behorende bij het Uitwerkingsplan globaal van aard, maar volgens [appellant sub 10] is duidelijk dat het perceel binnen voormeld gebied ligt en niet binnen het stedelijk gebied, zoals de raad stelt. In dit verband wijst [appellant sub 10] op de ligging van het perceel op de kaart behorende bij het Uitwerkingsplan tussen de ecologische verbindingzone en het stedelijke gebied, en buiten het gebied met de aanduiding "transformatie afweegbaar", waar nieuwe bebouwing is toegestaan.

[appellant sub 10] betoogt dat de breedte van het perceel van 12 m te gering is voor woningbouw. Daarnaast voert hij aan dat in het plan is voorzien in een hogere maximale goot- en nokhoogte dan in voormelde vrijstelling en bouwvergunning. Hij stelt voorts dat op grond van de planregels bijgebouwen tot op de perceelsgrens mogen worden gebouwd, waarvoor ook bouwvergunning is verleend. Ook moeten bijgebouwen volgens de inmiddels verleende vrijstelling en bouwvergunning achter het hoofdgebouw worden gebouwd. Daarnaast voorziet het plan ten onrechte niet in een groen karakter van de voorzijde van het perceel en in het behoud van de daar aanwezige boom. In dit verband wijst [appellant sub 10] erop dat verhardingen zijn toegestaan op dit deel van het perceel.

2.18.1. Ter plaatse van de percelen Eindsestraat 27, 33 en 35 is een plandeel opgenomen met de bestemming "Wonen - 1" en de aanduiding "maximaal vier woningen".

Ingevolge artikel 23, lid 23.1, van de planregels, voor zover van belang, zijn de voor "Wonen - 1" aangewezen gronden bestemd voor wonen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

Ingevolge lid 23.2 mag op deze gronden worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen hoofdgebouwen (woningen) met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders bepaald;
- c. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

- voor hoofdgebouwen (inclusief aan- en uitbouwen) een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m;

- voor bijgebouwen en overkappingen/per woning een goothoogte van 3,5 m en een bouwhoogte van 7 m;

d. ingeval van herbouw of nieuwbouw wordt het hoofdgebouw in de bestaande voorgevelrooilijn gebouwd;

e. de voorgevel van een aan- of uitbouw en van een bijgebouw wordt ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;

f. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3 m.

(...).

2.18.2. Bij besluit van 11 september 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) aan [persoon A] een vrijstelling van het vorige bestemmingsplan verleend voor het oprichten van een woning met garage op het perceel Eindsestraat 33. Bij besluit van 13 februari 2008 heeft het college voor genoemde woning met garage aan [persoon A] bouwvergunning verleend. Deze besluiten heeft het college bij besluit van 21 juli 2008, beslissende op het door [appellant sub 10] gemaakte bezwaar, gehandhaafd. Bij uitspraak van 10 februari 2010 heeft de rechtbank Breda het door [appellant sub 10] tegen dit laatste besluit ingestelde beroep gegrond verklaard en dat besluit vernietigd. Bij uitspraak van 22 december 2010 in zaak nr. [201003046/1/H1](#), heeft de Afdeling het hoger beroep van het college tegen de uitspraak van de rechtbank gegrond verklaard, de uitspraak van de rechtbank vernietigd, en het door [appellant sub 10] bij de rechtbank ingestelde beroep ongegrond verklaard. Met deze uitspraak zijn voornoemde vrijstelling en bouwvergunning rechtens onaantastbaar geworden.

2.18.3. Met het plan is beoogd om hetgeen met de eerder genoemde vrijstelling en vergunning ter plaatse mogelijk is gemaakt, planologisch vast te leggen. Onder deze omstandigheden sluit de afweging die de raad bij de vaststelling van het plan heeft moeten maken, nauw aan bij de afweging van het college van burgemeester en wethouders in het kader van de verzochte vrijstelling. De bouwmogelijkheden die mogelijk zijn gemaakt door de verleende vrijstelling en bouwvergunning zijn onherroepelijk geworden en moeten derhalve voor rechtmatig worden gehouden. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad in dit geval een andere afweging had moeten maken, nu het plan niet wezenlijk verschilt van hetgeen de vrijstelling mogelijk maakt en [appellant sub 10] niet heeft gesteld dat er ten tijde van de vaststelling van het plan een verandering van omstandigheden was ten opzichte van de beslissing op bezwaar omtrent de vrijstelling die daartoe noopte. Evenmin bestaat hiervoor aanleiding omdat het plan in een maximale goot- en bouwhoogte voorziet die, overeenkomstig de standaardmaatvoering, 2 m hoger is dan in de verleende vrijstelling en bouwvergunning is opgenomen. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat deze maatvoering van de voorziene woning in ruimtelijk opzicht niet zodanig zal verschillen van de vergunde woning dat dit een andere beoordeling vergt. Voorts is, anders dan [appellant sub 10] betoogt, in artikel 23, lid 23.1, onder e, van de planregels in overeenstemming met de verleende vrijstelling en bouwvergunning vastgelegd dat een bijgebouw achter het hoofdgebouw moet worden gebouwd.

De voorzijde van het perceel is, gelet op het bepaalde in artikel 23, lid 23.1, van de planregels mede bestemd voor groen. Naar het oordeel van de Afdeling is hiermee in het plan voldoende gewaarborgd dat de voorzijde van het perceel een groen karakter kan krijgen en dat de aanwezige boom blijft gehandhaafd.

2.18.4. In hetgeen [appellant sub 10] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in

zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

2.18.5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van [appellant sub 11]

2.19. [appellant sub 11] kan zich niet verenigen met de bestemming "Agrarisch" ter plaatse van het perceel Eindsestraat 93. Hij voert aan dat het plan ten onrechte niet voorziet in een tuincentrum en detailhandel voor het perceel, terwijl het vorige plan daarin wel voorzag. Een agrarische bestemming voor zijn op het perceel gevestigde kwekerij acht hij te beperkt, met name, zoals hij ter zitting heeft toegelicht, omdat daarmee de bestaande detailhandel niet als zodanig is bestemd. Daarnaast is volgens hem ten onrechte een oppervlakte van slechts 1000 m² kassen op het perceel toegestaan.

2.19.1. De raad brengt naar voren dat al jarenlang geen tuincentrum op het perceel is gevestigd. Om de planologische regeling voor het perceel zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de bestaande gebruik ervan heeft de raad niet meer voorzien in een tuincentrum. Voorts wijst de raad erop dat ook de bestaande kassen, waarvan de omvang de in de planregels toegestane omvang overschrijdt, gelet op artikel 35, lid 35.2, van de planregels, als zodanig zijn bestemd.

2.19.2. Aan het perceel Eindsestraat 93 is de bestemming "Agrarisch" toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a en g, van de planregels zijn de voor "Agrarisch" aangewezen gronden bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en de uitoefening van nevenfuncties, ondergeschikt aan het agrarische bedrijf.

Ingevolge lid 3.4, aanhef en onder h, voor zover van belang, geldt met betrekking tot de toegestane nevenfuncties, zoals genoemd in lid 3.1, onder g, dat tabel 3.1 van toepassing is, met dien verstande dat de nevenfuncties aangeduid met een + op de betreffende gronden rechtstreeks zijn toegestaan.

In tabel 3.1 is de nevenfunctie verkoop aan huis van (eigen) agrarische producten aangeduid met een +.

Ingevolge lid 3.2.1, onder a, voor zover van belang, mogen binnen bouwvlakken kassen worden gebouwd.

Ingevolge lid, 3.2.1, onder h, voor zover van belang, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte aan ondersteunende kassen op de gronden zonder de aanduiding "glastuinbouw" ten hoogste 1000 m² per bouwvlak.

Ingevolge artikel 35, lid 35.2, gelden met betrekking tot bestaande maten de volgende regels:

a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;

b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;

c. in geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

2.19.3. In het vorige plan was aan het perceel Eindsestraat 93 de bestemming "Semi-agrarische doeleinden" met de subbestemming "tuincentrum" toegekend.

2.19.4. De Afdeling overweegt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

De Afdeling stelt vast dat de raad ten behoeve van het plan een inventarisatie heeft laten uitvoeren naar de bedrijvigheid in het plangebied, waarbij een bedrijfsbezoek bij [appellant sub 11] heeft plaatsgevonden. Daarbij is geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet uit een tuincentrum bestaat, maar uit een kwekerij met als nevenactiviteit de verkoop van eigen producten. [appellant sub 11] heeft niet aannemelijk gemaakt dat op het perceel een volwaardig tuincentrum wordt uitgeoefend. Gelet op bovengenoemde planregels stelt de raad zich terecht op het standpunt dat het bestaande gebruik in het plan als zodanig is bestemd.

Het uitgangspunt van de raad om alleen de bestaande bedrijfsactiviteiten als zodanig te bestemmen, acht de Afdeling niet onredelijk. Hiertoe wordt overwogen dat het tuincentrum al geruime tijd is beëindigd en dat niet is gebleken dat [appellant sub 11] deze activiteit zal hervatten. Verder heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de planologische inzichten sinds de vaststelling van het vorige plan in 1997 zijn gewijzigd in die zin dat detailhandel, zoals een tuincentrum, vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijker is op een locatie in het kernrandgebied op korte afstand van de bebouwde kom dan op een locatie buiten het kernrandgebied, zoals het onderhavige perceel.

2.19.5. De bestaande kassen hebben een omvang van 1.800 m². Op grond van de planregels is een oppervlakte van 1.000 m² op gronden met de bestemming "Agrarisch" toegestaan. Het betoog van [appellant sub 11] dat de kassen binnen het bouwvlak met de bestemming "Agrarisch" vanwege de oppervlakte van deze kassen deels onder het overgangsrecht zijn gebracht kan niet worden gevolgd. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat ingevolge artikel 35, lid 35.2, van de planregels de bestaande oppervlakte van de kassen bij recht is toegelaten.

2.20. [appellant sub 11] voert voorts aan dat de woning op het perceel Eindsestraat 91A ten onrechte niet als zodanig is bestemd.

2.21. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat, gezien de situering van de woning binnen een milieucirkel van de naastgelegen intensieve veehouderij en gelet op de omstandigheid dat slechts een tijdelijke bouwvergunning is verleend voor de woning, geen aanleiding bestaat om de woning als zodanig te bestemmen.

2.21.1. In hetgeen [appellant sub 11] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

2.21.2. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Het beroep van [appellant sub 12]

2.22. Ter zitting heeft [appellant sub 12] zijn beroep voor zover dat ziet op het niet vaststellen van een exploitatieplan, ingetrokken.

2.23. [appellant sub 12] kan zich niet verenigen met de bestemming "Tuin" ter plaatse van de delen

aan weerszijden van het perceel Laagstraat 32. Hij betoogt dat het plan ten onrechte niet voorziet in de bouw van twee woningen op deze delen van het perceel. Hiertoe voert hij aan dat het perceel op de kaart behorende bij het provinciale uitwerkingsplan "Breda - Tilburg" in de stedelijke regio ligt, met het hoofdaccent op onder meer het huisvesten van personen. Daarnaast wijst [appellant sub 12] op de ligging van het perceel in een gebied dat in de gemeentelijke structuurvisie als kernrandzone, met het karakter van een woonconcentratiegebied, is aangewezen. Hij betoogt dat hij er daarom op mocht vertrouwen dat de door hem gewenste woningbouw mogelijk zou zijn. Naar hij stelt, tast het toevoegen van twee woningen het landschap niet aan. Woningbouw vormt het meest doelmatige gebruik van het perceel, aldus [appellant sub 12]. Voorts voert [appellant sub 12] aan dat wel woningbouw mogelijk wordt gemaakt op het perceel tussen Meester Janssenweg 37 en 39, op een perceel aan de Oude Baan en op de percelen Eindsestraat 33 en Breedstraat 11.

2.23.1. In §3.6 van de plantoelichting is vermeld dat nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied niet mogelijk wordt gemaakt, in verband met de bescherming van de agrarische belangen (woonfunctie kan leiden tot belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering), de aantasting van het landelijk karakter en het uitgangspunt dat de bouw van burgerwoningen dient plaats te vinden in de dorpskernen. Uitsluitend met toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling kunnen in bebouwingsconcentraties woningen worden gebouwd.

In §3.8 van de plantoelichting is voor nieuwe ontwikkelingen in de bebouwingsconcentratie Westerlaan onder meer als voorwaarde geformuleerd dat brede percelen, met name in het noordelijk deel vastgehouden dienen te worden als overgang naar het aangrenzend landschap, met ruime doorzichten en groene inkadering van percelen.

2.23.2. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad in redelijkheid geen aanleiding hoeven zien om in het plan woningbouw op het perceel mogelijk te maken. Hiertoe wordt overwogen dat de ligging van het perceel in de bebouwingsconcentratie Westerlaan niet met zich brengt dat de raad ook gehouden is om bij recht te voorzien in woningbouw op het perceel. Voorts acht de Afdeling het standpunt van de raad dat de bouw van twee woningen op het perceel de doorzichten naar het achterliggende landschap belemmert, zodat afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, niet onredelijk.

2.23.3. Over het betoog van [appellant sub 12] dat in strijd met het vertrouwensbeginsel niet is voorzien in woningbouw op het perceel, wordt overwogen dat de Structuurvisie Plus, waarnaar [appellant sub 12] in dit verband verwijst, de leidraad en het toetsingskader biedt voor het stimuleren en toelaten van nieuwe ontwikkelingen en de hoofdlijnen bevat voor het ruimtelijke beleid voor de gemeente voor de middellange termijn. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals nieuwe woongebieden en nieuwe bedrijventerreinen moeten passen in de Structuurvisie Plus. Gezien het globale karakter van de Structuurvisie Plus kan daaraan niet de verwachting worden ontleend dat in het voorliggende plan in woningbouw op het perceel zou worden voorzien.

2.23.4. Ten aanzien van de door [appellant sub 12] gemaakte vergelijking met diverse percelen in het plangebied waarvoor het plan wel voorziet in woningbouw, wordt overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde situatie. Volgens de raad ligt aan het opnemen van een bouwmogelijkheid voor deze percelen een ruimtelijke onderbouwing ten grondslag, dan wel liggen de percelen in stedelijk gebied en niet in het buitengebied. In hetgeen [appellant sub 12] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellant sub 12] genoemde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie.

2.23.5. In hetgeen [appellant sub 12] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Het beroep is ongegrond.

2.23.6. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van [appellanten sub 6B], voor zover dat betrekking heeft op artikel 32 van de planregels niet-ontvankelijk;

II. verklaart de beroepen van de vereniging Afdeling Dongen - Loon op Zand van de Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Aldo B.V. gedeeltelijk gegrond;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Dongen van 5 november 2011 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Dongen" voor zover het betreft

a. het getal "30" in artikel 32, lid 32.3.1, onder a, van de planregels;

b. het plandeel met de bestemming "Agrarisch", zonder de aanduiding "glastuinbouw" ter plaatse van het perceel Klein Dongenseweg 81;

IV. bepaalt dat het getal "30" in artikel 32, lid 32.3.1, onder a, van de planregels wordt vervangen door het getal "50";

V. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit voor zover dat is vernietigd;

VI. verklaart de beroepen van de vereniging Afdeling Dongen - Loon op Zand van de Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie, [appellant sub 6B] en de besloten vennootschap

met beperkte aansprakelijkheid Aldo B.V. voor het overige en de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4], [appellant sub 5], de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dongenzicht Champ B.V., [appellante sub 9], [appellant sub 10], [appellant sub 11] en [appellant sub 12] en [appellant sub 12] geheel ongegrond;

VII. veroordeelt de raad van de gemeente Dongen tot vergoeding van bij de vereniging Afdeling Dongen - Loon op Zand van de Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 54,55 (zegge: vierenvijftig euro en vijfenvijftig cent);

veroordeelt de raad van de gemeente Dongen tot vergoeding van bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Aldo B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 901,34 (zegge: negenhonderdeen euro en vierendertig cent), waarvan € 874,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VIII. gelast dat de raad van de gemeente Dongen aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 297,00 (zegge: tweehonderdzevenennegentig euro) voor de vereniging Afdeling Dongen - Loon op Zand van de Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie en € 297,00 (zegge: tweehonderdzevenennegentig euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Aldo B.V. vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. T.G. Drupsteen, voorzitter, en mr. K.J.M. Mortelmans en mr. N.S.J. Koeman,

leden, in tegenwoordigheid van mr. R.P.F. Boermans, ambtenaar van staat.

w.g. Drupsteen w.g. Boermans
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 7 december 2011

429-618.