

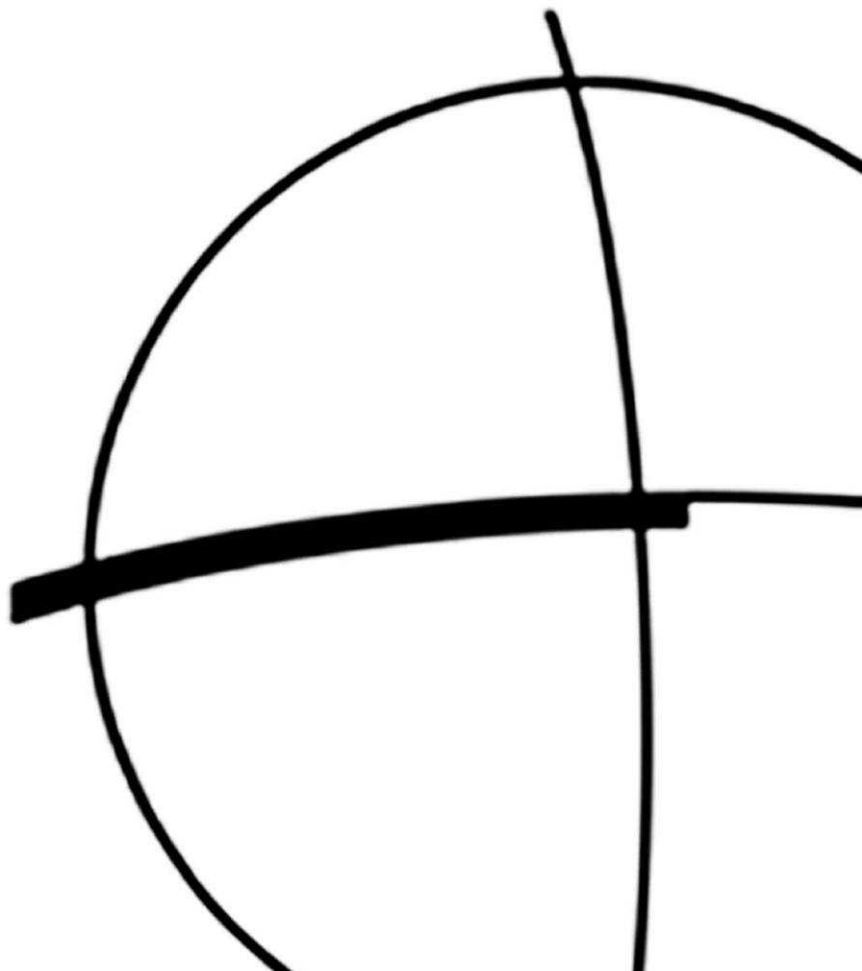
ideeën voor een plek

Gebiedsbeschrijving bestemmingsplan
Buitengebied



Gebiedsbeschrijving bestemmingsplan
Buitengebied

08 juni 2009
Projectnummer 143.00.01.20.00



Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel van de Gebiedsbeschrijving	7
1.2	De begrenzing van het plangebied	8
1.3	Gebiedsbeschrijving	8
1.4	Werkwijze en status van de Gebiedsbeschrijving	9
2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.1.1	Nota Ruimte	11
2.1.2	Natuur voor mensen, mensen voor natuur	12
2.1.3	Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur	12
2.1.4	Belvédère	15
2.2	Provinciaal beleid	16
2.2.1	Streekplan Noord Brabant 2002	16
2.2.2	Beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling (2004)	26
2.3	Regionaal beleid	28
2.3.1	Reconstructieplan/Milieueffectrapport Maas en Meierij	28
2.4	Gemeentelijk beleid	34
2.4.1	Vigerend bestemmingsplan	34
2.4.2	Economisch actieplan gemeente Maasdonk (concept)	35
2.4.3	Landschapsvisie Nuland- Geffen	37
2.4.4	Uitgewerkte visie tussengebied Geffen-Oss	38
2.4.5	Visie Heeseind	39
2.4.6	Handhavingsplan 2005-2009	40
2.4.7	Landschapsbeleidsplan	41
2.4.8	Welstandsnota gemeente Maasdonk	42
3	Beschrijving bestaande situatie	45
3.1	Inleiding	43
3.2	Landschap en cultuurhistorie	43
3.2.1	De ondergrond	45
3.2.2	Archeologische en cultuurhistorische waarden	47
3.2.3	Het huidige landschap	54
3.3	Natuur	58
3.4	Water	62
3.4.1	Stroomgebieden, waterhuishouding en watersysteem	63
3.4.2	Grond- en oppervlaktewater	64

3.4.3	Waterkwantiteit/wateroverlast	65
3.4.4	Natte natuur en landschap	67
3.4.5	Schoon water voor gebruik	68
3.4.6	Overige aspecten	68
3.5	Landbouw	70
3.5.1	Beschrijving en analyse huidige situatie	70
3.5.2	Sterke en zwakke punten landbouw	76
3.5.3	Ontwikkelingen en kansen landbouw in plangebied	78
3.6	Niet-agrarische bedrijvigheid	81
3.6.1	Beschrijving en analyse huidige situatie	81
3.6.2	Sterke en zwakke punten	82
3.6.3	Ontwikkelingen	83
3.7	Wonen	85
3.7.1	Beschrijving en analyse huidige situatie	85
3.7.2	Sterke en zwakke punten	86
3.7.3	Ontwikkelingen	86
3.8	Verblijfs- en dagrecreatie	88
3.8.1	Beschrijving en analyse huidige situatie dagrecreatie	88
3.8.2	Ontwikkelingen	89
3.9	Maatschappelijke voorzieningen	90
3.9.1	Beschrijving en analyse huidige situatie	90
3.10	Infrastructuur	90
3.10.1	Beschrijving en analyse huidige situatie	90
3.10.2	Ontwikkelingen	94
3.11	Milieu	94
3.11.1	Inleiding	94
3.11.2	Beschrijving, analyse en ontwikkelingen	94

Bijlagen

Inleiding

1

Aanleiding en doel van de Gebiedsbeschrijving ^{1.1}

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdonk heeft besloten tot een integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Er zijn meerdere aanleidingen voor een nieuw bestemmingsplan:

- verplichting vanuit de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dat een bestemmingsplan niet ouder mag zijn dan 10 jaar;
- vertaling van het reconstructieplan. Hiervoor heeft het college een inspanningsverplichting om dit plan binnen 4 jaar na ondertekening van de bestuursovereenkomst 'Reconstructie' te hebben verankerd in een nieuw bestemmingsplan;
- de nieuwe Wro en de daarin opgenomen verplichting om een structuurvisie op te stellen;
- nieuwe provinciale visies, zoals de Interim-Structuurvisie en bijbehorende Paraplunota en Buitengebied in Ontwikkeling (inclusief VAB beleid en begrenzing bebouwingsconcentraties).

Tevens is het noodzakelijk om onderdelen van het huidige bestemmingsplan Buitengebied, waaraan goedkeuring is onthouden door Gedeputeerde Staten, te herzien.

Het volgende doel staat centraal:

Het opleveren van een onherroepelijk, integraal herzien bestemmingsplan voor het buitengebied, dat voldoet aan de volgende criteria:

- het bestemmingsplan dient door de Raad te zijn vastgesteld in het najaar van 2009. Dit bestemmingsplan dient in te spelen op de actualiteit en dient optimale ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor de verschillende claims op het landelijk gebied;
- een uniform plan en systematiek zullen de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid waarborgen en de handhaafbaarheid optimaliseren;
- een laatste doelstelling is dat het plan (digitaal) duidelijk en hanteerbaar is.

BESLUIT TOT HERZIENING
BESTEMMINGSPLAN BUI-
TENGEBIED

DOELSTELLINGEN

De begrenzing van het plangebied

1.2

BUITENGEBIED EN KERNEN

Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied heeft betrekking op het grondgebied van de gemeente Maasdonk. Reeds bekende uitbreidingsplannen maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied. De kernen Gefen, Nuland en Vinkel maken geen deel uit van het plangebied. Dit geldt ook voor vakantiepark Vinkeloord en het gebied dat is gereserveerd voor bedrijventerrein Heesch-West.

GELDENDE BESTEMMINGS-
PLANNEN

De grenzen van het plangebied worden bepaald door de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk' en de begrenzing van het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk'.

KAART 'BEGRENZING PLAN-
GEBIED'

Op de kaart 'Begrenzing plangebied' is de exacte begrenzing van het bestemmingsplan Landelijk gebied weergegeven. Deze kaart is opgenomen in bijlage 1.

Gebiedsbeschrijving ^{1.3}

GEBIEDSBESCHRIJVING

Een belangrijke stap tot het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied is het uitvoeren van een inventarisatie naar de beleidsuitgangspunten, de bestaande situatie en het verrichten van onderzoek naar ontwikkelingen in het plangebied.

De resultaten van dit onderzoek (inventarisatie en ruimtelijke analyse) zijn verwerkt in deze Gebiedsbeschrijving.

INVENTARISATIE

De inventarisatiegegevens zijn verwerkt in een afzonderlijke rapportage (database) met een functiekaart, waarop (het gebruik van) de bebouwing is aangegeven.

De ruimtelijke analyse betreft een analyse van de inventarisatie en het onderzoek naar knelpunten, mogelijkheden en kansen voor het plangebied. De informatie is thematisch beschreven. De te onderscheiden thema's zijn:

- landschap, cultuurhistorie en archeologie;
- natuur;
- water;
- landbouw;
- niet-agrarische bedrijvigheid;
- wonen;
- recreatie;
- maatschappelijke voorzieningen;
- infrastructuur;

- milieu.

Van elk thema is de feitelijke situatie in het buitengebied beschreven. Voorts is in het document het relevante beleid en de relevante regelgeving opgenomen.

Werkwijze en status van de Gebiedsbeschrijving^{1.4}

In de periode februari/maart 2008 is de feitelijke situatie in het plangebied verkend en is (uitvoerig) onderzoek verricht naar de afzonderlijke aspecten ten behoeve van het ruimtelijk beleid in het buitengebied. Het betreft een grondige en zorgvuldige inventarisatie van bestaande functies, ruimtelijke kwaliteiten en bebouwing, milieuaspecten, maar ook van geldende rechten en afspraken. Daarnaast is de gemeente momenteel bezig met het aanvullen van de inventarisatie met gegevens onder andere vanuit het BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen).

AANPAK INVENTARISATIE
BUITENGEBIED

De inventarisatie en de ruimtelijke analyse ten behoeve van de Gebiedsbeschrijving zijn in nauwe samenwerking met en onder begeleiding van een ambtelijke projectgroep tot stand gekomen.

De resultaten van deze inventarisatie zijn, voor zover relevant in dit stadium, verwerkt in dit document. De overige aspecten komen in een latere fase aan de orde, als het bestemmingsplan gereed wordt gemaakt.

Op 27 november 2007 vond met Waterschap Aa en Maas, provincie Noord Brabant en Brabant Water een afzonderlijk overleg plaats in het kader van de watertoets. De resultaten van het overleg zijn eveneens in dit document opgenomen (zie ook bijlage 2).

WATERTOETS

Omdat het gemeentebestuur veel waarde hecht aan draagvlak, is een klankbordgroep, bestaande uit allerlei belangenorganisaties, bij de totstandkoming van dit basisdocument betrokken. De deelnemende organisaties en contactpersonen van de klankbordgroep zijn in bijlage 4 opgenomen.

STUURGROEP EN KLANK-
BORDGROEP

De volgende stap tot een voorontwerpbestemmingsplan was het opstellen van een Ontwikkelingsvisie in de vorm van een structuurvisie. Deze visie heeft tot doel een duidelijke en actuele visie te formuleren op het plangebied. De visie, met de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke analyse en inventarisatierapportage, is een belangrijke onderlegger voor het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Enerzijds biedt de visie een kader en onderbouwing voor het bestemmingsplan, anderzijds biedt deze het kader om

VOLGENDE STAP IN HET
PROJECT

de 'onbekende toekomst' af te wegen en deze via buitenplanse procedures (projectplan of partiële herziening) te verwezenlijken.

Beleidskader

2

Rijksbeleid ^{2.1}

Nota Ruimte ^{2.1.1}

Eind april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkelingen staan, gepresenteerd. De nota heeft de titel 'Ruimte voor ontwikkeling' meegekregen. Er wordt meer ruimte aan lagere overheden gegeven om hun eigen beleid te ontwikkelen.

Met de Nota Ruimte geeft de regering aan, dat het haar menens is met de liberalisering van de ruimte, ook als het gaat om het landelijk gebied. De Nota Ruimte gaat uit van "ja mits" en zet daarmee de markt in de centrale positie. Dit dwingt gemeentebesturen om veel scherper dan voorheen te formuleren hoe zij de toekomst, van met name het landelijk gebied, willen zien.

RUIMTE VOOR ONTWIKKELING

Het rijk streeft in de Nota Ruimte naar meer basiskwaliteit. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Voorbeelden zijn functiecombinaties met water, beleid voor bouwen in het buitengebied, beleid voor recreatiewoningen en -complexen, bescherming van overige natuur(gebieden), landschappelijke kwaliteit, ontwerp kwaliteit en dergelijke. Water wordt als structurerend principe gehanteerd.

BASISKWALITEIT

Zaken van nationaal belang zijn vastgelegd in de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Zo zijn langs de Maas diverse gebieden aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Een band vanuit het westen tot over Maasdonk is aangemerkt als 'indicatief begrensd bundelingsgebied'. Provincies, WGR-plusregio's en gemeenten leggen deze bundelingsgebieden vast in hun plannen en werken het verstedelijkingsbeleid verder uit. Het is niet de bedoeling dat de bundelingsgebieden helemaal verstedelijken. Weliswaar ligt de nadruk op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw. In de bundelingsgebieden moeten stad en land in samenhang worden ontwikkeld.

Gemeenten geven in hun ruimtelijk beleid en in hun waterhuishoudingsbeleid aan waar en hoe, voor de aanwezige natuurkwaliteit, negatieve ontwikkelingen op het gebied van water-, lucht- en bodemkwaliteit worden voorkomen en verminderd.

NATIONALE RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

BELEID BUITENGEBIED

Het beleid met betrekking tot het buitengebied richt zich op het behouden van de vitaliteit en de draagkracht van het buitengebied, gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bijvoorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging. Zo worden er meer mogelijkheden geboden tot hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Soms kan ook nieuwbouw wenselijk zijn, bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe landgoederen. Zo worden middelen gegenereerd voor aanleg van recreatie en/of natuurgebieden. Daarnaast zal voor de landbouw ruimte worden geboden tot het voeren van een bredere bedrijfsvoering, met name als dat leidt tot een duurzame productie. De provincies dienen landbouwontwikkelingsgebieden aan te wijzen voor de niet-grondgebonden en intensieve landbouw.

RECREATIE

Voor de versterking van de recreatiemogelijkheden is het onder andere van belang, de bereikbaarheid en de toegankelijkheid van de groene ruimte te verbeteren.

Natuur voor mensen, mensen voor natuur ^{2.1.2}

De nota NBL21 (2000) is de opvolger van het Natuurbeleidsplan uit 1990. In het NBL21 wordt de aanpak van het natuurbeleid in (de komende) tien jaar geschetst. De hoofddoelen van de nota zijn:

- de leefbaarheid van de omgeving voor de mensen;
- diversiteit in planten, dieren en landschappen;
- duurzaam gebruik van water, ruimte en biodiversiteit.

Het NBL21 is een bouwsteen geweest voor de Nota Ruimte, het tweede Structuurschema Groene Ruimte en het vierde Nationaal Milieubeleidsplan.

De gemeente Maasdonk maakt onderdeel uit van het Programma Landelijk Natuurlijk. Dit Programma betreft de kwaliteitsversterking (landschappelijk, ecologisch en recreatief) van het landelijk gebied. Het gaat om dat deel van het landelijk gebied dat is gelegen buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en buiten de directe nabijheid van grote steden.

Doelen zijn: Behoud en versterking van de landschappelijke en ecologische kwaliteit in het landelijk gebied; toename van het duurzaam gebruik van het landelijk gebied; een gerichte kwaliteitsimpuls voor het agrarisch cultuurlandschap.

Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur ^{2.1.3}

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

ZORGPLICHT

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun

leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in, dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 2).

Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 11). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12).

Beschermde zijn de inheemse zoogdieren (met uitzondering van huismuis, bruine rat en zwarte rat), alle inheemse vogels, amfibieën en reptielen, sommige planten, vissen, vlinders, libellen, kevers en mieren en rivierkreeft, wijngaardslak en Bataafse stroommossel. Deze soorten zijn vermeld op lijsten die zijn gebaseerd op het Besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. De verboden in de artikelen 9, 10 en 11 gelden niet voor mol, bosmuis en veldmuis. Ook gelden ze niet voor huisspitsmuis als deze zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevindt.

SOORTENBESCHERMING

De soorten die in het kader van de Europese Habitatrichtlijn geplaatst zijn op de bijlage IV van te beschermen soorten (Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna), zijn als gevolg hiervan in Nederland in de Flora- en faunawet van 2002 opgenomen als streng beschermde soort. De verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet voorzien echter niet in het criterium 'goede instandhouding van de soort'. Dat aspect moet daarom zolang de Flora- en faunawet niet is aangepast, expliciet worden afgewogen voor elk ruimtelijk plan.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zal de gemeenteraad die besluit over een bestemmingsplan waarin de belangen van een streng beschermde soort kunnen spelen hiervoor in het vaststellingsbesluit zelf een expliciete afweging moeten opnemen (ABRS 28 februari 2007 200604026/1). Daarbij moet uiteraard op grond van adviezen van deskundigen, gebaseerd op goed onderzoek (ABRS 23 augustus 2006 200600506/1) kunnen worden overwogen dat het voortbestaan van de soort ter plekke door de toe te laten ontwikkelingen niet wordt bedreigd.

De Flora- en faunawet beschermt individuele exemplaren van een soort en vaste rust- en verblijfplaatsen van diersoorten. Voor een goede instandhouding van een diersoort is echter ook behoud van foeragegebied en migratieroutes nodig.

HABITAT

Deze aspecten worden in de nieuwe interne handleiding van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit ook overwogen bij de besluitvorming over ontheffingverlening.

GEBIEDSBESCHERMING

Naast het soortenbeleid uit de Europese Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992) moet, op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, ook aandacht worden besteed aan beschermde natuurgebieden uit deze regelgeving. Dit is uitgewerkt in het Natura 2000-beleid. Natura 2000 is het netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie, die wordt beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). De richtlijnen geven aan welke typen natuur en welke soorten precies moeten worden beschermd. De lidstaten wijzen daarvoor speciale beschermingszones aan. In het kader van de Vogelrichtlijn zijn speciale beschermingszones aangewezen ter bescherming van vogelsoorten, vermeld in bijlage I van deze richtlijn, van trekvogels op de Nederlandse Rode lijst en van hun habitatten. Deze aanwijzing was in Nederland nagenoeg voltooid. In het kader van de Habitatrichtlijn zijn speciale beschermingszones aangemeld bij de Europese Commissie ter bescherming van leefgebieden, vermeld in bijlage I en van planten- en diersoorten vermeld in bijlage II van deze richtlijn. Alle gebieden die zich kwalificeren voor aanmelding, zijn op grond van de genoemde richtlijnen beschermd, alsof ze al zijn aangewezen.

RODE LIJST

In dit rapport wordt tevens aandacht geschonken aan soorten van de Rode lijst. Hierop staan Nederlandse soorten die bijzondere aandacht nodig hebben. Deze soorten worden bedreigd, zijn zeldzaam of erg kwetsbaar of nemen sterk in aantal af. De Rode lijsten zijn officieel door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit vastgesteld (Besluit Rode lijsten flora en fauna, november 2004). Veel rode lijstsoorten (vooral planten) worden echter niet door de Flora- en faunawet beschermd en hebben daardoor geen duidelijke juridische status.

NATUURBESCHERMINGSWET

Onder de oude Natuurbeschermingswet 1967 vielen twee typen gebieden: Nationale en beschermde Natuurmonumenten en gebieden die de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aanwees ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen. Per 1 oktober 2005 vallen de Natura 2000-gebieden samen met de twee hierboven staande typen gebieden onder de Natuurbeschermingswet 1998. Daar waar de beschermde Natuurmonumenten samenvallen met een Natura 2000-gebied, verliest het gebied zijn status als Natuurmonument. Voor ingrepen in of in de omgeving van een dergelijk gebied, moet door middel van een vooroverleg tussen bevoegd gezag en initiatiefnemer worden ingeschat of de ingreep negatieve effecten kan hebben. Als dit het geval is, wordt via een voortoets onderzocht of de ingreep significant negatieve effecten kan hebben. Wanneer er geen wetenschappelijke zekerheid is dat er geen significant negatieve effecten zijn, moet een passende beoordeling worden uitgevoerd. Daarvoor moet de initiatiefnemer de gegevens aanleveren in de vorm van een Natuurbeschermingswetrap-

port. Het bevoegd gezag toetst deze rapportage op verzoek van de initiatiefnemer. Dit is bijna altijd het College van Gedeputeerde Staten van de provincie. In beginsel verleent het bevoegd gezag alleen een vergunning als er zekerheid is verkregen dat de activiteit de natuurlijke kenmerken van het gebied niet aantast.

De omvang van de effecten wordt getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende beschermde gebied. Deze doelstellingen zijn of worden opgenomen in de aanwijzingsbesluiten en de beheersplannen. In het aanwijzingsbesluit van het Natura 2000-gebied staat vermeld, vanwege welke soorten en habitatten en om welke reden het gebied is aangewezen. De instandhoudingsdoelstellingen van een gebied mogen niet worden geschaad.

De Ecologische Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte (Regeringsbeslissing 2006) geniet een vergelijkbare bescherming. Ingerepen bij deze gebieden worden door het bevoegd gezag, het college van Gedeputeerde Staten van de provincie, getoetst bij een ruimtelijke procedure. De Ecologische Hoofdstructuur mag niet worden aangetast. Aantasting wordt alleen verdedigbaar geacht, als aantoonbaar is dat het project van groot openbaar belang is en er geen redelijk alternatief bestaat. Hier geldt het zogenaamde 'nee-tenzij'-principe. De aantasting moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Restschade moet worden gecompenseerd.

In juli 2007 is door rijk en provincies het beleidskader Spelregels EHS, Beleidskader voor compensatiebeginsel, EHS-saldobenadering en herbegrenzen EHS uitgegeven. Met dit beleidskader kan maatwerk worden geboden. In het beleidskader wordt onder anderen een beoordelingskader gegeven (significantie) en wordt aangegeven dat ook externe werking een expliciet te beoordelen effect is.

Belvédère ^{2.1.4}

De nota Belvédère (1999) geeft cultuurhistorie van bebouwing en landschap een centrale plaats. Gevraagd wordt om bij planvorming rekening te houden met cultuurhistorische waarden. In de nota zijn verschillende gebieden aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. In het buitengebied van de gemeente Maasdonk bevinden zich geen Belvédèregebieden¹.

Provinciaal beleid ^{2.2}

Streekplan Noord Brabant 2002 ^{2.2.1}

De kern van Streekplan Noord Brabant 2002² 'Brabant in balans' bestaat uit een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant en de op die visie gebaseerde beleidslijnen.

¹ Bron: www.belvedere.nu

² Partiële herziening van 3 december 2004.

Het hoofddoel van het streekplan is het nastreven van een zorgvuldiger ruimtegebruik. In de visie worden daartoe vijf leidende principes beschreven:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

MEER AANDACHT VOOR DE ONDERSTE LAGEN

De lagenbenadering is een werkwijze om ruimtelijke keuzen te onderbouwen en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Per gebied leidt deze benaderingswijze tot verschillende (ruimtelijke) uitkomsten, afhankelijk van de specifieke regionale of lokale kwaliteiten en omstandigheden. Tot de onderste laag behoren water, bodem, natuur, landschap en cultuurhistorie.

Gestreefd wordt naar een robuust water- en bodemsysteem. Wat het grondwater betreft betekent dit, dat aansluiting wordt gezocht bij het systeem van kwel en infiltratie. De gemeente Maasdonk is bijna geheel een intermediair gebied, waar zo min mogelijk wateronttrekking plaats moet vinden.

Voor het oppervlaktewater wordt uitgegaan van stroom- en afwateringsgebieden.

Potentieel natte gebieden, waarvan er verspreid over de gemeente een aantal voorkomen, zijn van nature niet of minder geschikt voor bebouwing.

Het gebied globaal tussen Nuland en Vinkel is zoekgebied voor waterberging.



LEGENDA		bestaat	traal vastgesteld	in studie	lange-termijnstudie
Grens regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)		Stroomweg			
Indicatie robuuste verbinding		Provinciale/stadsgewestelijke gebiedsontsluitingsweg			
GROENE HOOFDSTRUCTUUR		Spoorweg			
GHS-natuur		Brabantspoor			
Ecologische verbindingzone		Vaarweg			
GHS-landbouw		(Militair) vliegveld			
AGRARISCHE HOOFDSTRUCTUUR		Toeristisch attractiepunt van bovenregionale betekenis			
AHS-landschap		Concentratiepunt voor de waterrecreatie van bovenregionale betekenis			
AHS-landbouw:		Openbare drinkwatervoorziening			
Glastuinbouw - vestigingsgebied		Militair terrein			
Glastuinbouw - mogelijk doorgroetgebied		Bos en heide buiten Noord-Brabant (1997)			
Glastuinbouw-gebied		Grote openluchtwateren, rivieren en beken (1997)			
Zoekgebied voor verdrichtingsgebieden		Bebauwing Noord-Brabant (2001)			
AHS-overig		Bebauwing buiten Noord-Brabant (2001)			
Grens stedelijke regio's		Plangens			
Bovenregionaal bedrijventerrein					
Bovenregionaal bedrijventerrein/ Vestigingsgebied glastuinbouw					
Landschapscologische zone					

Kaart en legenda 'Ruimtelijke hoofdstructuur'

Schoon water en een schone bodem zijn onvervangbaar en belangrijk voor natuur, economie en drinkwater en van groot belang voor de toekomst van Brabant. Potentieel vervuilende functies worden uit infiltratiegebieden geweerd. Hydrologisch schadelijke activiteiten rondom hydrologisch gevoelige delen van de GHS-natuur (natte natuurparels) worden geweerd. In en rondom deze hydrologisch gevoelige delen van de GHS-natuur, moeten intensieve, wateronttrekkende landbouwfuncties worden geweerd en extensieve landbouwfuncties moeten worden gestimuleerd. Dit geldt voor de omgeving van het grondwateronttrekkingspunt ten westen van Nuland. Het planologisch regime zal telkens maatwerk moeten zijn en zich mede moeten richten op bescherming en herstel (verdrogingsbestrijding) van de waterafhankelijke natuur. Te denken valt bijvoorbeeld aan een aanlegvergunningenregime voor boomteelt en voor nieuwe ontwateringsmiddelen als drainages.

In de 'Provinciale milieuverordening' (1994 e.v.) zijn beschermingszones aangewezen rond waterwingebieden en regels gesteld voor activiteiten in deze zones, die de kwaliteit van het grondwater kunnen bedreigen. Ten westen van Nuland ligt een zeer kwetsbaar waterwingebied. Daaromheen, met name in zuidelijke richting, bevinden zich de 25- en 100-jaars beschermingszone van deze waterwinning.

Een beperkt aantal gebieden in Maasdonk is aangewezen als 'meest geschikt voor grondgebonden landbouw'. Dit geldt voor twee oost-west lopende stroken ten noorden van de kernen Nuland en Geffen en het gebied ten zuiden van de A59. De grondgebonden landbouw levert een bijdrage aan het realiseren van milieu- en waterdoelstellingen, door optimaal gebruik te maken van het natuurlijke aanbod van vocht en voedingsstoffen. Bij de keuze voor nieuwe locaties voor verstedelijking, recreatie, glastuinbouw en intensieve veehouderij, moet dit agrarisch belang worden meegewogen.

Het natuurbeleid van de provincie richt zich op verbetering van de ecologische kwaliteit en verhoging van de belevingswaarde van de natuur. Voor de verbetering van de ecologische kwaliteit is het nodig dat de natuur voldoende

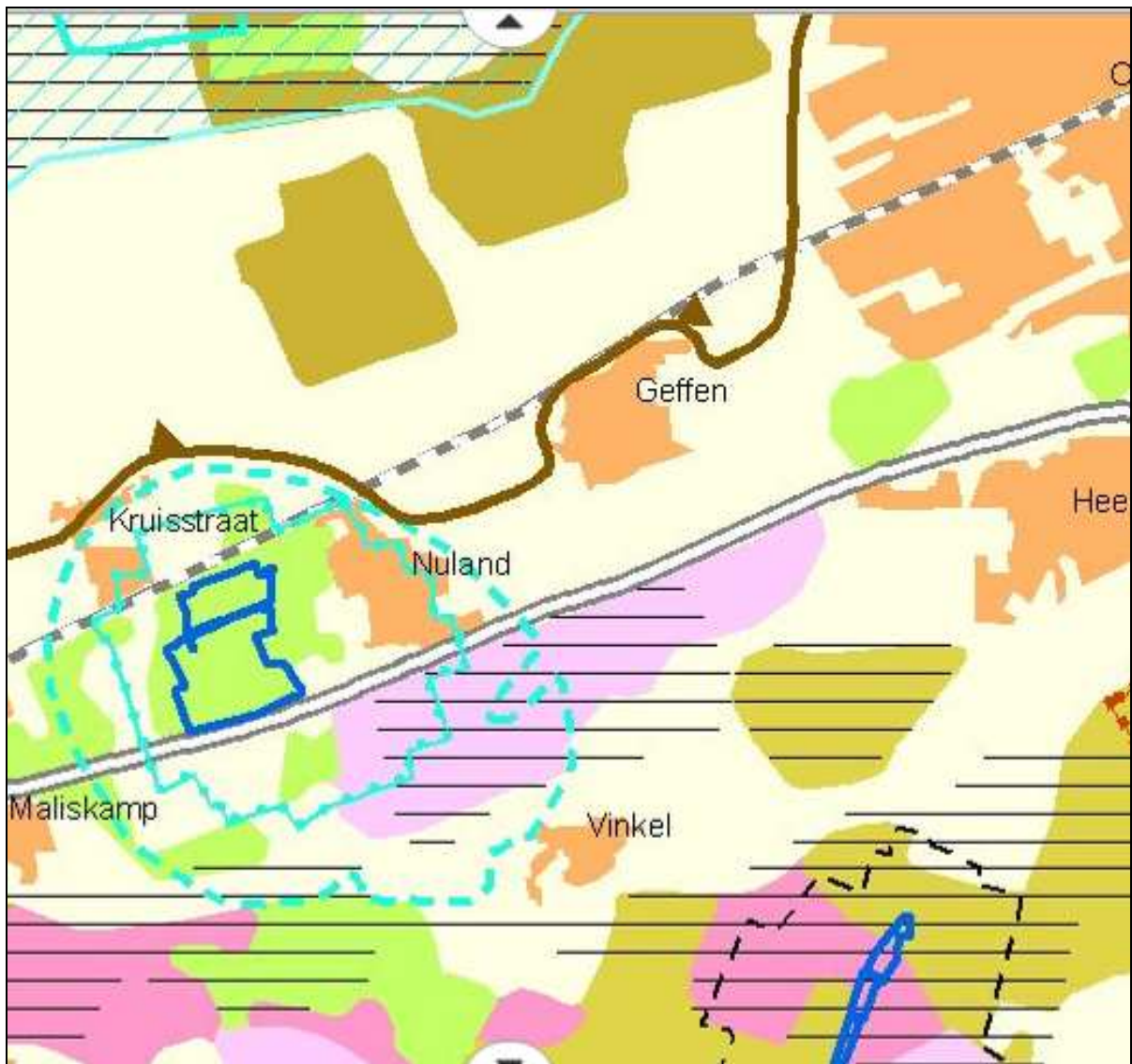
ruimte wordt gegund. Het instrument is de groene hoofdstructuur. Verder is nodig dat de milieu- en wateromstandigheden worden verbeterd.

Wat betreft het landschap richt het beleid zich op versterking van de identiteit van gebieden. Hierbij is het de kunst om een goed evenwicht te vinden tussen het behoud van waardevolle landschappelijke karakteristieken, structuren en elementen, inclusief boven- en ondergrondse cultuurhistorische (landschaps)waarden en de vernieuwing van het landschap. In dit verband is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt: belangrijke landschappelijke waarden verdienen het om te worden behouden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Om de diversiteit in landschappen te waarborgen en te ontwikkelen, spelen landschapsvisies een belangrijke rol.

De provincie vindt dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de landschappelijke kwaliteiten van het onbebouwde en het bebouwde gebied reeds in een vroeg stadium van het planproces aandacht moeten krijgen.

De cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven op de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Cultuurhistorische waardenkaart' (januari 2002, en latere aanpassingen). Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet met deze waarden rekening worden gehouden.



LEGENDA			
Grens regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)			
GHS-NATUUR	Natuurparel		in combinatie met water
	Overig bos- en natuurgebied		in combinatie met water
GHS-LANDBOUW	Leefgebied kwetsbare soorten		
	Leefgebied struweelvogels		
	Natuurontwikkelingsgebied		
AHS-LANDSCHAP	Leefgebied dassen		
	Waterpotentiegebied		
	RNLE-landschapsdeel		
AHS-LANDBOUW			
Aardkundig waardevol gebied			
Openheid			
Rivierbed			
Zoekgebied rivierverruiming			
Zoekgebied regionale waterberging			
		Waterwingebied (openbare drinkwatervoorziening)	
		Beschermingszone kwetsbare grondwaterwinning	
		Beschermingszone zeer kwetsbare grondwaterwinning	
		25-jaarszone	
		Boringvrije zone grondwaterwinning	
		Stroomweg (bestaand en vastgesteld tracé)	
		Provinciale/stadsgewestelijke gebiedsontsluitingsweg (bestaand en vastgesteld tracé)	
		Spoorweg (bestaand en vastgesteld tracé)	
		Vaanweg (bestaand tracé)	
		Bos en heide buiten Noord-Brabant (1997)	
		Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken (1997)	
		Bebouwing Noord-Brabant (2001)	
		Bebouwing buiten Noord-Brabant (2001)	
		Plangrens	

Kaart en legenda 'Elementen van de onderste laag'

Dit geldt in het bijzonder voor de historisch-landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarde. In beginsel zijn in deze vlakken alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar, die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden. De gemeente Maasdonk is voor een groot deel waardevol vanwege de openheid.

ZUINIG RUIMTEGEBRUIK

Zowel in de stedelijke als in de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. Daarnaast zet de provincie in op het meervoudig gebruik van de ruimte. Door verschillende functies op een locatie te combineren, kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt. Het combineren van functies als waterberging, landbouw en recreatie past hierin.

In het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties speelt zuinig ruimtegebruik een belangrijke rol. Centraal staat het agrarisch hergebruik van vrijkomende bouwblokken, boven het toestaan van nieuwe bouwblokken.

In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied door verstedelijking centraal. Met het oog hierop wordt voor elke landelijke regio een thematisch uitwerkingsplan opgesteld, waarin de woon- en werklocaties worden bepaald. Uitgangspunt is dat het aansnijden van nieuwe ruimte pas aan de orde is, als blijkt dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen het bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd.

CONCENTRATIE VAN STEDELIJKE FUNCTIES

Het provinciale beleid is gericht op het concentreren van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan.

De gemeente Maasdonk (Geffen-Nuland) behoort tot de stedelijke regio van Waalboss. Vinkel behoort tot landelijke regio Maashorst. De stedelijke regio is een ruimtelijk samenhangend, verstedelijkt gebied (bundelingsgebied Nota Ruimte). Binnen deze regio liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing ervan is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Ook hebben natuur- en landschapswaarden een rol gespeeld.

ZONERING BUITENGEBIED

Het buitengebied bestaat uit drie hoofdfuncties: landbouw, natuur en recreatie. Het buitengebied moet in hoofdzaak hiervoor bestemd blijven. De onderlinge verhouding tussen de drie hoofdfuncties is aan het veranderen, onder meer als gevolg van de toenemende waardering voor natuur en landschap, rust en ruimte en de problemen die zijn veroorzaakt door de intensieve en grootschalige vormen van landbouw. De volgende zones worden onderscheiden:

- de groene hoofdstructuur (GHS);
- de agrarische hoofdstructuur (AHS);

- regionale natuur- en landschapseenheden.

De Groene Hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. De groene hoofdstructuur bevat de (landelijk bepaalde) Ecologische Hoofdstructuur (EHS) met daarnaast gebieden die op provinciale schaal van ecologisch belang zijn.

Binnen de gemeente liggen geen Vogelrichtlijn- en Habitatgebieden.

In de Agrarische HoofdStructuur (AHS) staat de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop. Landbouwbedrijven hebben er in beginsel de ruimte om zich te ontwikkelen in de door hen gewenste richting.

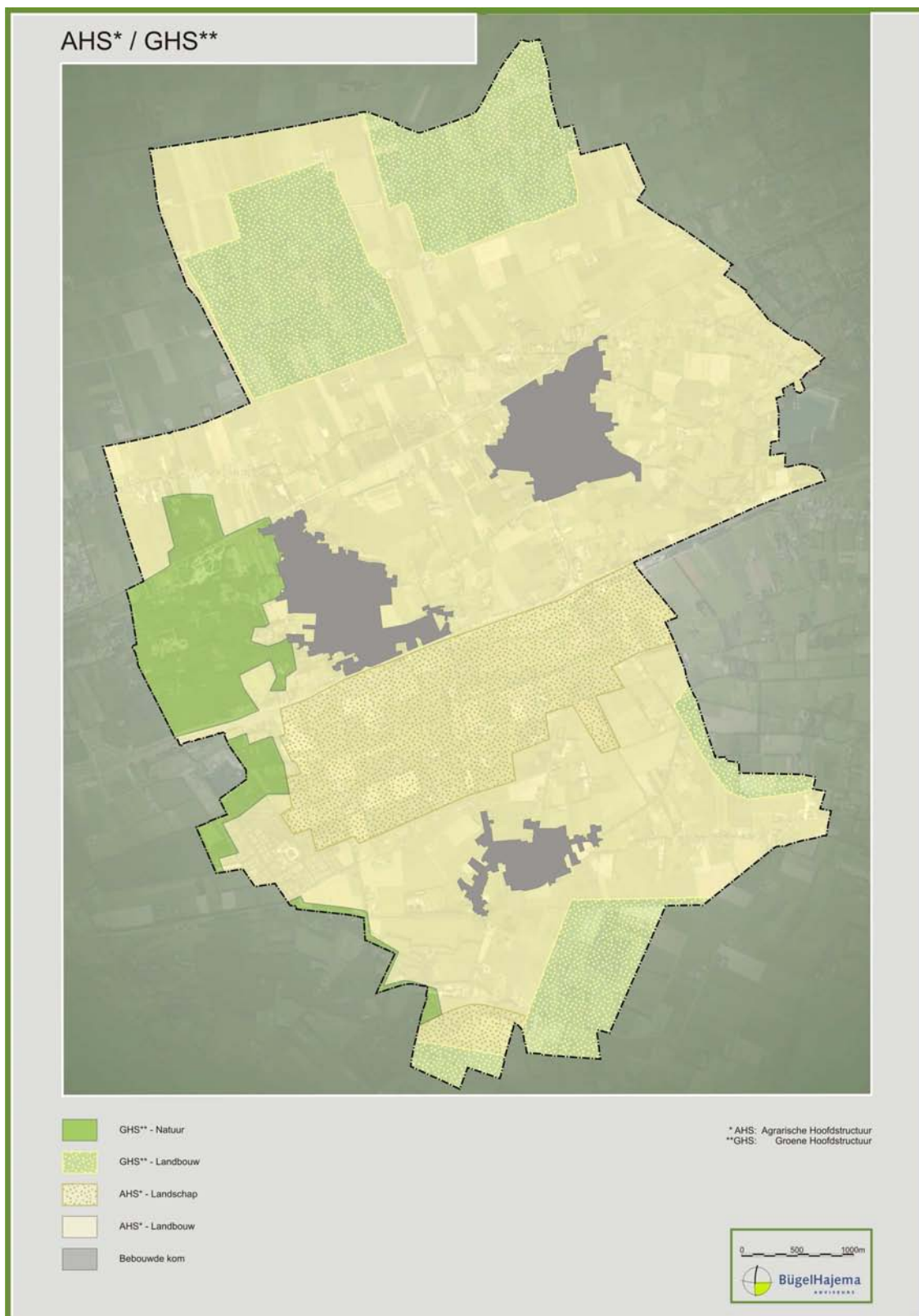
Regionale natuur- en landschapseenheden (RNLE'n) zijn gebieden van ten minste enkele duizenden hectaren, die voor circa tweederde deel uit bos en natuur bestaan met daaromheen landbouwgronden. Door versterking van de onderliggende relaties, kunnen ze zich op termijn ontwikkelen tot zelfstandige eenheden waar natuur, landschap en landbouw centraal staan. Deze gebieden moeten groen en landelijk blijven. Binnen de gemeente Maasdonk komen geen regionale natuur- en landschapseenheden voor.

In figuur 1 is vermeld waaruit de hoofdzones, die voorkomen in de gemeente Maasdonk, zijn opgebouwd. Op de kaart op bladzijde 22 zijn de zones op kaart weergegeven.

Figuur 1: overzicht zones in de gemeente Maasdonk

GHS en AHS-landschap	In Streekplan 2002	korte omschrijving
Hoofdzone	Subzone	
GHS-natuur	Natuurparels	rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden
	Overig bos- en natuurgebied	minder hoge natuurwaarden dan de natuurparels
	Ecologische verbindingzone	verbinden natuurgebieden met elkaar
GHS-landbouw	Leefgebied kwetsbare soorten	gebied waar soorten eisen stellen aan het gebruik
	Natuurontwikkelingsgebied	landbouwgrond geschikt voor ontwikkeling nieuwe natuur
AHS- landschap	Waterpotentiegebied	geschikt voor natte natuurontwikkeling
AHS landbouw	Overig	ontwikkelingsruimte voor de landsbouw
	Zoekgebied veeverdichting	potentiële locatie voor te verplaatsen veehouderijen

De GHS-landbouw en de AHS-landbouw moeten als zodanig worden beschermd tegen intensieve vormen van ruimtegebruik, die in beginsel niet thuishoren in het buitengebied, met name verstedelijking. In de tweede plaats moeten de natuur- en landschapswaarden binnen de zones worden beschermd tegen ruimtelijke ingrepen die thuishoren of thuis kunnen horen in het buitengebied, zoals agrarische bebouwing. In de natuurparels buiten deze eenheden geldt het 'nee-principe' (geen ontwikkelingen mogelijk).



AHS/GHS

Verder geldt in de GHS en de AHS-landschap het 'nee- tenzij-principe'. Het 'nee- tenzij-principe' kent drie voorwaarden:

- er moet sprake zijn van zwaarwegende maatschappelijke belangen;
- uit onderzoek moet zijn gebleken dat geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de GHS;
- er moet voldoende compensatie van natuur- en landschapswaarden worden geboden.

Provinciale Staten hebben in het kader van het project 'Revitalisering Landelijk Gebied' (delen van) landbouwontwikkelingsgebieden aangewezen die moeten worden beschermd tegen intensieve vormen van ruimtegebruik, die niet rechtstreeks ten dienste van de landbouw staan.

In de GHS-natuur, de GHS-landbouw en de AHS-landschap is nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf uitgesloten. Binnen een agrarisch bouwblok is de omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan.

Toerisme en recreatie worden gezien als nevenschikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Kansen voor de realisering van een goed toeristisch-recreatief product moeten dan ook optimaal worden benut. De mogelijkheden zijn echter wel sterk afhankelijk van de specifieke kenmerken van een gebied. Met name buiten- en bewegingsrecreatie, zoals wandelen, fietsen en picknicken, en natuurgerichte recreatie passen prima in de groene hoofdstructuur (GHS). De kwetsbaarheid van GHS-natuur, de GHS-landbouw en de AHS-landschap, bepaalt welke andere vormen van toerisme en recreatie toelaatbaar zijn en in welke intensiteit.

Toestaan van verblijfsrecreatie is afhankelijk van de zone en de locatie.

Aan de aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie wordt in de AHS-landbouw ruimte geboden.

Buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerbewoning aanvaardbaar. Bij deze vorm van hergebruik moeten overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen zoveel als mogelijk is, gesloopt worden. Onder voorwaarden is vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven toegestaan.

In bebouwingsconcentraties buiten de groene hoofdstructuur is het onder voorwaarden toegestaan, dat voormalige agrarische bedrijfslocaties benut worden voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid, bijvoorbeeld voor startende bedrijven. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden, zoals passend in de omgeving, kleinschalig, maximaal oppervlak van 400 m² en sloop van overtollige bebouwing.

Onder voorwaarden kunnen nieuwe landgoederen worden aangelegd in het buitengebied. Dit moet wel gepaard gaan met een duidelijke verbetering van de landschappelijke, natuurlijke of recreatieve kwaliteiten van het gebied.

Een nieuw landgoed moet een omvang van tenminste 10 ha hebben. In een landelijke regio moet het bovendien tenminste 7,5 ha nieuw bos- of natuurgebied omvatten. In stedelijke regio's kan 5 ha als minimale oppervlakte voor het nieuwe bos- of natuurgebied worden gehanteerd. De aanleg van een nieuw landgoed in de GHS-natuur is niet toegestaan.

Het Streekplan is inmiddels omgezet in een interim-Structuurvisie onder de nWro en concretisering daarvan in een paraplunota ruimtelijke ordening. Beide provinciale plannen bevatten een voortzetting van het bestaande, op deze plaats beschreven Streekplan. De structuurvisie en de paraplunota vormen echter wel het toetsingskader voor het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Wijzigingen ten opzichte van het streekplan komen voort uit nieuwe wetgeving, waarbij bijvoorbeeld gedacht moet worden aan archeologie, natuurbescherming, windenergiebeleid, vestigingsbeleid voor grondgebonden landbouw, biomestvergisting, etc. Daarbij komt dat de invoering van de Wro per 1 juli 2008 de directe aanleiding voor deze herziening van provinciaal beleid is. Voor de visie en het bestemmingsplan zal dit nieuwe provinciale beleid leidend zijn.

De kaart Ruimtelijke Hoofdstructuur bevat de algemene beleidslijn van de interimstructuurvisie. Daaruit valt op te maken dat voor gemeente Maasdonk een noord-zuid georiënteerde landschapsecologische zone voor ogen staat, het gebied ten noorden van de spoorlijn wordt gekenmerkt door openheid en het middengebied van de gemeente als stedelijke regio wordt gezien.

De kaart Zonering van het buitengebied van de Paraplunota ruimtelijke ordening bevat voor gemeente Maasdonk geen veranderingen ten opzichte van de streekplankaart van 2002.

Uitwerkingsplannen Waalboss en Maaskant

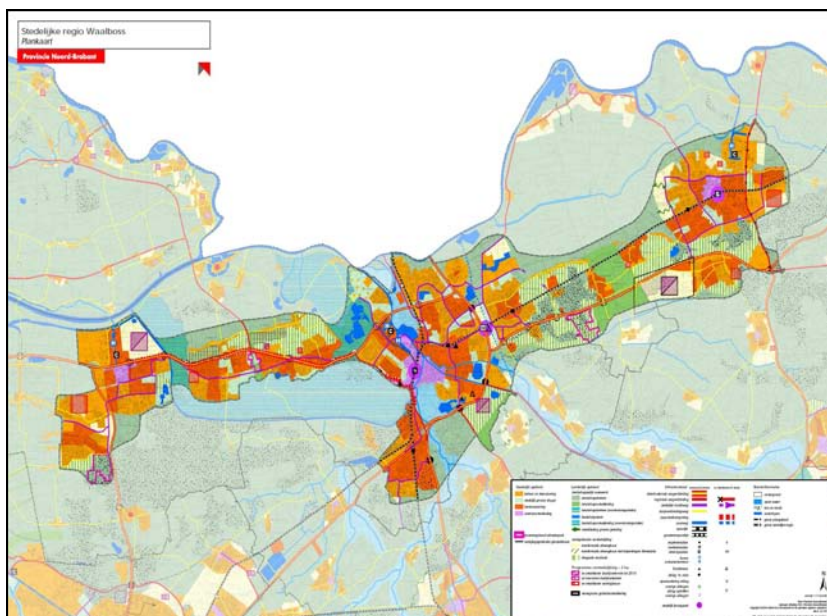
Het globale verstedelijkingsbeleid uit het streekplan is in de uitwerkingsplannen voor de regio's Maaskant en Waalboss verder uitgewerkt. Deze Uitwerkingsplannen zijn op 21 december 2004 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

De regio Waalboss betreft in de gemeente Maasdonk het bebouwd gebied tussen en rondom de kernen Geffen en Nuland. De regio Maaskant betreft het buitengebied ten noorden hiervan en het gebied rond de kern Vinkel.

In deze paragraaf worden alleen de van toepassing zijnde beleidsthema's opgesomd. Gemakshalve wordt verwezen naar de uitwerkingsplannen.

Uitwerkingsplan Waalboss

Op de plankaart van het Uitwerkingsplan Waalboss zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan verschillende aanduidingen opgenomen.



Plankaart Uitwerkingsplan Waalboss

De aanduidingen betreffen:

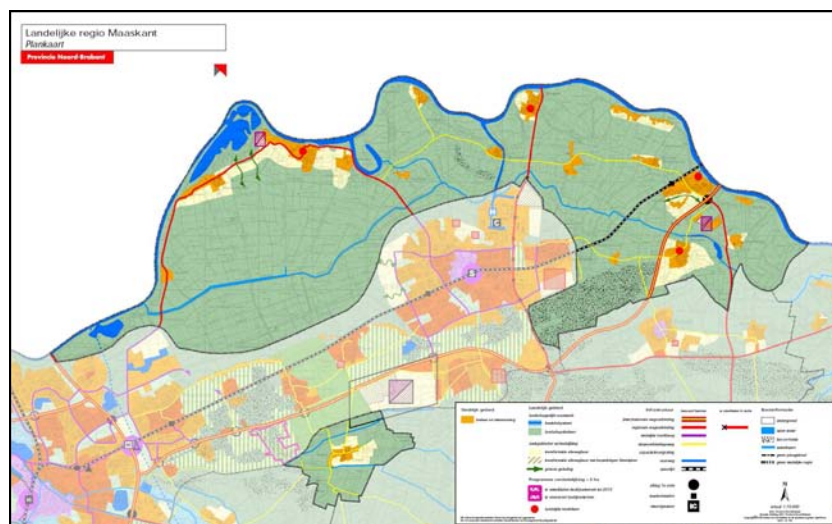
- landschapsbeheer;
- landschapsontwikkeling;
- zoekgebieden verstedelijking: integratie stad-land;
- zoekgebieden verstedelijking: transformatie afweegbaar met beperkingen Streekplan;
- te ontwikkelen bedrijventerrein tot 2015.

Uitwerkingsplan Maaskant

Op de plankaart van het Uitwerkingsplan Maaskant zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan verschillende aanduidingen opgenomen.

De aanduidingen betreffen:

- landschapsbeheer;
- zoekzone verstedelijking: transformatie afweegbaar (rond Vinkel).



Plankaart Uitwerkingsplan Maaskant

Beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling (2004) ^{2.2.2}

Deze nota geeft invulling aan de wens vanuit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om te komen tot een verbetering van het platteland en hiervoor ruimte te geven.

Gedeputeerde Staten vinden het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom aantrekkelijk blijven. De landbouw maar zeker ook de natuur en recreatie hebben daarin een belangrijke plaats. Het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal dan ook vooral gaan over het zoeken naar een balans tussen de functie en de omgeving.

Deze beleidsnota geeft meer ruimte aan nieuwe activiteiten in het buitengebied en geeft een verduidelijking van de mogelijkheden uit het Streekplan 2002. Het biedt gemeenten mogelijkheden om hun eigen beleidsruimte, creatief, actief en ontwikkelingsgericht, gebiedsspecifiek in te vullen op basis van een visie die past binnen de streekplandoelen en randvoorwaarden.

De notitie is het begin van een zoekproces naar nieuwe bestuurlijke verhoudingen en een accentverlegging naar een meer ontwikkelingsgerichte ruimtelijke ordening.

Belangrijke doelstelling van het beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Dit kan door het stimuleren van economische functies op het platteland, die tevens zorgen voor een duurzaam beheer en behoud van gebiedseigen kwaliteiten en passen bij de functies (landbouw, natuur, landschap en recreatie) van het landelijke gebied.

In bebouwingsconcentraties (kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster) is hergebruik van agrarische opstallen voor niet-agrarische functies mogelijk, mits het bijdraagt aan de uitgangspunten van het Streekplan 2002 en het Reconstructieplan. Er moet sprake zijn van een ruimtelijke kwaliteits-

verbetering. Vanuit het provinciale beleid worden geen beperkingen gesteld aan functies en/of maximaal toelaatbare oppervlakten.

Bij hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties, wordt overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt, voor zover deze bebouwing geen cultuurhistorische waarden bezit.

De ontwikkelingsmogelijkheden van bebouwingsconcentraties moeten worden gekoppeld aan gemeentelijke gebiedsvisies. Hierin worden de volgende aspecten opgenomen:

- gebiedsbeschrijving;
- inrichtingsschets en onderbouwing van de meerwaarde van nieuwe bebouwing aan de ruimtelijke structuur;
- indien van toepassing, een beeldkwaliteitsplan;
- uitvoeringsparagraaf.

De visie wordt voorgelegd aan het College van Gedeputeerde Staten.

Het Streekplanbeleid voor hergebruiksmogelijkheden van VAB's beperkt zich tot wonen in het gehele gebied en buiten de GHS tot functieverandering naar agrarische verwante bedrijven.

BELEIDSLIJN VOORMALIGE
AGRARISCHE BEDRIJFSGE-
BOUWEN (VAB'S) BUITEN
BEBOUWINGSCONCENTRA-
TIES

De beleidslijn staat een verruiming voor van het hergebruik van VAB's voor recreatieve voorzieningen, opslagactiviteiten en hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor wonen, mits hierbij een bijdrage wordt geleverd aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten.

Voorwaarden:

- recreatieve ontwikkeling past binnen de visie en voorwaarden zoals neergelegd in het reconstructieplan Maas en Meierij en het Streekplan. Ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt en de aanwezige waarden moeten worden versterkt;
- om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te behouden, is het toegestaan cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing voor wonen te benutten. Uitgangspunt hierbij is dat er slechts één woonfunctie binnen de bebouwing mogelijk is en na splitsing misschien nog een extra woning;
- statische opslagactiviteiten zijn toegestaan buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de Rbv en de regeling 'ruimte-voor-ruimte'.

Kenmerkend voor alle (vormen van) paardenhouderijen is dat er een bepaalde mate van grondgebondenheid vereist is. Onderscheidend voor de verschillen-

BELEIDSLIJN PAARDEN-
BHOUDERIJEN

de bedrijfsvormen is de omvang van de bebouwing, in het bijzonder de rijhal-
len en de publieks- en verkeersaantrekkende werking.

De vestiging van paardenhouderijen op VAB's binnen de GHS-landbouw is
mogelijk. In GHS-natuur niet. De voorkomende waarden in een gebied (zo-
wel in als buiten de GHS) mogen als gevolg van de vestiging van een paar-
denhouderij niet worden aangetast.

Een manege kan zich vanwege de grote omvang van de rijhal en de verkeers-
aantrekkende werking niet vestigen in de GHS-landbouw. Uitbreiding van
bestaande maneges in GHS-landbouw zal streng worden beoordeeld.

Eerder gevormd beleid ging uit van een functie die na beëindiging mogelijk
vervolgd kon worden. Voor nevenfunctie is dat gehandhaafd, zodat de func-
ties die in het streekplan zijn benoemd worden overgenomen: recreatieve
functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische hulpfuncties en
statische binnenopslag.

Ten aanzien van verbrede landbouw wordt het uitgangspunt van de vervolg-
functie losgelaten. De verbrede activiteit moet passen binnen het beleid dat in
een gebied wordt gevoerd.

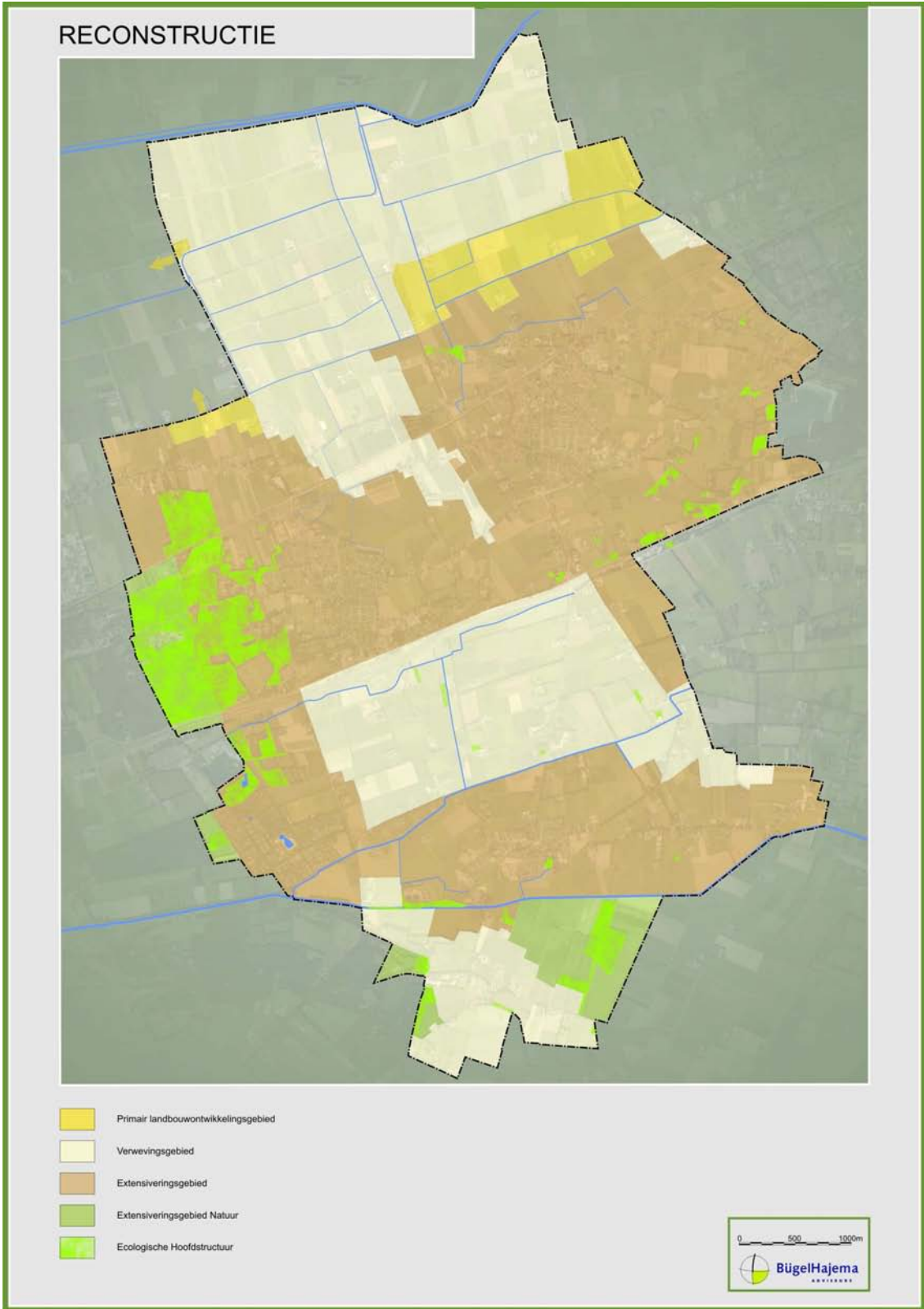
Activiteiten die uitgesloten zijn als zelfstandige activiteit in een bepaald ge-
bied, conform Streekplan of deze beleidslijn, kunnen niet als verbrede activi-
teit worden opgestart.

Regionaal beleid ^{2.3}

Reconstructieplan/Milieueffectrapport Maas en Meierij ^{2.3.1}

Na de varkenspestcrisis van 1997 is de overtuiging gegroeid dat het Brabant-
se platteland een grondige kwaliteitsverbetering nodig heeft. Ook nadat later
nog mond- en klauwzeer en vogelpest zijn uitgebroken. Er is op het platte-
land sprake van een stapeling van problemen. In het verleden hebben ver-
schillende partijen op hun eigen manier, met eigen organisaties en gelden,
aan de oplossing daarvan gewerkt. In de loop van de tijd is echter het inzicht
gegroeid dat de problemen gezamenlijk en integraal moeten worden aange-
pakt.

Onderdelen in het reconstructieplan die afwijken van het Streekplan gelden
als een herziening van het Streekplan. Onderdelen in het reconstructieplan die
doorwerken in het bestemmingsplan, zijn benoemd en begrensd in het recon-
structieplan. Die onderdelen gelden dan als een voorbereidingsbesluit in de
zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.



Reconstructie

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft op 2 mei 2007 uitspraak gedaan over het reconstructieplan Maas en Meierij. Zo is de rechtstreekse doorwerking

van het reconstructieplan naar bestemmingsplannen vernietigd (zie verder paragraaf 3.5).

Centraal in het reconstructieplan staat de zonering. Het buitengebied van Maasdonk is ingedeeld in extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden (zie kaart 'Reconstructie').

Extensiveringsgebieden

In een extensiveringsgebied is het uitgangspunt dat nieuwvestiging, uitbreiding, hervestiging of omschakeling van c.q. naar een intensieve veehouderij niet mogelijk is.

Aan bestaande intensieve bedrijven wordt een bouwblok op maat toegekend, waarbij aan (actuele) bestemmingsplannen toegekende bouwrechten worden gerespecteerd.

Verwevingsgebieden

In een verwevingsgebied geldt dat nieuwvestiging niet is toegestaan, maar dat hervestiging, omschakeling en uitbreiding van intensieve veehouderijen wel mogelijk is, als de locatie als duurzaam kan worden aangemerkt. Dit staat beschreven in de handleiding duurzame locaties en projectlocaties voor de intensieve veehouderij bijlage 5.1 van het reconstructieplan. Indien de locatie niet duurzaam is, dan moet het regime worden gehanteerd dat van toepassing is in de extensiveringsgebieden.

Landbouwontwikkelingsgebieden

In deze gebieden wordt in principe de intensieve veehouderij volop de ruimte gegeven. Hervestiging, omschakeling en uitbreiding is hier toegestaan. De keuze om in het reconstructieplan Maas en Meierij (als uitzondering op de andere reconstructieplannen) geen nieuwvestiging toe te staan, is in eerste instantie gebaseerd op het gegeven dat met de wijze waarop de integrale zonering is ingevuld, er sprake is van een balans tussen de vraag naar duurzame locaties van bedrijven die willen of moeten verplaatsen en de ruimte op bestaande locaties.

	Nieuwvestiging	Hervestiging	Uitbreiding	Omschakeling
Extensiveringsgebieden (algemeen)	nee	nee	nee	ja
Extensiveringsgebieden (natuur)	nee	nee	nee	la
Verwevingsgebieden	nee	ja	ja	ja
Landbouwontwikkelingsgebied	nee	ja	ja	ja

Mogelijkheden niet-grondgebonden bedrijven

Visie op Maas en Meierij 2016

In 2016 is er de wens, dat het gebruik van het landelijke gebied meer aangepast is aan de natuurlijke omstandigheden. Een belangrijk uitgangspunt voor de reconstructie is dat de verbetering van de kwaliteit van natuur, landschap

en milieu samen moet gaan met verbetering van de sociale en economische vitaliteit. Hiervoor is een streefbeeld beschreven. De belangrijkste punten, die terug te voeren zijn op de gemeente Maasdonk, zijn hier benoemd.

Maas en Meierij kent in 2016 een raamwerk van natte en droge natuur. De Hoefgraaf, de Hertogswetering en Groote wetering spelen daarin een belangrijke rol. Binnen het natte raamwerk zijn natuur en water belangrijke en richtinggevend functies. Het (overige) gebruik (landbouw, recreatie) is vanwege de kwetsbare natuurwaarden extensief.

NATUUR

De kern van het droge natuurraamwerk wordt o.a. gevormd door het bosgebied Hei en Wei.

Het recreatieve netwerk bestaat uit de stedelijke regio met haar uitloopgebieden en een drietal aandachtsgebieden recreatie. De uitloopgebieden zijn vooral te vinden rondom de steden Oss en 's-Hertogenbosch en zijn rijk voorzien van bijvoorbeeld wandel- en fietspaden, bankjes, picknicktafels en landschappelijke elementen. De westzijde van Nuland en de oostzijde van Geffen liggen eveneens in het stedelijk uitloopgebied.

RECREATIE

Het karakter van het recreatieve raamwerk is vooral kleinschalig. Er is een grote variatie aan recreatieve voorzieningen, een sterke menging van functies en hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

De overige gronden in het buitengebied van Maasdonk betreft (primaire) landbouwgebieden Dit betreft met name het komgebied aan de noordzijde en de broekgronden ten zuiden van de A59.

LANDBOUW

Het (reconstructie)plan is beschreven in algemene thema's en een beschrijving per deelgebied. Alleen de deelgebieden die betrekking hebben op Maasdonk zijn beschreven.

Het reconstructiegebied is onderverdeeld in landbouwontwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden. In Maasdonk komen alle gebieden voor.

INTEGRALE ZONERING

Binnen de gemeente is een klein deel van de Hoefgraaf, de westelijke helft, en een deel van het gebied Het Broek, ten noorden van de Nieuwekampen, tussen de Coppensdijk en de Vanrijckevorselweg aangewezen als 'Voorlopig reserveringsgebied 2050'.

WATERBERGING

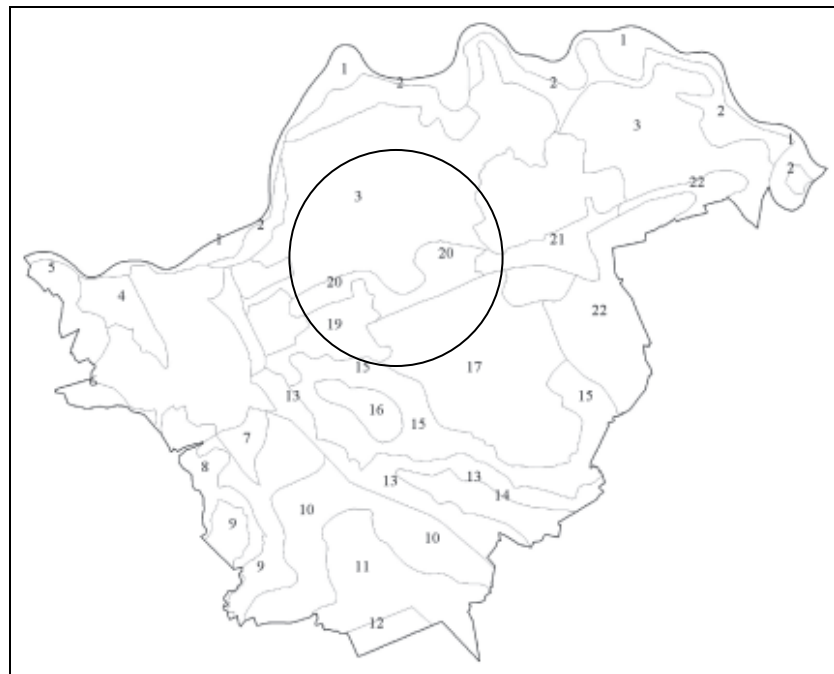
Specifiek aandacht is er voor de sociale gevolgen van bedrijfsbeëindiging van landbouwbedrijven. Gestart wordt met projecten die te maken hebben met verbreding en regionalisering van landbouw, met arbeidsmarkt en werkgelegenheid en met kennismanagement.

WONEN, WERKEN EN LEEFBAARHEID

Dit gebeurt door bijvoorbeeld gebruik te maken van de verruiming van het provinciale beleid voor voormalige agrarische bedrijfslocaties. Nieuwe ont-

wikkelingen moeten wel altijd passen bij aard en schaalniveau van het betreffende gebied.

Kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten zijn in de meeste gevallen begrensd als extensiveringsgebied met een zone eromheen. In die bebouwingsconcentraties verdwijnt de intensieve veehouderij naar verwachting vanzelf, volgens het Reconstructieplan. In de zones moeten de kwaliteit en leefbaarheid versterkt worden door de intensieve veehouderijen te ondersteunen bij verplaatsing en/of samenvoeging van bedrijfslocaties op een plek buiten de bebouwingsconcentraties. Er moet ruimte zijn voor nieuwe functies door inzet op versterking en herstel van het landschap. Voor versterking en herstel van het landschap worden beeldkwaliteitsplannen en landschapsonwikkelingsplannen gemaakt.



Overzicht deelgebieden (3, 17, 19 en 20) in reconstructiegebied Maas en Meierij

KOMGEBIED (3)

Het komgebied is een sterk landbouwgebied met een bijzondere functie voor weidevogels en een grote landschappelijke openheid. Het grootste gedeelte van het komgebied van Maasdonk is begrensd als verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied.

Grote waarde wordt gehecht aan de bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden (voormalige Beerse Overlaat) en het ondersteunen van (al genomen) initiatieven voor agrarisch natuurbeheer, openheid en versterking en herstel van het karakter van het gebied. Hoge prioriteit krijgt het realiseren van de ecologische verbinding Hertogswetering. Rondom deze verbindingen wordt agrarisch natuur- en landschapsbeheer gestimuleerd.

Langs de Hoefgraaf, liggen enkele voorlopige reserveringsgebieden voor regionale waterberging.

Dit deelgebied ligt binnen de stedelijke regio Waalboss, wat bepalend is voor de ontwikkeling van het gebied. Het gebied functioneert voor een deel als stedelijk uitloopegebied voor zowel Oss als 's-Hertogenbosch/ Rosmalen. Dit kan met diverse kleinschalige voorzieningen verder worden ontwikkeld.

Het gebied tussen Geffen en Nuland is, net als in het uitwerkingsplan van de stedelijke regio Waalboss, aangeduid als landschapsecologische zone. De randen van de stedelijke gebieden kunnen worden geïntensiveerd om de zone te versterken. In samenwerking met de stedelijke regio wordt dit nader ingevuld. Binnen de zone wordt agrarisch natuur- en landschapsbeheer ondersteund.

In het gebied ligt de zeer kwetsbare waterwinning van Nuland. Daar wordt het project Schoon Water voortgezet. Voor dit gebied is in het uitvoeringsprogramma een project opgenomen om de uitspoeling van bestrijdingsmiddelen te verminderen. Ook wordt hier een project gestart om de melkveehouderij te extensiveren en de biologische landbouw te stimuleren.

Voor het lint Kruisstraat - Heeseind is een pilot opgenomen om de problematiek, voortkomend uit de sterke vermenging van functies in dit gebied, versneld op te lossen. Hierbij wordt rekening gehouden met een goede leefbaarheid en het cultuurhistorische karakter van het lint.

Het kan als voorbeeld dienen voor andere linten en clusters in Maas en Meierij.

Het deelgebied is grotendeels begrensd als extensiveringsgebied voor de intensieve veehouderij.

KRUISSTRAAT – GEFFEN -
NULAND (20)

De dekzandvlakte Bernheze is één van de belangrijkste landbouwgebieden van Maas en Meierij. Het gebied is in de gemeente Maasdonk (rondom Vinkel) vooral gezoned als verwevingsgebied. Daarnaast ligt er een voorlopig reserveringsgebied voor regionale waterberging in het Broek.

In het westen van het deelgebied ligt een deel van het grondwaterbeschermingsgebied van Nuland.

DEKZANDVLAKTE BERNHEZE (17)

In dit gebied staat een landgoedachtig karakter voorop. Hierbinnen worden zowel natuur- en bosgebieden, rundveehouderijen en wonen als intensieve recreatie ingepast. Verbrede landbouw, kleinschalige vormen van recreatie en nieuwe economische functies krijgen hier (binnen de aard en schaal van het gebied) de ruimte.

Dit past ook in de gewenste versterking van het gebied als stedelijk uitloopegebied voor 's-Hertogenbosch. Met behulp van een landschapsvisie kan de landgoederenzone landschappelijk worden vormgegeven en wordt een goede landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen gewaarborgd. Beheer en ontwikkeling van natuur en landschap wordt ondersteund. Het gebied is in

LANDGOEDERENZONE ROS-
MALEN (19)

de gemeente Maasdonk begrensd als extensiveringsgebied voor de intensieve veehouderij.

Gemeente 's-Hertogenbosch heeft onlangs een visie opgesteld voor het gebied Hooge Heide. De gemeente wil hier een groot landschapspark ontwikkelen. De ambitie ligt in deze visie op het aaneensluiten van de vele landschappelijke, groene gebieden. Om hier een impuls aan te geven, is het nodig om ook particuliere terreinen beschikbaar te krijgen voor landschap, natuur en recreatie. Een instrument dat 's-Hertogenbosch gaat inzetten om de eigenaren te stimuleren de gebieden te verbeteren, is 'Rood voor Groen': woningbouw in ruil voor natuur.

Bij Vinkeloord wil men de dag- en verblijfsrecreatieve bedrijvigheid versterken. Tevens is een aandachtspunt de legalisering van permanente bewoning. In het oosten van het deelgebied ligt het waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied van Nuland.

Op 2 mei 2007 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak uitspraak gedaan over het Reconstructieplan Maas en Meierij. Kern van de uitspraak is dat het principe van de integrale zonering en de uitgangspunten die hierbij zijn gehanteerd, blijven bestaan. Echter, de beoogde rechtstreekse planologische doorwerking naar bestemmingsplannen is vernietigd.

Andere consequenties zijn:

- ten aanzien van bouwblokken die door de begrenzing van de zonering worden doorsneden, is het besluit tot vaststelling vernietigd;
- de planologische doorwerking van de integrale zonering is onvoldoende concreet tot op perceelsniveau afgewogen (beleidsuitgangspunten blijven echter overeind).

G e m e e n t e l i j k b e l e i d ^{2.4}

Maasdonk heeft voor een beperkt aantal beleidsvelden nota's of notities opgesteld. Deze zijn in veel gevallen sectoraal van aard, waardoor in het kader van dit bestemmingsplan een afweging plaats moet hebben over de wijze waarop die belangen ruimtelijk worden vertaald en hoe zij tegen andere belangen worden afgewogen. Dit hoofdstuk beperkt zich tot de meest relevante beleidsdocumenten. Uiteraard zijn overige onderwerpen wel betrokken bij de belangenafweging.

V i g e r e n d b e s t e m m i n g s p l a n ^{2.4.1}

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk' uit 1999 heeft een tweeledig doel.

Het eerste doel is om de bestaande situatie te visualiseren en te reguleren. De plankaart en voorschriften regelen de ligging van de verschillende functies met de daarbij behorende bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden.

Het tweede doel is om de gewenste ontwikkeling vorm te geven, waarbij de paraplunota 'Beerse Overlaet' als basis heeft gediend. Een algemene beschrijving in hoofdlijnen en een bijbehorende streefbeeldencartaat omschrijven het beleid voor de hoofd- en deelgebieden van het buitengebied aan de hand van een ruimtelijke en functionele karakteristiek. Daarnaast is weergegeven wat het beleid is voor ontwikkelingen die via een ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn. Tevens zijn toetsingscriteria gegeven voor de verlening van aanlegvergunningen.

Specifiek is in de 'beschrijving in hoofdlijnen' ingegaan op de volgende onderwerpen:

- hervestiging van agrarische bedrijven/nieuwvestiging van agrarische bedrijven;
- functieverandering naar wonen;
- woningsplitsing;
- hergebruik voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Economisch actieplan gemeente Maasdonk (concept)

2.4.2

De gemeente Maasdonk is bezig met het opstellen van een economisch actieplan. Ten behoeve hiervan is in 2007 een eerste aanzet hiervan verschenen. Ten eerste is in regionaal verband een sterke- zwakteanalyse uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn doorvertaald naar de gemeente Maasdonk. In navolging hierop is een lokale beleidsagenda opgesteld. Deze agenda bestaat uit afspraken/intenties. Op de volgende pagina worden de sterke/zwakke punten en kansen/bedreigingen van het buitengebied opgesomd en vervolgens worden enkele relevante beleidslijnen benoemd.

Sterke punten (buitengebied) Maasdonk:

- de gemeente is rechtstreeks aangesloten op het autosnelwegennetwerk;
- de bevolking is 'ondernemend' ingesteld;
- de gemeente heeft een sterke werkgelegenheidsfunctie;
- de afgelopen jaren heeft Maasdonk groei van de werkgelegenheid gerealiseerd;
- Maasdonk beschikt over een kwalitatief goed ontwikkelde melkveehouderijsector.

Zwakke punten (buitengebied) Maasdonk

- op de aanwezige bedrijventerreinen is nagenoeg geen grond meer uitgeefbaar;
- matige openbaar vervoerverbindingen;
- Maasdonk heeft een beperkte aantrekkingskracht op toeristisch-recreatief gebied.

Kansen (buitengebied) Maasdonk

- nieuwe mogelijkheden voor bestemming van grond langs de snelweg A59;
- uitbouwen toeristisch-recreatief aanbod en bijbehorende infrastructuur o.a. nieuwe golfbaan, uitbreiding van recreatiepark Vinkeloord en uitbreiding van activiteiten Hotel Nuland;
- mogelijkheden tot benutting van VAB's voor economische activiteiten;
- benutten van de mogelijkheden van de nog beschikbare ruimte in de rafelranden langs de kernen.

Op basis van de bovengenoemde sterke en zwakke punten en de kansen en bedreigingen, die overigens grotendeels zijn toe te schrijven aan de gehele gemeente Maasdonk, is het volgende beleid geformuleerd:

- inspelen op de snelweg A59;
- stimuleren ontwikkelingen in het buitengebied;
- stimuleren van recreatie en toerisme;
- op peil houden van het voorzieningenniveau;
- ruimte voor bedrijvigheid.

Afspraken/intenties die tot deze beleidslijnen behoren en van toepassing zijn op het buitengebied, zijn:

- meer recreatief- toeristische bedrijven binnen de gemeente;
- de gemeente biedt goede mogelijkheden voor een duurzame landbouw;
- aandacht voor versterking van het landschap en nieuwe economische dragers;
- meer mogelijkheden bieden voor de ontplooiing van agrarische bedrijven;
- het ontwikkelen van een visie op de benutting van kernrandzones en de mogelijkheden voor invulling van voormalige agrarische bedrijven (VAB's);
- op gang brengen van de verplaatsing van intensieve agrarische bedrijven en bedrijven op 'lastige' plekken;
- opstellen van een visie op ontwikkelingsmogelijkheden voor verbrede landbouw;
- aanleg van een golfpark aan de oostkant van de gemeente;
- opzetten van een toeristisch-recreatieve promotiecampagne;
- het verbeteren van routestructuren;
- onderzoek mogelijkheden voor het ontwikkelen van meer verblijfsaccommodatie;
- in kaart brengen van mogelijkheden broedplaatsgebieden in kernrandzones en VAB's.

Deze afspraken/intenties zullen voor zover mogelijk in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Landschapsvisie Nuland- Geffen ^{2.4.3}

De Landschapsvisie Nuland-Geffen (mei 2008) geeft invulling aan de uitwerking van het streekplan voor het gebied tussen Nuland en Geffen. In het uitwerkingsplan Waalboss is het gebied benoemd als landschapontwikkelingsgebied, welke tot doel heeft de ruimtelijke structuur van het verstedelijkte gebied tussen 's-Hertogenbosch en Oss te geleiden.

Hier vormt de openheid een belangrijke ruimtelijke kwaliteit en is de landschapsecologische gradiënt van de hogere dekzanden naar de lagere komgebieden van het rivierenlandschap uniek.

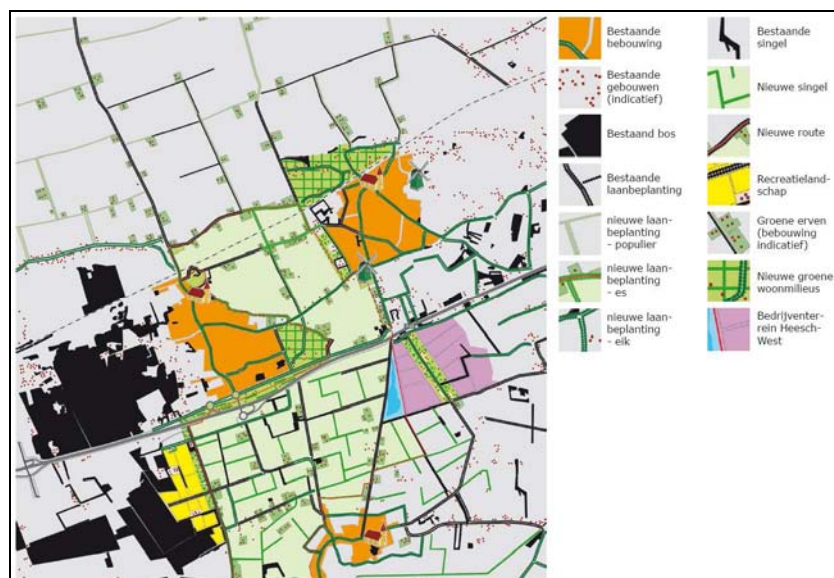
Op basis van een landschappelijke analyse (waarbij de komgronden, dekzanden en broekgronden worden onderscheiden) zijn kwaliteiten en knelpunten benoemd. Vervolgens is de visie gegeven.

Het gebied heeft de volgende kwaliteiten:

- het is een open gebied in een verstedelijkt landschap;
- er is een variatie aan landschapstypen;
- er is sprake van een bijzondere landschappelijke gradiënt in noord-zuidrichting (hoog naar laag, van zand naar klei, van rug naar kom);
- het gebied kent een rijk verleden;
- de kerktorens en de molens zijn belangrijke landmarks in het gebied;
- het gebied kent fraaie wegbeplantingen.

Knelpunten in het gebied zijn:

- het vervagen van de verschillen tussen de landschapstypen;
- de snelweg en de spoorlijn vormen barrières;
- er is sprake van een grote stedelijke druk;
- het bijzondere verleden is niet meer af te lezen aan het landschap;
- er is sprake van een dreigende verrommeling;
- het gebied is slecht toegankelijk.



Kaart Landschapsvisie Nuland-Geffen

In de visie worden verschillende voorstellen gedaan voor de ontwikkelingsrichting van het landschap tussen Nuland en Geffen.

Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn het behoud van de openheid, het herkenbaar maken van het landschap, het vergroten van de recreatieve aantrekkelijkheid en het herkenbaar maken van de ontwikkelingsgeschiedenis.

Kansen worden gezien voor het ontwikkelen van woon-, werk- en recreatielandschappen. Op de visiekaart zijn de voorstellen weergegeven.

Uitgewerkte visie tussengebied Geffen-Oss ^{2.4.4}

De uitgewerkte visie tussengebied Geffen-Oss (mei 2008) is een vervolg van de visie die reeds in 2005 is opgesteld en vormt een toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen binnen het vigerend bestemmingsplan.

Visie tussengebied Geffen-Oss (2008)

In de uitgewerkte visie hebben de belangrijkste keuzes betrekking op;

- het versterken van de landschappelijke kwaliteiten door middel van het landschappelijk raamwerk;
- elementen van het landschappelijk raamwerk baseren op gebiedskarakteristiek;
- behouden en versterken van de gebiedskarakteristiek per deelgebied.

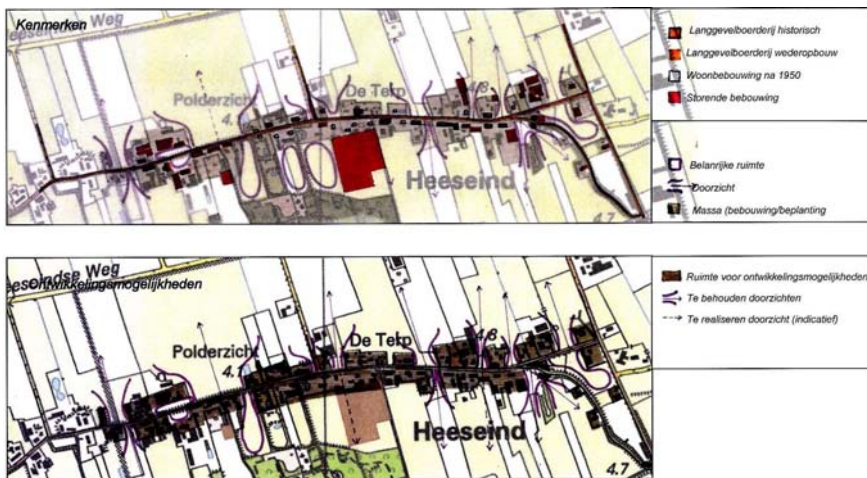
De landschappelijke kwaliteit van het plangebied wordt enerzijds bepaald door de kwantiteit en kwaliteit van de aanwezige landschapselementen en anderzijds door de samenhang tussen de landschapselementen onderling en hun omgeving.



Naast een uitwerking van het landschappelijke raamwerk zijn ten aanzien van 8 deelgebieden richtlijnen genoemd voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Visie Heeseind ^{2.4.5}

De Visie Heeseind (februari 2006) geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting weer voor dit bebouwingscluster. Op de onderstaande plankaarten zijn de kenmerken en ontwikkelingsmogelijkheden van de bebouwingsstructuur weergegeven.



Visie Heeseind (2006)

Ten aanzien van de ruimtelijke structuur, de bebouwingstypologie, de groenstructuur en rood-met-groen-ontwikkeling zijn uitgangspunten gegeven.

Deze zijn:

Ruimtelijke structuur:

- doorzichten naar het zuiden en het noorden worden versterkt en de bestaande doorzichten dienen behouden te blijven;
- toevoeging van nieuwe bebouwing of verandering van functie is in sommige gebieden toegestaan;
- nieuwe bebouwing mag niet leiden tot lange, gesloten bebouwingsfronten.

Bebouwingstypologie:

- nieuw toe te voegen bebouwing voegt zich qua afstand tot de weg, nokrichting, hoogte, maatverhoudingen e.d. naar de al bestaande bebouwing..

Groenstructuur:

- groene kwaliteiten in het lint worden beschermd en verder ontwikkeld;
- laanbeplanting wordt, daar waar de bebouwing en beplanting van de erven het toestaat, op passende wijze aangevuld;
- toepassing van nieuwe bebouwing in het lint gaat gepaard met een bij het karakter van het lint passende erfbeplanting;
- de kansen tot het aanvullen van laanbeplantingen worden benut.

Rood-met-groen-ontwikkeling:

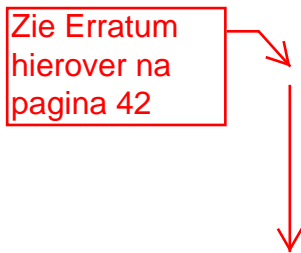
- alleen aan de zuidzijde van Heeseind;
- toevoeging van bos en andere groenstructuren vindt alleen plaats ten westen van het huidig bosperceel en op afstand van het lint;
- landgoedontwikkeling gaat gepaard met de sloop van overtollige bebouwing op VAB's;
- ontwikkeling van landgoedwoningen kan op afstand van het lint plaatsvinden, in een groene landgoedsetting;
- het landgoed of groengebied wordt openbaar toegankelijk en recreatieve routes voor fietsers en wandelaars zijn onderdeel van de ontwikkeling.

Vervolgens zijn per deelgebied de ontwikkelingsmogelijkheden genoemd.

Handhavingsplan 2005-2009 ^{2.4.6}

Het Handhavingsplan van de gemeente Maasdonk (september 2004) stelt een programmatische aanpak voor van het te voeren gemeentelijk handhavingsbeleid. Het Handhavingsplan heeft betrekking op handhaving op de gebieden van bouwen, milieu en ruimtelijke ordening.

Zie Erratum
hierover na
pagina 42



Als belangrijkste redenen om een handhavingsbeleid te voeren, noemt de gemeente:

- door een goede en effectieve handhaving zal de gemeente in steeds grotere mate het door haar beoogde doel bereiken;
- de rechtszekerheid en gelijke behandeling van burgers dient te worden gewaarborgd;
- het geloof en vertrouwen in de overheid zal worden vergroot;
- het beter en consequenter handhaven van de regelgeving heeft zijn weerslag op het maatschappelijk draagvlak en daarmee op de naleving van deze regels;
- handhaven in alle fasen van het beleidsproces komt de gemeentelijke organisatie en direct beschikbare middelen ten goede, omdat goed handhaven tijdsinstaat oplevert en schadeclaims kan voorkomen;
- handhaven levert een bijdrage aan het voorkomen en/of het beperken van schade, overlast, hinder en verhoogt de veiligheid door het verlagen van risico's voor rampen en ongevallen met ernstige gevolgen.

Binnen de gemeente is sprake van relatief veel handhavingsgevallen op het gebied van ruimtelijke ordening. Het gaat hier dan met name om gevallen die strijdig zijn met het bestemmingsplan. Het kan hier zowel gaan om strijdigheid van gebruik als om strijdigheid van bouwen.

Vooraf de illegale bewoning van aan- en bijgebouwen in het buitengebied komt veelvuldig voor. Andere handhavingsgevallen in het buitengebied bestaan onder meer uit (uitbreiding van) bedrijven, het bouwen zonder of in afwijking van een bouwvergunning en woningsplitsingen.

Het wegwerken van de opgelopen achterstanden is een belangrijke opgave voor de gemeente. Eind 2007 heeft de gemeente een Verbeterplan Handhaving opgesteld. Een van de onderdelen van dit plan is het rigoureuus wegwerken van de opgelopen achterstanden (de zogenoemde oude handhavingzaken). Daarbij wordt uitdrukkelijk gekeken naar eventuele legalisatiemogelijkheden die het huidige maar ook het nieuwe nog op te stellen bestemmingsplan voor het buitengebied bieden. Ook de mogelijkheden in de Structuurvisie zullen worden bekeken.

Daarnaast is in het Verbeterplan Handhaving bepaald dat in 2008 een nieuw Handhavingsplan 2009-2012 zal worden opgesteld. In dit plan wordt een gebiedsgerichte aanpak nagestreefd waarbij aansluiting zal worden gezocht bij de gebiedsindeling van de Structuurvisie en het nieuwe bestemmingplan voor het buitengebied.

Landschapsbeleidsplan ^{2.4.7}

In september 1997 heeft de gemeente het Landschapsbeleidsplan vastgesteld. Het lokaal landschappelijk raamwerk wordt gevormd door de bos- en natuurgebieden en natuurontwikkelingsgebieden, de kleine landschapselementen en potentiële locaties op gemeentelijk grondgebied waar groenstructuren kunnen worden aangelegd. Het landschapsbeleidsplan richt zich voornamelijk op de

kleine landschapselementen. Benoemde projecten bestaan uit beheer en aanleg van kleine landschapselementen.

Welstandsnota gemeente Maasdonk ^{2.4.8}

De Welstandsnota van de gemeente Maasdonk is in juni 2004 vastgesteld. In de nota zijn naast de algemene en sneltoetscriteria ook separate welstandscriteria voor bouwwerken in het buitengebied geformuleerd. Ten aanzien van het buitengebied meldt de welstandsnota het volgende.

In Maasdonk is het buitengebied grofweg in twee deelgebieden uit te splitsen op basis van het type landschap. Aan de noordzijde van de gemeente bevindt zich het rivierenlandschap, dat zich kenmerkt door een grote mate van openheid. Aan de zuidzijde bevinden zich de hoger gelegen zandgronden, die zich kenmerken door een halfopen karakter.

Het noordelijk deel van het buitengebied wordt gevormd door de lager gelegen gronden, die behoren tot het rivierenlandschap. De bebouwing in het gebied wordt gekenmerkt door agrarische bedrijfsbebouwing met bijbehorende woning. De bebouwing in dit gebied is overwegend van na de Tweede Wereldoorlog. Het gebied als geheel is in een lage dichtheid bebouwd. De bebouwing staat in een open landschap met opgaand groen rond het erf. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag en is voorzien van een kap in de vorm van een zadeldak met of zonder wolfseinden. De daken van de woonbebouwing zijn afgedekt met dakpannen over het algemeen in de kleur antraciet. De daken van schuren en loodsen zijn meestal afgedekt met golfplaten. De bebouwing is opgetrokken uit een lichtbruine tot donkerbruine baksteen.

Het zuidelijk buitengebied van de gemeente bestaat uit de hoger gelegen zandgronden en het lager gelegen gebied tussen Nuland en Geffen. De zandgronden zijn minder open dan het rivierengebied en kenmerken zich door een hogere bebouwingsdichtheid. De in het gebied aanwezige bouwwerken zijn voor een groot deel van na de Tweede Wereldoorlog. De bebouwing bestaat overwegend uit agrarische bedrijfsbebouwing en bijbehorende bedrijfswooning en bestaat over het algemeen uit één bouwlaag voorzien van een kap. De kappen bestaan overwegend uit een zadeldak of een zadeldak voorzien van vergrote wolfseinden. De daken zijn afgedekt met een rood- of antracietkleurig pannendek. De bebouwing in het gebied is overwegend opgetrokken uit lichtbruin tot roodbruine baksteen. Voor bijgebouwen en bedrijfsbebouwing als schuren en loodsen is, naast baksteen, ook gebruik gemaakt van prefab plaatmateriaal.

Per deelgebied zijn welstandscriteria gegeven ten aanzien van ligging, massa en kleur- en materiaalgebruik. Afstemming met omliggende bebouwing is uitgangspunt.

‘Vakantiepark’ Vinkeloord is tevens als deelgebied beschouwd. Dit valt echter buiten het bestemmingsplangebied.

Erratum bij document gebiedsbeschrijving bestemmingsplan Buitengebied

De tekst van hoofdstuk 2.4.6 op pagina 41-42, **Handhavingsplan 2005-2009** dient te worden vervangen door de onderstaande tekst. Dit aangezien inmiddels een nieuw handhavingsplan is opgesteld.

De juiste tekst luidt als volgt:

Handhavingsplan 2009-2012

Op 16 december 2008 heeft de gemeente Maasdonk het nieuwe Handhavingsplan 2009-2012 vastgesteld. Integraliteit, veiligheid en gezondheid, zijn de drie belangrijke speerpunten van het nieuwe Handhavingsplan. Deze speerpunten vertalen een tweetal belangrijke beleidsuitgangspunten op het gebied van handhaving: de toekomstige Omgevingsvergunning (integrale vergunningverlening/handhaving) en veiligheid en gezondheid staan in de handhaving voorop.

Het Handhavingsplan 2009-2012 is opgesteld voor de werkgebieden van de werkeenheden Handhaving: het zogenoemde 'rode'- en het 'grijze'-kleurspoor. Dat wil zeggen: alle handhavingstaken op gebied van milieu, bouwen en slopen, ruimtelijke ordening, bouwbesluit en bouwverordening en het Gebruiksbesluit (brandveiligheid). Met het Handhavingsplan 2009-2012 heeft een gebiedsgerelateerde probleemanalyse plaatsgevonden. Daarbij is gebruik gemaakt van c.q. zoveel als mogelijk aangesloten op ondermeer de voorliggende visie.

De belangrijkste redenen voor het voeren van het handhavingsbeleid zijn:

- door een goede en effectieve handhaving zal de gemeente uiteindelijk in steeds grotere mate het door haar beoogde doel bereiken;
- de rechtszekerheid en de gelijke behandeling van burgers dienen te worden gewaarborgd;
- het geloof en vertrouwen in de overheid zal worden vergroot;
- het beter en consequenter handhaven van de regelgeving heeft zijn weerslag op het maatschappelijk draagvlak en daarmee op de naleving van deze regels;
- handhaven in alle fasen van het beleidsproces komt de gemeentelijke organisatie en de direct beschikbare middelen ten goede omdat goed handhaven tijdwinst oplevert en kan schadeclaims voorkomen;
- handhaven levert een bijdrage aan het voorkomen of beperken van schade, overlast, hinder en verhoogt de veiligheid door het verlagen van risico's voor rampen en ongevallen met ernstige gevolgen.

Binnen de gemeente is sprake is relatief veel handhavingsgevallen op het gebied van ruimtelijke ordening. Het gaat hier dan met name om gevallen die strijdig zijn met het bestemmingsplan. Het kan hier zowel gaan om strijdigheid van gebruik als om strijdigheid van bouwen.

Vooraf de illegale bewoning van aan- en bijgebouwen in het buitengebied komt veelvuldig voor.

Ander handhavingsgevallen in het buitengebied bestaan onder meer uit (uitbreiding van) bedrijven, het bouwen zonder of in afwijking van een bouwvergunning en woningsplitsingen.

Het wegwerken van de opgelopen achterstanden is een belangrijke opgave voor de gemeente.

Eind 2007 heeft de gemeente een Verbeterplan Handhaving opgesteld. Een van de onderdelen van dit plan is het rigoureuze wegwerken van de opgelopen achterstanden (de zogenaamde oude handhavingszaken). Daarbij wordt uitdrukkelijk gekeken naar eventuele legalisatiemogelijkheden die het huidige maar ook het nieuwe nog op te stellen bestemmingsplan voor het buitengebied bieden. Ook de mogelijkheden van de Structuurvisie worden bekeken.

B e s c h r i j v i n g b e s t a a n d e s i t u a - t i e

3

In l e i d i n g ^{3.1}

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de functies, de waarden en belangen die in het plangebied aanwezig zijn. Het gaat om de functies natuur, water, landbouw, niet-agrarische bedrijvigheid, wonen, verblijfs- en dagrecreatie, maatschappelijke voorzieningen en infrastructuur. Ten eerste wordt de ondergrond (het landschap en de cultuurhistorie) beschreven. Niet alleen is de huidige situatie beschreven, ook is aangegeven wat de belangrijkste ontwikkelingen van bepaalde functies zijn en welke perspectieven er voor deze functies in het plangebied aanwezig zijn. Aan het milieu(beleid) is een afzonderlijke paragraaf gewijd. De bevindingen uit deze beschrijving worden in het volgende hoofdstuk vertaald in een Ontwikkelingsvisie.

L a n d s c h a p e n c u l t u u r - h i s t o r i e ^{3.2}

Het landschap in de gemeente Maasdonk is het resultaat van een voortdurende wisselwerking tussen abiotische, biotische en menselijke ingrepen in de loop der eeuwen. De ondergrond was in eerste instantie bepalend voor de opbouw van het landschap. Later drukte de mens steeds meer zijn stempel op het landschap. Dit wordt verduidelijkt als inzicht in de occupatie vanaf 1850 wordt gegeven (zie kaarten op navolgende pagina).



2008

1900

1850

De beschrijving en de analyse in deze paragraaf zijn als volgt onderverdeeld:

- de ondergrond (zie kaart 'Geomorfologie');
- archeologie en cultuurhistorie (zie kaart 'Cultuurhistorische waarden' en kaart 'Archeologische waarden');
- het huidige landschap (zie kaart 'Landschap').

De ondergrond ^{3.2.1}

De oorsprong van het Maasdonkse landschap ligt in het geologische tijdperk, dat wordt aangeduid met de term Pleistoceen. In deze voorlaatste ijstijd schoven grote gletsjers landijs vanuit het noorden gedeeltelijk over Nederland. De oorspronkelijke noordwaartse loop van de Oermaas werd geblokkeerd en de rivier zocht zich vlechtend een weg naar het westen. Tijdens de laatste ijstijd werd zand door de wind over grote delen van Noord-Brabant verspreid en na verloop van tijd waren de oudere rivierafzettingen onder een dikke laag zand verdwenen. Deze uitgestrekte zandlaag wordt het oude dekzand genoemd. Toen in het Holocene tijdperk het klimaat zich matigde, werd ook de rivier rustiger en werd een rustig breeduit meanderende regenwaterrivier.

Regelmatig verplaatste de Maas zich. De rivier zette tijdens overstromingen zand en klei af. De grote zwaardere zand- (en klei)deeltjes werden dicht bij de oever afgezet. De kleine lichte kleideeltjes werden tijdens de overstroming op grotere afstand van de rivierbedding gedeponerd. Zo ontstonden de komgronden.

Op hoofdlijnen worden twee bodemkundige eenheden onderscheiden: het dekzandgebied dat bestaat uit Pleistocene dekzanden en het rivierengebied dat bestaat uit de meest Holocene afzettingen van rivierkleigronden.. Het hoge deel van het rivierengebied, in de gemeente Maasdonk, de dekzandgebieden, waren van oudsher populaire vestigingsplaatsen.



Geomorfologie

Landschappelijk gezien bestaat de gemeente uit twee delen: het noorden bestaat uit het laaggelegen, natte rivierenlandschap van de Maas. Het zuidelijke deel bestaat uit het hooggelegen, droge dekzandlandschap.

De Maas heeft een belangrijke rol gespeeld in de identiteit van het Maasdonkse landschap. Door het voorkomen van oeverwallen ten noorden van de gemeente, hebben zich op het grondgebied van Maasdonk kleinere kleideeltjes afgezet. Door inklinken van deze kleiafzetting is het gebied, de komgronden, vrij laag komen te liggen. Van oorsprong was dit dan ook een veel natter gebied.

De kernen Nuland, Geffen en Vinkel liggen allen op dekzandruggen. De dekzandrug en de komgronden worden gescheiden door een dekzandvlakte.

Archeologische en cultuurhistorische waarden ^{3.2.2}

Inleiding

De omgeving van Maasdonk heeft door de eeuwen heen een grote aantrekkingskracht op de mens uitgeoefend. Uit de verschillende bewoningsperiodes zijn nog veel restanten te vinden in Maasdonk.

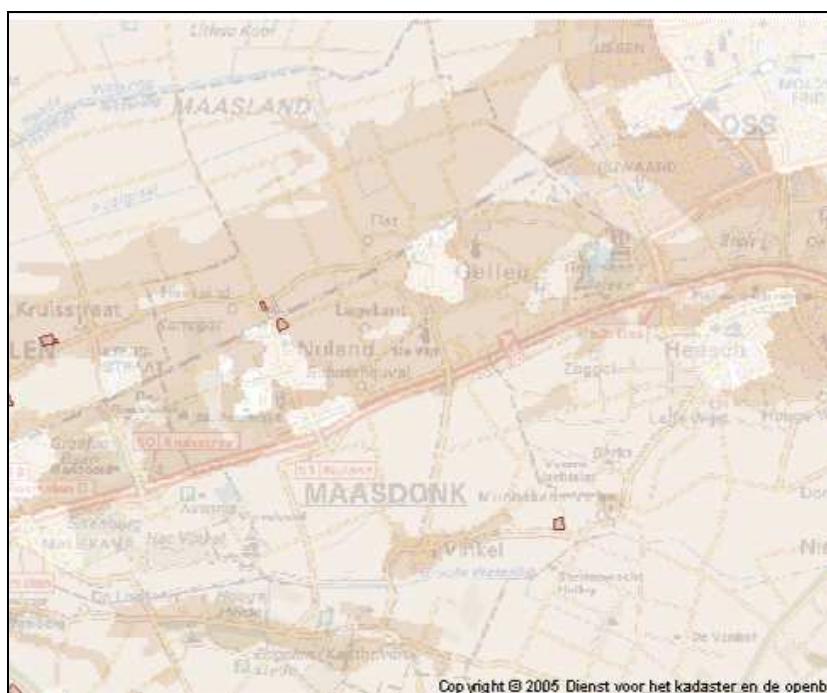
Het buitengebied van Maasdonk heeft een gevarieerd karakter, zowel wat het landschap als de bebouwing betreft. De huidige opbouw en het beeld van het buitengebied zijn het resultaat van een eeuwenlang ontwikkelingsproces, dat zijn sporen heeft nagelaten in de vorm van historische patronen, karakteristieke nederzettingen en bebouwing uit diverse tijdsperiodes. Gezamenlijk vormen zij een grote rijkdom aan cultuurhistorische waarden van het buitengebied van Maasdonk.

Bij het samenstellen van de kaarten behorende bij deze paragraaf, is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en de archeologische kaarten van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumentenzorg (RACM).

Archeologie

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen, wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden heeft de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgesteld. Voor de te verwachten waarden wordt gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Al deze gegevens zijn samengevoegd op de kaart 'Archeologie'. Deze kaart dient als basis voor de bestemmingsregeling ten aanzien van archeologische waarden.

Van de polderkerk ten noorden van Nuland, zijn de contouren in de grond in 2006 zichtbaar gemaakt. Restanten van de oude polderkerk maken het perceel tot een archeologisch monument. Dit is aangegeven op de onderstaande uitsnede van de Archeologische waardenkaart. Genoemde bestemmingsregeling zal tevens hierop van toepassing zijn.



Uitsnede Archeologische waardenkaart gemeente Maasdonk (Bron: <http://brabant.esrinl.com/chw/>): hoe donkerder de kleur, hoe hoger de waarden.

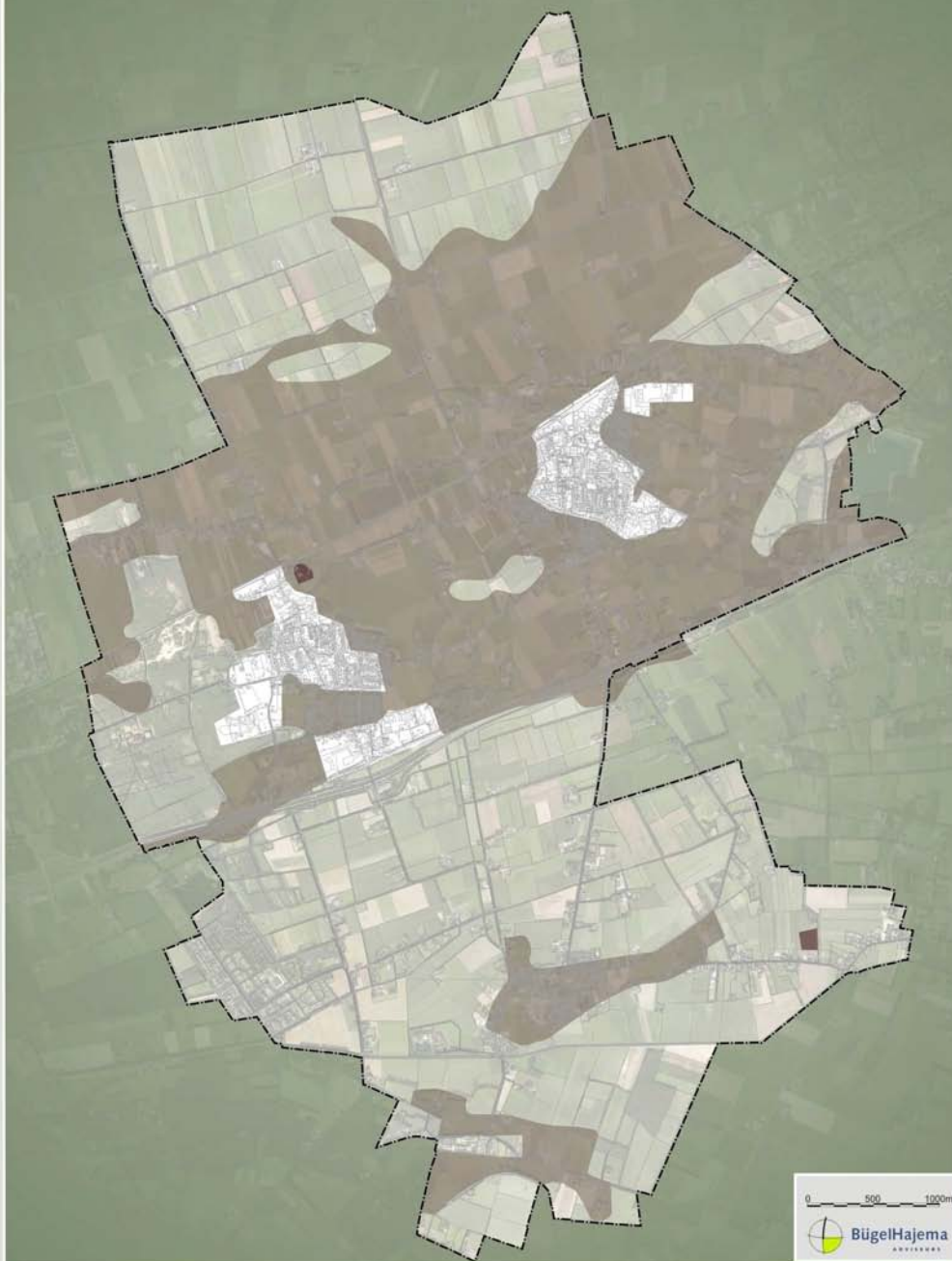
ARCHEOLOGISCHE MONUMENTENKAART

Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen en objecten in de gemeente Maasdonk in beeld gebracht. Deze terreinen zijn te onderscheiden in:

- wettelijk beschermde archeologische monumenten (op grond van de Monumentenwet 1988): terreinen van zeer hoge archeologische waarde;
- overige terreinen die op grond van een waardetoekenning zijn onder te verdelen in:
 - terreinen van zeer hoge archeologische waarden;
 - terreinen van hoge archeologische waarden;
 - terreinen van archeologische betekenis.

De vondsten die in Maasdonk zijn gedaan, betreffen voornamelijk oude nederzettingen met sporen van bewoning uit diverse perioden. Deze terreinen liggen voornamelijk op de dekzandruggen. In de gemeente bevinden zich ten oosten van Vinkel en ten noorden van Nuland archeologische monumenten.

ARCHEOLOGIE



-  Hoge /middelhoge waarde IKAW *
-  Archeologisch monument
-  Niet in kaart

* IKAW: Indicatieve archeologische waarde

Archeologie

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren

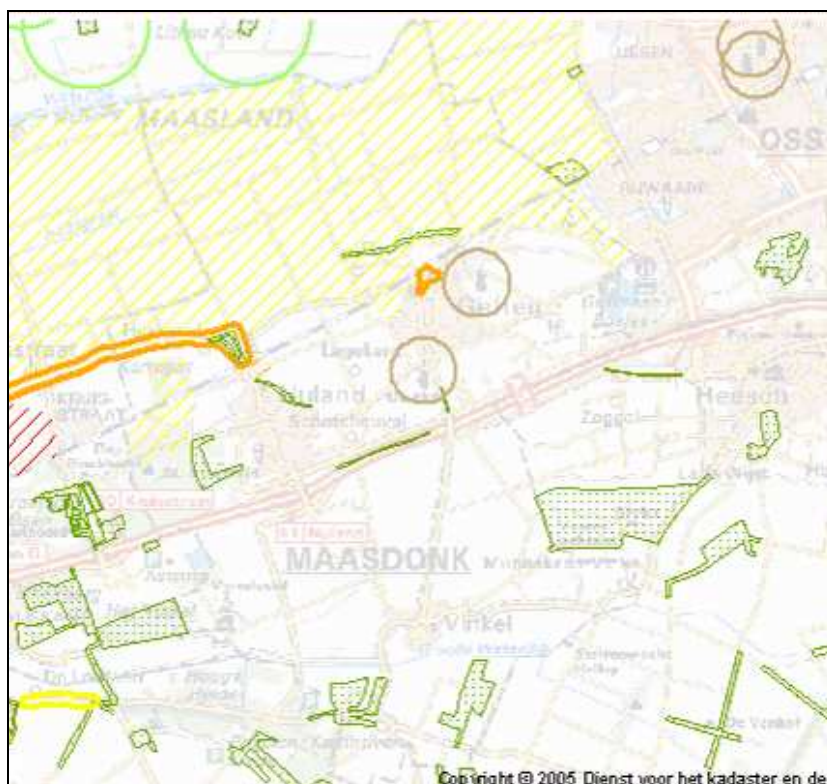
INDICATIEVE KAART AR-
CHEOLOGISCHE WAARDEN
(IKAW)

zijn. Om greep te krijgen op deze nog onbekende informatie, is door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten de 'Indicatieve kaart van archeologische waarden' (IKAW) uitgegeven.

De IKAW geeft de trefkans of de verwachtingskans voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem. Een middelhoge tot hoge trefkans op het aantreffen van archeologische resten (zie kaart 'Archeologie') zijn vooral gekoppeld aan de ligging van de dekzandgebieden. Dus vooral de gebieden rondom de bestaande bebouwingkernen hebben een donkere kleur. Zoals te zien, betreft dit in Maasdonk de dekzandgebieden ten noorden van de A59. De kans op het aantreffen van resten is hier groot. Het gebied ten zuiden van de A59 en het komgebied in het noorden van de gemeente kennen een lage verwachtingswaarde.

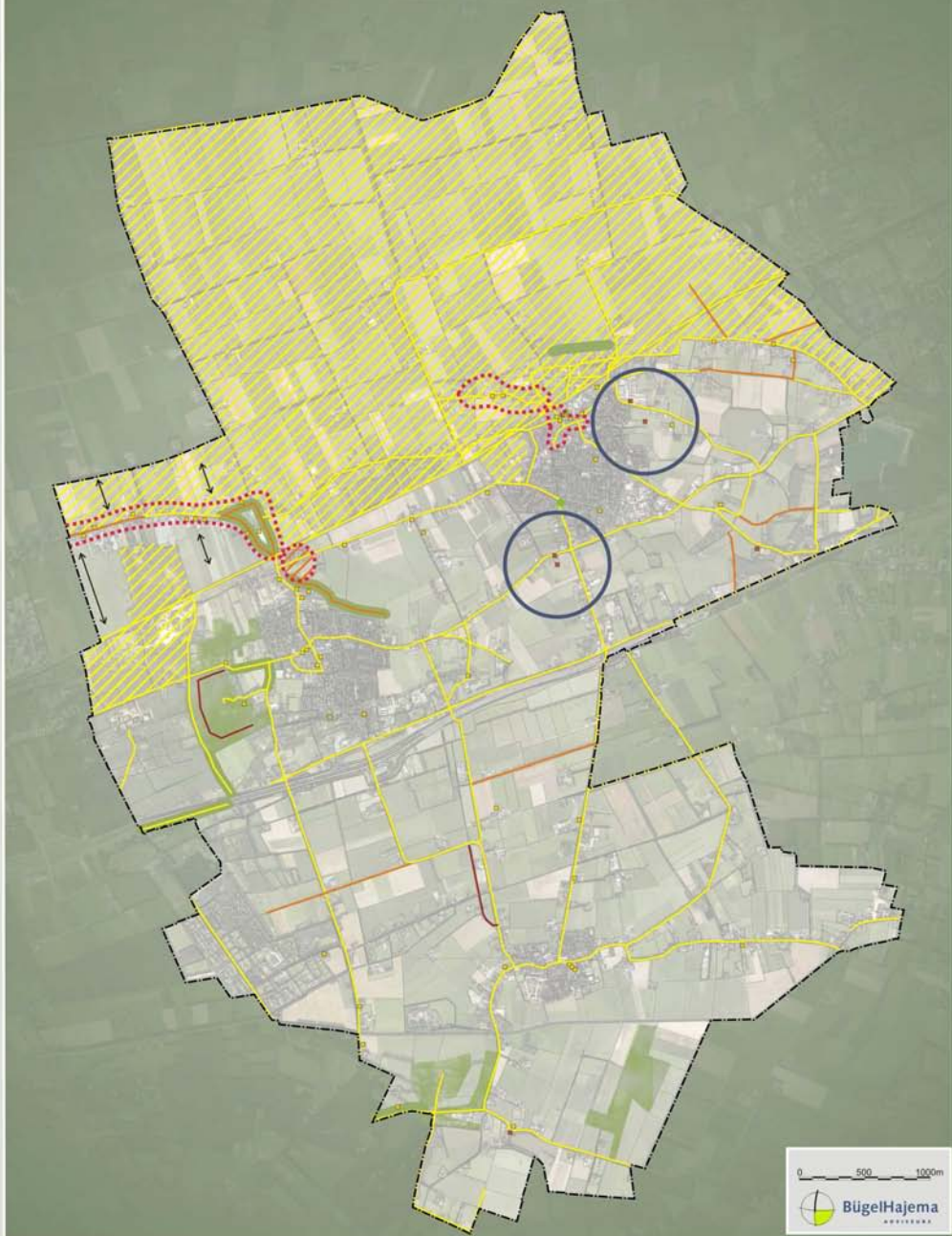
Historische stedenbouw

In het plangebied komen verschillende beeldbepalende panden, gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten voor. Op de kaart 'Cultuurhistorische waarden' zijn de bijzondere bouwkundige elementen en gebieden met een waardevolle historische stedenbouw weergegeven voor het plangebied.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Maasdonk (Bron: <http://brabant.esrinl.com/chw/>)

CULTUURHISTORIE



- | | | | |
|---|---|---|--------------------------------------|
|  | Zeer waardevolle historische geografie |  | Zeer bijzondere historische lijn |
|  | Waardevolle historische geografie |  | Bijzondere historische lijn |
|  | Historisch groen |  | Redelijk bijzondere historische lijn |
|  | Historische stedenbouw |  | Molenbiotoop |
|  | Bijzonder bouwkundig element
Rijksmonument / MIP |  | Zichtlijn |
|  | Monumentale boom | | |

Cultuurhistorische waarden

De bijzondere bouwkundige elementen bestaan uit gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten. In totaal bevinden zich 24 monumenten in het buitengebied van de gemeente Maasdonk. Vijf hiervan zijn rijksmonument, de

overige monumenten betreffen gemeentelijke monumenten. Daarnaast bevinden zich binnen de gemeente meerdere beeldbepalende panden, die geen monumentale status hebben.

Adres	Type	Plaats
Groenstraat/Papendijk	Standerdmolen De Vlijt	Geffen
Leiweg ongenummerd	Standerdmolen Zeldenrust	Geffen
Brugstraat 81	Vlaamse schuur	Vinkel
Kraaijeven	Begraafplaats	Geffen
Kaathoven 19	Cunerakapel	Vinkel

Rijksmonumenten buitengebied Maasdonk

Op meerdere plekken in de gemeente komen oude bebouwingsconcentraties voor. Dat geldt in ieder geval voor Heeseind. Delen van de bebouwing en soms ook de erven liggen op lage huisterpen in verband met de regelmatig terugkerende wateroverlast van de Maas en de Beerse overlaat, in wiens stroomgebied Heeseind/Kruisstraat/Bruggen voor een deel was gelegen. Vlak achter de bebouwing aan de noordzijde van de dijk liggen ter hoogte van Heeseind en bij Bruggen de summiere restanten van een lage dijk, die voor 1870 de aanpalende erven en gronden beschermde. Heeseind, Kruisstraat en Bruggen dateren van voor 1400. De kernen ontstonden op een lage zandrug, Het huidige bebouwingsbeeld dateert grotendeels uit de periode 1875-1945. Na 1945 is de lintbebouwing in de kernen verdicht. De relaties tussen de lintbebouwing en de omringende, open landbouwgronden zijn grotendeels intact en leveren vooral aan de noordzijde van de bebouwing sterke zichtrelaties over een open en nagenoeg leeg land op.

Ook op andere plaatse komen oude terpen voor met bebouwing, zoals boerderijen aan de Nulandsestraat en aan de Wolfdijk.

Daarnaast is de Ruitersdam aan de zuidzijde van de A59 een historische regionale onverharde route die evenwijdig liep aan de oude Rijksweg. Dit geldt ook voor enkele delen van de voormalige rijksweg met de daarlangs staande bomen die over zijn gebleven na de aanleg van de autosnelweg. Verder zijn de hoek Wolfdijk, Singel, Loonsestraat en het gebied Papendijk- Hoolstraat oude bewoningsconcentraties.

Binnen de gemeente bevinden zich geen beschermde stads- of dorpsgezichten.

Historische geografie

Historische geografie is de ruimtelijke neerslag van de aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving. Voorbeelden zijn oude akkercomplexen (bolle akkers met esdekken), heidevelden, landgoederen, dijken en kaden, turfvaarten en de patronen van wegen en waterlopen. In de gemeente Maasdonk bevinden zich verschillende gebieden die de historische groei goed illustreren.

Er komt één gebied voor met een hoge historisch geografische waarde, namelijk het voormalig kasteel Nuland.

Er komen twee gebieden voor met een redelijk hoge historisch geografische waarde. Dit zijn het stuifzandgebied aan de westgrens van de gemeente en de Beerse Overlaat, welke ten noorden van de kernen Nuland en Geffen ligt.

Daarnaast bevinden zich binnen de gemeente tevens historische lijnen. Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen, klinkerwegen en kasseiwegen), spoorwegen, kanalen en sloten. Enkele lijnen van zeer hoge waarde zijn Heeseind, de Zandstraat en de Papendijk (Nuland).

Daarnaast bevinden zich diverse lijnen in het buiengebied met een redelijk hoge waarde.

Historisch groen

De groenelementen en structuren zijn veelal door ingrepen van de mens ontstaan. Meestal zijn deze omwille van de functionaliteit ontstaan, zoals houtwallen, heggen, grienden- en hakhoutcultuur, plantage- en ontginningsbossen en bomerijen. Vaak worden deze nu als natuur beschouwd. Daarnaast zijn er ook groenelementen uit esthetische/culturele overwegingen ontstaan, zoals parken, pastoretuinen, dreven en bepaalde solitaire bomen. Beide groepen vormen het levend erfgoed van de provincie Brabant.

Binnen de gemeente Maasdonk liggen meerdere historisch waardevolle groengebieden. Het betreft hier voornamelijk laanbeplantingen, houtwallen en (broek)bosgebieden. Enkele van deze gebieden zijn het gebied ten zuiden van de Achtersteweg, de houtwal nabij Heeseind (Oude Dijk), de stuifzandwal Duyn en Dael en de houtwal nabij de Elst.

Historische zichtlocaties

Onder de categorie historische zichtrelaties bevinden zich overige waardevolle elementen binnen de gemeente. In Maasdonk gaat het ondermeer om twee molenbiotopen.

Molenbiotopen betreffen cirkelvormige zones rond traditionele windmolens, die van belang zijn voor de windvang en voor de landschappelijke uitstraling. Op de kaart 'Cultuurhistorische waarden' zijn rond de standerdmolens De Vlijt en de Zeldenrust dergelijke biotopen weergegeven, met een straal van 400 m, onafhankelijk van de huidige staat van de molen en van de mate van verstoring van de windvang. De molenbiotopen dienen zorgvuldig te worden ingericht (toetreding van wind) en in geval van grondzeilers zelfs grotendeels te worden vrijgehouden van bebouwing.

Waardevolle zichtrelaties bevinden zich vanaf Heeseind richting het buitengebied.

Tot de historische zichtlocaties behoort in Nuland zeker de oostelijke bebouwingsrand vanaf Singel, locatie voormalige kasteel, Zomerdijk, kerk en kerktoren, pastoorbos, Cingelpad enz. Deze eeuwenoude dorpsrand is nog intact en is een voorbeeld van een uitstekende overgang van bebouwing naar een open gebied. Ook het zicht op de kerk van Geffen vanuit de polder en vanaf de A59 is waardevol.

De archeologische monumenten binnen de gemeente zijn specifiek beschermd in het vigerende bestemmingsplan ('cultuurhistorisch waardevol gebied'). De overige archeologische waarden van het buitengebied zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk' niet voorzien van een passende regeling. Dat wil zeggen dat waardevolle terreinen niet op de plankaart zijn aangeduid als 'waardevol archeologisch gebied', dan wel met een dubbelbestemming zijn aangegeven.

De rijks- en gemeentelijke monumenten en overige beeldbepalende panden hebben in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied geen nadere aanduiding gekregen.

Het huidige landschap ^{3.2.3}

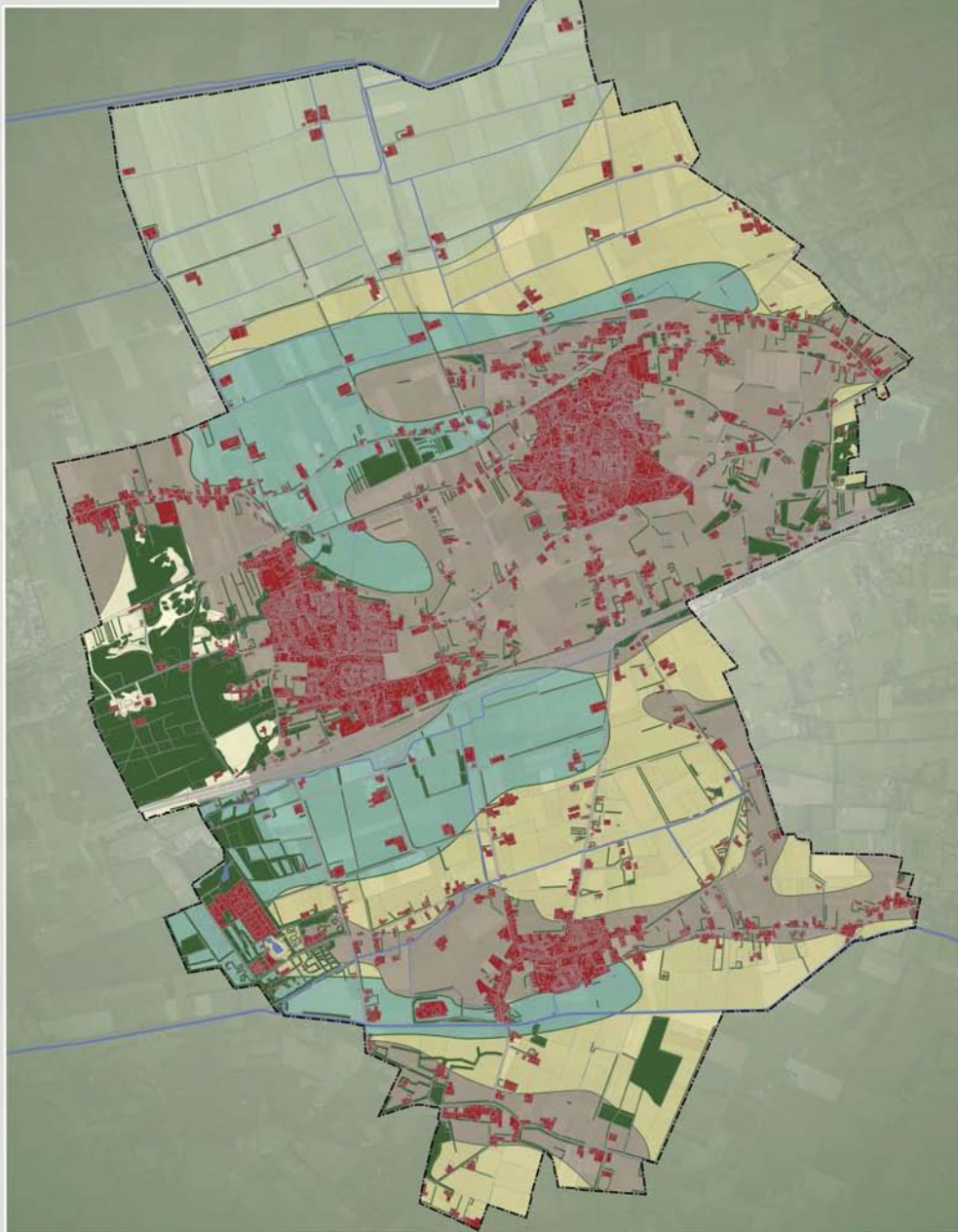
De gemeente Maasdonk kent een duidelijke ruimtelijke opbouw in twee landschappelijke eenheden. In het plangebied worden het komgebied en het dekzandgebied onderscheiden, zoals reeds is aangegeven op de kaart 'Geomorfologie'.

Binnen deze eenheden zijn weer verschillende deelgebieden te onderscheiden; zie daarvoor de kaart 'Landschap'.

Komgebied

De komgronden beslaan het noordelijk deel van de gemeente. Deze kleiige, relatief laaggelegen gronden worden begrensd door de oeverwal in het noorden (gemeente Lith) en door de dekzandrand in het zuiden. Het landschap is grootschalig, open tot zeer open en wordt gekenmerkt door een zeer regelmatig, rationeel, rechtlijnig verkavelingspatroon. De ruimtelijke opbouw wordt bepaald door laanbeplanting, boerderijen, al dan niet met erfbeplanting en waterlopen. Deze openheid in het komgebied ontstaat als gevolg van de regelmatige overstromingen van de Maas, en later ook door de Beerse Overlaat, en maakt dit gebied landschappelijk waardevol. Sinds het buiten werking stellen van de Overlaat ontstaat steeds meer bebouwing en worden wegen en boerenerven steeds vaker voorzien van hoogopgaande beplanting, waardoor de openheid in het komgebied afneemt.

LANDSCHAP



Landschap

Een belangrijke lijn in het landschap wordt gevormd door de Hertogswetering die is gelegen in het laagste gedeelte van de kom, net ten noorden van de

gemeente. Door Waterschap Aa en Maas wordt deze wetering momenteel ingericht als ecologische verbinding.

Verder komt in het gebied nog een cultuurhistorisch waardevolle dwarsdijk voor; de Kerkdijk.

D e k z a n d g e b i e d

De dekzandvlakte is een overgangszone van het lager gelegen kleigebied naar de hoger gelegen dekzandrug. De dekzandvlakte is gelegen tussen de dekzandruggen en de komgebieden. De overgangszone wordt verderop beschreven.

D e k z a n d r u g

Dekzandruggen zijn van oudsher het meest geschikt voor bewoning. Er zijn daarom ook veel archeologische waardevolle nederzittingsresten gevonden (en nog te verwachten), evenals oude verkavelingspatronen, (hout)walstructuren en oude boerderijen.

Nabij de kernen bevinden zich oude ontginningen met van oorsprong een kleinschalige opbouw, een halfopen tot besloten karakter en een onregelmatig verkavelingspatroon. Verder van deze kernen af zijn gebieden ontstaan met nieuwere, grootschaliger ontginningen. Het contrast tussen de rationale lineaire elementen van de grootschalige ontginningen en de historisch gegroeide patronen van de oude verbindingswegen en rafelige dorpsranden, geven dit gebied een eigen ruimtelijke karakteristiek.

De dekzandvlakte staat onder grote druk van verstedelijking. Het is een intensief bewoond gebied. Met name tussen de kernen Nuland en Geffen is de druk hoog. Het oude, onregelmatige verkavelingspatroon is vrijwel verdwenen. Vlak rondom de kernen Nuland en Geffen, tussen Nuland en Vinkel en ten noorden van Vinkel is nog sprake van een karakteristieke kleinschalige ruimte. Ten oosten van Geffen bevindt zich een herkenbare historische perceleling.

De delen van de dekzandvlakte die niet zijn bebouwd, zijn voornamelijk in agrarisch gebruik. Ze bestaan uit grootschalige land- en tuinbouwlanden die een grote mate van openheid hebben. De broekgronden richting Vinkel zijn hiervan een goed voorbeeld. Weinig bebouwing en rechte wegen kenmerken dit landschap. In tegenstelling tot de komgronden zijn de kavels hier lang en smal. Begrenzings met houtwallen komen hier veel voor. De land- en tuinbouw zorgen voor intensieve agrarische activiteit en samen met de afwisselende teelt van gewassen wordt de overgangszone een levendig landschap met een eigen dynamiek.

De dekzandrug is een hoger gelegen zandige afzetting, waarvan de bodem bestaat uit voedselarme vochtige tot droge zandgronden. De dekzandrug is voormalig woeste grond. Van oorsprong zijn deze gebieden bedekt met bos.

De bevolkingsgroei en ontwikkeling van de landbouw hebben ertoe geleid, dat heidegebied ontstond en bosgebieden werden omgevormd tot kleinschalig landbouwgebied. De dekzandrug is onder te verdelen in een gebied dat voor een groot deel bosbouwkundig in gebruik is (het stuifduinen- en boscomplex) en een deel dat agrarisch in gebruik is genomen (de kamp- en heideontginningen).

Overgangsgebieden met beekdalen en broekgebieden
Tussen de komgebieden en dekzandgebieden zijn overgangsgebieden gelegen die bestaan uit beekdalen en broekgebieden. De overgangsgebieden zijn gesitueerd ten noorden van Nuland en Geffen, tussen Vinkel en de A59 en ten zuidoosten van Vinkel. Deze overgangsgebieden zijn laaggelegen. Het broeklandschap is vergelijkbaar met de komgebieden. Er is weinig bebouwing en de wegen zijn recht. De kavelstructuur is rationeler dan op de dekzandrug, maar in tegenstelling tot de komgronden zijn de kaveltjes hier lang en smal. Evenals in de komgebieden worden veel kavels begrensd door een houtwal. Het gebied heeft met zijn lange rechte lijnen het karakter van een ontginninglandschap. Door de schuine lijnen in het patroon is er echter een variatie aan richtingen en maatvoering van percelen.

Stuifduinen- en boscomplex

Het stuifduinen- en boscomplex omvat het gebied Hei en Wei tussen de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Arnhem en de snelweg A59. Ten noorden van de spoorlijn en ten zuiden van de A59 bevinden zich tevens kleinere stuifzand- en bosgebieden.

Deze gebieden vormden de armere gronden op de dekzandrug en dienen als bos of heidevelden. Door overbegrazing zijn op verschillende plaatsen stuifduinen ontstaan. Later werden deze gronden grotendeels beplant met naaldbossen.

Het bosgebied Hei en Wei vormt momenteel nog een vrij dichte massa van opgaande bomen. Binnen in het bos is een grote mate van beslotenheid. Uitgestrekte rechte bospaden scheiden de rationele kavels en zorgen voor lange zichtlijnen. Het bos wordt afgewisseld met kleine heideveldjes, stuifzanden en enkele vennen.

Aan de noordzijde van dit bosgebied ligt de Nulandsche Heide.

Ten zuiden van de snelweg A59 is het van oorsprong bosgebied in recreatief gebruik (Vinkeloord en Autotron).

De Geffense Bosjes zijn samen met de Geffense Plas van grote recreatieve waarde. Deze liggen grotendeels buiten de gemeente op het grondgebied van Oss.

Ten aanzien van het thema landschap zijn een paar ontwikkelingen te benoemen:

ONTWIKKELINGEN

- een algemene ontwikkeling is de nivellering in het landschap (het vervangen van landschappelijke kenmerken en structuren als gevolg van de verscheidenheid in maatvoering, fragmentatie, de verloren hydrologische samenhang, het verdwijnen van structuurbepalende beplantingen, de uitbreiding van agrarische bedrijven, het aanbrengen van beplantingen);
- afname en schaalvergroting van agrarische bedrijven, de toename van verbrede landbouw en nevenactiviteiten, de verschuiving van extensieve naar intensieve veehouderijen, de toename van andersoortige (agrarisch) gebonden bedrijvigheid;
- toenemende bewoning van het landelijk gebied, toename van nieuwe vormen van wonen, 'vertuining' van het landschap;
- toename areaal natuur;
- recreatie en toerisme spelen een steeds belangrijkere rol.

N a t u u r ^{3.3}

Het buitengebied van Maasdonk ligt op zowel hooggelegen dekzandgronden in het zuiden als laaggelegen komgronden in het noorden en de overgang hiervan. Juist deze gradiënt maakt het plangebied bijzonder en geeft een variatie in natuurwaarden. Op de dekzandgronden ligt de waarde vooral in het stuifduinen- en boscomplex. De waarde van de komgronden ligt vooral in de openheid van de graslanden en wateren.

Voor de beschrijving van de natuurwaarden in Maasdonk heeft een beknopt bureauonderzoek plaats gevonden. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de opgave van Het Natuurloket en provinciale gegevens. De waarborging van de bescherming van soorten en gebieden zal moeten worden doorvertaald in de voorschriften. Voorliggend bureauonderzoek kan hierin echter niet volstaan. Dit dient nog nader te worden onderzocht.

Voor de bescherming van de natuurwaarden is het beleid en de regelgeving ten aanzien van de soort- en gebiedsbescherming van groot belang. Het beleid en de regelgeving zijn al beschreven in het beleidshoofdstuk.

NATUURWAARDEN

Bij de beschrijving en analyse van de natuurwaarden in Maasdonk, wordt de volgende indeling in landschapstypen aangehouden (zie kaart 'Landschap'):

- dekzandgebied;
- komgebied.

D e k z a n d g e b i e d

Een groot deel van het dekzandgebied wordt gevormd door dekzandruggen. Aan de westzijde is hierop een stuifduinen- en boscomplex gelegen. Naast soortenarme bossen (voornamelijk naaldhout) komen in dit gebied nog enkele heideveldjes, stuifzandjes en vennen voor. Bijzonder is de Oude Karreput

nabij Nuland met onder meer waterlobelia en oeverkruid. De bossen zijn broedgebied voor havik, sperwer en zwarte specht. Daarnaast zullen hier verschillende vleermuissoorten en mogelijk das voorkomen. In het stuifduinen- en boscomplex komen verder levendbarende hagedis, rugstreeppad en kamsalamander voor. In de dekzandvlakten liggen de beekdalen van de Vinkelsche Loop en de Grootte en Kleine Wetering. De waterlopen zijn van belang als leefgebied van kleine modderkruiper en libellen zoals de glassnijder.

K o m g e b i e d

De lager gelegen komgronden worden gekenmerkt door hun openheid. Door het gebied stroomt de Hertogswetering. Het gebied is voornamelijk in agrarisch gebruik, met een afwisseling van weide en bouwland. Vanwege de openheid is het gebied van belang voor weidevogels, zoals Kievit en scholekster en overwinterende ganzen en zwanen. In het gebied komt verder poelkikker voor.

In het plangebied zijn gebieden aanwezig met hoge natuurwaarden; deze liggen voornamelijk aan de westzijde van het buitengebied. Ook verbindingzones die het gebied dooraderen bieden leefgebied voor kwetsbare soorten. In deze gebieden komen soorten voor die, binnen Nederland gezien, niet algemeen voorkomen. Deze staan in de 'Lijst van alle soorten beschermd onder de Flora- en faunawet' en worden ingedeeld in tabellen (AMvB 2004 betreffende artikel 75 van de Flora- en faunawet); zie tevens bij het beleidshoofdstuk.

SOORTBESCHERMING

Van de verspreiding van Habitatrichtlijnsoorten (alleen tabel 3) zijn gegevens bekend voor de gemeente Maasdonk: "Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant" (Provincie Noord-Brabant, 2002). Deze geven een eerste oriëntatie van de aanwezigheid en mogelijke verspreiding. Overige soorten uit tabel 3 (bijlage 1 AMvB Flora- en faunawet) en soorten uit tabel 2 zijn hier niet in meegenomen, maar zullen ook (groten)deels voorkomen in de gebieden waar de Habitatrichtlijnsoorten worden aangetroffen. Dit zijn immers in het algemeen de gebieden met "hogere" natuurwaarden; sommige beschermde soorten zijn echter minder strikt gebonden aan natuurgebieden, zoals vleermuizen.

Vleermuizen, levendbarende hagedis, kleine modderkruiper, kamsalamander, poelkikker en rugstreeppad zijn bijzondere (groepen van) soorten die in ieder geval in het buitengebied van Maasdonk voorkomen. Ook is een groot deel van het buitengebied geschikt leefgebied voor heikikker en das.



Natuur/EHS

Nader uit te werken

Regelgeving op het gebied van flora en fauna heeft invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. In het kader van de zorgvuldigheid

en belangenafweging (afdeling 3.2 Algemene wet bestuursrecht) van het bestemmingsplan moet, vanuit de zorgplicht uit de Flora- en faunawet, voldoende rekening zijn gehouden met alle flora en fauna. Dit betekent dat het duurzaam voortbestaan van deze beschermde soorten moet zijn verzekerd. Indien van bepaalde activiteiten negatieve effecten zijn te verwachten voor de instandhouding van deze soort(en), kan een ontwikkeling slechts worden toegestaan als is vastgesteld dat voor de toe te laten ontwikkeling geen ontheffing van de verboden van artikel 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet nodig is, of dat de ontheffing waarschijnlijk kan worden verkregen. Daarvoor moet onder meer de aard van de toe te laten ontwikkeling een grond zijn voor het verlenen van de ontheffing.

De waarborging van de bescherming van deze soorten zal moeten worden doorvertaald in de voorschriften en dient in het kader van een bestemmingsplan buitengebied nog nader te worden onderzocht en uitgewerkt.

Natuu r b e s c h e r m i n g s w e t

Binnen het plangebied liggen geen gebieden die beschermd zijn in het kader van de Natuu r b e s c h e r m i n g s w e t 1998. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft Uiterwaarden Waal op ruim 5 kilometer afstand. De Uiterwaarden Waal bevatten soortenrijke glanshaverhooilanden stroomdalgraslanden en open water. De uiterwaarden Waal zijn een belangrijk broedgebied voor soorten van natte, ruige graslanden. Het is daarnaast ook een belangrijk rust- en foerageergebied voor vogels.

Op ongeveer 8 kilometer afstand ligt het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek. Het Vlijmens Ven is een kwelgebied waar kraanwervegetaties wordt aangetroffen in sloten. De Moerputten is een natuurreservaat met een groot areaal aan blauwgrasland en elzenbroekbos. Het Bossche Broek is een moerassig gebied in de benedenloop van de Dommel, waar blauwgraslanden aanwezig zijn.

E c o l o g i s c h e H o o f d s t r u c t u u r

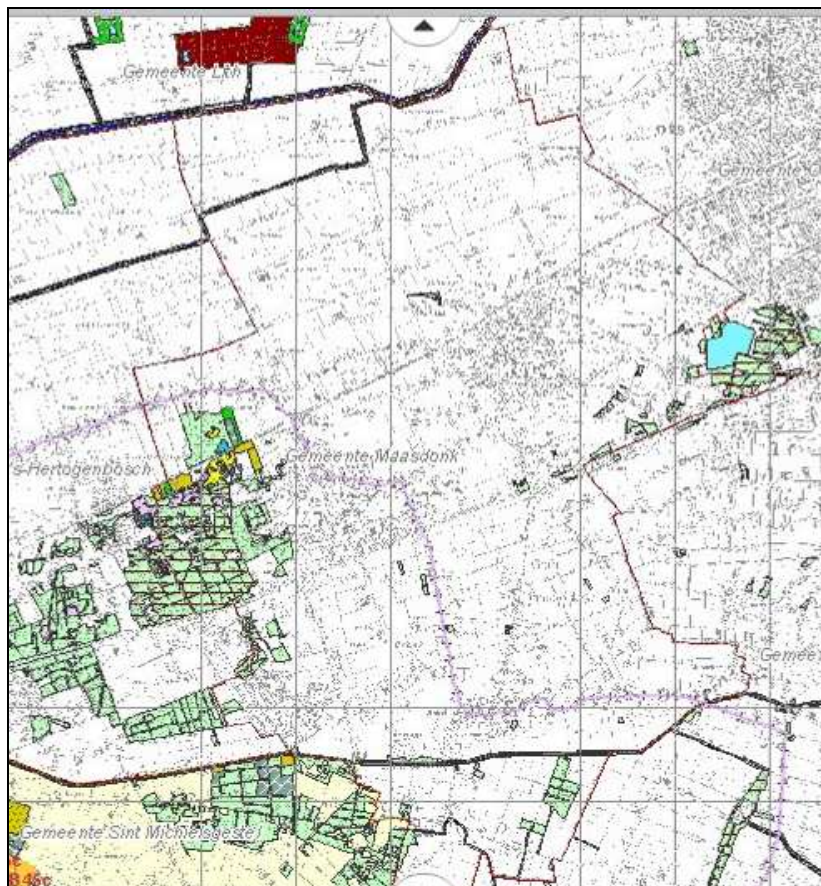
Natuurgebieden als Nulandsche Heide, Karregat, Hei en Wei en Wolvenbos behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur. Naast deze grotere gebieden valt een groot aantal kleinere (bos)gebieden onder de Ecologische Hoofdstructuur. De Hertogswetering en de Hoefgraaf zijn aangewezen als Ecologische verbindingzones. Aan de noordzijde van de gemeente ligt een open weidegebied dat is aangewezen als ganzenfoerageergebied.

Nader uit te werken

Regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming heeft invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied, zie bij het beleidshoofdstuk. In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet onderzocht worden of er als gevolg van de plannen negatieve effecten op beschermde

BESCHERMDE GEBIEDEN

gebieden zullen optreden. De waarborging van de bescherming van beschermde gebieden zal moeten worden doorvertaald in de voorschriften en dient in het kader van het bestemmingsplan buitengebied nog nader te worden onderzocht en uitgewerkt.



Natuurgebiedsplannen (Ecologische Hoofdstructuur) provincie Noord-Brabant, uitsnede gemeente Maasdonk (Bron: <http://atlas.brabant.nl>)

Water ^{3.4}

Op 27 november 2007 heeft overleg met de gezamenlijke waterbeheerders (Waterschap Aa en Maas, provincie Brabant, Brabant Water) plaatsgevonden in het kader van de watertoets. Van dit overleg is verslag gemaakt. Het verslag is als bijlage 2 bij deze rapportage opgenomen.

Na een beknopte algemene beschrijving van het watersysteem behandelt de waterparagraaf de volgende thema's:

- een beschrijving van de basisvoorzieningen waterbeheer;
- veiligheid (keringen) en wateroverlast (waterkwantiteit);
- natte natuur en landschap;
- schoon water voor gebruik (waterkwaliteit);

Per thema is, voor zover relevant, aandacht besteed aan mogelijke sterke en zwakke punten en de ontwikkelingen en gevolgen voor het bestemmingsplan. Tevens wordt kort ingegaan op de huidige bestemmingsplanregeling.

Stroomgebieden, waterhuishouding en watersysteem

3.4.1

Het buitengebied van Maasdonk valt volgens het Waterbeheersplan onder het watersysteem Midden. Het oppervlaktewatersysteem in regio Midden is onderverdeeld in vier stroomgebieden: de Hertogswetering, de Hoefgraaf, de Nieuwe Vliet, de Roode Wetering en de Kleine Wetering. Het buitengebied van Maasdonk valt onder het stroomgebied van de Hertogswetering en deels ook onder het stroomgebied van de Aa.

Het buitengebied van Maasdonk is vanuit de invalshoek water globaal in twee deelgebieden te verdelen: het rivierengebied aan de noordzijde en het (hellend) zandgebied richting het zuiden.

Het grondgebied van de gemeente Maasdonk ligt op de scheidslijn van het natte, open rivierengebied en de hoger gelegen, besloten dekzandgebieden van het Brabants Plateau en de Peelhorst. Het rivierengebied is gevormd door de Maas, die voorafgaand aan de bedijking via verschillende meanders haar weg westwaarts zocht. De oude meanders zijn nog in de ondergrond terug te vinden ten noorden van de gemeente. Uiteindelijk is de Maas een meanderende rivier geworden met een hoofdstroom in één geul (alleen bij hoog water ook nevengeulen en overstromingsvlakten). De lage komgronden werden ook na de eerste bedijking nog regelmatig overstroomd; de Beerse Overlaat werd aangelegd om de overstroming van deze lage delen enigszins te reguleren.

In 1942 is de Beerse Overlaat afgesloten en sinds dat jaar hebben er geen overstromingen en afzettingen van zavel of klei meer plaatsgevonden op de binnendijkse gronden.

Het watersysteem in het buitengebied van Maasdonk is in de 20e eeuw sterk veranderd door de kanalisatie van de Maas, de afsluiting van de Beerse Overlaat en de uitgevoerde ruilverkavelingen. Door de verstedelijking en de schaalvergroting in de landbouw is het waterbergend vermogen afgenomen.

Het waterbeheer is van oudsher aangepast aan de wensen van de landbouw met lage peilen en gericht op een snelle afvoer van regenwater. Dit beheer conflicteert veelal met de eisen die natuur aan waterbeheer stelt. Ook is het niet in overeenstemming met modern waterbeheer, dat antwoorden zoekt op klimatologische veranderingen. Discussies omtrent het benoemen van overloopgebieden zoals de Beerse Overlaat zijn in meerdere of mindere mate gaande.

Het gebied kent kwel- en infiltratiegebieden. De hogere zandgronden en de oeverwallen fungeren als infiltratiegebieden.

Het geïnfiltreerde water komt ter plaatse van de overgang tussen zand en klei als (lokaal) kwelwater weer aan de oppervlakte. Dit water is van nature voedsel- en ijzerrijk. De komgronden kennen regionale, (diepe) kwel die een veel langere weg heeft afgelegd.

Grond- en oppervlaktewater ^{3.4.2}

GRONDWATER

Het grondwatersysteem in de gemeente Maasdonk kent twee watervoerende pakketten. De grondwaterstroming in dit gebied is noordwestwaarts gericht en komt grofweg overeen met de topografie (het ondiepe grondwater stroomt van de hogere delen richting de Maas). De stroming wordt mede beïnvloed door de neerslag op de hoge gronden ten zuiden van de gemeente, de waterwinning (pompstation ten westen van Nuland, industrie en landbouw gerelateerde onttrekkingen) en de waterhoogte van de Maas.

De gebieden rond de Hertogswetering kennen de hoogste grondwaterstanden. De overige terrasdelen en de dekzandrug kennen de laagste grondwaterstanden. De kwaliteit van (met name het ondiepe) grondwater is veelal beïnvloed door menselijke activiteiten. De verstedelijking en het intensieve agrarische gebruik op de dekzandruggen hebben een nadelige invloed op de hoeveelheid en de kwaliteit van het infiltrerende water. Dit is merkbaar aan de verhoogde nutriëntgehalten. Voor het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening vormt de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen alsmede residuen ervan, een groot probleem.

Plaatselijk in de omgeving en ten zuiden van de Hertogswetering kwelt niet-beïnvloed grondwater op.

OPPERVLAKTEWATER

In het buitengebied loopt een aantal belangrijke waterlopen: Grote Wetering/Barrière Wetering, Kleine Wetering, Vinkelsche Loop, Hertogswetering, Hoefgraaf, Paddegraaf en Weteringsgraaf. Oppervlaktewater in de gemeente bestaat voornamelijk uit recreatieve plassen en vijvers.

Het waterschap is als voornaamste beheerder van het oppervlaktewater verantwoordelijk voor de kwaliteit en kwantiteit van het oppervlaktewater binnen haar beheersgebied. Voor een bescherming van watergangen beschikt het waterschap over een Keur oppervlaktewater. Bescherming door middel van het bestemmingsplan wordt als een complementaire aanvulling van de keur gezien. Het bestemmen als 'Water' van de oppervlaktewateren in het bestemmingsplan, biedt als voordeel dat belangen en eventuele beperkingen eerder en beter in beeld zijn.

Belangrijke watergangen dienen door middel van het bestemmingsplan te worden beschermd. Dit geldt met name voor de primaire of hoofdwaterlopen, ook wel leggerwatergangen genoemd.

KNELPUNTEN

In het landelijk gebied zijn diffuse verontreinigingen door de landbouw een belangrijke vervuilingbron voor het oppervlaktewater. Stoffen die door

landbouwkundig gebruik in het oppervlaktewater terecht komen of uitlogen door verzuring, zijn nutriënten (fosfaat en stikstof), gewasbeschermingsmiddelen en in mindere mate zware metalen.

Metingen van de kwaliteit van grondwater en oppervlaktewater dekken niet de gehele gemeente. Een representatief meetnet voor de gehele gemeente Maasdonk, waarin de afgekoppelde gebieden goed vertegenwoordigd zijn, zou de mogelijkheden voor monitoring verbeteren.

Een ander knelpunt bestaat uit de lozing vanuit diffuse bronnen in algemene zin en het gebruik van herbiciden, pesticiden, meststoffen en dergelijke die de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater negatief kunnen beïnvloeden.

Bij drinkwaterwinning vormen residuen van bestrijdingsmiddelen een groot probleem. Momenteel vindt hierover samenwerking plaats met de Land- en Tuinbouworganisatie om tot een oplossing hiervoor te komen.

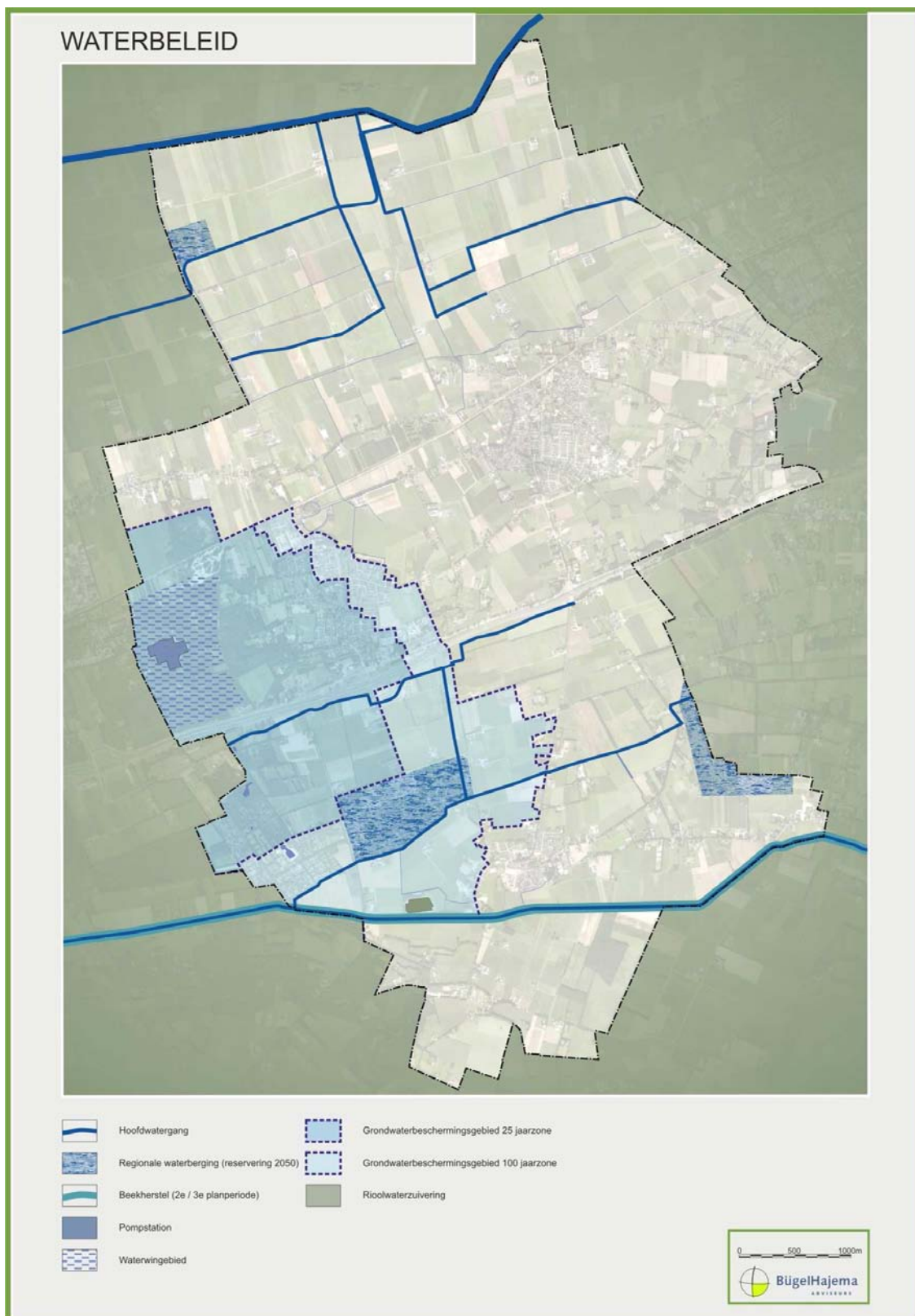
Waterkwantiteit/wateroverlast ^{3.4.3}

Regionale waterberging

In de Reconstructieplannen zijn waterbergingsgebieden en voorlopige reserveringsgebieden voor regionale waterberging opgenomen. Het waterschap is momenteel bezig de regionale waterbergingsopgave concreet uit te werken, waarbij knelpunten ten aanzien van wateroverlast zijn geïnventariseerd.

Binnen het gemeentelijke grondgebied van Maasdonk ligt een tweetal zoekgebieden voor regionale waterberging: langs de Hoefgraaf en langs de Kleine Wetering. Deze zoekgebieden zijn vastgelegd in het Reconstructieplan Maas & Meierij als 'Voorlopige reserveringsgebied 2050'. Voor dit gebied geldt voornamelijk geen concrete planologische bescherming en dus geen beperking. Wel zal het gebied in de nabije toekomst worden betrokken bij de uitwerking van de landelijke wateropgave. Omdat concretisering van het zoekgebied op de planning staat, wordt dit binnen het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan onder de aandacht gebracht. Concreet komt het er op neer dat bij de actualisering van het bestemmingsplan, de gemeente in overleg met het waterschap nog een nadere ruimtelijke afweging dient te maken omtrent het nut en de noodzaak tot het opnemen van deze reserveringsgebieden op de plankaart en in de voorschriften.

De zoekgebieden staan aangegeven op de kaart 'Waterbeleid'.



Waterbeleid

Overigens heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het opnemen van waterbergingsgebieden in het Reconstructieplan Maas en Meierij. De Afdeling is van oordeel dat de begrenzing van de bestaande en concreet in te rich-

ten waterbergingsgebieden onvoldoende concreet en tot op perceelsniveau is afgewogen. Belangrijke overweging hierbij is, dat de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de begrenzing, niet inzichtelijk zijn. De begrenzing is daarom vernietigd. Gemeenten en waterschappen dienen daarom in onderling overleg te beslissen over de concrete begrenzing en het gewenste beschermingsregime.

Als gevolg van klimaatverandering, bodemdaling, het insnoeren van beken en rivieren en het versneld afvoeren van water uit de stad en het platteland, is soms op grote schaal in Nederland wateroverlast ontstaan. Indien er geen maatregelen worden getroffen, zal steeds vaker, ook in het plangebied, sprake zijn van wateroverlast.

Regionale waterberging is een voorbeeld van een maatregel die dit soort problemen het hoofd kunnen bieden.

STERKE EN ZWAKKE PUNTEN

Natte natuur en landschap ^{3.4.4}

Ecologische verbindingzones

Binnen het plangebied ligt een aantal natte Ecologische verbindingzones (EVZ's). Binnen de gemeente liggen langs de Hertogswetering, de Hoefgraaf, de Kleine Wetering en de Grootte Wetering natte EVZ's. In het streekplan van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd, dat een EVZ in landelijk gebied gemiddeld 25 m breed zou moeten zijn. Dit komt neer op 2,5 ha natuur per strekkende km waterloop. De breedte wordt gerekend vanaf de insteek (dus exclusief de waterloop). Het waterschap wil deze breedte bij voorkeur aan één kant van de waterloop realiseren. De invulling van deze gemiddelden is erg plaatsgebonden en afhankelijk van bijvoorbeeld soorten die gebruik maken van de betreffende EVZ. De gemeente en het waterschap hebben hierin een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid. Met de realisatie van de EVZ wordt eveneens voldaan aan de ecologische doelstelling vanuit de Kaderrichtlijn Water. Bij de ontwikkeling van natte natuur en landschap kan het agrarisch natuurbeheer een belangrijke rol gaan spelen.

De gerealiseerde natte EVZ's dienen als zodanig beschermd te worden in het bestemmingsplan.

Inrichting waterlopen en oevers

In het algemeen voldoen de afmetingen van de waterlopen aan de wensen voor aan- en afvoer van water. Bij de eventuele herinrichting van waterlopen en de aanleg van nieuwe watergangen houdt het waterschap rekening met de principes van waterconservering. Dit betekent brede(re) waterlopen met een ondiep profiel voor hellende zandgebieden. De ontwateringsdiepte neemt hierdoor af en dit gaat verdroging tegen. Tegelijkertijd blijft de hoogwaterafvoer en daarmee de kans op wateroverlast gelijk. Vooral in gebieden met de functie 'water voor landnatuur' - waar sprake is van hoge grondwaterstanden en/of kwel - zal deze maatregel worden toegepast. Dit betekent wel dat het ruimtebeslag voor de waterlopen kan verdubbelen.

Nieuwe waterlopen worden bij voorkeur ingericht met natuurvriendelijke oevers. De taludhelling bedraagt minimaal 1:2. In principe plaatst of vervangt het waterschap geen beschoeiing of betuining meer. De oevers zijn zodanig ingericht dat ze voldoende stabiel zijn. Gebruik van bouwmaterialen als stortsteen, betonmatten en dergelijke wordt zoveel mogelijk vermeden, maar is in ieder geval gebonden aan de voorwaarden uit het Bouwstoffenbesluit.

Schoon water voor gebruik ^{3.4.5}

Grondwaterbescherming

Binnen de gemeente Maasdonk ligt een zeer kwetsbare waterwinning voor de drinkwatervoorziening ten westen van Nuland. Daaromheen liggen een 25- en 100-jaarsbeschermingszone. Het (drink-) waterproductiebedrijf wordt geëxploiteerd door Brabant Water dat vrijwel geheel Noord-Brabant van drinkwater voorziet.

Binnen het water win- en grondwaterbeschermingsgebied zijn regels uit de Provinciale Milieuverordening (PMV, herziening januari 2008) van toepassing. Binnen deze gebieden geldt een restrictief beleid ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten westen van de kern Nuland bevinden zich in het bosgebied (waterwingebied) diverse gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de grondwaterwinning en productie van drinkwater.

De beperkende regels uit de PMV gelden niet voor werkzaamheden en activiteiten ten behoeve van de grondwateronttrekking met het oog op de openbare drinkwaterproductie. Brabant Water verzoekt de gemeente deze afspraken in de bestemmingsplanvoorschriften vast te leggen.

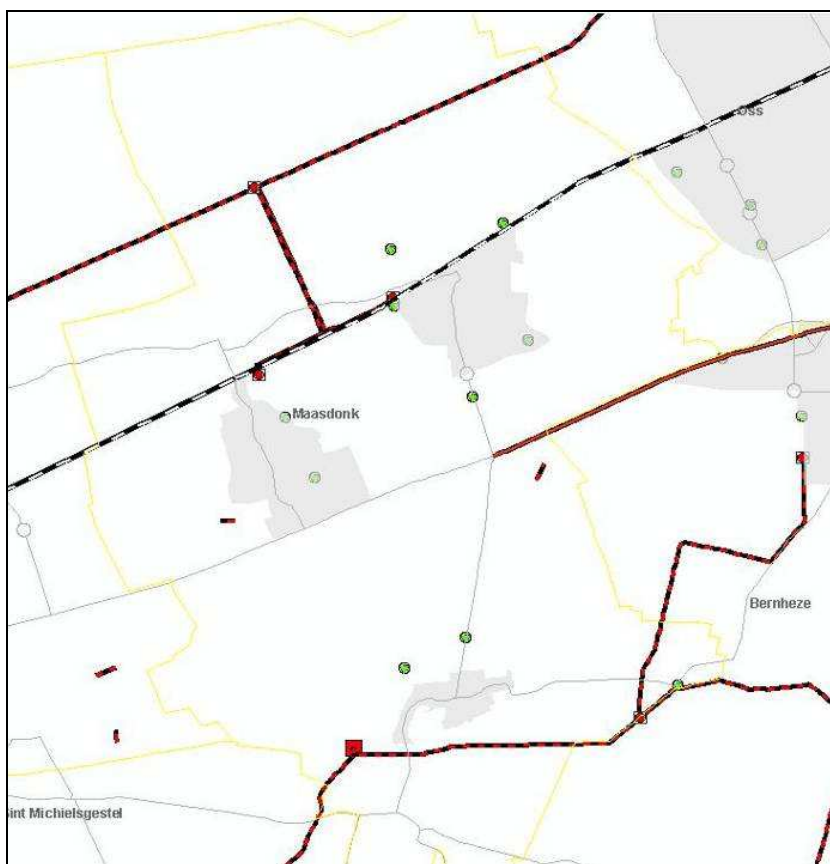
Vanuit het (drink-) waterproductiebedrijf lopen ook transportleidingen van Brabant Water door het buitengebied van de gemeente. Deze leidingen worden nader besproken in het deel over infrastructuur.

Het grondwaterbeschermingsgebied beïnvloedt het ruimtelijk beleid voor de langere termijn. In dit gebied wordt op termijn ingezet op het verder verminderen van grondwatervervuilingsbronnen naast het generieke beleid.

Overige aspecten ^{3.4.6}

Binnen het plangebied liggen meerdere rioolpersleidingen voor het vervoer van vuilwater van de gemeentelijke riolering naar de RWZI van het waterschap. Het waterschap is leidingbeheerder van deze infrastructuur. De rioolpersleidingen in beheer van het waterschap worden bijna overal privaatrechtelijk beschermd via een opstalrecht. Ter bescherming van de persleiding is een opstalrecht is gevestigd voor de beheerszone van 3.50 m aan weerszijde van het leidingtracé (totaal 7 m). Naast een privaatrechtelijke bescherming ziet het waterschap graag een publiekrechtelijke bescherming door vastlegging in het bestemmingsplan.

De rioolpersleidingen lopen vanaf de verschillende kernen naar de RWZI in Vinkel.



Ligging rioolpersleidingen

Aanlegvergunningen voor ingrepen in de A-watgangen/leggers worden afgegeven na overleg met het waterschap.

INGREPEN IN A-
WATERGANGEN

Ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit en de natuurdoelstelling van voornoemde watgangen dienen in het plangebied te worden uitgesloten, danwel geregeld worden via een aanlegvergunningstelsel, zoals het bouwen en het uitvoeren van tal van werken en werkzaamheden (vergraven, egaliseren, dempen enzovoort).

Langs de Hertogswetering, Nulandsche Aanvoersloot en de Grootte Wetering bevinden zich waterkeringen. Het is van belang dat de primaire waterkering op een juiste wijze in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

WATERKERINGEN

Het bestemmingsplan vormt het juridische toetsingskader voor het grondgebruik en daarmee voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De planfiguur is het instrument waarin de gemeente alle ruimtelijke belangen afweegt, dus ook de belangen van het waterschap. Het opnemen van de waterkering in het bestemmingsplan zorgt ervoor dat in geval van nieuwe ruimtelijke ontwikke-

lingen de waterkering tijdig in beeld is daarmee de mogelijkheden en beperkingen ter plaatse en in de directe nabijheid van de waterkering.

Voor een goede taakuitoefening beschikt het waterschap over een drietal keuren³ waarin regels met betrekking tot het beheer en onderhoud van waterkeringen zijn opgenomen. In deze keuren zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen, evenals de mogelijkheid van ontheffing hiervan. Een juridische, planologische bescherming wordt echter niet in de keur of legger van het waterschap geregeld. Het bestemmingsplan vervult daarbij een belangrijke functie om de veiligheid zo goed mogelijk te garanderen en een duurzaam watersysteem in stand te houden.

Gemeente Maasdonk is ten tijde van de totstandkoming van deze gebiedsbeschrijving bezig een gemeentelijk waterplan te formuleren. Gezien het stadium van de planvorming kan daarvan nog geen beschrijving op deze plaats worden gegeven.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk zijn de watergangen van overwegend belang opgenomen. Binnen de bestemming zijn alleen directe bebouwingmogelijkheden gericht op noodzakelijke beperkte voorzieningen voor waterbeheer.

Voor alle werken op en nabij waterstaatkundige werken is een vergunning van het Waterschap vereist.

‘Waterwingebied’ is direct bestemd. ‘Grondwaterbeschermingsgebied’ is geregeld door middel van een dubbelbestemming.

L a n d b o u w ^{3.5}

B e s c h r i j v i n g e n a n a l y s e h u i d i g e s i t u a t i e ^{3.5.1}

In het plangebied is een groot aantal agrarische bedrijven gevestigd, met een grote variatie in grootte en oppervlak. Er zijn zeer kleine, maar ook zeer grote bedrijven gevestigd. Ook het type bedrijvigheid, intensieve veehouderij of melkveehouderij wisselt.

In deze paragraaf wordt de landbouwsituatie in het plangebied beschreven. Aan de orde komen de bedrijfsomvang, de agrarische bedrijfstypen, het oppervlak van de bedrijven en enkele bedrijfseconomische aspecten. Voorts worden ontwikkelingen in de landbouw beschreven en geanalyseerd ten behoeve van het te actualiseren bestemmingsplan.

De gegevens zijn afkomstig uit de inventarisatierapportage. De rapportage bevat een weerslag van de uitgevoerde veldinventarisatie, de verstrekte milieuvergunningen en het bestemmingsplan dat voorheen van toepassing was. Daarnaast zijn gegevens te ontleen aan landbouwtellingen van het Centraal

³ Keur Oppervlaktewateren, Keur waterkeringen en Keur Waterberging Aa en Maas

Bureau voor de Statistiek (CBS). De tellingen van het aantal bedrijven wijken echter sterk af van de inventarisatie. Waar mogelijk wordt uitgegaan van de gegevens die zijn verkregen uit de inventarisatie. Bij de overige gegevens (bijvoorbeeld de grootte van bedrijven) wordt vooralsnog uitgegaan van de gegevens van het CBS. Deze geven een indicatie van de landbouwontwikkelingen binnen de gemeente Maasdonk over de afgelopen jaren. Daarmee wordt een breder inzicht verkregen dan wanneer uitsluitend van de inventarisatie wordt uitgegaan, aangezien deze een nulsituatie betreft.

Aantal agrarische bedrijven

In totaal zijn er in 2008 in de hele gemeente Maasdonk ongeveer 168 agrarische bedrijven met een milieuvergunning of melding AMvB, volgens cijfers van de milieufdeling van de gemeente. Het aantal werkelijk nog in bedrijf zijnde (volwaardige) agrarische bedrijven ligt veel lager. Het verschil in aantal tussen de milieuvergunning en de inventarisatierapportage is te verklaren door bedrijven die (nog) wel een vergunning hebben, maar inmiddels gestopt zijn. De gemeente voert momenteel bedrijfsbezoeken uit om in beeld te krijgen waar geen sprake meer is van agrarische bedrijfsactiviteiten. Dit met als doel om tot intrekking van de lege milieuvergunningen te komen.

Ligging agrarische bedrijven

De agrarische bedrijven liggen verspreid over het agrarische gebied. Enerzijds zijn er gebieden waar sprake is van enige clustering, anderzijds zijn er gebieden waar sprake is van een meer solitaire ligging van de bedrijven. Zowel grondgebonden als niet-grondgebonden agrarische bedrijven liggen verspreid.

Het huidige bestemmingsplan buitengebied Maasdonk biedt een specifieke bestemmingsplanregeling ten aanzien van agrarische bedrijven waarbij gebruik wordt gemaakt van zowel gebiedsbestemmingen als rechtstreeks bestemde bedrijven (bouwblokken).

In een beschrijving in hoofdlijnen (deels goedkeuring onthouden) is het beleid ten aanzien van de toepassing van een vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid en het beoordelen van aanvragen van aanlegvergunningen beschreven. Het buitengebied is hierbij ingedeeld in vier hoofdgebieden: agrarisch ontwikkelingsgebied, agrarisch verwevingsgebied, agrarisch verbredingsgebied en bos- en natuurgebied. Hierbinnen zijn de deelgebieden 'kernrandgebieden/ linten/ clusters' en 'toeristisch-recreatief ontwikkelingsgebied' benoemd. Specifiek is ingegaan op de onderwerpen 'hervestiging van agrarisch bedrijven / nieuwvestiging van agrarische bedrijven' en het 'hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen'.

De agrarische bouwblokken zijn als aanduiding binnen de bestemming opgenomen. Hiervoor geldt een eenduidige bebouwingsregeling. Binnen de

GELDENDE BESTEMMINGS-
REGELING

bouwblokken mag bedrijfsbebouwing worden opgericht, inclusief de bedrijfswoning.

In beginsel heeft een reëel agrarisch bedrijf een bouwblok van 1 hectare gekregen. Bedrijven groter dan 1 hectare en kleine/ hobbyachtige bedrijven hebben een bouwblok op maat gekregen. Op basis van CBS-gegevens zijn de bedrijven in Maasdonk ingedeeld in omvang.

Uitbreiding is via een wijzigingsprocedure maximaal mogelijk tot 2,5 hectare.

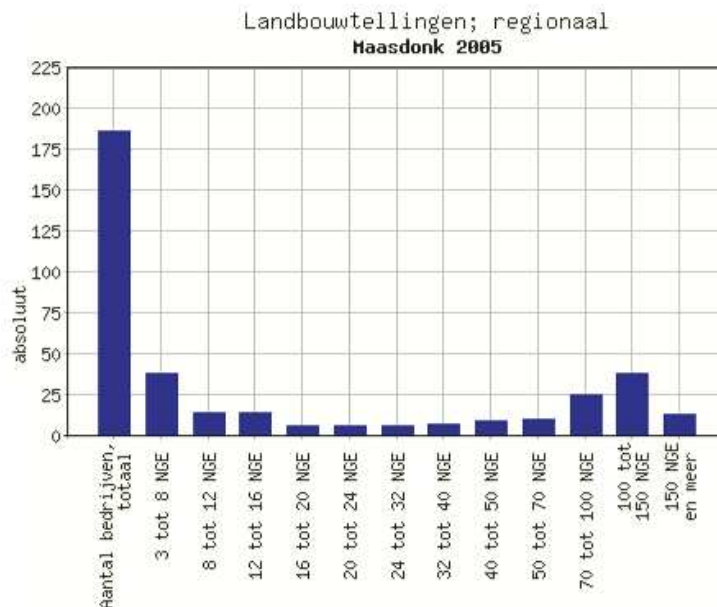
Doorgaans is bij een bedrijf, tenzij anders is aangegeven, één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoudsmaat van 750 m³. Maximale goot- en bebouwingshoogtes bedragen 6 resp. 10 m. Via een ontheffing zijn er onder voorwaarden mogelijkheden voor een tweede bedrijfswoning..

Door middel van een vrijstelling is geringe overschrijding van het bouwblok mogelijk. Typen bedrijvigheid zijn in het algemeen niet strikt vastgelegd. Alleen glastuinbouwbedrijven hebben een specifieke aanduiding.

De bedrijfsgrootte van agrarische bedrijven is in het bestemmingsplan van Maasdonk vastgelegd middels bouwvlakken. De bouwhoogtes zijn in de voorschriften vastgelegd.

Nederlandse Grootte Eenheid als meeteenheid

Voor de inventarisatie van de grootte en het aantal bestaande agrarische bedrijven is gebruik gemaakt van de NGE (Nederlandse Grootte Eenheid) als meeteenheid om de (minimale) omvang van het agrarisch bedrijf te bepalen. Met behulp van de geldende agrarische milieuvergunning is de omvang van een agrarisch bedrijf te meten.



Bron: CBS, betreft cijfers voor gehele gemeente in 2005

In Nederland wordt een agrarisch bedrijf met een omvang van 50 NGE of meer beschouwd als een volwaardig agrarische bedrijf, dat wil zeggen een bedrijf met voldoende perspectief om een redelijk inkomen uit de landbouw

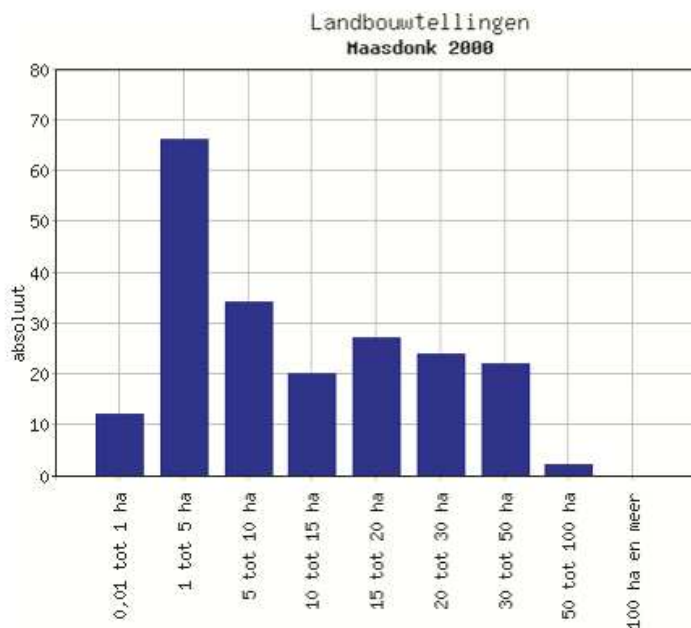
te halen voor één volwaardige arbeidskracht. Als bedrijven kleiner zijn dan 50 NGE, wil dat overigens niet zeggen dat deze bedrijven niet rendabel zouden zijn. In combinatie met een neventak of een nevenberoep is het mogelijk een reëel agrarisch bedrijf uit te oefenen.

In het plangebied zijn ongeveer 75 agrarische bedrijven groter dan 50 NGE. Ruim 100 bedrijven zijn kleiner dan 50 NGE. Van deze categorie zijn ongeveer 60 bedrijven kleiner dan 20 NGE. Deze bedrijven hebben voornamelijk een woonfunctie, met daarnaast nog enige agrarische activiteit.

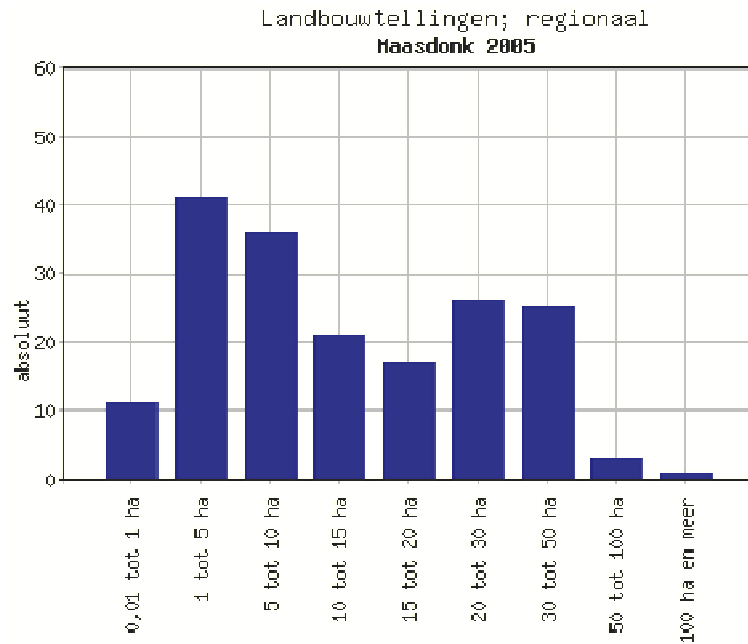
In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk worden CBS-gegevens gehanteerd als een indicatie voor de continuïteitskansen van een bedrijf. Bedrijven kleiner dan 40 NGE hebben een minder gunstige basis voor continuïteit, bedrijven groter dan 70 NGE hebben een goede uitgangspositie.

Bedrijfsoppervlak

Een groot aantal bedrijven in de gemeente Maasdonk heeft een oppervlakte tot 10 ha, zoals blijkt uit onderstaande grafiek. De kleine oppervlakte van een deel van deze bedrijven is terug te voeren op de aanwezigheid van intensieve veehouderij, anderzijds op een groot aantal bedrijven met een beperkt aantal NGE's.



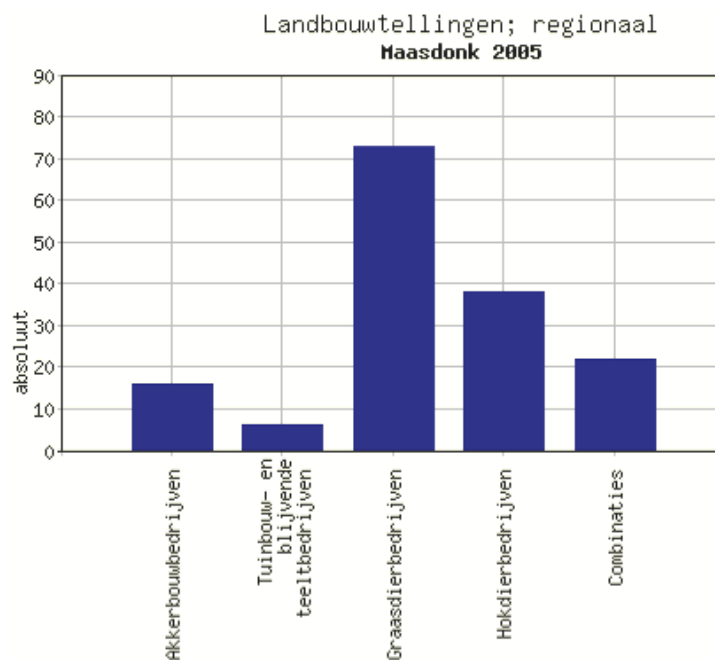
Bron: CBS, betreft cijfers voor gehele gemeente in 2000



Bron: CBS, betreft cijfers voor gehele gemeente in 2005

Bedrijfstypen

In het plangebied komt een groot aantal verschillende bedrijfstypen voor. In onderstaande tabel is de verdeling van de verschillende bedrijfstypen weergegeven volgens de CBS-gegevens, gebaseerd op de hoofdactiviteit. De meeste bedrijven hebben als hoofdactiviteit een grondgebonden of niet-grondgebonden karakter in het plangebied. Van deze bedrijven zijn er ongeveer 95 grondgebonden (akkerbouw, tuinbouw, graasdieren) en bijna 40 niet-grondgebonden (hokdierbedrijven).



Bron: CBS, gegevens 2005

Niet-grondgebonden

Niet-grondgebonden bedrijven (hokdierbedrijven in tabel, intensieve veehouderij) zijn bedrijven waarvan de productie hoofdzakelijk plaatsvindt in gebouwen en niet afhankelijk is van de open grond. Het gaat voornamelijk om het fokken en houden van varkens, maar ook kalveren en pluimvee komen regelmatig voor in het plangebied.

Grondgebonden

Grondgebonden bedrijven zijn bedrijven die overwegend afhankelijk zijn van de bij het bedrijf behorende grond. De melkveehouderij neemt hier de grootste plaats in, al dan niet in combinatie met een kalverenmesterij.

Akkerbouw en fruitteelt

Er komen ruim 20 akkerbouw en fruitteelt bedrijven voor in het plangebied, waaronder ook kwekerijen.

Gemengd bedrijf

Een gemengd bedrijf combineert vaak een melkveebedrijf of een intensieve veehouderij met een ander agrarisch onderdeel. De gemengde agrarische bedrijven in de gemeente bestaan veelal uit een tak vee in combinatie met akkerbouw.

Overig

Onder overige bedrijven kunnen onder andere paardenhouderijen en het fokken en houden van geiten en konijnen vallen.

Sociaal-economisch belang landbouw

Voor de sociaaleconomische structuur is de landbouw van oorsprong een belangrijke functie voor de gemeente geweest. In totaal zijn er ongeveer 240 personen werkzaam in de agrarische sector binnen de gemeente Maasdonk (Bron: CBS, betreft cijfers voor de gehele gemeente in 2005), waarvan mensen een werkweek van 20 uur of meer hebben. Voorts biedt de landbouw werkgelegenheid aan een aantal gelieerde bedrijven.

Nevenactiviteiten

In het plangebied komt een aantal vormen van landbouwverbreding voor. Het gaat om agrarische bedrijven die nevenactiviteiten uitvoeren naast de hoofdactiviteit het produceren van voedsel. Verwerking en verkoop van agrarische producten en een zorgboerderij komen voor, maar ook lichte vormen van toerisme en recreatie, zoals Bed and Breakfast of kamperen bij de boer. Daarnaast worden lege schuren gebruikt voor het stallen van caravans en het starten van een bedrijf aan huis.

Andere vormen van verbreding kunnen bestaan uit landschapsbeheer en natuurontwikkeling.

Sterke en zwakke punten landbouw ^{3.5.2}

In het buitengebied wijzigt het gebruik van gebouwen en gronden snel, mede als gevolg van veranderingen in de landbouw. Bepaalde veranderingen spelen met name ook in het plangebied een rol, zoals afname van het aantal agrarische bedrijven, schaalvergroting, ontstaan van burgerwoningen en niet-agrarische activiteiten.

De landbouw staat onder druk. De huidige marktsituatie in de landbouw, veeziekten en de grote hoeveelheid kleinschalige bedrijven leidde tot een sterke afname van het aantal agrarische bedrijven. Daarnaast heeft rijks- en provinciaal beleid voor natuur- en landschapswaarden gevolgen voor sommige bedrijven. Het aantal agrarische bedrijven in de gemeente daalt met gemiddeld 3,5% per jaar. In 1999 waren er 189 agrarische bedrijven in vier jaar tijd is dit afgenomen tot 162 bedrijven in 2005 (Bron CBS). Landelijk ligt dit percentage op ongeveer 1,5% tot 2% per jaar. De (landelijke) trend zal in de toekomst doorzetten.



Bron: CBS, cijfers voor de gemeente Maasdonk (vanaf 1998 inclusief voormalige gemeente Vinkel)⁴

Europese regelgeving

Het EU-landbouwbeleid is in toenemende mate gericht op het bevorderen van het vrij-markt-mechanisme. Dit zal gaan leiden tot een daling van de prijzen. Daarnaast leidt het EU-beleid tot gedwongen schaalvergroting. Niet alleen aan de prijs stelt de consument eisen, maar ook aan de kwaliteit en breedte

⁴ De gemeentelijke samenvoeging heeft in 1993 plaats gevonden. De tellingen zijn in 1998 samengevoegd.

van het assortiment. Te denken valt aan de biologische producten. In de praktijk zal dit leiden tot specialisatie.

De milieuregelgeving is van invloed op agrarische bedrijven. Deze regelgeving is beschreven in de milieuparagraaf. Als gevolg van regelgeving moeten investeringen in gebouwen of apparatuur gedaan worden en wordt de uitbreiding van het bedrijf beperkt, bijvoorbeeld als gevolg van ammoniakregelgeving en de nieuwe Wet geurhinder.

Daarnaast is er sprake van verscherpte regelgeving ten aanzien van veterinaire risico's en op grootte van dierenverblijven, productie, opslag en verwerking van mest, maar ook regelingen ten behoeve van gewasbescherming. Ook regelgeving ten aanzien van burgerwoningen en 'niet-agrarische' bedrijven is bepalend voor de mogelijkheden van agrarische bedrijven. Het komt overigens ook steeds vaker voor dat rundvee moet worden binnengehouden.

De structuur en de omvang van de landbouw ondergaat wijzigingen, zoals blijkt uit de verschillende grafieken in dit hoofdstuk. Het aantal agrarische bedrijven neemt af, echter het aandeel cultuurgrond blijft min of meer gelijk. Dit betekent dat de verschillende bedrijven in omvang toenemen.

R u i m t e d r u k

Door vermessing, verzuring en verdroging van de natuur en een slechte waterkwaliteit is de milieusituatie slecht. De afname van de agrarische bedrijven in samenhang met de schaalvergroting maakt het milieuvraagstuk ingewikkelder. De afname en schaalvergroting heeft als gevolg dat er verschillende (voormalige) agrarische bouwpercelen vrijkomen. De bebouwing op deze percelen wordt regelmatig gebruikt als burgerwoning, of ten behoeve van een niet agrarisch of agrarisch aanverwant bedrijf. In het kader van 'Ruimte voor ruimte' kan bij sloop van bedrijfsbebouwing de bouw van een woning worden toegestaan, mits ruimtelijk inpasbaar en mits het geen belemmeringen oplevert voor omliggende (agrarische) bedrijven.

RUIMTEDRUK

Ontwikkelingen en kansen landbouw in plangebied

3.5.3

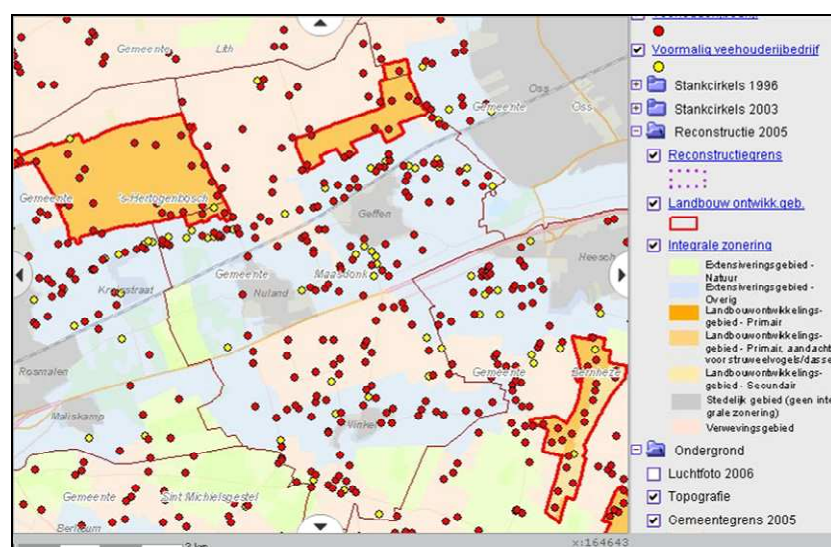
Intensieve veehouderijen

Op 2 mei 2007 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak uitspraak gedaan over het Reconstructieplan Maas en Meierij. Het reconstructieplan werkt niet langer als vrijstelling in de zin van artikel 19 WRO. Wel heeft het reconstructieplan voorbereidingsbescherming ten aanzien van ontwikkelingen die hiermee als strijdig moeten worden aangemerkt.

Voor de uitwerking van het reconstructieplan Maas en Meierij naar het bestemmingsplan moeten de uitgangspunten worden overgenomen, zoals deze beschreven staan in hoofdstuk 11.6.1 van deel B van het reconstructieplan.

In het reconstructieplan Maas en Meierij zijn zoneringen opgenomen (zie onderstaande kaart). Het plangebied bestaat uit:

- Extensiveringsgebieden (algemeen);
- Extensiveringsgebieden (natuur);
- Verwevingsgebieden;
- Landbouwontwikkelingsgebied (primair).



Zonering reconstructieplan Maas en Meierij

De landbouwgronden liggen voornamelijk in verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden. Ten noorden van Geffen ligt een gebied wat aangewezen is als landbouwontwikkelingsgebied. Het beleid uit het reconstructieplan geldt voor niet-grondgebonden bedrijven, waarbij de ontwikkelingsmogelijkheden per zone verschillen.

In hoofdstuk 2 zijn per gebied de mogelijkheden beschreven.

Overige agrarische bedrijven

Het reconstructieplan voorziet niet in een concreet beleidskader voor de overige agrarische bedrijven. Hiervoor geldt het Streekplan als maatgevend beleidskader dat ook uitgaat van zoneringen, zoals hieronder beschreven.

GHS, de AHS-landschap en de RNLE

In de GHS-natuur, subzones natuurparel en overig bos- en natuurgebied, mogen agrarische bouwblokken niet worden uitgebreid. In en nabij de GHS-natuur, subzone ecologische verbindingszone, mogen agrarische bouwblokken worden uitgebreid, mits het functioneren van de ecologische verbinding voorop staat. Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is uitgesloten. Grondgebonden agrarische bedrijven in de GHS-landbouw en de AHS-landschap mogen hun bouwblok uitbreiden met 15%, of tot een omvang van 1,5 hectare

als het bouwblok na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn.

A H S

In de AHS-landbouw is het uitgangspunt dat agrarische bouwblokken mogen worden uitgebreid, tenzij overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard zich daartegen verzetten. Hiervoor is geen maximum opgenomen. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is in beginsel uitgesloten. Op basis van de provinciale Paraplunota ruimtelijke ordening uit 2008 is een uitzondering mogelijk voor nieuwvestiging van niet-intensieve agrarische bedrijven in de AHS-Landbouw indien dit noodzakelijk is in het kader van een bedrijfsverplaatsing en is aangetoond dat binnen een straal van 10 km van de bestaande locatie geen reële mogelijkheid bestaat om het bedrijf te hervestigen op een bestaande of voormalige agrarische bedrijfslocatie, of op een niet-agrarische locatie.

	Nieuwvestiging	Uitbreiding	Omschakeling
GHS-natuur	Nee	nee	Ja, mits grondgebonden
GHS-landbouw	Nee	ja (max. 15%)	Ja, mits grondgebonden
AHS-landschap	Nee	ja (max. 15%)	Ja, mits grondgebonden
AHS-landbouw	Nee, tenzij	ja	Ja

Mogelijkheden overige agrarische bedrijven

Mogelijkheden voor agrarische bedrijfsvoering

De agrarische sector heeft verschillende keuze mogelijkheden om de bedrijfsvoering in de toekomst te kunnen waarborgen. Deze mogelijkheden zijn schaalvergroting, specialisatie, verbreding en beëindiging.

Schaalvergroting

Voor de niet grondgebonden agrarische bedrijven is het in de verwevingsgebieden onder bepaalde voorwaarden mogelijk om uit te breiden. Voor grondgebonden bedrijven is dit ook mogelijk in de GHS-landbouw, de AHS-landschap en in beperkte mate in de GHS-natuur volgens het Streekplan. Schaalvergroting wil zeggen dat de productiecapaciteit vergroot wordt om daarmee kosten te kunnen besparen.

Specialisatie

Een bedrijf wordt gespecialiseerd genoemd als één tak van het bedrijf minstens twee derde van de productiecapaciteit levert. Het kan hierbij gaan om het specialiseren in biologische producten et cetera

Verbreding

Verbreding kan leiden tot een afname van het aantal intensieve veehouderijen. Hierbij kan het gaan om omschakeling naar nieuwe teelten en producten,

om verkoop van (streek) producten, minicampings, theeterras, Bed and Breakfast, zorg, kinderopvang, educatie, kampeerboerderij, culinaire en gastronomische activiteiten en dergelijke. Kortom omschakeling naar andere bronnen van inkomsten met behoud van de agrarische functie en bestemming. Hierbij mag geen afbreuk worden gedaan dan wel aantasting plaatsvinden van de direct in de omgeving aanwezige waarden, waaronder de landbouwontwikkeling.

Beëindiging

Agrarische bedrijven kunnen er voor kiezen hun activiteiten te beëindigen. Bijna twintig agrarische bedrijven hebben de afgelopen jaren gebruik gemaakt van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken. In vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's) die geschikt zijn bevonden is het mogelijk om kleine bedrijvigheid en recreatie op te starten. In de ruimte voor ruimte regeling is het mogelijk om, in ruil voor de sloop van meer dan 1.000 m² aan stallen, een burgerwoning op te richten.

Niet-agrarische bedrijvigheid ^{3.6}

Beschrijving en analyse huidige situatie ^{3.6.1}

In het plangebied komen volgens de veldinventarisatie ongeveer 90 niet-agrarische bedrijven voor. Het betreft allerlei bedrijfstypen. Niet-agrarische bedrijven zijn bedrijven die op grond van hun aard en/of productie niet tot de agrarische of recreatieve bedrijven behoren.

De groep is zeer divers, zoals transportbedrijven, werkplaatsen en stallingen. Verder komen er veel bedrijven voor die enige relatie hebben met het agrarisch gebied, maar niet als agrarisch bedrijf zijn aan te merken, zoals loonbedrijven, groothandel in diervoeders en veehandelbedrijven.

LIGGING EN OMVANG VAN
DE BEDRIJVEN

Veruit de meeste bedrijven liggen in de zone langs de A59, de Elst, Vinkelsestraat, Bergstraat, de Heesterseweg en Heeseind. De agrarische hulpbedrijven en semi-agrarische bedrijven zijn voornamelijk gelegen langs verbindingswegen in de directe nabijheid van de kern. Het noordelijke deel van het buitengebied bevat vrijwel geen niet-agrarische bedrijven.

De omvang van de bedrijven verschilt eveneens sterk. Er komen bedrijven voor van slechts 30 m² maar ook bevinden zich enkele bedrijven in het plangebied met een oppervlak van meer dan 2.000 m². De meeste bedrijven hebben een oppervlak tussen de 300 en 1.000 m².

DE GELDENDE BESTEM-
MINGSPLANREGELING

De bestaande bedrijven in het Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk zijn, voor zover niet in het handhavingsbeleid opgenomen, voorzien van een passende regeling. Dat wil zeggen dat elk bedrijf op maat is bestemd. Voor

alle bedrijven zijn beperkte ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen: een maximale uitbreiding van 15%, uitgezonderd daar waar dat niet wenselijk is. Ten behoeve van semi- en niet- agrarische bedrijven waaraan geen of minder dan 15% uitbreiding is geboden, is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde het bestemmingsvlak en/of de bebouwde oppervlakte alsnog met maximaal 15% te vergroten. Aan een tweede wijzigingsbevoegdheid voor semi- en niet- agrarische bedrijven, waarmee extra uitbreidingsruimte kan worden toegekend, is goedkeuring onthouden.

Een derde wijzigingsbevoegdheid, waaraan overigens eveneens goedkeuring is onthouden, is opgenomen om een omschakeling naar een andere bedrijfsvoering mogelijk te maken. Voorwaarden die hiervoor gelden zijn onder meer verbetering van de milieukundige situatie, geen uitbreiding van bebouwing een goede landschappelijke inpassing.

In de voorschriften is een tabel opgenomen waarin vermeld staat om welk type semi- of niet-agrarisch bedrijf het gaat, de aanduiding die het op de plankaart heeft gekregen en de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte.

Sterke en zwakke punten ^{3.6.2}

De algemene beleidslijn is dat in beginsel niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied wordt geweerd, teneinde te voorkomen dat er bedrijvigheid ontstaat, dat geen enkele functionele binding met het buitengebied heeft.

Veel niet-agrarische bedrijven in het plangebied zijn voor wat betreft hun werkzaamheden niet aan het buitengebied gebonden. Een kleinere groep bedrijven, zoals agrarische loonwerkbedrijven, tuincentra en hoveniersbedrijven kunnen worden aangemerkt als bedrijven die een relatie of enige relatie hebben met het buitengebied.

De meeste bedrijven zijn dusdanig kleinschalig dat ze niet erg dominant zijn in het plangebied. Wel zijn er bedrijven met buitenopslag of -stalling die een stempel drukken op het landelijk karakter van het plangebied ofwel door het materiaal dat opgeslagen of gestald wordt, ofwel door de omvang van de opslag. Door de concentratie van enkele niet-agrarische bedrijven in combinatie met de kwetsbaarheid van het landschap ontstaat in sommige delen van het plangebied wel het gevaar van verrommeling/aantasting van het landschap.

Aandacht dient er ook te zijn voor de relatie bedrijf-milieu. Een bedrijf kan overlast veroorzaken als gevolg van stof, stank, lawaai. De invloed van een bedrijf op het milieu wordt gereguleerd in de milieuvergunningen voor het bedrijf. De gemeente verleent de vergunning en houdt regelmatig toezicht op de uitvoering van de vergunning. Onverkort kan zich een milieuprobleem voordoen. Soms rest geen andere oplossing dan de bron van de overlast te verplaatsen.

Er zijn geen exacte gegevens bekend met betrekking tot het aantal mensen dat werkzaam is in de niet-agrarische bedrijven, gelegen in het plangebied. Gelet op het aantal bedrijven in het plangebied mag het sociaaleconomische belang van de bedrijven voor de gemeente evenwel beslist niet onderschat worden. Het belang zal in de komende jaren alleen maar groeien als gevolg van de omschakeling van veel agrariërs naar een niet-agrarische bedrijfstak.

Ontwikkelingen ^{3.6.3}

Het aantal niet-agrarische bedrijven is in het plangebied in de afgelopen jaren toegenomen. Een exact aantal is niet te geven. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is sprake van een toename van bedrijven. Er bestaat veel belangstelling voor het starten van niet-agrarische activiteiten in het plangebied.

Als gevolg van de afname van het aantal landbouwbedrijven zal de behoefte om vrijkomende agrarische gebouwen te hergebruiken voor niet-agrarische bedrijvigheid in het plangebied verder toenemen. Deels om een alternatieve bestemming te hebben voor de vrijkomende bebouwing en deels om op een andere wijze inkomsten te genereren. De omschakeling is een proces dat mede door nationaal (Nota Ruimte), provinciaal beleid (Nota Buitengebied in ontwikkeling) en regionaal beleid (Reconstructieplan) wordt gestimuleerd.

Zo richt het beleid uit de Nota Ruimte zich op het behouden van de vitaliteit en de draagkracht van het buitengebied, door onder meer mogelijkheden te bieden tot hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Soms kan ook nieuwbouw wenselijk zijn, teneinde middelen te genereren voor aanleg van recreatie en/of natuurgebieden.

KANSEN

De nota Buitengebied in ontwikkeling (2004) van Provincie Brabant biedt gemeente Maasdonk beleidsmogelijkheden nieuwe activiteiten toe te laten in voormalige agrarische bedrijfslocaties in het plangebied.

Belangrijke doelstelling van het beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en waar mogelijk versterkt door het stimuleren van economische functies op het platteland die tevens zorgen voor een duurzaam beheer en behoud van gebiedseigen kwaliteiten en passen bij de functies (landbouw, natuur, landschap en recreatie) van het landelijke gebied. Niet overal zijn alle typen nieuwe activiteiten aanvaardbaar:

Onderscheiden zones	Algemene voorwaarden
Binnen bebouwingsconcentraties	bijdrage moet worden geleverd aan uitgangspunten Streekplan 2002 en Reconstructieplan; er gelden geen beperkingen voor functies en/of maximaal toelaatbare oppervlakten; overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt mits deze geen cultuurhistorische waarde bezit;

Buiten bebouwingsconcentraties	<p>aan een initiatief ligt een gemeentelijke Gebiedsvisie ten grondslag.</p> <p>hergebruiksmogelijkheden voor wonen is in het gehele gebied toegestaan;</p> <p>cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing mag voor wonen worden benut;</p> <p>hergebruiksmogelijkheden voor agrarische verwante bedrijven alleen in gebieden buiten de GHS;</p> <p>een bijdrage wordt geleverd aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;</p> <p>omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt en de aanwezige waarden moeten worden versterkt;</p> <p>vestiging van paardenhouderijen binnen de GHS-landbouw is mogelijk, maar wordt streng beoordeeld. In GHS-natuur is vestiging niet mogelijk;</p> <p>functieverandering ten behoeve van maneges is, vanwege de omvang van rijhallen en verkeersaantrekkende werking, in GHS-landbouw niet aanvaardbaar.</p>
--------------------------------	--

Bron: provincie Brabant 2007

De gemeente wil op basis van het provinciale beleid, de kansen benutten die het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing biedt, teneinde verloedering en verarming van het buitengebied te voorkomen. Het draagt bij aan de versterking van de sociaaleconomische structuur van het plangebied. De gemeente stelt daartoe eigen beleid op in de vorm van een gebiedsvisie voor gebieden binnen bebouwingsclusters en voor het gebied buiten deze clusters. Op deze wijze kunnen mogelijkheden voor de versterking van de sociaaleconomische structuur worden gevonden in zones waar de kwetsbaarheid van functies zoals natuur en landschap niet ter discussie staat. Bijvoorbeeld in of direct aansluitend aan de bestaande bebouwingsconcentraties. In zones met natuur- en landschapswaarden zal terughoudend beleid uitgangspunt zijn. De nieuwe functie dient recht te doen aan de bestaande hoofdfunctie van het gebied.

Belangrijk uitgangspunt is dat de ontwikkeling recht doet aan een gezonde verhouding tussen toeristisch-recreatieve voorzieningen en de draagkracht van het gebied.

Bepaalde niet-agrarische activiteiten kunnen evenwel belemmerend werken voor agrarische bedrijven of storend worden voor het landschap of de natuur. Problemen kunnen zich ook voordoen in het geval een bedrijf floreert en (keer op keer) wil uitbreiden. Een bedrijf kan in dat geval een dusdanige omvang aannemen dat het niet meer als passend in het landschap moet worden beschouwd. Uitplaatsing naar een bedrijventerrein is moeilijk of onmogelijk vanwege de enorme maatschappelijke en financiële investering die ermee is gemoeid.

Er kan ook een knelpunt ontstaan in het geval een bedrijf het niet redt of een marginaal bestaan blijft houden, hetgeen negatieve gevolgen kan hebben voor de sociaaleconomische structuur van het gebied, het landschap en het milieu.

KNELPUNTEN

W o n e n ^{3.7}

Beschrijving en analyse huidige situatie ^{3.7.1}

Het buitengebied van Maasdonk wordt gekenmerkt door een grote variatie in de mate van bewoning in het buitengebied. Een niet onbelangrijk deel van de bebouwing heeft een woonfunctie.

BURGERWONINGEN

In het plangebied komen circa 650 burgerwoningen voor. Deze woningen staan enerzijds geconcentreerd langs bebouwingslinten, zoals aan de Bergstraat, het Heeseind, de Elst en in buurtschappen zoals Kaathoven. Verspreid in het landschap zijn de burgerwoningen minder vertegenwoordigd. In het noordelijk komgebied zijn nauwelijks tot geen burgerwoningen.

BEDRIJFSWONINGEN

Bedrijfswoningen bij de agrarische en niet-agrarische bedrijven komen verspreid in het plangebied voor. De agrarische bedrijfswoningen zijn binnen deze categorie het meest vertegenwoordigd. Onder bedrijfswoningen worden tevens beheerderswoningen bij recreatiebedrijven verstaan.

OVERIG

Naast voornoemde categorieën rest er nog een categorie woningen die oorspronkelijk niet gebouwd zijn voor permanente bebouwing, maar die wel degelijk als volwaardige woonruimte zijn gaan en blijven functioneren. Een goed voorbeeld hiervan zijn de recreatiewoningen die permanent bewoond worden en oorspronkelijke bijgebouwen die nu gebruikt worden als woonruimte.

HOBBYBOEREN

Een aantal bewoners van het buitengebied is gedeeltelijk agrarisch werkzaam gebleven, hetzij als pure hobby, hetzij als bron van neveninkomsten. Dit varieert van het houden van een paard of een pony tot het stallen van een kleine veestapel. Wonen als burger op een agrarisch bouwblok is in principe in strijd met het bestemmingsplan. Een sloopvoorwaarde is van toepassing voor het omzetten van een agrarisch bouwblok naar een burgerwoning.

BEDRIJFVIGHEID BIJ BURGERWONINGEN

Voorts is in het verleden gebleken dat er behoefte bestaat gebruik te maken van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van (kleinschalige) niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Het benutten van de mogelijkheden die vrijkomende agrarische bebouwing biedt, kan kapitaalvernietiging en verloedering als gevolg van leegstand van deze gebouwen voorkomen.

GELDENDE BESTEMMINGSPLANREGELING

In het buitengebied van Maasdonk is de situatie zo gegroeid dat plaatselijk sprake is van een veelheid aan burgerwoningen. Nieuwbouw van woningen is uitgesloten om agrarische activiteiten in het buitengebied niet te belemmeren. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk één woning te splitsen in twee. Hieraan zijn echter wel voorwaarden gekoppeld zoals de voorwaarde dat splitsing alleen is toegestaan indien het een voormalige (langgevel)boerderij betreft en van voldoende omvang is (minimaal 700 m³). Over-

tollige bebouwing dient dan te worden verwijderd (met uitzondering van maximaal 80 m² bijgebouwen, met de mogelijkheid dit uit te breiden tot 200 m² bij voldoende sloop van overtollige bebouwing).

In het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 1999, is voor burgerwoningen een regeling opgenomen met betrekking tot de maximale inhoud van burgerwoningen. Op basis van de 1^e partiële herziening (2002) mogen woningen in het buitengebied maximaal een inhoud hebben van 600 m³.

Sterke en zwakke punten ^{3.7.2}

De algemene beleidslijn is dat in beginsel geen nieuwe burgerwoningen aan het landelijk gebied worden toegevoegd.

Niet functioneel aan het buitengebied gebonden woningen leveren nog wel eens conflicten op met de hoofdfuncties van het buitengebied (landbouw, natuur, recreatie en landschap). Zo komt het voor dat er conflicten ontstaan bij de uitbreiding van agrarische bedrijven (stankhinder), toenemende onrust in voor de natuur waardevolle gebieden en ontsiering van het landschap door slechte inpassing van gebouwen in het buitengebied. Mede daarom is het gemeentelijke beleid gericht op een stabilisatie van de woonfunctie. Een sterke verdichting/verrommeling van het landschap met woningen is ongewenst. Visies zijn een mogelijkheid om incidenteel nieuwe woningbouw toe te staan.

Over het geheel genomen is de bouwkundige kwaliteit redelijk te noemen. De woningen worden gekenmerkt door een, in het algemeen, lage gootlijn, dat wil zeggen één bouwlaag met kap. Ze komen vooral in vrijstaande vorm voor,

De maatvoering van de burgerwoningen is zeer divers. De bebouwing varieert van kleinschalige arbeiderswoningen en landarbeiderswoningen tot forse villa's en grote (langgevel)boerderijen.

De toename van de mobiliteit en de behoefte aan rust en ruimte maken vrijkomende (bedrijfs)woningen tot gewilde objecten. De mogelijkheid om te wonen in het vrije en ruime landelijke gebied verhoogt de attractiviteit van het gebied.

Ontwikkelingen ^{3.7.3}

Ontwikkelingen die van belang zijn voor de woonbebouwing in het plangebied hebben vooral te maken met de woningdruk en de afname van het aantal agrarische bedrijven. Voor Maasdonk is de bewoning van voormalige agrarische bedrijfswoningen, bewoning van bijgebouwen en splitsing van woonboerderijen van belang.

De vraag naar woningen in Maasdonk is groot. Deze vraag oefent ook een grote druk uit op het plangebied.

De meest opvallende en veelbesproken trend van de komende jaren is die van de vergrijzing. De 'babyboomgeneratie' van na de Tweede Wereldoorlog

WONINGVRAAG

vergrijst. Vooral na 2010 zal dit gevolgen hebben voor de vraag naar woningen en voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg. Vooral de mantelzorgfunctie in het buitengebied neemt meer in belang toe.

Toename burgerwoningen in het buitengebied

TOENAME BURGERWONINGEN IN HET BUITENGEBIED

Gelet op de afname van het aantal agrarische bedrijven, de mogelijkheden tot functieverandering naar wonen bij agrarische bedrijfsbeëindiging en de woningdruk dient er serieus rekening mee te worden gehouden dat het aantal burgerwoningen in het buitengebied de komende jaren verder zal toenemen.

AFGESPLITSTE VERKOOP
BEDRIJFS- EN WONINGGE-
DEELTE

Een bedrijf in het buitengebied bestaat vaak uit een woning met (meerdere) bedrijfsgebouwen welke in bezit zijn van één eigenaar. In sommige gevallen wordt bij verkoop het eigendom gesplitst. De bedrijfswoning wordt verkocht en als burgerwoning gebruikt. Een risico van afsplitsing is dat de eigenaar van de bedrijfsgebouwen de behoefte krijgt om bij zijn bedrijf te wonen en daarom een (nieuwe) woning wil bouwen. Dit wordt echter niet toegestaan, omdat in planologische zin de (voormalige) bedrijfswoning toegerekend blijft tot het bedrijfsperceel. Zodra er een bedrijfswoning is afgesplitst, verliest men het recht op een nieuwe bedrijfswoning. Dit sluit aan bij het restrictieve beleid van de gemeente voor wat betreft het toestaan van nieuwe woningen in het buitengebied.

HUISVESTING TEN BEHOEVE
VAN MANTELZORG

In het buitengebied komt op verschillende plekken huisvesting ten behoeve van de mantelzorg voor.

Bij deze vorm van bijwoning geldt wel een aantal criteria, zoals de aantoonbaarheidseis van de behoefte aan mantelzorg en de eis dat geen extra bouw-mogelijkheden geboden mogen worden.

LANDGOEDEREN EN BUI-
TENPLAATSEN

Binnen de gemeente komen geen landgoederen of buitenplaatsen voor. Landgoedontwikkeling vormt echter wel mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied, net als de mogelijkheid woningen te realiseren om waardevolle cultuurhistorische bebouwing in stand te kunnen houden. De woningen kunnen geld opbrengen voor de aanleg van recreatie- of natuurgebieden ('rood voor groen'), voor het scheppen van waterbergingsruimte ('rood voor blauw') of voor het restaureren van waardevolle bebouwing. Het streekplan biedt (onder voorwaarden) de mogelijkheid om landgoederen te ontwikkelen in het buitengebied.

KANSEN

Alhoewel de algemene beleidslijn is dat zeer terughoudend omgegaan wordt met de toevoeging van burgerwoningen in het landelijk gebied biedt het beleid, zij het op kleine schaal, enige mogelijkheden. Een goed voorbeeld hiervan is de provinciale regeling ruimte voor ruimte.

In het kort houdt deze regeling in dat burgerwoningen aan het buitengebied toegevoegd mogen worden indien hier voor in plaats voormalige (agrarische) bebouwing gesloopt wordt. Op een zelfde locatie of aan de randen van kernen

mogen dan één of meerdere woningen terug worden gebouwd. Er dient dan wel sprake te zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Ook de beleidsnotitie Buitengebied in Ontwikkeling biedt de mogelijkheid om extra burgerwoningen aan het buitengebied toe te voegen. Dit kan alleen mits sprake is van een landschappelijke verbetering.

Daar waar er in gebieden, die afweegbaar zijn voor verstedelijking, sprake is van een bijzondere verweving van stad en land is de strategie “integratie stad-land” binnen het Uitwerkingsplan Waalboss van toepassing. Toepassing van de lagenbenadering geeft in deze gebieden de mogelijkheid om nieuwe ruimtelijke concepten toe te passen waarbij stedelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in het landschap samen voor nieuwe kwaliteit zullen zorgen. Naar aanleiding van het Uitwerkingsplan Waalboss kunnen visies worden opgesteld.

De mogelijkheid om nieuwe landgoederen in het landelijk gebied te ontwikkelen biedt eveneens kansen voor de woonfunctie.

Verblijfs- en dagrecreatie ^{3.8}

Beschrijving en analyse huidige situatie dagrecreatie ^{3.8.1}

In het buitengebied van de gemeente liggen ongeveer 20 dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Hierbij moet gedacht worden aan vakantiepark Vinkeloord, recreatiepark ‘t Heike en verschillende kleinschalige kampeerterreinen die verspreid over het plangebied zijn gelegen. Dagrecreatieve voorzieningen bestaan uit wandelen, fietsen en zwemmen. Met betrekking tot sport en recreatie bevinden zich in het gebied:

- twee hondensportverenigingen;
- een kamphuis (tevens kleinschalig kamperen);
- enkele maneges;
- een schietvereniging.

Het buitengebied leent zich uitstekend voor routerecreatie, zoals wandelen, fietsen, vissen en paardrijden. Intensieve dagrecreatie gaat gepaard met een grote dichtheid van recreanten per oppervlakte. Bij extensieve recreatie is deze dichtheid juist gering. De belangrijkste recreatieve concentratiepunten liggen buiten het plangebied, nl. Vinkeloord en de Geffense Plas (gemeente Oss). In het buitengebied zelf zijn er enkele verspreide dagrecreatieve voorzieningen. De bosgebieden ten zuiden van Heeseind zijn deels geschikt voor extensieve recreatie (wandelen, fietsen). Verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn te vinden in Vinkeloord.

Geconcludeerd kan worden dat in het plangebied een beperkt aanbod bestaat van recreatieve voorzieningen. Het recreatieve perspectief ligt in de landschappelijke kwaliteiten. De extensieve recreatiepotenties van het hele buitengebied kunnen derhalve worden bevorderd.

Binnen de gemeente zijn beperkte mogelijkheden voor minicampings. Er is een beperkt aantal bedrijven, dat (agrotouristische) overnachtingsmogelijkheden biedt.

In het buitengebied komen enkele sport- en recreatiefuncties voor. Dit varieert van een kampeerboerderij tot hondensportvereniging. Ook incidentele recreatiewoningen zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Elk bedrijf is op maat bestemd. In de 'Sport en recreatiedoeleinden' zijn voor alle adressen binnen de bestemming specifieke gegevens opgenomen of de bedrijven hebben een specifieke/nauwkeurige aanduiding gekregen. In de voorschriften is een tabel opgenomen waarin staat vermeld om welk type sport- of recreatieve functie het gaat, de aard met bijbehorende aanduiding, de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte en of een bedrijfswoning is toegestaan. De mogelijkheden tot uitbreiding verschillen per bedrijf en perceel. De verschillen zijn onder andere te verklaren uit de verschillen tussen de bedrijven onderling en de bestaande omvang van de bedrijven.

Per functie wordt aangegeven of een bedrijfswoning is toegestaan.

In het "bestemmingsplan Buitengebied" (1999) heeft de gemeente een regeling opgenomen voor minicampings. Overige zaken met betrekking tot dit onderwerp, zoals het kamperen buiten kampeerterrainen, is opgenomen in de APV.

Daarnaast is kleinschalig kamperen toegestaan binnen de bestemmingen 'Open agrarisch gebied' en 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' bij een agrarisch bedrijf (en eventueel een burgerwoning) tot een maximum van 15 kampeermiddelen. Kamperen is uitgesloten in 'agrarische natuurkerngebieden' en in de nabijheid van kwetsbare landschapselementen.

Ontwikkelingen ^{3.8.2}

In de landelijke markt doen zich een aantal ontwikkelingen voor die kansen bieden voor het verder ontwikkelen en vermarkten van het toeristisch-recreatieve product Maasdonk. Enkele van deze ontwikkelingen betreffen vergrijzing, afnemende gezinsgrootte, individualisering en de behoefte aan ruimte. Voor een aantal recreatiemilieus geldt dat de vraag sterk groeit als gevolg van de huidige ontwikkelingen in de markt. Voor Maasdonk kan buitenrecreatie een grote rol gaan spelen. Deze ontwikkeling speelt in op de trends authenticiteit en behoefte aan ruimte. De recreant kan buiten de ruimte ervaren en authenticiteit terugvinden in de dorpjes op het platteland. Gemeente Maasdonk heeft nog geen specifiek beleid ten aanzien van dag- en verblijfsrecreatie. Bestaand bestemmingsplanbeleid wordt daarom voortgezet. Dit betekent dat in het gebied ten zuid-westen van de gemeente (kortweg ten zuiden van de A59, ten westen van de Coppensdijk) initiatieven in principe worden toegestaan die de toeristisch-recreatieve structuur ondersteunen.

Vestiging van nieuwe intensieve recreatief-toeristische bedrijven wordt niet passend geacht in het toch veelal primair agrarische gemeentelijk gebied. Voor recreatieve ontwikkelingen zal een beperkte en beheerste ontwikkeling

een voorwaarde moeten zijn, gezien de kwetsbaarheid en het karakter van respectievelijk bosgebieden en agrarische gebieden..

De provinciale nota Buitengebied in ontwikkeling biedt mogelijkheden om nieuwe activiteiten toe te laten in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Recreatieve voorzieningen behoren hier ook toe. Daarnaast wordt de recreatie in toenemende mate gezien als een belangrijke activiteit voor het leefbaar houden van het landelijk gebied. Via het reconstructiebeleid worden middelen en impulsen geboden om te investeren in een combinatie tussen landbouw en recreatie. Ook de groeiende vraag naar recreatieve voorzieningen biedt hiertoe goede mogelijkheden.

KANSEN

Maatschappelijke voorzieningen ^{3.9}

Beschrijving en analyse huidige situatie ^{3.9.1}

In het plangebied bevindt zich een beperkt aantal maatschappelijke voorzieningen. Ze bestaan uit de Joodse begraafplaats aan het Kraaijeven te Geffen, het verzorgingshuis St. Josephoord (4.000m²) en het instituut voor cultuur en educatie (1.120m²) aan de Duyn en Daelseweg te Nuland.

Op de maatschappelijke voorzieningen zijn de gebruiks- en bebouwingsregeling toegeschreven. Omdat de begraafplaats is aangewezen als rijksmonument is de bestemming ook gericht op bescherming van de monumentale waarde.

DE GELDENDE BESTEM-
MINGSPLANREGELING

De maatschappelijke- of bijzondere doeleinden zijn in het bestemmingsplan Buitengebied voorzien van een passende regeling. Dat wil zeggen dat elke functie op maat is bestemd. In de voorschriften zijn voor de drie voorzieningen specifieke gegevens opgenomen en de voorzieningen hebben elk een specifieke /nauwkeurige aanduiding gekregen.

Infrastructuur ^{3.10}

Beschrijving en analyse huidige situatie ^{3.10.1}

In het plangebied komen verschillende infrastructurele werken voor, zoals:

- wegen;
- spoorwegen;
- openbaar vervoerverbindingen;
- rijwiel- en wandelpaden;
- hoogspanningsleidingen;
- riool(pers)leidingen.

De in het plangebied aanwezige infrastructuur is te delen in drie categorieën:

WEGVERBINDINGEN

- stroomwegen;
- gebiedsontsluitingsweg;
- erftoegangswegen.

In de tabel 'Categorisering wegen' is weergegeven in welke categorie de wegen in het plangebied vallen.

Stroomwegen	Rijksweg: A 59 's Hertogenbosch - Oss
Gebiedsontsluitingswegen	Deel Rijksweg tussen Papendijk en Schotsheuvel.
Erftoegangswegen (60 km/u)	Alle (overige) wegen buiten de bebouwde kom.

Categorisering wegen

Voornoemde categorisering hangt samen met het gemeentelijk beleid de veiligheid in het verkeer te vergroten en om te komen tot een eenvormigheid van wegen om voor de weggebruiker de duidelijkheid te bevorderen. De categorisering heeft tot doel te komen tot zo groot mogelijk aaneengesloten verblijfsgebieden waarin de maximum snelheid 60 km/uur bedraagt. (in huidig bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in Klasse II en III).

BEBOUWINGSVRIJE ZONES EN GELUIDSZONES

Voor de verschillende wegen gelden bebouwingsvrije zones en geluidzones. In de milieuparagraaf wordt op dit aspect nader ingegaan.

OPENBAAR VERVOER

Door het plangebied van de gemeente loopt de spoorlijn 's Hertogenbosch - Nijmegen. Binnen de gemeente bevinden zich echter geen treinstations. Maasdonk heeft redelijke busverbindingen met Oss en 's Hertogenbosch (via buurtbus).

RIJWIELPADEN

Een goed rijwielpadennet met regionale verbindingen is van groot belang voor de gemeente Maasdonk. Verkeersveilige en comfortabele paden en wegen zijn nodig ter bevordering van het utilitair en het recreatieve verkeer per (brom)fiets.

WANDELPADEN

Wandelpaden bevinden zich voornamelijk in het bosgebied ten westen van Nuland en het gebied ten oosten van Geffen ('t Geffens Veld en Geffense bosjes).

RUITERPADEN

Ruiterpaden treft men, al dan niet in combinatie met wandelpaden, vooral aan in de bossen.

HOOGSPANNINGSLEIDINGEN

Hoogspanningsleidingen

Door het plangebied loopt één hoogspanningsleiding van 150 kV. Bij een 150 kV-hoogspanningsverbinding is de magneetveldzone 80 m breed aan weerszijden van de leiding. De leiding loopt ten noorden van de kernen Nuland en Geffen, door het open buitengebied. De indicatieve zone van twee keer 80 m geeft aan dat wanneer gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd (woningen, scholen, kinderdagverblijven en dergelijke), berekeningen dienen te worden uitgevoerd naar de specifieke zones. Gevoelige bestemmingen mogen niet binnen de magneetveldzone worden gebouwd.

Het vigerende bestemmingsplan gaat uit van een zone van 25 m aan weerszijden dat gereserveerd is voor de aanleg en instandhouding van de hoogspanningsleiding.

In het plangebied komen geen (solitaire) windturbines voor.

WINDTURBINES

Binnen het plangebied lopen twee straalpaden, één straalpad loopt over de kernen Nuland en Geffen en één straalpad loopt door het noordelijk open gebied van de gemeente. Straalpaden leveren belemmeringen op ten aanzien van bouwhoogtes.

STRAALVERBINDING

In het plangebied komt meerdere gasleidingen voor. De eerste loopt op korte afstand evenwijdig aan de hoogspanningsleiding door het noordwestelijke deel van het buitengebied. De tweede loopt ten oosten van Vinkel aan de westkant van 't Staal. Voor een zone van vijf meter aan weerszijden van beide leidingen geldt dat deze zijn gereserveerd voor de aanleg en instandhouding van de leidingen.

GASLEIDINGEN

Bij de gastransportleidingen zijn de veiligheidsafstanden uit de circulaire van het ministerie VROM⁵ van toepassing.

Deze circulaire bevat richtlijnen met betrekking tot de veiligheid. In de circulaire geldt het uitgangspunt dat bestemmingen welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen, in beginsel buiten de zogeheten toetsingsafstand dienen te worden gerealiseerd. De toetsingsafstand is de afstand waarbinnen men rekening moet houden met de effecten van een eventuele leidingbreuk en is afhankelijk van diameter en bedrijfsdruk (zie tabel 'Toetsingsafstanden voor gasleidingen in inches').

Diameter	Bedrijfsdruk 20-50 bar	Bedrijfsdruk 50-80 bar
2"/4"/100 inches	20	20
6"	20	25
8"	20	30
10"	25	35
12"	30	40
42"	105	130

Tabel: Toetsingsafstanden voor gasleidingen in meters

Bron: Ministerie van VROM

Indien planologische, economische dan wel technische overwegingen dit noodzakelijk maken is het mogelijk af te wijken van de afstandsnormen. Hierbij zal door de leidingbeheerder nagegaan moeten worden of dit op grond van de leidingpecificaties dan wel door middel van het treffen van additionele maatregelen toelaatbaar is.

⁵ Circulaire DGHMB nr. 0104004 d.d. 26 november 1984, Ministerie van VROM. Nieuwe regelgeving omtrent het thema externe veiligheid en gasleidingen is in voorbereiding. Voorlopig wordt uitgegaan van de genoemde circulaire.

Voor leidingen met een werkdruk van 40 bar (regionale aardgasnet) dient in ieder geval een bebouwingsvrije afstand van 4 m aangehouden te worden; voor leidingen met een werkdruk van 67 bar (landelijke aardgasnet) is deze afstand 5 m.

Binnen deze zones dienen alle handelingen achterwege te blijven, welke een veilig transport in gevaar kunnen brengen.

RIOLERING

Alle daarvoor in aanmerking komende percelen binnen de gemeente zijn voorzien van een riolaansluitpunt. Circa 20 bedrijven zijn op grond van hun milieuvergunning vrijgesteld van aansluiting. Binnen het plangebied liggen meerdere riooltransportleidingen voor het vervoer van vuilwater van de gemeentelijke riolering naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) van het waterschap ten zuidwesten van Vinkel. Het waterschap is leidingbeheerder van deze infrastructuur. Ter bescherming van de persleiding is een opstalrecht gevestigd voor de beheerzone van 3,5 m aan weerszijden van het leidingtracé. De riooltransportleidingen lopen vanaf de verschillende kernen naar de RWZI.

HOOFDWATERTRANSPORT-LEIDINGEN

Ten behoeve van de drinkwatervoorziening bevindt zich ook één hoofdwaterttransportleidingen binnen de gemeente. Deze loopt vanaf het pompstation in het bosgebied naar het zuiden. De leiding staat onder beheer van Brabant Water. Vanaf deze leidingen dient een afstand te worden aangehouden van 3m aan weerszijden. Brabant Water levert naast drinkwater ook andere kwaliteiten ten behoeve van bijvoorbeeld de industrie. Ook daarvoor geldt een zakelijk rechtstrook. Er komen verschillende afstanden voor, zoals 2x 5m, de afstand is afhankelijk van het zakelijk recht dat is gevestigd.

De leiding staat aangegeven op de kaart 'Infrastructuur'.

DE GELDENDE BESTEMMINGSPANREGELING

De bestaande infrastructuur is in het Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk voorzien van een passende regeling. Bebouwing mag alleen ten dienste van de voorziening opgericht worden.

ONTWIKKELINGEN

Ontwikkelingen ^{3.10.2}

De gemeente Maasdonk streeft een verkeers- en vervoerssituatie na, waarin de belangen van alle groepen verkeersdeelnemers worden gediend, zonder al te stringente inperking van de belangen van één of meerdere groepen. Een belangrijk thema ten aanzien van verkeer en vervoer is de verkeersveiligheid. Daarnaast wil de gemeente zorgen voor veilige fietsvoorzieningen, beperken van de snelheden (60 en 30 km/uur-wegen) en het treffen van verkeersremmende maatregelen.

Om het (onnodig) gebruik van het autoverkeer te beperken is kleinschalig openbaar vervoer ontwikkeld.

Milieu ^{3.11}

Inleiding ^{3.11.1}

Al enige jaren is er sprake van een grote bezorgdheid over de kwaliteit van het milieu. De stijging van het inwonertal, het groeiende gebruik van materialen, de vervuiling van het water, de lucht en de bodem, enzovoort bedreigen de kwaliteit van de leefomgeving.

In de afgelopen jaren is door het Rijk en de provincie voor een groot aantal milieuthema's maatregelen getroffen om de milieuproblemen het hoofd te bieden. Voor het plangebied is per thema eerst beknopt het relevante beleid of regelgeving beschreven, gevolgd door een beschrijving van de situatie in het plangebied. Ter afsluiting is een overzicht gegeven van de beperkingen die in het plangebied gelden als gevolg van milieuregelgeving.

Beschrijving, analyse en ontwikkelingen ^{3.11.2}

De Wet Milieubeheer richt zich op de bescherming van het milieu. Deze wet bepaalt dat, afhankelijk van het type, bedrijven een milieuvergunning moeten hebben. In het kader van het bestemmingsplan is het van belang dat bij de ontwikkeling van functies in het plangebied rekening wordt gehouden met milieuzones rond verschillende bedrijven welke uit de milieuvergunning van een bedrijf blijken.

WET MILIEUBEHEER

De Wet geurhinder en veehouderij, die op 1 januari 2007 in werking is getreden, is de opvolger van de Wet stankemissie in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden.

WET GEURHINDER EN VEE-
HOUDERIJ

Deze wet vormt het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen. Gemeente Maasdonk stelt hiervoor een gebiedsvisie op die motivering voor afwijkende normen bevat.

De Wet geurhinder en veehouderij maakt een onderscheid in vier categorieën:

- binnen een concentratiegebied en binnen de bebouwde kom;
- binnen een concentratiegebied en buiten de bebouwde kom;
- buiten een concentratiegebied en binnen de bebouwde kom;
- buiten een concentratiegebied en buiten de bebouwde kom.

De verspreiding van geuremissie dient te worden berekend voor elke veehouderij. De uitkomst hiervan is de geurbelasting van de dierenverblijven van een veehouderij op een geurgevoelig object.

Een vergunning moet geweigerd worden indien de geurbelasting van de betreffende veehouderij op een geurgevoelig object meer bedraagt dan de voor de betreffende categorie bepaalde norm.

Gemeente Maasdonk heeft een geurverordening vastgesteld, waarin voor verschillende deelgebieden de lokale normen zijn opgenomen.

Het Rijk wil de bescherming van de voor ammoniak gevoelige natuur zoveel mogelijk realiseren door middel van generiek emissiebeleid via de mestwetgeving en de AMvB-huisvesting veehouderij. Aanvullend op deze emissie-aanpak wil het Rijk een aantal natuurgebieden extra beschermen via de Wet ammoniak en veehouderij (Wav).

Op 31 januari 2002 is de Wet ammoniak en veehouderij aangenomen door de Tweede Kamer. In deze wet zijn regels neergelegd betreffende de ammoniakemissie voor veehouderijen met bijbehorende dierenverblijven. Op grond van de Wav worden specifiek de voor verzuring gevoelige gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur beschermd. Deze gebieden worden in de terminologie van de wet aangemerkt als 'kwetsbare gebieden'. In deze kwetsbare gebieden en in een zone van 250 meter daaromheen is nieuwvestiging van veehouderijen niet mogelijk (tenzij de dieren uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer worden gehouden) en worden strenge beperkingen gesteld aan de ammoniakemissie uit bestaande veehouderijen (met uitzondering van biologische veehouderijen). De bepalingen uit de Wav moeten door het bevoegd gezag betrokken worden bij de beslissing over een aanvraag van een (uitbreiding van een) milieuvergunning door een agrarisch bedrijf in het kader van de Wet milieubeheer. De exacte invulling van het beleid van de Wav is nog onderwerp van discussie.

Op 31 oktober 2006 is een wetsvoorstel gepubliceerd over de wijziging. Deze wijziging omvat een inperking van de te beschermen natuurgebieden, de mogelijkheid voor interne saldering en mogelijkheden voor uitbreiding tot 200 stuks melkrundvee inclusief 140 stuks jongvee. In dit kader heeft de provincie inmiddels nieuwe Wav-gebieden aangewezen.

Zones rond wegen

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. In buitenstedelijk gebied voor wegen, bestaande uit drie of vier rijstroken, geldt een zone van 400 meter en voor wegen bestaande uit één of twee rijstroken geldt een zone van 250 meter, gemeten vanuit de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook. Uitzondering hierop vormen die wegen waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt en die wegen waar op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat, dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt. In geval van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Op grond van het bovenstaande geldt voor de A59 een geluidszone van 400 meter en een geluidszone van 250 meter voor de overige wegen.

Binnen het plangebied zijn geen wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan, dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorende tot één van voornoemde zones, waarbij de bouw van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen of de aanleg of reconstructie van een weg binnen de zone mogelijk worden gemaakt, dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Uit dit onderzoek moet naar voren komen wat de te verwachten geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen is en welke maatregelen eventueel dienen te worden getroffen zodat de maximaal toelaatbare grenswaarden niet worden overschreden. Indien voorkeursgrenswaarden worden overschreden dient voor de vaststelling van het plan ontheffing door de gemeente te zijn verleend.

Zones rond spoorwegen

Bij railverkeer geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Ook binnen deze zone geldt dat er niet zonder meer geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd mogen worden. De spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen heeft invloed op het bestemmingsplan Buitengebied. Langs de spoorlijn ligt een geluidszone van 200 m. Bij veranderingen binnen deze zone, bijvoorbeeld het toestaan van woningen, dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Industrieterreinen

In en direct rondom het buitengebied van Maasdonk liggen op dit moment geen gezoneerde industrieterreinen. Wel is sprake van enkele individuele bedrijven die geluid produceren, bijvoorbeeld een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Indien deze niet-zoneplichtig zijn, zullen de hindercontouren niet worden opgenomen op de plankaart van het bestemmingsplan.

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 wordt het vernieuwde externe veiligheidsbeleid verwoord. Deze beleidsvernieuwing houdt in bewuster en, in de richting van de burger, opener omgaan met externe veiligheid. Een gemeentelijk plan over externe veiligheid is in voorbereiding. Relevante delen hieruit zullen, indien ze bekend zijn, worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

EXTERNE VEILIGHEID

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren.

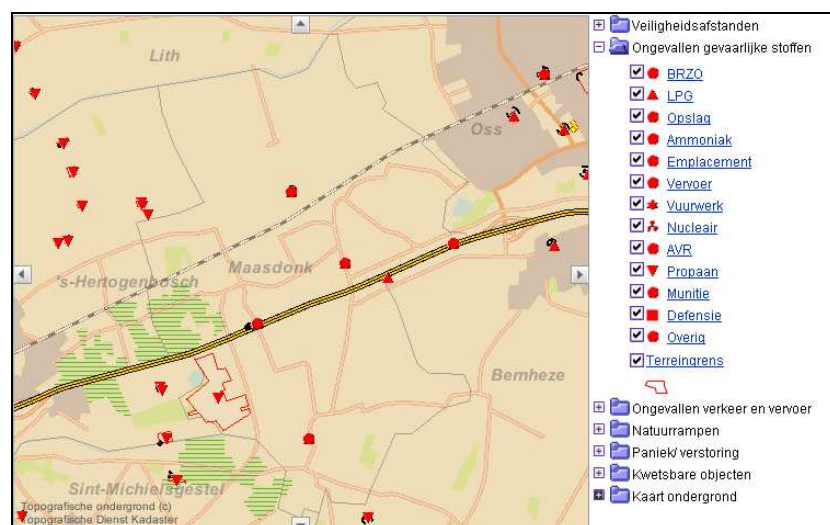
De veiligheidsnormen worden uitgedrukt in het plaatsgebonden en het groepsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. De grenswaarde wordt bij het plaatsgebonden risico uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeluk binnen die inrichting. Dit risico is een maatstaf voor de persoonlijke veiligheid van mensen die in de omgeving van een risicovolle activiteit wonen of werken (objecten).

Ten tweede kent het besluit het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de (cumulatieve) kansen dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting en van één ongeval in die inrichting, waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden maar slechts oriënterende waarden. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten aanzien hiervan moet een belangenafweging plaatsvinden. De wijze waarop met het groepsrisico moet worden omgegaan, blijkt uit een bij het besluit behorende ministeriële regeling en de “Handreiking Groepsrisico”.

Onderscheid wordt gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.

Met de implementatie van het vernieuwde externe veiligheidsbeleid is reeds een aanvang genomen. De implementatie moet in 2010 gereed zijn.

De volgende gevaarlijke objecten, die vallen onder het Bevi vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid en inrichtingen, liggen in het plangebied of hebben hun invloedsgebied liggen in het plangebied.



Gevaarlijke objecten

type object	naam bedrijf	adres	bijzonderheden	Grootste afstand (groepsrisico, invloedsgebied)
LPG-vulpunt	Automobiel- bedrijf G.J. van Heesch	Elst 18 te Geffen		150 m
LPG-vulpunt	Servicestation Schuurmans	Papendijk 25 te Geffen		150 m
LPG-vulpunt	Tankstation De Keie	Hoogstraat 1 te Nuland		150 m
LPG-vulpunt	BP Tankstation de Geffense Barriere	Rijksweg 40 te Geffen		150 m
LPG-vulpunt	Tankstation De Haan Minera- len Olien	Brugstraat 2 te Vinkel		150 m
Propaantank	Vrijetijdspark Vinkeloord Exploitatie B.V.	Vinkeloord 1 te Vinkel		onbekend

Bron: Risicokaart Noord-Brabant

Voor alle aanwezige tankstations met lpg in het plangebied geldt een plaatsgebonden 10-5 risicocontour van 35 m. Indien er binnen de 10-5 risicocontour (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn, dienen er binnen drie jaar maatregelen te worden getroffen.

Ten aanzien van de grenswaarde 10-6 zijn de aan te houden afstanden bij bestaande lpg-stations recentelijk gewijzigd (20 maart 2007) als gevolg van afspraken voor het treffen van veiligheidsmaatregelen. De nieuwe afstanden staan in onderstaande tabel weergegeven.

Afstanden in meters tot kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10 ⁻⁶ per jaar (bestaande situaties)			
Doorzet (m ³) per jaar *	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds of ingeterpt reservoir**	Afstand (m) vanaf afleverzuil
1.000 tot 1.500 m ³	40	25	15
500 tot 1.000 m ³	35	25	15
< 500 m ³	25	25	15

Voor beperkt kwetsbare objecten tussen de 10-5 en de 10-6 risicocontour geldt dat door middel van maatregelen aan de bron het risico zoveel mogelijk beperkt moet worden. Kwetsbare objecten tussen de 10-5 en de 10-6 risico-

contour dienen uiterlijk voor 1 januari 2010 te voldoen aan de 10⁻⁶ risico-norm.

De afstand tot de grens van het invloedsgebied met betrekking tot het groepsrisico bedraagt 150 m.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het maken van het bestemmingsplan betekent het vorenstaande dat in ieder geval aandacht aan het besluit moet worden besteed.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van toepassing. In deze circulaire worden normen gegeven ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water. Relevante routes in de gemeente Maasdonk zijn de snelweg A59 en de spoorlijn. Bij ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de risicocontouren.

Buisleidingen

Onder het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn buisleidingen eveneens van belang. De regelgeving omtrent buisleidingen en externe veiligheid is momenteel aan veranderingen onderhevig. Vooralsnog dient echter nog uitgegaan te worden van de Circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen'.

In deze circulaire zijn veiligheidsafstanden vastgelegd voor transportleidingen waarin aardgas onder hoge druk wordt getransporteerd.

Bij de aanleg van nieuwe buisleidingen voor aardgastransport en het ontstaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande buisleidingen voor aardgastransport dienen minimaal aan te houden bebouwingsafstanden in acht te worden genomen. In onderstaande tabel zijn ze opgesomd.

Diameter/druk	Incidentele bebouwing ¹		Woonbebouwing ¹	
	m. afstand	Risico van - tot	m. afstand	risico van - tot
4"/40 bar	4	10 ⁻⁸ - 8.10 ⁻⁷	4	10 ⁻⁸ - 8.10 ⁻⁷
16"/40 bar	4	8.10 ⁻⁷ - 7.10 ⁻⁶	20	10 ⁻⁷ - 2.10 ⁻⁶
30"/66 bar	5	4.10 ⁻⁷ - 3.10 ⁻⁶	30	5.10 ⁻⁸ - 2.10 ⁻⁶
48"/66 bar	5	6.10 ⁻⁷ - 5.10 ⁻⁶	50	4.10 ⁻⁸ - 2.10 ⁻⁶

Voor de gevallen waarbinnen dat nodig is gelden toetsingsafstanden. Onder de toetsingsafstand wordt verstaan de afstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan.

Bescherming milieu

De provinciale milieuverordening is het instrument dat de milieubeschermingsgebieden vastlegt.

De verordening bevat voor ten minste twee categorieën van gebieden regels:

- regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in bij de verordening aangewezen gebieden;
- regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder in bij de verordening aangewezen gebieden.

Dit betreft grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden.

Het gebied ten westen van Nuland is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied (drinkwaterwinning). In de gemeente Maasdonk bevindt zich geen stiltegebied.

L u c h t

De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging zijn wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw. Snelrijdend en optrekkend verkeer zorgt voor uitstoot van voornamelijk stikstofdioxide (NO₂). Stagnerend verkeer veroorzaakt voornamelijk uitstoot van koolmonoxide (CO) en benzeen (C₆H₆). Daarnaast is verkeer ook een bron van fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) in de lucht. Het verkeer was in het verleden ook een bron van luchtverontreiniging door lood (Pb) en zwaveldioxide (SO₂). Door verandering van de samenstelling van dieselolie en benzine is dit nu niet meer het geval.

Een minder sterke groei of afname van de uitstoot van stikstofdioxide, koolmonoxide, benzeen en fijn stof ten opzichte van de autonome situatie levert een positieve invloed op de lokale luchtkwaliteit. Een sterkere groei ten opzichte van de autonome situatie levert een negatieve invloed op de lokale luchtkwaliteit.

Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) gaat specifiek in op het thema luchtkwaliteit. Op basis van netwerkvisies is mede de situatie omtrent (de toekomstige) luchtkwaliteit in beeld gebracht. Voor het deelgebied waaronder de gemeente Maasdonk valt komt men tot de volgende conclusies.

Toename van de intensiteit op snelwegen heeft minder gevolgen voor de uitstoot dan eenzelfde toename op het onderliggende wegennet. In de ochtendspits neemt de uitstoot op de snelwegen en buitenstedelijke wegen licht toe. Binnen de bebouwde kom wordt de uitstoot iets geringer. In de avondspits neemt de uitstoot op de snelwegen en het stedelijke wegennet iets af en op het regionaal wegennet iets toe.

De A59 levert een knelpunt op ten aanzien van overschrijdingen van waarden voor stikstofdioxide en fijn stof.

De verwachting is dat maatregelen in het kader van de netwerkvisie nagenoeg geen effect hebben op de uitstoot van PM_{2,5} en de gezondheid.

Op dit moment vinden er geen overschrijdingen plaats van de wettelijke norm van de CO₂-emissies. De stijging van het aantal voertuigkilometers als gevolg van de maatregelen in het kader van de netwerkvisie heeft naar verwachting nagenoeg geen effect op de CO₂-emissies, aangezien de stijging

LUCHTKWALITEIT

van het energieverbruik afneemt als gevolg van de betere doorstroming op het wegennet (Bron: Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan).

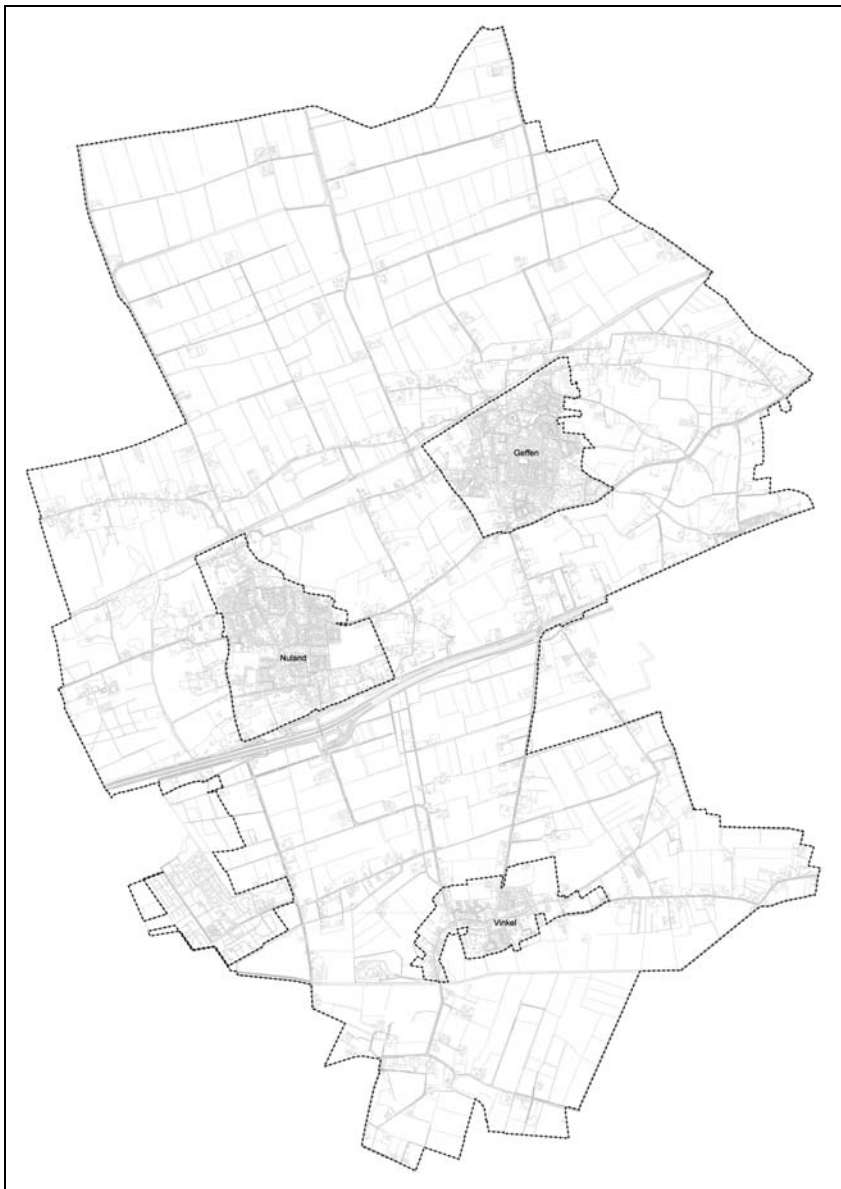
CONCLUSIES

De volgende zones, gebieden en dergelijke in het plangebied leggen beperkingen op het gebruik:

- milieuzones rond de bedrijven op basis van de milieuvergunning (dit is inclusief zones ten behoeve van industrielawaai);
- rond de agrarische bedrijven gelden afstandseisen voor stankgevoelige objecten;
- aan veehouderijbedrijven in de kwetsbare gebieden (de voor verzuring gevoelige gebieden in de Ecologische Hoofdstructuur) en een zone van 250 m daaromheen worden strenge beperkingen gesteld aan de ammoniakemissie uit bestaande veehouderijen (met uitzondering van biologische veehouderijen);
- langs verschillende wegen in het plangebied geldt een geluidszone (400 m voor snelwegen, 250 m voor overige wegen). Langs de spoorlijn ligt een geluidszone van 200 m. Binnen deze zones dient, bij mogelijke veranderingen, akoestisch onderzoek plaats te vinden;
- overige verplichte zones, zoals die bijvoorbeeld gelden voor hoogspanningsleidingen en inrichtingen (externe veiligheid), zullen een plaats krijgen op de plankaart van het bestemmingsplan.

B i j l a g e n

Bijlage 1: Kaart plangebied bestemmingsplan
Buitengebied



Begrenzing plangebied

Bijlage 2: Verslag overleg Watertoets Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Maasdonk

Datum	: 27 november 2007
Plaats	: gemeentehuis Maasdonk
Opgesteld door	H. Nienhuis (BügelHajema Adviseurs)

Aanwezig:

- de heer J. van den Bergh (Waterschap Aa en Maas)
- de heer J. Kuijpers (provincie Brabant)
- de heer M. van den Akker (Brabant Water)
- de heer H. Nienhuis (BügelHajema Adviseurs)
- mevrouw I. Loos (gemeente Maasdonk).

Algemeen⁶

Status overleg

Dit eerste overleg heeft de status van een startoverleg waarin de wensen en eisen van de verschillende partijen geïnventariseerd worden. Doel is om in een zo vroeg mogelijk stadium de belangen en adviezen mee te laten wegen in de keuzes ten aanzien van het bestemmingsplan.

Naast het bestemmingsplan wordt eveneens een ontwikkelingsvisie (structuurvisie) opgesteld. Het bestemmingsplan legt meer de huidige situatie vast (conserverend), de ontwikkelingsvisie gaat meer in op de gewenste situatie.

Proces Watertoets

Het is de insteek van de gemeente op verschillende momenten met alle waterpartijen deelproducten te bespreken. Van belang zijn hierbij:

- van dit startoverleg wordt een verslag gemaakt, dat via de gemeente voor een reactie naar de partijen worden toegezonden;
- partijen worden in de gelegenheid gesteld een reactie op het verslag te geven;
- daarna wordt het verslag definitief gemaakt en toegezonden;
- er zijn in ieder geval drie deelproducten die aan partijen worden toegezonden voor een reactie:
 - a. De gebiedsbeschrijving (verwachting voorjaar 2008);
 - b. De gebiedsvisie (zomer 2008).

⁶ Voor het bestemmingsplan Buitengebied van de naastgelegen gemeente Oss is deze procedure reeds in werking. Aangezien sprake is van dezelfde partijen en van een vergelijkbaar product, zal dit verslag enige overeenkomsten hebben met het verslag zoals dat voor de gemeente Oss is opgesteld.

- c. Het concept voorontwerpbestemmingsplan (eind 2008-begin 2009).
- het bestemmingsplan wordt in het kader van het artikel 10 Bro-overleg aan de overlegpartners voorgelegd (Brabant Water zal aan de lijst van instanties worden toegevoegd);
 - reacties van het Bro-overleg worden verwerkt.

Verslagen van het overleg worden opgenomen als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan. Het eerst volgende overleg met de waterpartijen vindt plaats in het voorjaar van 2008. Er vindt dan een bespreking van de gebiedsbeschrijving plaats.

Tussendoor wordt via telefoon, mail en zo nodig extra overleg informatie uitgewisseld.

Waterbeleid

Ten aanzien van het thema water zijn op verschillende niveaus vele beleidsdocumenten beschikbaar⁷. Het beleid zal in de waterparagraaf dan wel in de toelichting van het bestemmingsplan worden beschreven.

Opgemerkt wordt dat het Reconstructieplan (Maas en Meierij) in het algemeen geen harde randvoorwaarden geeft voor de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt ten aanzien van water. Veelal wordt het thema water in het kader van de reconstructie pas relevant voor een bestemmingplan indien concrete projecten gestart worden.

Het waterschap heeft een nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan opgesteld (bijlage) en is momenteel bezig met een herziening van de Beleidsnota Uitgangspunten Watertoets. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient hiermee rekening gehouden te worden.

Waterkeringen en watergangen

In het plangebied van Maasdonk liggen (secundaire) watergangen en – kerin- gen. De drie secundaire waterkeringen hebben geen beschermingszone.

Door het waterschap wordt een kaart digitaal opgestuurd waarop alle water- gangen staan aangegeven. Alle blauw aangegeven watergangen (primaire watergangen) dienen als zodanig op de plankaart van het bestemmingsplan aangegeven te worden.

In het bestemmingsplan wordt in de toelichting het watersysteem van de gemeente Maasdonk beschreven. Onderdeel van deze beschrijving vormt een doorkijk naar het regionale watersysteem.

⁷ Een overzicht van de beleidsdocumenten staat in bijlage I.

Overige waterwerken

Het waterschap gaat na en informeert in hoeverre er nog sprake is van overige waterwerken die van belang zijn voor het bestemmingsplan. Het waterschap zoekt uit of sprake is van een geurcontour.

In het bestemmingsplan dient via een aanlegvergunningstelsel de mogelijkheid te worden geboden om, o.a. in de agrarische bestemmingen aanleg van (watertransport)leidingen mogelijk te maken.

Waterkwaliteit

Bij het thema waterkwaliteit speelt naast de kwaliteit van het oppervlaktewater ook de kwaliteit van het grondwater een rol.

Het waterwingebied dient een deugdelijke bestemming en voorschriften te krijgen, met inachtneming van het goedkeuringsbesluit van G.S. d.d. 15-02-2000.

Het heeft de voorkeur het beschermingsgebied hieromheen een aanduiding of dubbelbestemming te geven (dit vormt een restrictie vanuit streekplan/PMV) en in de toelichting in te gaan op de beperkingen die voor dit gebied gelden. De provincie heeft kaartmateriaal met de exacte begrenzingen.

Met betrekking tot het waterwingebied heeft het drinkwaterproductiebedrijf vrijstelling van het aanlegvergunningstelsel uit de Provinciale Milieuverordening voor werkzaamheden ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Dit dient verwoord te worden in de bestemmingsplanvoorschriften.

De gebouwen behorende tot de drinkwaterwinning worden in het bestemmingsplan voorzien van een bouwblok. Aandachtspunt is dat enkele jaren geleden een uitbreiding heeft plaatsgevonden. Deze installaties vormen in het kader van de externe veiligheid een aandachtspunt. Een ander aandachtspunt zijn percelen met een woonbestemming binnen het waterwingebied.

Bij hoofdwatertransportleidingen dient een afstand te worden aangehouden van 3m aan weerszijden. Brabant Water levert naast drinkwater ook andere kwaliteiten ten behoeve van bijvoorbeeld de industrie. Afhankelijk van het zakelijk recht dat is gevestigd gelden afstanden van 2 maal 3m of 2 maal 5m.

Hoofdrisoolpersleidingen dienen eveneens op de plankaart te worden aangegeven. Bij deze Rioolwaterleidingen dient een afstand te worden aangehouden van 3.50 meter aan weerszijden. Digitale gegevens hierover worden door het waterschap opgestuurd.

Afgesproken is om in de toelichting van het bestemmingsplan het gemeentelijk Waterplan (deze zal in 2008/ 2009 worden opgesteld, de Keuren (waterkeringen en oppervlaktewater) van het waterschap en de provinciale milieuverordening te noemen.

Ecologische verbindingzone

Door het plangebied loopt de Ecologische Verbindingszone Groote Wetering. Deze dient, na realisatie, van een passende bestemming te worden voorzien. Gemeente en waterschap dienen afspraken te maken welke delen hiervan als natuur bestemd zullen worden in het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat de gerealiseerde zones overgenomen worden op de plankaart en als natuur worden bestemd. Over de precieze afmetingen van de zones vindt later door het waterschap en gemeente afstemming plaats.

Op de provinciale waterhuishoudingskaart staat een ven nabij de Karreput (Nuland) als deelfunctie waternatuur weergegeven. In het huidige bestemmingsplan is dit ven niet bestemd. Dient het vennetje een plek te krijgen op de plankaart aangezien het hoge natuurwaarden heeft?

Ten zuiden van de A59 is er sprake van een gebied waarover Brabant Water en het waterschap een waterakkoord hebben gesloten ter compensatie van invloeden van de waterwinning op de landbouw. In dit gebied wordt door het waterschap (indien nodig) extra water aangevoerd ter beheersing van het waterpeil.

Over ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied ten zuiden van de A59 is ten aanzien van waterpeil ook al het nodige geschreven in het kader van het Hypoco-terrein. Bestaande peilhoogtes zijn bij ontwikkelingen aandachtspunt.

In het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Heesch-west dient er aandacht te zijn voor de gevolgen voor het omliggende (buiten)gebied.

De provincie geeft het belang weer van natte natuurontwikkeling en biodiversiteit.

Samenvatting werkafspraken

Afspraak	Verantwoordelijk
Digitale informatie (kaarten) worden beschikbaar gesteld aan Bügel-Hajema Adviseurs (watergangen, waterkeringen, leidingen, beschermingszones, EVZ, EHS, beschermingsgebied drinkwaterwinning).	Waterschap, Provincie, BrabantWater
Een verslag van het eerste gesprek wordt via de gemeente ter beoordeling naar de wateroverlegpartners gestuurd ter controle. Na ontvangen reacties wordt een definitief verslag rondgestuurd.	BügelHajema Adviseurs
De partijen stellen relevante beleidsdocumenten beschikbaar die beschreven dienen te worden in het bestemmingsplan.	Waterschap, Provincie, BrabantWater
Beleidsdocumenten t.a.v. water zullen worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.	BügelHajema Adviseurs
Het waterschap is bezig met een herziening van de Beleidsnota Uitgangspunten Watertoets. Met deze wordt rekening gehouden.	BügelHajema Adviseurs
De verschillende beheersvormen t.a.v. water worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.	BügelHajema Adviseurs
In de toelichting van het bestemmingsplan zal het (regionale) watersysteem beschreven worden.	BügelHajema Adviseurs
De provincie Noord-Brabant zal in het bestemmingsplanproces worden vertegenwoordigd door mevr. J. Stöckel i.p.v. Dhr. J. Kuijpers	Provincie
De volgende deelproducten worden in ieder geval voor advies aan de partijen voorgelegd: - gebiedsbeschrijving	Gemeente BügelHajema Adviseurs

<ul style="list-style-type: none">- gebiedsvisie- concept voorontwerpbestemmingsplan- voorontwerpbestemmingsplan	
--	--

Bijlage 3: Beleidsdocumenten (watergerelateerd)

Provincie Noord-Brabant:

- Partiële herziening Waterhuishoudingsplan 2003 – 2006 (verlengd tot 2009);
- Bescherming van grondwater voor de drinkwatervoorziening (2002);
- Provinciale Milieuverordening;
- Werkafspraken watertoets in Brabant (erratum oktober 2007).

Waterschap Aa en Maas:

- Waterbeheersplan 2001-2004;
- Notitie randvoorwaarden en uitgangspunten watertoets;
- Uitwerking uitgangspunten watertoets Aa en Maas (november 2007);
- Keur (Waterkering, Oppervlaktewater);
- Divers kaartmateriaal (watergangen, natuur e.d.).

Bijlage 4: Leden van de klankbordgroep

Deelnemer klankbordgroep	Instantie
De heer A. van den Elzen	Heemkundewerkgroep Vinckel
De heer A.P.M. van den Bosch	Heemkundewerkgroep Nuwelant
De heer M.A. van Zandvoort	Heemkundewerkgroep Vladerack
De heer P. Teunissen	Stichting Landschapsbelang Maasdonk
De heer E. Kugel	Provincie Noord-Brabant Dienst ROH
Mevrouw E. van Iersel	TOP Brabant
Mevrouw M. Kimenai	Waterschap Aa en Maas District Hertogswetering
De heer M. van de Akker	Brabant Water
De heer S. Swinkels	Brabantse Milieufederatie
De heer F. Strik	Bedrijvenvereniging Geffen
De heer G. van Lith	Nulandse Ondernemers Vereniging
De heer Meenhorst	Stichting Dorpsraad Vinkel
Mevrouw I. Steenbergen	Ondernemingsvereniging Vinkel
De heer P. Loeffen	ZLTO
De heer J. van Uden	ZLTO
De heer R. Westerlaken	ZLTO
De heer I. van Bebber	Stichting Landschapsbelang Maasdonk

C o l o f o n

Opdrachtgever
Gemeente Maasdonk

Contactpersoon
mevrouw I. Loos

Rapport
Gebiedsbeschrijving bestemmingsplan
Buitengebied
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
de heer drs. J.W. Bomhof
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
de heer J.B.M.J. Verbruggen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
143.00.01.20.00

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening
en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
Telefoon: (033) 465 65 45
Telefax: (033) 461 14 11
E-mail:
amersfoort@bugelhajema.nl
www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort