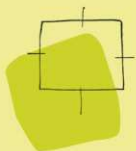


Voorontwerp Bestemmingsplan  
Buitengebied 2011



VOORONTWERP



**BügelHajema**

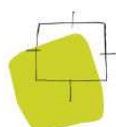
Plek voor ideeën



**Voorontwerp Bestemmingsplan  
Buitengebied 2011**

V O O R O N T W E R P

31 mei 2011  
Projectnummer 143.00.01.20.00



Ideeën voor een plek







# Toelichting





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1	Aanleiding tot de integrale herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied	9
1.2	Probleem- en doelstelling	9
1.3	De begrenzing van het plangebied	11
1.4	Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen	12
1.5	PlanMER	16
1.6	Wabo	16
1.7	Opbouw van het bestemmingsplan	18
<b>2</b>	<b>Uitvoerbaarheidsaspecten</b>	<b>19</b>
2.1	Inleiding	19
2.2	Bodem	19
2.3	Archeologie	20
2.4	Water	21
2.4.1	Stroomgebieden, waterhuishouding en watersysteem	22
2.4.2	Grond- en oppervlaktewater	23
2.4.3	Waterkwantiteit/wateroverlast	24
2.4.4	Natte natuur en landschap	24
2.4.5	Schoon water voor gebruik	25
2.4.6	Overige aspecten	26
2.5	Flora en fauna	27
2.5.1	Gebiedsbescherming	27
2.5.2	Soortenbescherming	31
2.6	Geluid	34
2.7	Luchtkwaliteit	35
2.8	Externe veiligheid	36
2.9	Hoogspanningsleiding	39
<b>3</b>	<b>Het bestemmingsplanbeleid</b>	<b>41</b>
3.1	Inleiding	41
3.2	Planopzet	41
3.3	Inleidende regels	42
3.3.1	Begrippen	43
3.3.2	Wijze van meten	43
3.4	Bestemmingsregels, bestaande functies en waarden	43
3.4.1	Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	43
3.4.2	Agrarische bestemmingen	46
3.4.3	Bedrijf	51
3.4.4	Maatschappelijk	52
3.4.5	Natuur	53

3.4.6	Recreatie (verblijfs- en dagrecreatie)	54
3.4.7	Sport	55
3.4.8	Tuin	55
3.4.9	Verkeer en railverkeer	55
3.4.10	Water	56
3.4.11	Wonen	57
3.4.12	Dubbelbestemmingen	61
3.5	Algemene regels	63
3.5.1	Antidubbeltelbepaling	63
3.5.2	Algemene gebruiksregels	63
3.5.3	Algemene aanduidingsregels	63
3.5.4	Algemene afwijkingsregels	64
3.5.5	Wijzigingsregels	65
3.5.6	Algemene procedureregels	65
3.5.7	Overige onderwerpen	65
3.6	Overgangs- en slotregels	67
<b>4</b>	<b>Uitvoering</b>	<b>69</b>
4.1	Uitvoerbaarheid	69
4.1.1	Economische uitvoerbaarheid	69
4.1.2	Planschade	70
4.2	Handhaving	71

## **Bijlage**

# Inleiding



## 1.1

### **Aanleiding tot de integrale herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied**

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maasdonk heeft besloten tot een integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk' dat op 01-06-1999 is vastgesteld, op 15-02-2000 door het college van Gedeputeerde Staten gedeeltelijk is goedgekeurd en op 21-08-2002 onherroepelijk is geworden.

Er is inmiddels voldoende aanleiding voor een actualisering van het bestemmingsplan Buitengebied. Deze aanleiding vloeit voort uit de noodzaak tot een vertaling van het Reconstructieplan Maas & Meierij. Er geldt een inspanningsverplichting om het beleid uit het reconstructieplan te verankeren in een nieuw bestemmingsplan.

Inmiddels is er ook een nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte van Provincie Noord-Brabant. De nieuwe visie en de verordening maken vele oude nota's, plannen en brieven overbodig. Daarmee laat de provincie zien werk te maken van deregulering. Het nieuwe bestemmingsplan is afgestemd op de nieuwe visie en de daarmee samenhangende verordening.

Ten slotte is het nieuwe plan afgestemd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daarin opgenomen digitale verplichtingen. De Wro verplicht de gemeente Maasdonk het bestemmingsplan Buitengebied eens in de tien jaar te actualiseren.

## 1.2

### **Probleem- en doelstelling**

Niet alleen voornoemde redenen hebben aanleiding gegeven tot een actualisering van het bestemmingsplan Buitengebied. Het beleid uit het bestemmingsplan bleek ook op onderdelen onvoldoende toegerust om een goed antwoord te geven op de hedendaagse ruimtelijke vraagstukken. De veranderingen in het buitengebied vragen om een ander, meer actueel ruimtelijk kader. Deze veranderingen hangen samen met tal van ontwikkelingen in het buitengebied. Zo staat de agrarische functie in het gebied onder druk. De gemeente heeft te maken met ontwikkelingen in de landbouw, zoals schaalvergroting, verbreding

en bedrijfsbeëindiging. Andere functies, zoals natuur, water en recreatie nemen in belang toe en vragen om andere ruimtelijke afwegingen.

Verrommeling van het buitengebied dreigt als gevolg van teruglopende agrarische activiteiten in met name kernrandzones in combinatie met de vraag naar een stukje grond voor kleinschalige activiteiten, bijvoorbeeld voor het houden van paarden of ander kleinvee. Uiteraard spelen er ook ontwikkelingen zoals verzoeken om mantelzorg (inwoning), woningsplitsing, een nieuwe woning en vraagstukken zoals het behoud van de leefbaarheid op het platteland en de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een biogas- of mestvergistingsinstallatie in het buitengebied.

In het Coalitieakkoord 2010 - 2014 'Samen kiezen, samen doen' geeft het gemeentebestuur de noodzaak aan te beschikken over een actueel beleidskader voor het buitengebied.

*"Maasdonk is een groene buffer tussen de stedelijke gebieden van 's-Hertogenbosch en Oss. De dorpen Geffen, Nuland en Vinkel behouden een dorps karakter. Er is blijvende en intensieve aandacht voor goed beheer en onderhoud van de groene ruimte (bijvoorbeeld door de uitwerking van een bomenbeleidsplan). Er vinden duurzame ontwikkelingen in het buitengebied plaats, die passen bij het groene karakter van de gemeente. De door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie buitengebied Maasdonk biedt de kaders voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst. Verzoeken tot aanpassing van het bestemmingsplan worden hieraan getoetst. Incidentele woningbouw draagt bij aan de landschappelijke functies, recreatieve toegankelijkheid is gewaarborgd. Tegen oneigenlijk gebruik van grond of gebouwen wordt opgetreden."*

Het beleid uit het Reconstructieplan Maas & Meierij, de Provinciale Structuurvisie Noord-Brabant, de doelstellingen met betrekking tot het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in 2018 en het gemeentelijk ruimtelijke beleid zoals vastgelegd in enkele visies op het plangebied en geïntegreerd in de Structuurvisie Buitengebied uit 2009, dienen vertaald te worden in het bestemmingsplanbeleid.

Er zijn in het plangebied kwalitatieve verbeteringen mogelijk. Hierbij dient vooral te worden gedacht aan behoud en versterking van het landschap door het ondersteunen van de agrarische bedrijfsvoering, bijvoorbeeld door middel van het bieden van mogelijkheden voor recreatieve nevenactiviteiten.

Al deze ontwikkelingen, beleidskaders en veranderingen in het buitengebied vragen om een ander, actueel ruimtelijk kader. Een actueel en digitaal bestemmingsplan dient met de ontwikkelingen, de beleidskaders en de veranderingen rekening te houden.

#### DOELSTELLING

Op basis van voornoemde probleemstelling is het doel van het project te komen tot een 'actueel en digitaal bestemmingsplan voor het buitengebied':

- a. om te beschikken over een degelijk toetsingskader ten behoeve van de ontwikkeling van al bestaande functies (bebouwing en gebruik) en waarden in het buitengebied van de gemeente Maasdonk;
- b. om het planologisch verwerken van vrijstellings- en ontheffingsprocedures die afgelopen jaren op basis van het Bestemmingsplan Buitengebied 1999 zijn gevoerd;
- c. om ruimte te creëren voor ontwikkelingen die in de komende termijn te verwachten zijn of om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden, mede gebaseerd op het ruimtelijk relevante beleid;
- d. dat rekening houdt met al geplande projecten en initiatieven van de gemeente, andere instanties of particulieren;
- e. dat rekening houdt met de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de gemeentelijke mogelijkheden en middelen om de uitvoering van het plan te waarborgen.

Eenzijds een beherend bestemmingsplan met een actuele planologische regeling van de bestaande situatie. Bestaande rechten en plichten uit de geldende regeling zijn overgenomen en waar nodig aangepast aan de eisen en wensen van deze tijd. Anderzijds een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat een tweetal type ontwikkelingen mogelijk maakt, namelijk:

1. ontwikkelingen via de gebruikelijke flexibiliteitsbepalingen, zoals afwijkingssregels via omgevingsvergunning en wijzigingsregels;
2. ontwikkelingen naar aanleiding van een concrete wens of verzoek, mits deze ruimtelijk voldoende zijn onderbouwd en positief zijn beoordeeld door het gemeentebestuur.

Overige ontwikkelingen worden, gelet op de veelal omvangrijke ruimtelijke ingrepen in het plangebied, de gewenste afstemming op en inpassing in het omringende landschap en de financiële en juridische complicaties, alleen mogelijk gemaakt via een afzonderlijke planherziening. Bijvoorbeeld de bouw van ruimte-voor-ruimte woningen of andere woningbouw op basis van de structuurvisie Buitengebied 2009.

### 1.3

#### **De begrenzing van het plangebied**

Het plangebied van het Bestemmingsplan Buitengebied 2011 omvat nagenoeg het gehele gemeentelijke buitengebied. Op de kaart 'Begrenzing plangebied' is de exacte begrenzing van het Bestemmingsplan Buitengebied 2011 aangegeven.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is het bestemmingsplan A59 opgenomen, met uitzondering van een deel van de (tuinen)strook onder Nuland.

Buiten het bestemmingsplan Buitengebied 2011 zijn gelaten:

- de gronden waar het regionaal bedrijventerrein Heesch-West is gepland;
- vakantiepark het Dierenbos/'t Soperse Bos;
- de gronden die deel uitmaken van de toekomstige uitbreiding van Vinkel-Noord.

Verder is aansluiting gezocht bij de grenzen van het bestemmingsplan Kernen Maasdonk (2006).



Begrenzing plangebied

#### 1.4

### **Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen**

Een belangrijke stap tot het actualiseren van het bestemmingsplan is het uitvoeren van een inventarisatie naar de bestaande situatie en het verrichten van onderzoek naar ontwikkelingen in het plangebied. Deze onderzoeksplicht vloeit

voort uit artikel 3:2 Awb op grond waarvan een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis moet vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. Tevens dient de gemeente onderzocht te hebben welke waarden er in het gebied in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan voor deze waarden zijn, hoe deze gevolgen moeten worden onderzocht en getoetst.

Om voornoemde redenen is ten behoeve van het opstellen van het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2011' het volgende onderzoek verricht:

- het inventariseren van de bestaande bebouwing en het gebruik van deze bebouwing. De inventarisatiegegevens zijn verwerkt in een afzonderlijke rapportage (database) met een functiekaart, waarop (het gebruik van) de bebouwing is aangegeven;
- het inventariseren van de landschappelijke en natuurwaarden;
- een Gebiedsbeschrijving ten behoeve van de actualisering van het Bestemmingsplan Buitengebied 2011 Maasdonk, vastgesteld op PM;
- een Structuurvisie Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2009;
- een PlanMER: PM.

Onderzoek is verricht naar de bestaande bebouwing, het gebruik van deze bebouwing en de gronden en de landschappelijke en natuurwaarden in het plangebied. In de periode februari en maart 2008 is de feitelijke situatie in het plangebied verkend en is 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, en milieuaspecten, maar ook om geldende rechten en afspraken. Er is onder meer gebruikgemaakt van de milieuvergunningen en meldingen AMvB, geldende bestemmingsplannen, verleende vrijstellingen/ontheffingen, BAG-gegevens (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) en lopende handhavingzaken. De volgende gegevens zijn geïnventariseerd:

- agrarische bedrijven;
- niet-agrarische bedrijven (NAB);
- woningen;
- maatschappelijke voorzieningen;
- dag- of verblijfsrecreatie;
- nutsvoorzieningen;
- sport.

De resultaten zijn opgenomen in een database, waarin per adres de bevindingen zijn opgenomen en verwerkt in een afzonderlijke rapportage met overzichtskarten waarop (het gebruik van) de bebouwing is aangegeven. De gemeente heeft nog een nacontrole van deze gegevens gedaan, aan de hand controle bezoeken, luchtfoto's en dossieronderzoek.

Op basis van de inventarisatiegegevens is vervolgens de bestaande situatie onderzocht en geanalyseerd. Het betreft een analyse van de inventarisatie en het onderzoek naar knelpunten, mogelijkheden en kansen voor het plangebied.

INVENTARISATIE BESTAAN-  
DE BEBOUWING EN  
GEBRUIK

ONDERZOEK PLANGEBIED  
VERWERKT IN NOTA VAN  
UITGANGSPUNTEN

Immers, onderzocht dient te worden in hoeverre de op te stellen regels in het bestemmingsplan niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient erop te worden toegezien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

De gegevens uit het onderzoek zijn thematisch beschreven in een afzonderlijke Gebiedsbeschrijving. 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. Hierbij is actualisatie op onderdelen nodig, onder andere door gewijzigd (provinciaal) beleid.

#### STRUCTUURVISIE BUITEN- GEBIED

De volgende stap is het opstellen van een Structuurvisie Buitengebied. 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 Bestemmingsplan Buitengebied 2011. Enerzijds biedt de visie een kader en onderbouwing voor het bestemmingsplan, anderzijds biedt deze het kader om de 'onbekende toekomst' af te wegen en deze via buitenplanse procedures (projectplan of partiële herziening) te verwezenlijken.

De dynamiek in het landelijk gebied neemt toe. Sommige veranderingsprocessen zijn voorzienbaar, andere doen zich als het ware 'at random' en onvoorspelbaar voor op basis van initiatieven in het veld.

Waar het bestemmingsplan bij uitstek geschikt voor is, is om bestaande rechten en de voorzienbare ofwel 'bekende' toekomst adequaat te regelen. Het bestemmingsplan is veel minder in staat om de 'onbekende' toekomst op juiste wijze te geleiden.

De toegenomen dynamiek in het landelijk gebied stelt het gemeentebestuur steeds vaker voor vragen die door het bestemmingsplan niet kunnen worden beantwoord. Vragen die voortvloeien uit initiatieven in het veld waarvan het waard is dat hierop positief kan worden gereageerd, mits zij een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van het gebied.

Om deze reden is naast het bestemmingsplan een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie biedt het kader om de veranderingen en de ontwikkelingen in het buitengebied te sturen. Duidelijk moet zijn waar welke soort ontwikkelingen acceptabel zijn, dan wel wenselijk zijn.



De structuurvisie heeft in dit verband een dubbelfunctie. Enerzijds biedt de visie onderbouwing voor het bestemmingsplan, anderzijds geeft de visie de mogelijkheid om de 'onbekende toekomst' af te wegen en via een projectplan of partiële herziening van het bestemmingsplan mogelijk te maken. De visie is op 16 december 2009 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het bestemmingsplan is gebaseerd op alle voornoemde onderzoeken. Voor wat betreft de verantwoording van de 'bestaande situatie' kan worden teruggeval- len op de veldinventarisatiegegevens, alsmede de gemeentelijke bouw- en milieudossiers, de luchtfoto's, de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG).

BESTAANDE SITUATIE

Met Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en Brabant Water heeft overleg plaatsgevonden in het kader van de watertoets. De resultaten van het overleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een verantwoording gegeven van de wijze waarop het waterbeleid verwerkt is in de vorm van een waterparagraaf.

WATERTOETS

De burgers en maatschappelijke organisaties zijn op verschillende momenten betrokken bij de voorbereiding en ontwikkeling van het bestemmingsplan. Op PM heeft het gemeentebestuur het voornemen tot het opstellen van het bestemmingsplan voor het buitengebied kenbaar gemaakt door middel van publicatie in PM en op de gemeentelijke website. In de publicatie is aangege- ven hoe de burgers en maatschappelijke organisaties in de gemeente bij de voorbereiding worden betrokken.

WIJZE WAAROP BURGERS  
BIJ HET PROJECT ZIJN  
BETROKKEN

In maart 2011 hebben alle agrarische ondernemers een voorstel ontvangen voor een bouwvlak voor hun perceel. De reacties op deze voorstellen zijn be- oordeeld tegen de achtergronden van zowel het provinciaal, als het gemeente- lijk ruimtelijk en milieuhygiënisch beleid en zijn zo mogelijk vertaald in het bestemmingsplan.

In de aanloop tot de feitelijke actualisering van het bestemmingsplan is een aantal concrete verzoeken bij het gemeentebestuur ingediend.

De verzoeken zijn afzonderlijk beoordeeld en getoetst aan het geldende ruim- telijke beleid. Voor een aantal verzoeken is vervolgens een partiële herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied opgesteld. Voor zover deze de proce- dure heeft doorlopen is het vastgestelde plan in dit nieuwe bestemmingsplan geïntegreerd. Overige verzoeken zijn, voor zover ruimtelijk onderbouwd en positief beoordeeld door het college in het bestemmingsplan meegenomen.

Na afloop van de inspraakperiode en het overleg met instanties over het voor- ontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging van het ontwerpbestem- mingsplan volgt hieronder een verantwoording van de wijze waarop het gemeentebestuur burgers en maatschappelijke organisaties bij het plan be- trokken hebben. Zo zal in worden gegaan op de resultaten uit de inspraak met de burgers en het overleg met de instanties. Verantwoording zal worden afge-

legd over de wijze waarop het gemeentebestuur de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan heeft verwerkt.

GEMEENTELIJKE PROJECT-  
GROEP

De inventarisatie en het onderzoek ten behoeve van het Bestemmingsplan Buitengebied 2011 is in nauwe samenwerking met en onder begeleiding van een ambtelijke projectgroep tot stand gekomen.

## 1.5

### **PlanMER**

Gelet op de verplichtingen van de Wet milieubeheer (Wm) wordt ook een planm.e.r. (milieueffectrapportage) opgesteld. Dit heeft vooral te maken met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor bestaande intensieve veehouderijen. Daarbij is niet uitgesloten dat drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. worden overschreden. Daarom is het opstellen van een planMER verplicht. In het planMER wordt vooral ingegaan op de milieueffecten van de uitbreidingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij. Het planMER wordt te zijner tijd toegevoegd als onderdeel van de toelichting.

## 1.6

### **Wabo**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Deze wet heeft consequenties voor het bestemmingsplan en het vergunningsvrij bouwen. In deze paragraaf staan de gevolgen van de Wabo voor de bestemmingsplanpraktijk beschreven.

AANPASSEN SVBP EN  
NAAMGEVING IN  
BESTEMMINGSPANNEN

Door de Wabo zijn (bijna) alle vergunningen met betrekking tot het bouwen opgegaan in de omgevingsvergunning. Dit heeft gevolgen voor de ontheffingen en omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden in het bestemmingsplan. Deze ontheffingen en omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden zijn nu onderdeel van de omgevingsvergunning waardoor de naamvoering van deze instrumenten is gewijzigd. Over deze wijzigingen zijn afspraken gemaakt (Geonovum, september 2010). In deze werkafpraak staat duidelijk beschreven hoe de nieuwe naamgeving van instrumenten luidt.

Naamgeving voor invoering van de wabo	Naamgeving na invoering van de Wabo
Algemene ontheffingsregels	Algemene afwijkingsregels
Ontheffing van de bouwregels	Afwijken van de bouwregels
Ontheffing van de gebruiksregels	Afwijken van de gebruiksregels
Aanlegvergunning	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Sloopvergunning	Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

In het bestemmingsplan is gebruikgemaakt van de naamgeving conform de werkafspraken van Geonovum.

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) is het vergunningvrij bouwen geregeld. Twee artikelen zijn hierbij van belang, te weten artikel 2 en 3 van bijlage II van het Bor.

VERGUNNINGVRIJ BOUWEN

Artikel 2, bijlage II, Bor ziet toe op zowel het omgevingsvergunningvrije bouwen als het omgevingsvergunningvrije gebruik, mits in overeenstemming met de gestelde voorwaarden in het artikel. Ook indien het gebruik in strijd is met planologische regelgeving, is geen omgevingsvergunning vereist. Wel moet zijn voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld in de betreffende mogelijkheid om vergunningvrij te bouwen. Deze regeling laat zich vergelijken met de bouwvergunningvrije bouwwerken uit artikel 43 Woningwet (het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken).

ARTIKEL 2

Op basis van de Wabo en het Bor zijn licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is artikel 3, bijlage II, Bor gekomen.

ARTIKEL 3

Artikel 3, bijlage II, Bor heeft alleen betrekking op het omgevingsvergunningvrije bouwen onder gestelde voorwaarden. Het gebruik van de in artikel 3, bijlage II, Bor genoemde bouwactiviteiten moet in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan ( een beheersverordening, een exploitatieplan of andere geldende planologische regelgeving). Indien is voldaan aan de eisen uit artikel 3, bijlage II, Bor en de bouwactiviteit in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan (een beheersverordening, een exploitatieplan of andere geldende planologische regelgeving) geldt de omgevingsvergunningplicht voor het bouwen op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo niet. Bouwen is dus vergunningvrij, handelen in strijd met het bestemmingsplan of een andere planologische regeling niet.

Indien het gebruik van de in artikel 3, bijlage II, Bor genoemde bouwwerken strijdig is met het geldende bestemmingsplan (de geldende beheersverordening of andere geldende planologische regelgeving) is een omgevingsvergunning vereist op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo.

De toepasbaarheid van de in artikel 3, bijlage II, Bor genoemde bouwactiviteiten wordt beperkt door planologische regelgeving.

Bijvoorbeeld: in artikel 3, lid 1, bijlage II, Bor staat dat als de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk<sup>1</sup> in het achtererfgebied<sup>2</sup> niet meer dan 5 m be-

---

<sup>1</sup> In artikel 1, bijlage II, Bor wordt een bijbehorend bouwwerk als volgt omschreven: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Als hoofdgebouw wordt aangeduid het gebouw dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel.

<sup>2</sup> In artikel 1, bijlage II, Bor wordt het achtererfgebied als volgt omschreven: erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

draagt, dit bouwwerk omgevingsvergunningvrij is. Dit moet echter wel in overeenstemming zijn met het gestelde in de van toepassing zijnde planologische regelgeving. Dit betekent dat als in het bestemmingsplan staat dat de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw (lees bijbehorend bouwwerk) niet meer dan 4 m mag bedragen, een vrijstaand bijgebouw tot 4 m omgevingsvergunningvrij is. Voor een vrijstaand bijgebouw van meer dan 4 m hoog zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

## 1.7

### **Opbouw van het bestemmingsplan**

Het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2011' bestaat uit:

- een toelichting;
- regels en
- een digitale verbeelding, die analoog uit 3 kaartbladen bestaat.

De onderzoeksgegevens en een verantwoording van de wijze van inventariseren zijn in separate documenten verwerkt en als afzonderlijke bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

De toelichting bestaat uit 4 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de uitvoerbaarheidsaspecten. Hoofdstuk 3 bevat een onderbouwing van en een toelichting op de ruimtelijke keuzes die voor de bestemmingen zijn gemaakt. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe met nieuwe ontwikkelingen wordt omgegaan. De verantwoording en onderbouwing is ten dele per bestemmingsartikel beschreven.

Hoofdstuk 4 bevat informatie over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Aandacht is besteed aan handhaving, de uitvoerbaarheid van het plan en de resultaten van de inspraak en het overleg met instanties.

# Uitvoerbaarheids- aspecten

# 2

## 2.1

### **Inleiding**

In de Gebiedsbeschrijving is een beschrijving gegeven van de functies, de waarden en de belangen die in het plangebied aanwezig zijn. Het gaat om de functies landschap en cultuurhistorie, natuur, water, landbouw, niet-agrarische bedrijvigheid, wonen, verblijfs- en dagrecreatie, maatschappelijke voorzieningen en infrastructuur. In de Gebiedsbeschrijving is tevens een overzicht gegeven van het van toepassing zijnde beleid voor het plangebied. Voor deze aspecten wordt verwezen naar de Gebiedsbeschrijving. In dit hoofdstuk worden de aspecten behandeld die een directe doorwerking hebben op het bestemmingsplan.

## 2.2

### **Bodem**

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente heeft een bodeminformatiekaart beschikbaar waar bekende, verwachte en gesaneerde bodemverontreinigingsituaties op zijn weergegeven.

### **Conclusie**

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied is verontreinigd, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan 5 jaar oud zijn. Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd. In het bestemmingsplan zijn echter alleen de bestaande situaties vastgelegd. Daarnaast zijn ontwikkelingen opgenomen, voor zover deze reeds zijn voorzien van een voldoende ruimtelijke onderbouwing (incl. aspect bodem). Specifiek



De archeologische verwachtingskaart deelt de gemeente Maasdonk in zones met een onbekende, hoge, middelmatige en lage archeologische verwachting.

## **Conclusie**

De delen met een onbekende, middelmatige en hoge verwachtingswaarde worden beschermd in het bestemmingsplan, conform de gemeentelijke archeologische maatregelenkaart. Daartoe is een aantal archeologische bestemmingen in het bestemmingsplan opgenomen, die overeenkomen met de zones op deze maatregelenkaart. Plangebieden kleiner dan 100 m<sup>2</sup> zijn vrijgesteld van de verplichting tot archeologisch onderzoek (wettelijke vrijstelling Monumentenwet 1988).

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied dat indien er tijdens werkzaamheden archeologische vondsten of waarnemingen worden gedaan het verplicht is, zoals aangegeven staat in de Monumentenwet 1988, om dit te melden bij het bevoegd gezag, in dezen: de minister.

## **2.4**

### **Water**

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder meer aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21<sup>e</sup> eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter te worden vastgehouden.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, per 1 juli 2008 verankerd in art. 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt onder andere voor het vaststellen van een bestemmingsplan, of een wijzigings- en uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a en b Wro. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Waterschap Aa en Maas stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil), door de planuitvoering niet verslechteren. De bouw van de woningen gaat niet gepaard met ingrepen in het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan.

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 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);

#### **2.4.1**

### **Stroomgebieden, waterhuishouding en watersysteem**

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.

#### **2.4.2**

### **Grond- en oppervlaktewater**

#### **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: Groote 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.

#### **2.4.3**

### **Waterkwantiteit/wateroverlast**

#### **Regionale waterberging**

In het plangebied zijn meerdere zoekgebieden aangewezen voor het bergen van water. Dat wil zeggen het tijdelijk parkeren van water op maaiveld. Het zoekgebied is momenteel voornamelijk in gebruik als grasland en heeft relatief weinig bebouwing. Uitzondering hierop vormt de bebouwingsconcentratie Nieuwe Kampen dat zodoende op gespannen voet staat met de reservering. Het is van belang om dit 'reserveringsgebied' ruimtelijk te beschermen om te voorkomen dat er ontwikkelingen plaatsvinden waardoor water niet geborgen kan worden en er extra schade optreedt. De exacte locatie, de vormgeving en de omvang van de waterbergingen evenwel zijn nog nader onderwerp van studie.

#### **2.4.4**

### **Natte natuur en landschap**

#### **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 de structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant (2011) 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 gebruikmaken 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.

#### **2.4.5**

### **Schoon water voor gebruik**

#### **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.

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.

Vanuit het (drink-)waterproductiebedrijf lopen ook transportleidingen van Brabant Water door het buitengebied van de gemeente.

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.

#### **2.4.6**

### **Overige aspecten**

#### **Voorzieningen voor afvalwater**

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 weerszijden van het leidingtracé (totaal 7 m). Naast een privaatrechtelijke bescherming ziet het waterschap graag een publiekrechtelijk bescherming door vastlegging in het bestemmingsplan. De rioolpersleidingen lopen vanaf de verschillende kernen naar de RWZI in Vinkel.

#### **Ingrepen in A-watergangen**

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

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

#### **Waterkeringen**

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.

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

## **Relatie bestemmingsplan met KEUR**

Voor een goede taakuitoefening beschikt het waterschap over een drietal keuren 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.

### **2.5**

#### **Flora en fauna**

De natuurwaarden in het plangebied zijn op twee manieren beschermd, namelijk door middel van de soortenbescherming (Flora- en faunawet) en door middel van de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet).

In opdracht van de gemeente Maasdonk is een Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door BugelHajema Adviseurs b.v. Het onderzoek is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In het onderzoeksrapport is voor het bestemmingsplan aangegeven welke beschermde natuurwaarden aanwezig zijn. Daarnaast is aangegeven welke voorwaarden in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen om te voorkomen dat de uitvoering van het bestemmingsplan leidt tot schade aan natuurwaarden die op basis van de wetgeving niet wordt toegestaan.

##### **2.5.1**

#### **Gebiedsbescherming**

De gebiedsbescherming betreft de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte (Regeringsbeslissing 2006) en de provinciale Verordening Ruimte. Hierna worden beide beschermingsregimes afzonderlijk behandeld.

Binnen de gemeente Maasdonk zijn geen beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 aanwezig. Gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gemeentebegrenzing is het meest nabijgelegen beschermde gebied het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal' op ongeveer 6 km afstand. Op een afstand van ongeveer 8 km ligt Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek'. Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 15 km afstand. Gezien de afstanden van deze beschermde gebieden tot het bestemmingsplangebied, zullen alleen de Natura 2000-gebieden 'Uiterwaarden Waal' en 'Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek' verder worden behandeld. Op de overige beschermde gebieden worden op voorhand geen negatieve effecten als gevolg van het bestemmingsplan verwacht.

## Natura 2000

Het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal omvat het Vogelrichtlijngebied Waal, het Habitatrichtlijngebied Rijswaard en Kil van Hurwenen en het beschermd natuurmonument Kil van Hurwenen. Het Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek' omvat alleen het gelijknamige Habitatrichtlijngebied

### Uiterwaarden Waal

De uiterwaarden Waal omvatten het winterbed van de Waal en daarmee alle uiterwaardgebieden aan de noord- en de zuidoever van de Waal van Nijmegen tot aan Zaltbommel. De rivier vormt een dynamisch systeem, een samenspel tussen natuurlijke processen en menselijk ingrijpen. De Waal moet in perioden met hoge rivierafvoer twee derde van de Rijnafvoer voor haar rekening nemen en is daarmee de grootste vrij-afstromende Rijntak. Het is ook de meest dynamische riviertak van het Rijnsysteem. In perioden met hoogwater vindt erosie en sedimentatie plaats en 'vormt' de rivier het landschap.

Het karakteristieke rivierenlandschap bestaat uit een breed, voornamelijk laaggelegen, hoogdynamisch winterbed. De reliëfrijke uiterwaarden bestaan uit graslanden, afgewisseld met enkele akkers, bosjes, bomenrijen, moerasgebiedjes en geïsoleerde oude riviertakken (strangen en geulen). Veel uiterwaarden zijn vergraven voor zand- en/of kleiwinning. In het westelijke deel van het gebied liggen de relatief hooggelegen uiterwaarden van de Rijswaard en de Kil van Hurwenen. Het gaat hier om oude meanders en hun oeverlanden waar de rivier dwars doorheen is gegraven. Deze uiterwaarden bevatten soortenrijke glanshaverhooilanden, stroomdalgraslanden en open water, waar deels verlanding plaatsvindt.

De uiterwaarden Waal zijn een belangrijk broedgebied voor soorten van natte, ruige graslanden (porseleinhoen, kwartelkoning). Het is daarnaast ook een belangrijk rust- en foerageergebied voor onder andere kleine zilverreiger, kleine zwaan, smient en grutto.

### Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek

Het Vlijmens Ven, de Moerputten en het Bossche Broek vormen samen één gebied ten zuidwesten van 's-Hertogenbosch. Hier gaat het beekdal van de Dommel over in het laagveengebied van de "Naad van Brabant". Door de ligging in deze overgangszone zijn in het gebied basenminnende water- moeras- en graslandvegetaties aanwezig. Het Vlijmens Ven is een kwelgebied waar kranswiervegetaties worden aangetroffen in sloten. De Moerputten is een natuurreserveaat 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.

In het gebied zijn veel bijzondere planten en dieren aanwezig, zoals de vlindersoort het Pimpernelblauwtje en bijzondere vissen zoals de Grote en de Kleine Modderkruiper.

## Conclusie

Voor de beschrijving van de effecten van het bestemmingsplan op de beschermde gebieden is onder andere gebruikgemaakt van de website De effectenindicator. Doordat beschermde gebieden op een geruime afstand liggen, kunnen de meeste van de door De Effectenindicator genoemde effecten uitgesloten worden. Voor effecten zoals geluidsverstoring en optische verstoring is de tussenliggende afstand voldoende om deze uit te sluiten. Effecten waarbij in het kader van het bestemmingsplan wel rekening dient te worden gehouden zijn verzuring en vermessing. Het gaat hierbij met name om verzurings- en vermessinggevoelige habitattypen.

Nagegaan moet worden of er effecten te verwachten zijn van nieuwvestiging of uitbreiding van intensieve veehouderijen in het plangebied op de naburige Natura 2000-gebieden. Wanneer niet kan worden uitgesloten dat het bestemmingsplan significante negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied, moet een passende beoordeling worden doorlopen. Negatieve effecten zouden met name kunnen ontstaan door de toename van de ammoniakemissie bij uitbreidingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen.

PM PlanMER

## Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De Ecologische Hoofdstructuur kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

### Nulandse heide, Karregat en Hei en Wei

Ten westen van Nuland is 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 (Karregat) 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.

### Beekdalen

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 bermpje. Daarnaast zullen vleermuizen zoals watervleermuis boven de wateren foerageren.

### Komgronden

De lager gelegen komgronden worden gekenmerkt door hun openheid. Door het gebied stroomt de Hertogswetering en de Hoefgraaf. 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, scholekster en overwinterende ganzen en zwanen.

### Wolvenbos

Het Wolvenbos bij Vinkel is eigendom van de stichting Marggraaf, waarin al lange tijd nauwelijks beheer wordt gevoerd en de natuurlijke ontwikkelingen zijn beloop krijgen. Uit de bossen zijn sporen van das bekend, welke in de omliggende weilanden zal foerageren. Het gebied ten zuiden van Kaathoven is ook aangewezen als leefgebied van dassen (AHS).

Het leefgebied omvat met name landbouwgronden waarop dassen kunnen gedijen. De meeste vormen van landbouw zijn prima verenigbaar met de aanwezigheid van een dassengebied. In het leefgebied van dassen moeten activiteiten de bestaansvoorwaarden van de das voldoende respecteren. Het gaat er dan met name om dat de burchten met rust worden gelaten, dat de dassen kunnen foerageren in het gebied en dat er voldoende landschappelijke structuren als houtwallen, begroeide slootkanten en dergelijke aanwezig zijn.

### Ganzen foerageergebied

In het noordwestelijk deel van het bestemmingsplangebied zijn agrarische percelen aangewezen als ganzenfoerageergebied. Het gaat hierbij om de percelen ten noorden en zuiden van de Hoefgraaf en ten zuiden van de Hertogswetering. Binnen de aangewezen foerageergebieden mogen ganzen niet afgeschoten of verjaagd worden.

De boeren die zich aanmelden voor de regeling zorgen dat er voedsel voor de gans op hun perceel wordt verbouwd, zodat ganzen daar gaan eten en daarmee de omliggende percelen worden ontzien. De bedrijven die niet aan de regeling meedoen, maar wel in de ganzenfoerageergebieden liggen kunnen bij het faunafonds een schadevergoeding aanvragen.

In deze gebieden is handhaving van voldoende openheid en rust het belangrijkste. Verdere verdichting door beplanting en bebouwing is niet gewenst.

### Conclusie

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid dient in verband met het voorgaande gericht te zijn op het volgende:

- Het voorkomen van oppervlakteverlies van het leefgebied van (beschermde) flora en fauna. Een voorbeeld hiervan is het tegengaan van het dempen van sloten die geschikt zijn als leefgebied voor vissen.
- Het voorkomen van verdroging, verzuring en vermesting.
- Een deel van het gebied is open met weinig opgaande beplanting. De openheid van het gebied mag niet worden verstoord door bebouwing of opgaande beplanting.

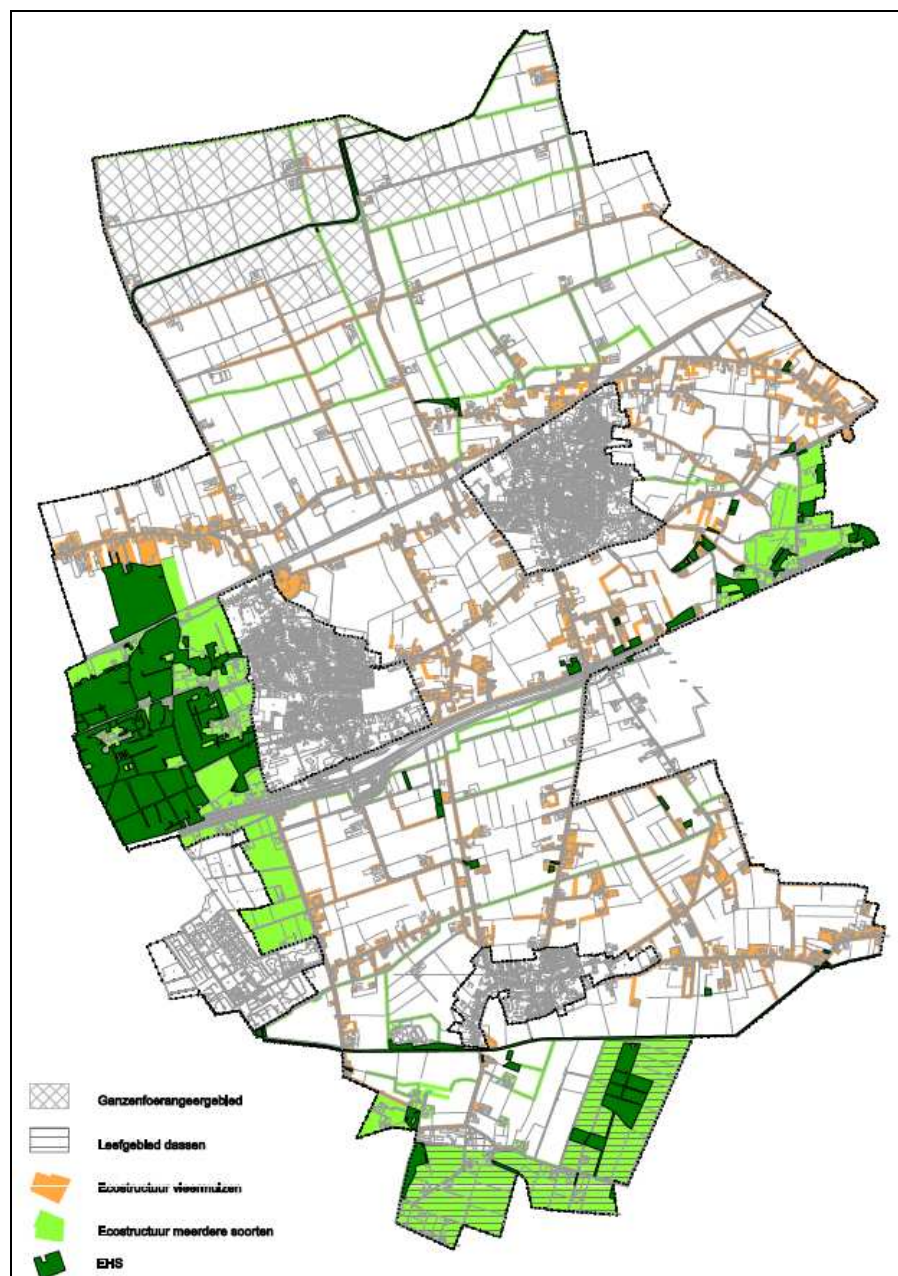


- Recreatie en een intensief (beroepsmatig) gebruik van waterwegen kunnen een negatieve invloed hebben. Dit is met name relevant voor die delen die als ecologische verbindingzone zijn aangewezen. Belangrijk is hier de handhaving van rust in de broedperiode en winterperiode en het voorkomen of beperken van verstoring van oevers (aanlegsteigers).
- Met name bij ecologische verbindingzones moet barrièrewerking voorkomen worden.
- Ruimtelijke ontwikkelingen in en in de omgeving van Ecologische Hoofdstructuur, zouden gekoppeld moeten worden aan een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden. Het gaat dan onder andere om de aanleg van aanlegsteigers, kampeerplaatsen, fiets- en wandelpaden, windmolens en de aanplant van opgaande begroeiing.

#### **2 . 5 . 2**

#### **S o o r t e n b e s c h e r m i n g**

Bij een in omvang beperkt bestemmingsplangebied bestaat het vooronderzoek voor de Flora- en faunawet uit het verzamelen van gegevens over voorkomende soorten en een afweging of deze soorten beschermd zijn en onder de voorgenomen activiteit negatieve effecten ondervinden. Voor het volledige grondgebied van een gemeente en voor de wettelijke planperiode van tien jaar kan echter een dergelijk inschatting niet worden gemaakt. Daarom is het onderzoek voor het bestemmingsplan uit gevoerd volgens de zogenaamde Ecostructuurmethode. Bij deze methode wordt uitgegaan van de ecologische infrastructuur (ecostructuur) die het plangebied bevat. De ecostructuur bestaat uit landschapselementen waarlangs ecostructuursoorten zich kunnen verplaatsen, zoals houtsingel en watergangen. Voor de ecostructuur is een buffer ofwel zonering bepaald waarin ontwikkelingen een negatief effect kunnen hebben op de in de ecostructuur aanwezige ecostructuursoorten. Dit geheel heet de "ecostructuurzone".



Door de grote verspreiding van enkele soorten is er voor gekozen om de ecostructuurzone op te delen in drie zones, te weten:

- Zone I - vleermuizen
- Zone II - dassen
- Zone III - meerdere soorten

Door deze opdeling kan de afstemming van het bestemmingsplan met de Flora- en faunawet gericht plaatsvinden.

In verband met de grote kans op natuurwaarden dient het gemeentelijk ruimtelijk beleid binnen de ecostructuurzone te zijn gericht op het uitvoeren van onderzoek naar natuurwaarden voorafgaand aan ontwikkelingen. Het gaat dan met name om ontwikkelingen als:

- aan- en verbouw (en sloop van bouwwerken);
- werkzaamheden als het dempen of vergraven van watergangen;
- werkzaamheden als kappen en dunnen aan houtsingels, bosschages en ruigten.

Ontwikkelingsmogelijkheden van in de ecostructuurzone gelegen bestemmingen zullen op basis van dit onderzoek beoordeeld worden. Buiten de ecostructuurzone kunnen bij recht ontwikkelingen worden toegelaten, omdat de kans op streng of overige beschermde natuurwaarden klein is. Dan ligt de verantwoordelijkheid voor soortbescherming bij de initiatiefnemer, maar hoeft daar in het kader van het bestemmingsplan geen voorbehoud bij te gelden.

### **Ecostructuur vleermuizen**

De in deze ecostructuur gelegen bebouwing heeft een grotere kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Daarnaast vormen lijnvormige elementen potentieel belangrijke vliegroutes van en naar foerageergebieden. Daarom dient het gemeentelijk ruimtelijk beleid binnen deze ecostructuurzone te zijn gericht op het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezige functies voor vleermuizen hiervan voorafgaand aan ontwikkelingen. Het gaat dan met name om ontwikkelingen als:

- aan- en verbouw en sloop van bouwwerken;
- werkzaamheden, waarbij lijnvormige elementen over afstanden groter dan 50 m worden aangetast.

### **Ecostructuur dassen**

De binnen deze ecostructuur gelegen gebieden vormen potentieel leef -en foerageergebied van dassen. Daarom dient het gemeentelijk ruimtelijk beleid binnen deze ecostructuurzone te zijn gericht op het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezige functies voor dassen hiervan voorafgaand aan ontwikkelingen. Het gaat dan met name om ontwikkelingen als:

- omzetten van agrarische functies in een andere functie.

Indien de terreinkenmerken van en in terreindelen buiten de ecostructuurzone veranderen, kunnen hoge(re) natuurwaarden voor ecostructuursoorten ontstaan. Hierbij moet onder andere worden gedacht aan gronddepots en terreinen die langere tijd braak komen te liggen. Een soort als rugstreeppad of levendbarende hagedis kan zich in deze gebieden vrij snel vestigen. Indien een soort tijdens de ontwikkelingsfase in een dergelijk gebied vestigt, dan ligt de verantwoordelijkheid voor soortbescherming bij de initiatiefnemer. In het kader van het bestemmingsplan hoeft voor dergelijke ontwikkelingen geen voorbehoud te gelden.

## **Conclusie**

In het gehele plangebied dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van beschermde vissoorten. Voorafgaand aan werkzaamheden aan watergangen, dienen de gevolgen op beschermde vissen te worden ingeschat, waarna mogelijk een onderzoek zal moeten plaatsvinden. Voor onderhoud aan waterwegen (bestendig beheer en onderhoud) kan worden gewerkt volgens een gedragscode. Er is reeds een goedgekeurde gedragscode Flora- en faunawet van de waterschappen voor regulier beheer en onderhoud.

Tot slot dient in het gehele plangebied rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. Vogels kunnen in nagenoeg het gehele plangebied (onder daken, in struiken en op de grond) tot broeden komen. Men kan ervan uitgaan dat er geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als ruim voor het broedseizoen wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. Doordat de werkzaamheden reeds voor het broedseizoen zijn begonnen, zullen broedvogels een rustigere broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord.

Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

## **2.6**

### **Geluid**

#### **Wegverkeerslawaaï**

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs wegen geluidszones. In buitenstedelijk gebied geldt voor wegen, bestaande uit vijf of meer rijstroken een zone van 600 m, voor drie of vier rijstroken een zone van 400 m en voor wegen bestaande uit één of twee rijstroken een zone van 250 m, gemeten vanuit de as van de weg. Binnen de zone moet in het geval van een nieuwe situatie met een geluidsgevoelige bestemming onderzoek worden verricht naar de optredende geluidsbelasting. Een aantal wegen heeft geen zone, te weten:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.

Binnen het plangebied zijn geen wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Voor de A59 geldt een geluidszone van 400 m en voor de overige wegen buiten de bebouwde kom geldt een geluidszone van 250 m.

Nieuwe situaties binnen de zones van deze wegen moeten in beginsel voldoen aan de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Daarboven kan in een beperkt aantal gevallen onder voorwaarden een ontheffing worden verleend.

Voor nieuwe ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan gewijzigd wordt, moet rekening gehouden worden met de Wet geluidhinder (Wgh) en aanvullend daarop de beleidsnotitie 'Hogere geluidsgrenswaarden gemeente Maasdonk 2010'. Nieuwbouw binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan moeten voldoen aan het Bouwbesluit zodat ook via deze weg rekening wordt gehouden met geluid. Er is een gemeentelijk geluidniveaukaart opgesteld, waarbij de grenswaarden uit de Wet geluidhinder in beeld zijn gebracht. Op basis van deze kaart kan een eerste indruk verkregen worden van de geluidsbelasting ter plaatse.

### **Railverkeerslawaai**

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.

De voorkeursgrenswaarde voor railverkeer is 55 dB. Net als voor wegverkeerslawaai moeten ontwikkelingen voldoen aan de Wet geluidhinder, het geluidbeleid en het Bouwbesluit.

### **Conclusie**

Specifiek akoestisch onderzoek is voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan zijn namelijk alleen de bestaande situaties vastgelegd. Daarnaast zijn ontwikkelingen opgenomen, voor zover deze reeds zijn voorzien van een voldoende ruimtelijke onderbouwing (zo nodig inclusief akoestisch onderzoek). Daar waar het bestemmingsplan mogelijkheden biedt, via een wijzigingsbevoegdheid tot het bouwen van extra woningen of wooneenheden is onder andere als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat zo nodig akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Al met al wordt daardoor voldaan aan de eisen uit de Wgh.

## **2.7**

### **Luchtkwaliteit**

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer (Wm) in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

## **Conclusie**

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden beperkte ontwikkelingen toegelaten die niet leiden tot een substantiële toename van het verkeer. De verwachting is dat in de toekomst geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen zullen plaatsvinden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

## **2.8**

### **Externe veiligheid**

In 2008 is de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid' opgesteld. In deze beleidsvisie is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de taken en verantwoordelijkheden van de verschillende werkeenheden binnen de gemeente zijn weergegeven.

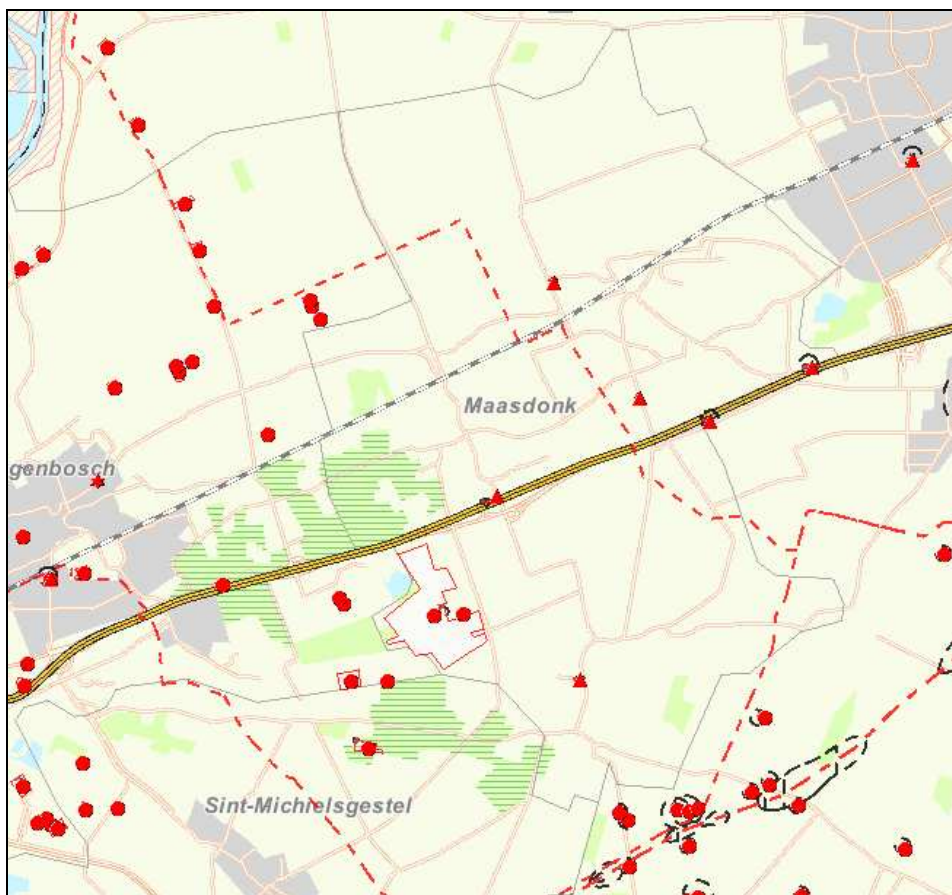
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn in werking getreden. Het besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen, waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt 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. 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.

Onderscheid wordt gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn woningen en gebouwen waar veel mensen verblijven, zoals ziekenhuizen, bejaardenhuizen, scholen of grotere kantoor- of winkelcomplexen. Beperkt kwetsbare objecten kunnen bijvoorbeeld bedrijfsgebouwen zijn.

De Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren.



Uitsnede Maasdonk Risicokaart Noord-Brabant

## Gevaarlijke objecten

type object	naam bedrijf	adres
LPG-vulpunt	Automobielbedrijf G.J. van Heesch	Elst 18 te Geffen
LPG-vulpunt	Servicestation Schuurmans	Papendijk 25 te Geffen
LPG-vulpunt	Tankstation De Keie	Hoogstraat 1 te Nuland
LPG-vulpunt	BP Tankstation de Geffense Barriere	Rijksweg 40 te Geffen
LPG-vulpunt	Tankstation De Haan Mineralen Olien	Brugstraat 2 te Vinkel
Propaantank	Vrijetijdspark Vinkeloord Exploitatie B.V.	Vinkeloord 1 te Vinkel

Bron: Risicokaart Noord-Brabant

Een groepsrisicoberekening moet worden uitgevoerd indien er ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen de groepsrisicozones om de inrichtingen. De toename van het groepsrisico moet worden verantwoord door de gemeente. Aangezien het bestemmingsplan voornamelijk beherend van aard is, wordt het uitvoeren van een groepsrisicoberekening niet noodzakelijk geacht.

## Vervoer gevaarlijke stoffen

Ook in het geval van transport van gevaarlijke stoffen moet een afweging worden gemaakt ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ten opzichte van risicogevoelige objecten. Qua systematiek en normstelling wordt aangesloten bij het Bevi. Informatie ten aanzien van risico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen, is beschikbaar in de Risicoatlassen van Rijkswaterstaat. Dit zijn naslagwerken. Wanneer in deze atlassen is aangegeven dat er sprake is van risico, dient nader onderzoek te worden gepleegd. Een relevante route waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd in de gemeente Maasdonk is de A59.

## Buisleidingen

In het plangebied bevindt zich een hogedrukaardgasleiding. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmerende strook, de plaatsgebonden risicocontour (10-6) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Volgens artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) en artikel 5 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen (REVB) moet aan weerszijden van de gasleiding een belemmeringenstrook van 4 m (vanuit het hart van de leiding) worden aangehouden. Binnen deze belemmeringenstrook mag niet worden gebouwd.



## Spoor

Over de spoorweg 's-Hertogenbosch - Nijmegen worden veel brandbare vloeistoffen vervoerd (o.a. benzine, diesel, LPG) en in mindere mate toxische stoffen (acrylnitril). Het spoortraject 's Hertogenbosch - Nijmegen heeft geen PR10-6 contour.

## Conclusie

Gezien het feit dat het bestemmingsplan geen ontwikkelingsmogelijkheden toestaat dat veel mensen aantrekt, kan gesteld worden dat het groepsrisico verwaarloosbaar is en daarmee voor de gemeente te verantwoorden is.

## 2.9

### Hoogspanningsleiding

In het plangebied is een hoogspanningsleiding van 150 kV opgenomen. De juridische regeling van de hoogspanningsleiding in het plan is gebaseerd op het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' van de staatssecretaris van VROM. De staatssecretaris beschrijft in zijn brief de stand van het wetenschappelijk onderzoek, waaruit geen bewijs blijkt voor de stelling dat hoogspanningsleidingen schadelijk zijn voor de gezondheid. Wel maakt hij gewag van een onderzoek waarin een statistische correlatie is gevonden tussen de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding en een verhoogd aantal leukemiegevallen bij kinderen tot 15 jaar die langdurig in de nabijheid van de leiding hebben verbleven. Een oorzakelijk verband is echter niet aangetoond. Op basis daarvan heeft de staatssecretaris geoordeeld dat het uit het oogpunt van gezondheidsrisico aanvaardbaar geacht kan worden te bouwen bij hoogspanningsleidingen, met dien verstande dat een aantal soorten gevoelige objecten waarbinnen langdurig kinderen verblijven, niet zouden moeten worden gebouwd binnen de magneetveldzone van 0,4 microtesla. De staatssecretaris heeft sportvelden, speeltuinen, zwembaden en dergelijke niet aangemerkt als gevoelig object, omdat de verblijftijd van kinderen daar vergeleken met wonen als kort kan worden aangemerkt.

Bij uitspraak van 19 september 2007 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State echter geoordeeld dat deze laatste categorie van gevallen daarmee niet zonder verder onderzoek of zonder verdere motivatie binnen de magneetveldzone aanvaardbaar moet worden geacht.

De regeling kent een aantal nieuwe begrippen die voortkomen uit bovengenoemde documenten. Op basis van de brief van de staatssecretaris en de uitspraak de Afdeling Rechtspraak zijn drie typen objecten gedefinieerd:

1. magneetveldgevoelige objecten: dit zijn de objecten die de staatssecretaris in de bijlage bij het advies noemt: woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

2. magneetveldbeoordelingsplichtige objecten: objecten die magneetveldgevoelig noch magneetveldongevoelig zijn;
3. overige objecten: dit is een categorie van met name benoemde objecten waarvan de kans dat daarin kinderen gedurende langere tijd verblijven zeer gering is.

De magneetgevoelige objecten zijn niet toegestaan binnen de magneetveldzone. De magneetveldbeoordelingsplichtige objecten zijn in principe ook niet toegestaan binnen de magneetveldzone, maar kunnen na het verlenen van ontheffing wel mogelijk worden gemaakt. Daarbij geldt als afweging dat aannemelijk moet zijn dat er geen kinderen vaker dan twee maal per week gedurende meer dan 2 uur verblijven. In dat geval is de verblijfsduur van maximaal 4 uur in relatie tot de uitkomsten van eerdergenoemde onderzoeken zodanig kort dat het gezondheidsrisico voor kinderen aanvaardbaar klein is. Daarnaast is de Europese blootstellingsnorm van 100 microtesla als uiterste grens voor ontheffing opgenomen. Voor de overige objecten zijn geen beperkingen opgenomen. Het is niet aannemelijk dat zich daar kinderen structureel gedurende langere tijd zullen ophouden. Het gezondheidsrisico is daardoor zodanig klein dat deze functies redelijkerwijs binnen de magneetveldzone gesitueerd kunnen worden. De uitsluitingsregeling in het plan geldt voor zowel het bouwen als de functies (gebruik).

# Het 3 bestemmingsplan - beleid

## 3.1

### Inleiding

Ten behoeve van een doelmatig grondgebruik heeft er een afweging plaatsgevonden tussen vormen van grondgebruik onderling, tussen verschillende functies en tussen waarden en belangen, die in het buitengebied te onderkennen zijn.

Er moeten veel afwegingen gemaakt worden. Het plangebied en de directe omgeving staan volop in de belangstelling. Het plangebied is in de afgelopen jaren sterk veranderd en zal blijven veranderen. Aan deze veranderingen liggen voornamelijk economische en ecologische motieven ten grondslag.

Het resultaat van al deze afwegingen is in dit hoofdstuk artikelgewijs toegelicht en zichtbaar gemaakt in een verbeelding en in regels. Voorafgaand aan deze artikelgewijze onderbouwing van keuzes is in de paragraaf 1.17 'Planopzet' eerst een aantal algemene keuzes van de gehanteerde plansystematiek toegelicht.

## 3.2

### Planopzet

Bij het toekennen van bestemmingen aan functies in het plangebied is uitgegaan van de volgende uitgangspunten en overwegingen:

- de regels zijn slechts voorgeschreven in verband met de bestemming en als dat uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig is;
- de regels regelen niet meer dan in verband met de bestemming strikt noodzakelijk is;
- gebodsregels zijn niet geoorloofd; dit heeft te maken met de toelatingsplanologie die het Nederlandse stelsel kenmerkt;
- de bestemmingen zijn zodanig geprojecteerd, dat duidelijk is waar gebouwd kan worden en welk gebruik hierbij is toegestaan;
- verbeelding, legenda en regels vormen in juridisch opzicht een eenheid en dienen als zodanig te worden gehanteerd;
- het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, welke een onderbouwing geeft aan het bestemmingsplan in zijn geheel; hierin zijn zowel de intenties van het plan als de uitleg van de regels opgenomen;

UITGANGSPUNTEN EN  
OVERWEGINGEN BIJ DE  
PLANSYSTEMATIEK

- planschade is zoveel mogelijk beperkt;
- de regels moeten handhaafbaar zijn;
- er is voldoende draagvlak bij de partijen.

Het plan is vervat in:

1. een verbeelding van de kaart, analoog bestaande uit een drietal kaartbladen, A t/m C, schaal 1:5.000 met bijbehorende legenda en verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
2. een omschrijving van de bestemming, waarbij het toe te kennen doel en/of de bestemmingsomschrijving zijn/is aangegeven;
3. regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen.

#### DE VERBEELDING

Op de verbeelding van de kaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen. Deze bestemmingen betreffen in algemene termen vervatte aanduidingen van de omschrijvingen waarvoor de gronden mogen worden gebruikt. Op de verbeelding van de kaart zijn tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling in de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis.

#### BESTAANDE SITUATIE EN ONTWIKKELINGS- MOGELIJKHEDEN

Het maken van onderscheid tussen de keuzes (1) voor het bestemmingsplan en de keuzes (2) voor de langere termijn is van wezenlijk belang.

1. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is als vertrekpunt gehanteerd dat het (legale) bestaande gebruik en de bestaande legale bebouwing (bestaande situatie) in beginsel worden gerespecteerd en een positieve bestemming krijgen. In gevallen waarbij op dit moment meerdere functies of belangen een rol spelen, is een nadere afweging gemaakt. Voor zover mogelijk en ruimtelijk aanvaardbaar, zijn tevens reeds voorziene ontwikkelingen meegenomen.
2. Naast het afwegen en vormgeven van beleidsruimte voor bestaande functies, is het wenselijk gevonden in het bestemmingsplan (beheerslaag) ook richting te geven aan nieuwe ontwikkelingen. Zo zullen de regelingen voor de bestaande functies en de regeling voor nieuwe functies in de vorm van nevenactiviteiten en hergebruik via wijzigingsregels de nodige flexibiliteit bevatten. Om deze reden bevat het bestemmingsplan een groot aantal ontheffingsregelingen en een afzonderlijk artikel met wijzigingsregels.

### 3.3

#### **Inleidende regels**

Het bestemmingsplan voorziet in enkele inleidende regels, namelijk een artikel met begrippen en een artikel over de wijze van meten.

### 3.3.1

#### **Begrippen**

Het opnemen van begripsomschrijvingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert.

### 3.3.2

#### **Wijze van meten**

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreffen ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en antennes.

### 3.4

#### **Bestemmingsregels, bestaande functies en waarden**

##### 3.4.1

#### **Landschappelijke en cultuurhistorische waarden**

De aanwezigheid van het grote aantal aardkundige, archeologische, historisch bouwkundige en (historisch) landschappelijke waarden maakt dat behoud, versterking en vernieuwing van deze waarden uitgangspunt is bij de afweging van belangen:

- bij de toekenning van bestemmingen aan gronden in het plangebied;
- bij de wijziging van bestaande en nieuwe vormen van grondgebruik in het plangebied.

De waarden komen tot uitdrukking in de volgende te onderscheiden gebiedsbestemmingen:

1. Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
2. Agrarisch met waarden - Openheid
3. Natuur

Deze indeling in de grotere bestemmingen is ten opzichte van het bestemmingsplan uit juni 1999 iets gewijzigd. In dit bestemmingsplan zijn destijds de volgende (gebieds)bestemmingen onderscheiden. In onderstaand tabel is weer gegeven welke wijzigingen zijn doorgevoerd:

Tabel 1.

	Bestemmingsplan Buitengebied 2011	Bestemmingsplan buitengebied 1999
Bestaande natuurgebieden	Natuur	Bos- en natuurgebied Kwetsbare landschapselementen
Agrarisch gebied met accent op bescherming landschapswaarden	Agrarisch met waarden - landschap	Agrarisch gebied met landschappelijke waarden
Agrarisch gebied met accent openheid	Agrarisch met waarden - openheid	Open agrarisch gebied
Ontwikkeling EHS	Agrarisch met waarden - landschap	

Het onderscheid tussen beide agrarische bestemmingen is gemaakt vanwege de aanwezigheid van actuele landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. De waarden in het landschap zijn kwetsbaar voor veranderingen die als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied te verwachten zijn. De begrenzing tussen beide gebieden is gebaseerd op de bestemmingsplanregeling uit 1999. Waar het accent in het plangebied is gelegen op de 'openheid' heeft het gebied de bestemming 'Agrarisch met waarden - openheid' gekregen. Het overige deel van het agrarisch gebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. In beide bestemmingen staat de uitoefening van het agrarisch bedrijf voorop. Naast de uitoefening van het agrarisch bedrijf speelt de bescherming van openheid respectievelijk natuur- en landschappelijke waarden in de onderscheiden bestemmingen een rol. Het onderscheid komt met name tot uitdrukking in het omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden, maar ook in de bestemmingsomschrijving. Bijvoorbeeld in de bescherming van de waarde openheid, dat de belangrijkste kwaliteit van het komgebied in het noorden van het plangebied is; een gebied met specifieke botanische (weidevogelgebied), hydrologische waarden (aanwezigheid van kwel) en (grootschalige) openheid.

Het onderscheid tussen agrarische gebieden met landschappelijke waarden en overig agrarisch gebied is gebaseerd op de aanwezigheid van:

1. Natuurwaarden en water
  - botanische waarden (weidevogelgebieden);
  - waterhuishouding (natte natuur/vochtige omstandigheden, aanwezigheid van kwel);
2. Landschapswaarden
  - aardkundige waarden;
  - verkaveling;
  - openheid afgewisseld met besloten gebieden;
  - (kleinschalige) hoogteverschillen;

- houtopstanden (houtwallen, erfbeplanting, laanstructuren, solitaire bomen);
- rustige omstandigheden/onverharde wegen;
- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

In het noordelijk deel van het plangebied liggen leefgebieden voor kwetsbare soorten. Op de landbouwgronden komen zeldzame planten en dieren voor. Deze levensgemeenschappen stellen hoge eisen aan de inrichting en het gebruik van hun omgeving.

In dit geval betreft het vooral weidevogels. Rust, openheid en een hoog waterpeil zijn belangrijke bestaansvoorwaarden voor de weidevogels. Door middel van het zoveel mogelijk garanderen van de openheid kan hieraan in belangrijke mate aan worden tegemoetgekomen.

BOTANISCHE WAARDEN EN  
WATERHUISHOUDING

Het noordelijk deel van het plangebied kenmerkt zich door een zeer regelmatig, rationeel, rechtlijnig verkavelingspatroon. De ruimtelijke opbouw wordt bepaald door laanbeplanting, boerderijen, al dan niet met erfbeplanting en waterlopen. De verkaveling is typerend voor de komgronden.

AARDKUNDIGE WAARDEN  
EN VERKAVELING

Tussen het komgebied en de zuidelijker gelegen dekzandruggen bevinden zich beekdalen en broekgebieden. Er is weinig bebouwing en de wegen zijn recht. De kavelstructuur is rationeler dan in het dekzandgebied, 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.

In het gebied ter hoogte van de kernen en het zuidelijk deel van het plangebied 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 rationele 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. 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 percelering.

In de omgeving van Vinkel liggen broekgronden die zich kenmerken door weinig bebouwing en rechte wegen. 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 is deze zone een levendig landschap met een eigen dynamiek.

OPENHEID EN BESLOTEN-  
HEID

De belangrijkste kwaliteit van het komgebied is de openheid. Uitgangspunt is daarom het behoud en het versterken van het open karakter, alsmede het behoud van zichtrelaties in dit landschap. Nieuwe opgaande beplanting, waaronder de aanplant van bomen, boomteelt, fruitteelt enzovoort, is in beginsel in deze gebieden, met uitzondering van erfbeplantingen, niet toegestaan. Ten aanzien van bestaande niet passende (laan)beplantingen geldt in het komgebied een uitsterfbeleid.

Beslotenheid is juist in het dekzandgebied een belangrijk kenmerk.

KLEINSCHALIGE HOOGTE-  
VERSCHILLEN

Vanuit het oogpunt van hoogteverschillen is het plangebied duidelijk te onderscheiden in twee delen: het noordelijk komgebied bestaande uit het laaggelegen, natte rivierenlandschap van de Maas en het zuidelijke dekzandlandschap bestaande uit de hoger gelegen dekzandrug, een hoger gelegen zandige afzetting, waarvan de bodem bestaat uit voedselarme vochtige tot droge zandgronden.

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 zijn hoger gelegen, op dekzandruggen. De dekzandrug en de komgronden worden gescheiden door een dekzandvlakte.

#### 3.4.2

### **Agrarische bestemmingen**

#### Bestemmingsomschrijving

GRONDGEBONDEN  
VEEHOUDERIJ

De hoofdfunctie van de agrarische bestemmingen is agrarische bedrijvigheid. Agrarische grondgebonden bedrijven zijn binnen de gehele agrarische bestemming toegestaan, met dien verstande dat enkel bestaande agrarische grondgebonden bedrijven zijn toegestaan. Voor uitbreidingen zijn flexibiliteitsregels opgesteld.

Intensieve veehouderijen en overige bijzondere agrarische bedrijven zoals paardenhouderijen, glastuinbouwbedrijven en een rijvereniging krijgen een agrarische bestemming met een specifieke aanduiding.

INTENSIEVE VEEHOUDERIJ

In het Reconstructieplan Maas en Meijerij is de zonering van de intensieve veehouderij vastgelegd. Deze zonering bestaat uit drie zones, te weten:

1. extensiveringsgebied;
2. landbouwontwikkelingsgebied;
3. verwevingsgebied.

Onder 'extensiveringsgebied' wordt verstaan 'een volgens de Reconstructiewet ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt'.



Onder 'landbouwontwikkelingsgebied' wordt verstaan 'een volgens de Reconstructiewet ruimtelijke begrensde gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van de reconstructie zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij'.

Onder 'verwevingsgebied' wordt verstaan 'een volgens de Reconstructiewet ruimtelijk begrensde gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten'.

De begrippen extensiveringsgebied en verwevingsgebied zijn in de regels gedefinieerd, omdat deze gebieden in de regels nader zijn uitgewerkt.

Is de gewenste herstructurering van de intensieve veehouderijgebieden in voornoemd reconstructieplan afwogen en vastgelegd, op provinciaal niveau heeft een uitvoerige nadere afweging plaatsgevonden. Deze nadere afweging is in de Verordening ruimte Noord-Brabant verwerkt. Het beleid met betrekking tot de integrale zonering, zoals vastgelegd in de verordening werkt weer rechtstreeks door naar het bestemmingsplan en bindt daardoor ook rechtstreeks de burger en de agrarische ondernemer.

In voornoemde zones gelden verscheidene mogelijkheden, maar ook beperkingen, voor de intensieve veehouderij. Op de plankaart bij het bestemmingsplan is het extensiveringsgebied en het landbouwontwikkelingsgebied aangeduid. De gronden welke niet zijn aangeduid als extensiveringsgebied noch als landbouwontwikkelingsgebied maken deel uit van het verwevingsgebied. De verwevingsgebieden zijn niet aangeduid. De bestaande situatie met betrekking tot intensieve veehouderijen is vastgelegd.

Enkele specifieke regels per zone:

Voor het extensiveringsgebied geldt dat:

- één bouwlaag gebruikt mag worden voor het houden van dieren;
- vormverandering van bouwvlakken voor intensieve veehouderij niet is toegestaan;
- de peildatum 1 oktober 2010 is. Aan deze peildatum worden de volgende voorwaarden gekoppeld:
  - vanaf 1 oktober 2010 geldt de regel dat in het bestemmingsplan het percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden voor intensieve veehouderij overeenkomt met de bebouwing die is vergund;
  - sinds 1 oktober 2010 is uitbreiding niet toegestaan, ook al zou dit op basis van het geldende bestemmingsplan wel kunnen.

EXTENSIVERINGSGEBIED

In verwevingsgebied is uitbreiding toegestaan tot ten hoogste 1,5 ha op een duurzame locatie, waarbij 10% van het bouwvlak dient te worden gebruikt voor landschappelijke inpassing. Onder een duurzame locatie wordt in dit bestemmingsplan verstaan 'een bestaand agrarisch bouwvlak met een zodanige ligging

VERWEVINGSGEBIED

LANDBOUW-  
ONTWIKKELINGSGEBIED

dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het ter plaatse uit te breiden'. De overige voorwaarden zijn in de regels opgenomen.

De ontwikkelingsmogelijkheden in landbouwontwikkelingsgebieden zijn toegestaan tot ten hoogste 2,5 ha.

De Verordening ruimte geeft gedeputeerde staten de mogelijkheid ontheffing te verlenen voor een bestemmingsplan dat voorziet in uitbreiding naar 2,5 ha in landbouwontwikkelingsgebieden en voor een bestemmingsplan dat voorziet in de omschakeling van een agrarisch bouwvlak naar niet-agrarische bedrijvigheid of burgerwoning. In dit bestemmingsplan zijn deze opties verwerkt in wijzigingsbevoegdheden, inclusief eventuele ontheffingseis van GS.

De bestaande situatie met betrekking tot intensieve veehouderijen is vastgelegd. De bestaande intensieve veehouderijen zijn voorzien van een aanduiding. Alleen daar is een intensieve veehouderij toegestaan.

Op grond van de Verordening ruimte Noord-Brabant bevat het bestemmingsplan een algemeen verbod op de vestiging of uitbreiding van geiten- en schapehouderijen.

Uitbreiding van de bebouwing van een bedrijf met intensieve veehouderij is in extensiveringsgebied uitgesloten. Het bestemmingsplan biedt wel enkele verruimingsmogelijkheden voor het bouwvlak van bestaande intensieve veehouderijen. Deze mogelijkheden zijn onder voorwaarden via flexibiliteitsregelingen in het plan opgenomen en gelden uitsluitend voor verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden.

Mede om voornoemde redenen dient de gemeente voor het bestemmingsplan een afzonderlijke procedure voor een PlanMER te doorlopen.

PAARDENHOUDERIJ

In het plangebied doen zich allerlei activiteiten voor die te maken hebben met het houden van paarden. Indien sprake is van een paardenfokkerij, valt deze productiegerichte activiteit binnen de agrarische bestemming. Paardenfokkerijen richten zich primair op het fokken van veulens om deze vervolgens te verkopen. Daarom krijgen deze bedrijven een agrarische bestemming. Paardenhouderijen komen in het plangebied niet voor.

(GLAS)TUINBOUW

In het plangebied komt een beperkt aantal glastuinbouwbedrijven voor. Vanwege de specifieke ruimtelijke en milieuhygiënische uitstraling van deze bedrijven zijn deze bedrijven voorzien van een specifieke aanduiding. In het plangebied is geen mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw noch een vestigingsgebied glastuinbouw gelegen. Onverkort bevat het regels voor teeltondersteunende voorzieningen bij reeds bestaande (glas)tuinbouwbedrijven.

Teeltondersteunende voorzieningen (TOV) zijn toegestaan bij glastuinbouwbedrijven en bij grondgebonden bedrijven. Onder TOV wordt verstaan een voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water).

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn tunnelkassen, plastic tunnels, boogkassen, containerteelt, schaduwhallen, hagelnetten, insectengaas, vraatnetten, stellingen, regenkapen, aardbeiteelttafels, afdekfolies, antiworteldoek en boomteelthekken.

Onder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen worden voorzieningen verstaan, die zo lang de teelt het vereist, aanwezig zijn met een maximum van zes maanden per jaar.

Voornoemde voorzieningen kennen een specifieke ruimtelijke uitstraling en dienen om deze reden om hun aanvaardbaarheid te worden afgewogen op basis van ecologische, landschappelijke en agrarische motieven. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van TOV worden de volgende ruimtelijke criteria in de afweging betrokken:

- langdurig (langer dan zes maanden aanwezig) of tijdelijk;
- laag (max 1,5 m) of hoog;
- situering (binnen of buiten bouwvlak);
- oppervlakte.

In onderstaande tabel zijn de ruimtelijke mogelijkheden voor (tijdelijke) TOV weergegeven:

Tabel 2. Ontwikkelingsmogelijkheden TOV

	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	Agrarisch met waarden - Openheid
TOV tot 1,5 m en tijdelijk	+	+
TOV tot 1,5 m en permanent	+	+
TOV vanaf 1,5 m en tijdelijk	+	+
TOV vanaf 1,5 m en permanent	-	-

Voor het overige geldt:

- alleen binnen bouwvlak en op grondgebonden bedrijven bij recht toegestaan tot 1.000 m<sup>2</sup>;
- via een afwijkingsregel bij omgevingsvergunning tot 5.000 m<sup>2</sup>.

Voor het overige zijn kassen uitsluitend als TOV toegestaan, ter ondersteuning van de grondgebonden agrarische hoofdactiviteit met een oppervlakte van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> en na afwijking tot een maximum van 5.000 m<sup>2</sup>. Omschakeling, her- of nieuwvestiging naar nieuwe glastuinbouw maakt het bestemmingsplan niet mogelijk vanwege de grote ruimtelijke consequenties van deze agrarische bedrijfsvorm.

De voorwaarden bij de afwijkingsregels luiden als volgt:

- de nieuwe permanente TOV zijn alleen toegestaan in het bestaande bouwvlak, tijdelijke TOV zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
- er dient sprake te zijn van een zorgvuldig landschappelijke inpassing door middel van een erfinrichtingsplan (o.a. een beplantingsplan);
- er mag geen sprake zijn van omschakeling naar een permanent glastuinbouwbedrijf;
- uit onderzoek is gebleken dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van natuurwaarden:
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
  - de milieusituatie;
  - de verkeersveiligheid;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Pot- en containerteelt worden aangemerkt als een bijzondere agrarische activiteit. Containerteelt heeft consequenties voor de waterhuishouding. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van deze vorm van agrarische activiteit dienen de gevolgen voor de waterhuishouding nadrukkelijk in de afweging betrokken te worden.

#### Ontwikkelingsmogelijkheden

In de agrarische bestemmingen zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen om een functieverandering mogelijk te maken. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn gebaseerd op de Structuurvisie Buitengebied welke door de gemeente is vastgesteld op 16 december 2009. De volgende functies kunnen mogelijk worden gemaakt door middel van de wijzigingsbevoegdheden:

- dagrecreatieve voorzieningen;
- opslag;
- agrarisch technische bedrijven en agrarisch verwante bedrijven;
- niet - agrarische bedrijven.

Bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheden moet voldaan worden aan verscheidene voorwaarden. Bij alle wijzigingsbevoegdheden wordt gesteld dat door sloop van overtollige bebouwing de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt teruggebracht tot 1.000 m<sup>2</sup>.

### 3.4.3

#### **Bedrijf**

De bestemmingsomschrijving

In de bestemming 'Bedrijf' is onderscheid gemaakt in twee bestemmingscategorieën:

- agrarisch technische bedrijven en agrarisch verwante bedrijven;
- niet-agrarische bedrijven.

Er is gekozen voor een ruimere bedrijfsbestemming om voldoende flexibiliteit in het bestemmingsplan te houden. Binnen de bestemmingscategorieën is het mogelijk te wijzigen naar een ander bedrijfstype vallend binnen dezelfde categorie. De wijzigingsmogelijkheden zijn, gelet op de ruimtelijke en milieuhygiënische hinder die de bedrijven teweeg kunnen brengen, beperkt tot de bedrijven zoals opgenomen in een afzonderlijke bijlage bij de regels. Deze wijze van bestemmen biedt ondernemers meer mogelijkheden het type bedrijf te wijzigen, indien de omstandigheden daartoe noodzaken.

Een uitzondering geldt voor het waterpompstation en het horecabedrijf. Deze bedrijfstypen zijn opgenomen in afzonderlijke bestemmingen. Er is planologisch onderscheid gemaakt tussen horeca- en de nutsvoorziening enerzijds en de overige bedrijven anderzijds. Voor wat betreft de horeca hangt dit onderscheid samen met mogelijke relevante vormen van hinder. Het betreft de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekende werking/parkeerdruk.

Voor de nutsvoorziening 'pompstation' geldt vooral de afweging dat het een omvangrijk terrein met een omvangrijke oppervlakte aan gebouwen betreft.

De agrarisch technische bedrijven en agrarisch verwante bedrijven zijn in artikel 1 'begrippen' nader gedefinieerd. Artikel 1 bevat tevens een definitie voor 'Horeca'.

Het beleid voor bedrijven richt zich op het normaal verder kunnen functioneren van de bestaande bedrijven. De Structuurvisie Buitengebied Maasdonk is hierbij het ontwikkelingskader. Dit houdt in dat er in enkele situaties een beperkte uitbreidingsmogelijkheid geboden kan worden. De mogelijkheid bestaat de specifieke aanduiding groen te verplaatsen. Hiervoor zal onder meer een ecologische inventarisatie moeten worden uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna.

In de bijlage is de toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing per bestemd bedrijf opgenomen.

Het opslaan van goederen voor de voorgevelrooilijn is niet toegestaan. De voorgevelrooilijn wordt verbaal geregeld in het bestemmingsplan.

Tot slot is in de bestemmingsomschrijving vastgelegd dat het aantal bedrijfs-woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.

Voor het overige biedt de bestemming bij recht een mogelijkheid tot beroep aan huis. Bedrijf aan huis is niet mogelijk bij een niet-agrarisch bedrijf.

#### Bouwregels

De maatvoering van de bedrijfsbebouwing is geregeld in de bouwregels van de bedrijfsbestemming. De bouwregels maken een onderscheid tussen bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning. Alle activiteiten en bebouwing dienen te worden gegroepeerd binnen het bestemmingsvlak. De maatvoering van de bebouwing ligt vast in het bestemmingsplan. De maatvoering is gebaseerd op de regeling in het voorgaande bestemmingsplan. Met dien verstande dat verleende vrijstellingen, wijzigingsplannen en planherzieningen zijn verwerkt.

#### Ontwikkelingsmogelijkheden

De gemeente acht het ruimtelijk aanvaardbaar dat bestaande bedrijven, onder voorwaarden, enige ontwikkelingsruimte in het plangebied wordt geboden, mede ter versteviging van de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied. Het plan biedt de volgende ontwikkelingsmogelijkheden:

- uitbreiding bedrijfsbebouwing van agrarisch technische bedrijven en agrarisch verwante bedrijven tot 25% onder voorwaarden;
- uitbreiding bedrijfsbebouwing van niet-agrarische bedrijven tot 15% met een maximum van 500 m<sup>2</sup> onder voorwaarden;
- omschakelmogelijkheden naar een ander type niet-agrarisch bedrijf. Onder omschakeling worden veranderingen verstaan van het soort van bedrijf naar een andere categorie van de SBI-bedrijvenlijst. Ook gedeeltelijke veranderingen en mengvormen vallen onder omschakeling. Omschakeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning.

#### TWEEDE BEDRIJFSWONING

Het bestemmingsplan bevat geen mogelijkheid om een tweede bedrijfswoning te realiseren. Immers, de noodzaak van een extra dienstwoning is door technologische mogelijkheden in het algemeen niet meer aanwezig.

Ten slotte is een afwijkingsregel opgenomen om mantelzorg toe te staan.

#### 3.4.4

#### **Maatschappelijk**

In het plangebied komen enkele maatschappelijke functies voor. De gronden voor deze functies zijn specifiek in het bestemmingsplan geregeld. In het plangebied betreft het een begraafplaats, een seniorencomplex, een instituut voor cultuur en educatie en een tweetal molens. De aard, het gebruik en de omvang

van de bebouwing is in de regels vastgelegd. Veelal is de regeling uit het voorgaande bestemmingsplan bruikbaar gebleken en daarom rechtstreeks in het plan vertaald.

Naast deze functies zijn bijbehorende groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en ontsluitingen aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd.

### 3.4.5

#### **N a t u u r**

##### Bestemmingsomschrijving

Binnen de bestemming 'Natuur' zijn de nader te onderscheiden karakteristieke bos- en natuurgebieden geregeld. De bestaande natuur- en bosgebieden, grotere houtsingels en houtwallen zijn bestemd.

In de bestemmingsomschrijving is begrepen de instandhouding van de natuur- en landschapswaarden in de volgende natuur- en bosgebieden:

- Nulandsche Heide;
- Karregat;
- Hei en Wei;
- Het Wolvenbos.

Naast deze grotere gebieden valt een groot aantal kleinere natuurgebieden, voornamelijk bosgebieden, onder deze bestemming. Voornoemde gebieden maken ook deel uit van de EHS.

De meer verspreid in het plangebied gelegen natuurgebieden en kleinschalige natuur- en landschapselementen, zoals houtsingels en houtwallen, zijn eveneens bestemd tot natuur. In de omschrijving is de instandhouding begrepen van de ter plaatse aanwezige graslanden, heideveldjes, bosjes, weg- en erfbeplanting, houtwallen en -singels en boomgroepen.

VERSPREID GELEGEN  
NATUURGEBIEDEN EN  
KLEINSCHALIGE NATUUR-  
EN LANDSCHAPS-  
ELEMENTEN

Naast voornoemde natuurgebieden komt verspreid in het plangebied een aantal belangrijke dragers voor natuur voor. Het betreft de Hertogswetering en Barrièrewetering. In en langs deze verbindingen komen vele bijzondere planten en dieren voor. De natuurwaarden van deze verbindingen zijn geregeld in de bestemmingen 'Water' met een bijbehorend beschermingsregiem. Zie ook onder 'Zoekgebied ecologische verbindingzone'.

##### Ontwikkelingsmogelijkheden

Delen van het plangebied zijn aangewezen als beoogd natuurgebied ten behoeve van de ontwikkeling van de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden. De belangrijkste bestaande natuurgebieden in het plangebied maken al deel uit van de EHS. Een aantal agrarische gebieden is aangewezen als EHS. Deze gronden zijn thans (nog) bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik. Het huidige agrarische gebruik op deze gronden is toegestaan. Wel geldt ter plaatse een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden en is er sprake van zeer beperkte ontwikkelingsmogelijkheden in het gebruik van

ECOLOGISCHE HOOFD-  
STRUCTUUR

de gronden en de (nieuwe) bebouwing uit oogpunt van behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Deze gebieden moeten in combinatie met het agrarische gebruik namelijk geschikt blijven voor een toekomstige inrichting als natuurgebied.

De historische en actuele kenmerken en waarden zijn te typeren als soortenarme bossen (voornamelijk naaldhout) met enkele heideveldjes, stuifzandgebieden en vennen. De Oude Karreput nabij Nuland met onder meer Waterlobelia en Oeverkruid wordt als zeer bijzonder aangemerkt. De bossen zijn broedgebied voor Havik, Sperwer en Zwarte specht. Voor wat betreft de natuur- en landschapsdoelstellingen wordt gestreefd naar het behoud van het multifunctionele karakter van de bosgebieden met uitzondering van de Nulandse Heide en Hei en Wei, waar gestreefd wordt naar structuurrijkere en gemengde bossen. Daarnaast is uitgegaan van behoud of herstel van de karakteristieke natuurwaarden in de stuifzandgebieden, heideveldjes en de Oude Karreput.

#### ZOEKGEBIEDEN VOOR ECOLOGISCHE VERBIN- DINGSZONES

In het plangebied ligt een tweetal zoekgebieden voor ecologische verbindingzones, namelijk het zoekgebied voor de ecologische verbindingzones 'Hertogswetering' en 'Barrièrewetering'. De zoekgebieden omvatten 25 m ter weerszijden van de watergangen. In deze gebieden gelden beperkende regels voor bebouwing, indien door deze bebouwing de verwezenlijking, het behoud en het beheer van de ecologische verbindingzone minder geschikt wordt en gelden er regels voor oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m<sup>2</sup>. De regels zijn in de betreffende agrarische bestemmingen opgenomen, zoals in het omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden voor wat betreft de oppervlakteverhardingen.

#### BEHEERGEBOUWEN

Het bestemmingsplan bevat de mogelijkheid om onder enkele voorwaarden af te wijken via een omgevingsvergunning om bebouwing te realiseren ten behoeve van een doelmatige inrichting en beheer van natuurgebieden. Het voorgaande plan bevatte al een dergelijke bepaling. De regeling is afgestemd op de bepaling uit het voorgaande bestemmingsplan.

#### 3.4.6

#### **Recreatie (verblijfs- en dagrecreatie)**

In het plangebied komt een beperkt aantal recreatieve functies voor. Het betreft enkele minicampings, een kamphuis, vrijstaande recreatiewoningen en een volkstuincomplex. De functies zijn voorzien van een maatbestemming. Dit houdt in dat per adres de functie is vastgelegd. Voor het volkstuincomplex is een afzonderlijke bestemming in het plan opgenomen. De verschillende functies vragen tevens om verschillende bouwmogelijkheden. Om deze reden is in de bouwregels een tabel opgenomen waarin per functie de bebouwingsmogelijkheden zijn vastgelegd. Deze maatvoering is gebaseerd op de geldende planologische situatie. Voor het perceel Bergstraat 6A te Geffen is een ruimtelijke onderbouwing verwerkt.



In het plan is geregeld dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan.

In de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden', 'Natuur' en 'Water' is in de bestemmingsomschrijving tevens het gebruik van gronden toegestaan ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik. Het gaat hierbij om extensieve vormen van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, paardrijden of boeregolf, die plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is. Hoofdlijn van beleid is dat in het plangebied extensief dagrecreatief medegebruik mogelijk is. Recreatief medegebruik wordt gestimuleerd door middel van het opnemen van regels voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, maar ook door het toestaan van bij extensief dagrecreatief medegebruik horende bouwwerken geen gebouw zijnde, in de vorm van bijvoorbeeld bewegwijzering, picknicktafels en informatieborden in de bouwregels.

EXTENSIEF DAGRECREATIEF MEDEGEBRUIK

#### 3.4.7

##### **Sport**

De functies met betrekking tot sport binnen het plangebied zijn voorzien een maatbestemming. Voor een maatbestemming is gekozen, omdat de functies onderling in verschijningsvorm verschillen. Een maatbestemming houdt in dat per adres de functies zijn vastgelegd. De volgende functies zijn onder andere in de bestemmingsomschrijving opgenomen:

- hondensportvereniging;
- manege;
- schietvereniging.

#### 3.4.8

##### **Tuin**

In het plan is aan enkele gronden een specifieke bestemming 'Tuin' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, groen en water. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor erf- en terreinafscheidingen tot 1 m. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### 3.4.9

##### **Verkeer en railverkeer**

###### Bestemmingsomschrijving

In de bestemming 'Verkeer' zijn de wegen uit het plangebied opgenomen. In de bestemming 'Verkeer' zijn ook fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen onderdeel van de bestemming.

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn uitsluitend gebouwen toegestaan daar waar de gronden zijn aangeduid voor verkooppunt voor motorbrandstoffen.

De spoorlijn Den Bosch-Nijmegen is opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'. Ook in deze bestemming zijn naast de spoorlijn voorzieningen zoals overgangen en groenvoorzieningen geregeld.

#### Bouwregels

Beide bestemmingen bieden beperkt mogelijkheden tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor het plaatsen van masten, portalen voor geleiding, beveiliging en regeling voor het (rail)verkeer.

#### Overig

Er zijn wellicht bouwwerken nodig ten behoeve van het openbaar gebied welke niet passen binnen de aangegeven bouwmogelijkheden. Echter deze zijn in het algemeen vergunningsvrij te plaatsen op grond van de Wabo. Binnen deze wet zijn namelijk veel algemeen voorkomende bouwwerken vergunningsvrij onder een aantal voorwaarden. Voorbeelden zijn: bouwwerken ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, straatmeubilair, speeltoestellen, verkeersregeling. Verdere specifieke bouwvoorschriften zijn daarom niet opgenomen.

### 3.4.10

#### **Water**

##### Bestemmingsomschrijving

De hoofdwatgangen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Water'. In deze bestemming is een regeling opgenomen voor de watgangen, waterpartijen, oevers en taluds, inclusief onderhoudstrook en de instandhouding en ontwikkeling van de voorkomende natuur- en landschapswaarden. Voorts is extensief recreatief gebruik in, op en aan het water toegestaan.

Daarnaast zijn, mede op basis van de provinciale verordening en op verzoek van het waterschap, in alle andere gebieds- en functiebestemmingen de voorzieningen voor water, waterberging en waterinfiltratie geregeld. Op deze wijze zijn alle kleinere watgangen geregeld en is het eenvoudig bij recht voorzieningen te treffen ten gunste van waterberging en -infiltratie.

WATERWINGEBIED EN  
GRONDWATER-  
BESCHERMINGSGEBIED

Het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied zijn beschermd door middel van een gebiedsaanduiding. Op de kaart zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - waterwingebied' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. In de regels is een regeling aan deze aanduidingen gekoppeld die het waterwingebied respectievelijk het grondwaterbeschermingsgebied beschermen.

Beide regelingen zijn niet opgenomen in de bestemming 'Water', maar in het artikel 'Algemene aanduidingsregels'. De aanduiding valt namelijk over meerdere bestemmingen. Binnen beide gebieden zijn nieuwe bestemmingen die risico's voor de drinkwaterwinning kunnen opleveren niet toegestaan.

RESERVERINGSGEBIED  
VOOR WATERBERGING

In het plangebied zijn meerdere zoekgebieden aangewezen voor het bergen van water. Dat wil zeggen het tijdelijk parkeren van water op maaiveld. De

provincie vraagt om bescherming van dit 'reserveringsgebied' om te voorkomen dat er ontwikkelingen plaatsvinden waardoor water niet geborgen kan worden en er extra schade optreedt. Er zijn nog geen ruimtelijke consequenties of beperkingen in verband met de onduidelijkheid over de feitelijke begrenzing en de termijn waarin dit bekend zal worden. De exacte locaties, de vormgeving en de omvang van de waterbergingen evenwel zijn nog nader onderwerp van studie. Daarom zijn in de regels geen beperkingen opgenomen wat betreft grondgebruik.

#### **Bouwregels**

Binnen deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan.

#### **Ontwikkelingsmogelijkheden**

Enkele watergangen in het plangebied zijn in het plan aangeduid als Ecologische verbindingzone. De gronden binnen deze aanduiding mede zijn bestemd voor waterretentie, natuurvriendelijke oevers en dergelijke. De gronden met deze aanduiding liggen voor een klein deel in aangrenzende, voornamelijk agrarische, bestemmingen. De regeling schept meer ruimte voor natuurontwikkeling, aanleg van natte ecologische verbindingzones of plannen tot een herinrichting met een meer natuurlijk meanderend verloop met kleinschalige retentieplekken. Zie ook onder 'Zoekgebied ecologische verbindingzone'.

De watergangen bieden mogelijkheden voor recreatief medegebruik. Het bestemmingsplan bevat geen (afwijkings)regels ten behoeve van de aanleg van nieuwe steigers en/of vlonders. Het bouwen, wijzigen of verwijderen van een steiger of vlonder is al vergunningsplichtig op basis van de regels van Waterschap Aa en Maas. Dubbele regelgeving acht de gemeente niet wenselijk.

### **3 . 4 . 1 1**

#### **W o n e n**

##### **Bestemmingsomschrijving**

De hoofdfunctie binnen de bestemming 'Wonen' is uiteraard wonen. Daarnaast maakt het bestemmingsplan ook een aantal andere functies mogelijk binnen de woonbestemming.

Voor het toekennen van woonbestemmingen is het huidige bestemmingsplan uitgangspunt geweest. Ook de voormalige agrarische bedrijfswoningen die niet meer in gebruik zijn als bedrijfswoning en waarvan het niet wenselijk is de agrarische bestemming te handhaven, hebben een woonbestemming gekregen. Het bestaande erf is daarbij het uitgangspunt voor het toe te kennen bestemmingsvlak. De situering van het bestemmingsvlak is maatwerk waarbij in ieder geval het ontzien van de omliggende waarden in de afweging betrokken is. Het bestaande erf is het in gebruik zijnde erf op het moment van inwerkingtreding van het Bestemmingsplan Buitengebied 2011. Tot het erf wordt in ieder geval gerekend: hoofdgebouwen, bijgebouwen, tuin, zwembad, tennisbaan voor zover met vergunning gerealiseerd. Bij het bepalen van het bestaande erf is

TOEKENNING, OMVANG EN  
VORMGEVING BESTEM-  
MINGSVLAK

gebruikgemaakt van een combinatie van gegevens: kadastrale kaart, luchtfoto's, de inventarisatie en de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG).

BEROEP OF BEDRIJF AAN  
HUIS

Bij recht is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan. Wel gelden aan het recht enkele specifieke voorwaarden. Zo is bijvoorbeeld de omvang gemaximaliseerd om te voorkomen dat de hoofdfunctie ten opzichte van het beroep of het bedrijf ondergeschikt raakt. Voor bedrijfsactiviteiten geldt dat het een bedrijf dient te zijn uit maximaal categorie 2 van de in een bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten activiteiten.

De regeling voor aan huis verbonden bedrijf is niet in andere bestemmingen waar bedrijfswoningen zijn toegestaan opgenomen. Het is onwenselijk om een tweede bedrijf binnen een bedrijfsbestemming mogelijk te maken. In elke woning in het buitengebied mag een aan huis verbonden beroep plaatsvinden.

WONINGSPLITSING

Bij formele woningsplitsing is sprake van twee naar inhoud gelijkwaardige woongedeelten, dan wel twee eenheden die ruimtelijke c.q. bouwtechnisch twee duidelijk gescheiden eenheden vormen. Waar sprake is van formele woningsplitsing is dus feitelijk sprake van twee half-vrijstaande woningen. Half-vrijstaande woningen zijn woningen waarbij sprake is van twee aaneengebouwde hoofdgebouwen of woningen (woningssplitsing) waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens valt. Het komt ook vaak voor dat een voormalig geïntegreerde bedrijfsruimte wordt omgebouwd tot woning. Aan de medewerking tot woningsplitsing is vaak meegewerkt, omdat het hoofdgebouw een (voormalige) agrarische bedrijfswoning betrof met voldoende inhoud om het te splitsen in twee afzonderlijke wooneenheden en om op deze wijze het oorspronkelijke hoofdgebouw te behouden. In deze legale situaties zijn rechten aan beide afzonderlijke gescheiden eenheden toegekend en is aan het perceel tevens een specifieke bouwaanduiding 'aaneengebouwd' toegekend, teneinde te voorkomen dat het hoofdgebouw alsnog wordt gesloopt ten gunste van twee vrijstaande woningen.

CULTUURHISTORISCHE  
WAARDEN

De gemeente streeft naar behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De betreffende panden zijn reeds door de gemeente aangewezen (gemeentelijke monumenten) en de bescherming is geregeld in de Erfgoedverordening gemeente Maasdonk 2010 of van rijkswege (rijksmonumenten) geregeld in de Rijksmonumentenwet.

Artikel 2.2 van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder een omgevingsvergunning een krachtens een verordening aangewezen monument te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waarop het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht. De erfgoedverordening en de rijksregelgeving bevatten het inhoudelijke toetsingskader waar eventuele verzoeken tot aanpassing van het monument aan worden getoetst. De bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan kunnen niet zonder meer worden verleend voor panden die onder de Erfgoedverordening of de Rijksmonumentenwet vallen.

De bescherming van de monumenten is daarmee afdoende geregeld. Een nadere regeling in het Bestemmingsplan Buitengebied 2011 leidt tot dubbele regel-

geving. Het bestemmingsplan bevat daarom geen nadere beschermingsregeling (meer) voor deze gebouwen.

Niettemin is op enkele gebouwen een aanduiding cultuurhistorische waarden opgenomen. Het bestemmingsplan voorziet in deze situaties in splitsing van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw in meerdere wooneenheden (waaronder karakteristieke boerderijen) voor zover dit nog niet heeft plaatsgevonden. Voorwaarde hierbij is wel dat met deze vestiging of splitsing het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing gediend is. Deze regelgeving voor de betreffende gebouwen geldt, mits rekening wordt gehouden met het inhoudelijke toetsingskader uit de Erfgoedverordening en de rijksregelgeving.

Het is mogelijk om ondergeschikt aan de woonfunctie een bed & breakfast in de woning en/of bijgebouw op te starten. Hierbij is het van belang dat de vloeroppervlakte voor de bed & breakfast niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 35% van de oppervlakte van de begane grond van de woning.

BED & BREAKFAST

#### Bouwregels

De maatvoering van de woonbebouwing is geregeld in de bouwregels van de woonbestemming. Er zijn geen bouwvlakken ingetekend.

De inhoudsmaat voor alle woningen in het buitengebied mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen. Hiermee kiest de gemeente Maasdonk ervoor om de inhoudsmaat gelijk te trekken met de inhoudsmaat van agrarische bedrijfswoningen. De bestaande maatvoering van de bebouwing kan verschillen met de maatvoering welke is voorgeschreven in het bestemmingsplan. Om deze reden is in de bouwregels de volgende regel opgenomen: indien de bestaande bebouwing afwijkt van de bouwregels, dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht. Met andere woorden, de bestaande bebouwing is toegestaan, mits deze bebouwing op legale wijze is gerealiseerd. In het inleidende hoofdstuk en in de paragraaf 'Planopzet' onder het kopje 'Bestaande situatie en ontwikkelingsmogelijkheden' is al verantwoord op welke wijze op deze bestaande situatie kan worden teruggevallen.

In de woonbestemming is 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij recht toegestaan. In afwijking van de 100 m<sup>2</sup> is de oppervlakte toegestaan in het kader van een Bio-regeling of ruimte-voor-ruimteontwikkeling of een surplusregeling op basis van het bestemmingsplan. Voor andere gebouwen en bijgebouwen geldt dat de specifieke maat zoals genoemd in de regels aangehouden moeten worden.

De woonwagenstandplaats is voorzien van een afzonderlijke regeling met eigen bouwregels.

Daarnaast wordt de locatie van de woning in de bouwregels vastgelegd. In de bouwregels wordt de volgende zinsnede opgenomen: 'herbouw van de woning dient plaats te vinden op de bestaande locatie'. Door het opnemen van deze

zinsnede wordt de bestaande locatie van de woning vastgelegd en mag de woning alleen op deze locatie herbouwd worden.

#### Ontwikkelingsmogelijkheden

Het bestemmingsplan bevat enkele verruimingsmogelijkheden voor bebouwing en het gebruik van deze bebouwing.

#### OPPERVLAKTEMAAT BIJ- GEBOUWEN

Een regeling is opgenomen ten behoeve van de vergroting van de oppervlakte-maat van bijgebouwen in geval van sloop (surplusregeling).

#### HERBOUW VAN DE WONING OP EEN ANDERE LOCATIE

Door middel van een afwijking via een omgevingsvergunning is het mogelijk om een woning op een andere locatie dan de bestaande locatie te herbouwen. Aan deze afwijking via een omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden, zoals in de regels staat aangegeven.

#### GEBRUIK TEN BEHOEVE VAN MANTELZORG

Het bestemmingsplan maakt middels een regeling mogelijk dat ook (delen van) een agrarisch bedrijfsgebouw voor mantelzorg gebruikt kan/kunnen worden.

#### PAARDENBAKKEN

Binnen het bestemmingsvlak van de woonbestemming is een paardenbak toegestaan waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 800 m<sup>2</sup>. Er is bewust gekozen voor een oppervlaktemaat zodat de paardenbak beter inpasbaar is binnen de grenzen van het bestemmingsvlak. Daarnaast is gekozen voor 800 m<sup>2</sup>, omdat de minimale afmeting van een paardenbak 20 m x 40 m is<sup>3</sup> en grotere afmetingen meestal duiden op professioneel gebruik en dat is niet de bedoeling binnen een woonbestemming.

Via een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de regels in het bestemmingsplan om een paardenbak mogelijk te maken buiten of gedeeltelijk buiten het bestemmingsvlak. Medewerking aan de realisering van een paardenbak wordt onder voorwaarden verleend.

#### PLATTELANDSWONING

In de afgelopen jaren hebben veel agrarische bedrijven in het plangebied hun agrarische activiteiten beëindigd. De agrarische dienstwoningen hebben in het bestemmingsplan vaak een woonbestemming gekregen. Deze woningen hebben als gevolg van deze bestemmingswijziging niet langer het predicaat agrarische bedrijfswoning, maar dienen vanuit de milieuwetgeving als milieugevoelig object te worden aangemerkt. Voor deze objecten gelden strengere normen in verband met geur of geluid dan voor echte agrarische bedrijfswoningen, dat wil zeggen agrarische bedrijfswoningen behorende bij een inrichting. Door de bestemmingswijziging kan er mogelijk het probleem ontstaan dat de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen agrarische bedrijven wordt belemmerd. Om te komen tot een structurele, landelijke oplossing voor het probleem van de voormalige agrarische bedrijfswoningen wordt er gewerkt aan wetgeving ten behoeve van de zogenoemde 'plattelandswoning'.

---

<sup>3</sup> Zie de Handreiking Paardenhouderij en ruimtelijke ordening, SRP en VNG, februari 2009, p. 40.

Met de introductie van de plattelandswoning kunnen voormalig agrarische bedrijfswoningen worden bestemd als burgerwoning, zonder dat de nieuwe bestemming voor de woning de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen agrarische bedrijven belemmert.

Het voorstel houdt in dat in de Wet milieubeheer het begrip 'plattelandswoning' wordt geïntroduceerd. In de wet wordt vervolgens vastgelegd dat voor dergelijke woningen de milieukwaliteitseisen dezelfde zijn als de milieukwaliteitseisen die aan een agrarische bedrijfswoning behorende bij een inrichting worden gesteld alsmede om in de Wet geluidhinder te bepalen dat de geluidsbelasting die van toepassing is op een agrarische bedrijfswoning behorende bij een inrichting als in de Wet milieubeheer omschreven. Momenteel wordt onder het begrip 'plattelandswoning' verstaan: 'een gebouw, dat voorheen als agrarische bedrijfswoning behoorde tot een inrichting dan wel is gebouwd ten gevolge van een sloop- of beëindigingsregeling van de Minister van LNV, voor bewoning gebruikt wordt, gelegen in een gebied met een agrarische bestemming en als plattelandswoning is bestemd op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Omdat de nieuwe regelgeving nog niet van kracht is, kan er in dit bestemmingsplan nog geen rekening mee worden gehouden. Indien de wet van kracht is, kan de aanduiding 'plattelandswoning' toegekend worden aan bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen.

In de bestemming 'Wonen' zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om functieverandering mogelijk te maken. Dit zijn dezelfde wijzigingsbevoegdheden als in de agrarische bestemmingen. Deze wijzigingsbevoegdheden kunnen worden toegepast als er sprake is van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Om deze reden is de voorwaarde opgenomen dat wijzigingsbevoegdheden enkel kunnen worden toegepast indien de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen meer dan 200 m<sup>2</sup> bedraagt.

FUNCTIEVERANDERING

#### 3.4.12

#### **Dubbelbestemmingen**

De volgende dubbelbestemmingen zijn in het bestemmingsplan opgenomen:

ARCHEOLOGIE

In het bestemmingsplan is ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied een drietal dubbelbestemmingen opgenomen, namelijk:

1. Waarde - Archeologie hoge verwachting;
2. Waarde - Archeologie middelhoge verwachting;
3. Waarde - Archeologie onbekende verwachting.

De dubbelbestemmingen hebben het volgende doel:

In gebieden met een hoge archeologische verwachting is onderzoek verplicht bij een ontwikkeling dieper dan 30 cm en groter dan 200 m<sup>2</sup>.

In gebieden met een middelhoge verwachting geldt eveneens een onderzoekspllicht bij een verstoring groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm. Bij ontwik-

kelingen kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup> en/of ondieper dan 50 cm geldt alleen een meldingsplicht bij toevalsvondsten.

In een gebied met onbekende archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bodem dieper wordt verstoord dan 50 cm onder de oppervlakte en waarvan het te verstoren gebied groter is dan 250 m<sup>2</sup> is ook onderzoek verplicht.

In gebieden met geen of een lage verwachting is bij een bouwplan of afwijking geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Wel geldt er een meldingsplicht conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 aan het Rijk, bij toevalsvondsten. Dit dient bij de gemeente Maasdonk aangegeven te worden.

#### HOOGSPANNINGS- LEIDINGEN

Er is een dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' opgenomen ter bescherming van de hoogspanningsleiding van 150 kV. Bij een 150 kV-hoogspanningsleiding is de magneetveldzone 80 m breed aan weerszijden van de leiding.

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het niet toegestaan om bouwwerken te bouwen. Wel zijn masten toegestaan met een maximale bouwhoogte van 65 m. Daarnaast is het mogelijk om via een omgevingsvergunning af te wijken van dit bouwverbod zodat bouwwerken, met uitzonderingen van woningen, uit onderliggende bestemmingen gerealiseerd kunnen worden. Voorwaarde bij deze afwijking via een omgevingsvergunning is dat de elektriciteitsbedrijven worden gehoord.

#### AARDGAS-, RIOOLPERS- EN WATERTRANSPORT- LEIDINGEN

Ook zijn er dubbelbestemmingen opgenomen voor de aardgasleidingen, rioolpersleidingen en waterleidingen in het plangebied. De beheerzone voor de gasleiding omvat 5 m aan weerszijden van beide leidingen. Deze zone is gereserveerd voor de aanleg en instandhouding van de leidingen. Voor de riooltransportleidingen in het plangebied is een beheerzone opgenomen met een breedte van 3,5 m aan weerszijden van het leidingtracé ter bescherming van de persleiding. Voor de hoofdwatertransportleiding geldt een beheerzone van 3 m ter weerszijden van de leiding.

Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen mag niet worden gebouwd. Alleen bouwwerken geen gebouwen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 5 m ten behoeve van het leidingbeheer. Daarnaast is er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en van werken en werkzaamheden opgenomen om die werkzaamheden tegen te gaan die de betreffende leidingen kunnen beschadigen. Doel van de regels is de veiligheid van het transport te waarborgen.



## 3.5

### Algemene regels

#### 3.5.1

##### Antidubbeltebepaling

Dit is een standaardartikel dat in het Bro wordt voorgeschreven en voorheen ook in de Bouwverordening was opgenomen. Het ziet erop toe dat gronden niet worden uitgewisseld waardoor oneigenlijk grotere bouwmogelijkheden kunnen ontstaan.

#### 3.5.2

##### Algemene gebruiksregels

In beginsel behoeven algemene gebruiksregels niet langer in bestemmingsplannen te worden opgenomen, omdat dit in de Wabo (artikel 2.1) is geregeld. Niettemin is er voor gekozen in de afzonderlijke bestemmingen gebruiksregels op te nemen als een explicitering van het gebruiksverbod uit de wet.

In de regels is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig worden geacht met de bestemming. Niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen zijn genoemd, maar met name die waarvan het niet meteen duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

#### 3.5.3

##### Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels worden de regels opgenomen met betrekking tot de gebiedsaanduidingen. De gebiedsaanduidingen worden in de algemene aanduidingsregels geregeld omdat ze betrekking hebben op meerdere bestemmingen.

Het waterwingebied ten westen van de kern Nuland is vastgelegd met behulp van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied'. In deze zone is de winning, zuivering en transport van drinkwater geregeld en gelden er regels met betrekking tot de bescherming van de drinkwaterkwaliteit.

De beperkende regels gelden niet voor werkzaamheden en activiteiten ten behoeve van de grondwateronttrekking met het oog op de openbare drinkwaterproductie, welke door Brabant Water worden uitgevoerd.

Rond het waterwingebied liggen een 25- en 100-jaarsbeschermingszone ter bescherming van de waterkwaliteit. Binnen het water win- en grondwaterbeschermingsgebied zijn regels uit de Provinciale Milieuverordening (PMV, herziening januari 2008) van toepassing. Binnen deze gebieden, aangeduid als 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geldt een restrictief beleid ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

GRONDWATER-  
BESCHERMINGSGEBIED

MOLENBIOTOOP	Om de windvang en de landschappelijke uitstraling van de twee molens in het plangebied te beschermen zijn de cirkelvormige zones, de zogenoemde molenbiotopen, rond beide molens in het plan vastgelegd met een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. De zones kennen een straal van 400 m, onafhankelijk van de huidige staat van de molen en van de mate van versterking 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. Met behulp van een formule in de regels is te berekenen tot welke hoogte in de zones er gebouwd mag worden.
GROENBLAUWE STRUCTUUR	Delen van het plangebied vallen onder het regime van de groenblauwe structuur, zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte Noord-Brabant. De groenblauwe structuur is in het bestemmingsplan nader onderverdeeld in een drietal gebiedsaanduidingen, namelijk <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 'EHS';</li> <li>2. 'Groenblauwe mantel';</li> <li>3. 'Reserveringsgebied waterberging'.</li> </ol>
ECOLOGISCHE HOOFD- STRUCTUUR	De gebieden aangewezen als EHS zijn als gebiedsaanduidingen op de verbeelding weergegeven. In de paragraaf 'Natuur- en bosgebieden' is al uitvoerig toegelicht welke ruimtelijke consequenties het EHS-beleid heeft voor deze gronden. Voor een onderbouwing wordt gemakshalve naar deze paragraaf verwezen.
GROENBLAUWE MANTEL	De gebieden aangewezen als Groenblauwe mantel zijn als gebiedsaanduiding op de verbeelding weergegeven. De regels richten zich op het behoud en ontwikkeling van natuur en water(beheer) teneinde bij te dragen aan de bescherming van de waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw en de waarden voor water, biodiversiteit en landschap in de zone zelf. Binnen de gebiedsaanduiding zijn de overige regels uitsluitend van toepassing, voor zover dit volgt uit die regels.
RESERVERINGSGEBIED WATERBERGING	Het gebied aangewezen als Reserveringsgebied waterberging is als gebiedsaanduiding op de verbeelding weergegeven. De regels richten zich op het behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.
VEILIGHEIDSZONE - BEVI	In het plangebied ligt een aantal LPG-vulpunten. Deze vulpunten zijn voorzien van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi'. Deze zone is afgestemd op de risicocontour. Binnen deze contour zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) niet toegestaan.

#### 3.5.4

#### **Algemene afwijkingsregels**

Dit artikel omvat een afwijking via een omgevingsvergunning voor onder andere het overschrijden van de maatvoeringsbepalingen en het toestaan van nutsvoorzieningen. Deze regels worden opgenomen om meer flexibiliteit in het

plan te genereren en kleine afwijkingen van de planregels toch mogelijk te maken. In het regels zijnde volgende afwijkingsregels opgenomen:

- het toestaan van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtje;
- een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, lichtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten.

#### **3.5.5**

##### **Wijzigingsregels**

Het plan bevat wijzigingsregels om aan enkele, over het algemeen wat grotere veranderingen of ontwikkelingen medewerking te verlenen, het betreffen veranderingen en ontwikkelingen waarvan de gemeente van mening is dat deze een zwaardere procedure vereisen.

#### **3.5.6**

##### **Algemene procedureregels**

De algemene procedureregels bevatten een regeling voor de procedure die gevolgd moet worden indien gebruik wordt gemaakt van een binnenplanse afwijking bij omgevingsvergunning op grond van art. 3.6 eerste lid onder c Wro. De procedure voor afwijkingen is in principe opgenomen in art. 3.6 vijfde lid. De algemene procedureregels vormen een uitwerking van die (beperkte) procedureregeling.

#### **3.5.7**

##### **Overige onderwerpen**

Voor de daarvoor in aanmerking komende bestemmingen is, afhankelijk van de te beschermen belangen, aangegeven voor welke werken en/of werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist. Door het verlangen van een omgevingsvergunning kan mogelijke aantasting van waardevolle gebiedskenmerken door het uitvoeren van die werken en werkzaamheden worden voorkomen. Bij het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning dient een afweging plaats te vinden tussen de (agrarische) belangen welke gediend zijn bij het uitvoeren van de vergunningplichtige activiteiten enerzijds en de effecten daarvan op natuur, landschap en cultuurhistorie anderzijds; de waarden daarvan mogen niet onevenredig worden aangetast.

Een omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden ter bescherming van waardevolle gebiedskenmerken geldt voor gronden met de bestemmingen:

- Agrarisch met waarden - Landschapswaarden;
- Agrarisch met waarden - Openheid;
- Natuur.

OMGEVINGSVERGUNNINGSTELSEL VOOR WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

In de toekenning van het omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden aan de onderscheiden bestemmingen hebben de volgende belangen een rol gespeeld:

- de werken en/of werkzaamheden houden verband met de bestemmingsomschrijving van het betreffende artikel;
- de werken en/of werkzaamheden vragen om een nadere beoordeling, omdat inbreuk op de bescherming van de bestaande en potentiële waarden in relatie tot de functie en het gebruik van de gronden in de bestemming niet is uit te sluiten.

Er is niet altijd een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden nodig. De regels bevatten een uitzondering voor een aantal situaties waarin het zonder meer is toegestaan de hierna genoemde werken en/of werkzaamheden uit te voeren. Het gaat om de volgende situaties:

- activiteiten binnen het bestemmingsvlak;
- activiteiten behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- activiteiten die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

Er kan een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden nodig zijn voor:

#### Bodem/water

- a) Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
- b) Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage.
- c) Het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand.

#### Beplanting/grondgebruik

- a) Het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt.
- b) Het aanleggen van landschapselementen.
- c) Het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen.

#### Infrastructuur/voorzieningen

- a) Het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>.

- b) Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
- c) Het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

Tabel 3.

	a	b	c	d	e	f	g	h	i
<b>Bestemmingen</b>	Bodem en water			Beplanting en grondgebruik			Infrastructuur en voorzieningen		
Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	X	X	X	X	-	X	X	X	X
Agrarisch met waarden - Openheid	X	X	X	X	X	-	X	X	X
Natuur	X	X	X	-	-	-	X	X	X
<b>Dubbelbestemmingen</b>									
Leiding - Gas	X	X	-	X			X	-	X
Leiding Leiding - Hoogspanning	X	X	-	X			X	-	X
Waarde - Archeologie (evt. nader onderverdeeld)	X	X	-	X			X	-	X

- x omgevingsvergunningplichtig
- niet omgevingsvergunningplichtig

### 3.6

## Overgangs- en slotregels

Het plan kent tot slot een hoofdstuk met overgangs- en slotregels.

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform het Bro opgenomen. Daarnaast is voor individuele gevallen persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen.

OVERGANGSRECHT

De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald. Overigens wordt voor beide regelingen verwezen naar de betreffende regels.

SLOTREGEL



## 4.1

### **Uitvoerbaarheid**

#### 4.1.1

#### **Economische uitvoerbaarheid**

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) inwerking getreden met daarin opgenomen een afdeling omtrent grondexploitatie, afdeling 6.4. Het doel van deze afdeling is om de mogelijkheden voor gemeentebesturen om kosten te verhalen, eisen te stellen aan de inrichting, de kwaliteit of de realisatie van bouwlocaties te verbeteren. Dit brengt met zich mee dat de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 Wro, een projectbesluit of een beheersverordening kosten moet verhalen. Deze verplichting is vastgelegd in artikel 6.12 Wro.

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat een exploitatieplan vastgesteld dient te worden voor gronden waarvoor men voornemens is een bouwplan op te stellen. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het bouwplan gedefinieerd. De nieuwbouw of uitbreiding van een woning of een hoofdgebouw zijn onder meer bouwplannen.

In het Bestemmingsplan Buitengebied 2011 worden dergelijke bouw mogelijkheden mogelijk gemaakt. De vraag rijst of voor deze bouw mogelijkheden een verplichting geldt om een exploitatieplan op te stellen of zijn de kosten anderszins verzekerd?

Het Bestemmingsplan Buitengebied 2011 biedt (beperkt) mogelijkheden om agrarische bouwvlakken te vergroten. Door het verruimen van deze bouwvlakken kunnen nieuwe hoofdgebouwen gerealiseerd worden. Gezien het voorgaande zijn ook hoofdgebouwen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro. In de Nota van toelichting bij het Bro wordt gesteld dat de eerste bouw aanvraag, die tot gevolg heeft dat het perceel in gebruik wordt genomen, wordt aangemerkt als de aanvraag voor een hoofdgebouw. Dat er in een later stadium op hetzelfde perceel nog een gebouw wordt gebouwd dat zal fungeren als hoofdgebouw doet niet ter zake. De exploitatiebijdrage voor het kostenverhaal dient te worden verbonden aan de eerste bouw aanvraag, dus als het agrarisch bouwperceel in gebruik wordt genomen. Dit heeft tot gevolg dat voor bouw mogelijkheden die ontstaan doordat bouwpercelen vergroot worden geen kostenverhaal nodig is. Er worden immers geen nieuwe bouwpercelen gerealiseerd. Deze gebouwen zijn niet aan te merken als hoofdgebouwen in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

NIEUWE HOOFDGEBOUWEN

OVERIGE  
ONTWIKKELINGEN

Overige ontwikkelingen die zich voordoen in het plangebied zullen uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Uit het voorgaande blijkt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet hoeft vast te staan dat deze kosten worden verhaald. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zal eerst worden bezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten.

In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen.

CONCLUSIE

Voor het Bestemmingsplan Buitengebied is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. De te verhalen kosten zijn anderszins verzekerd of de bouwmogelijkheden zijn niet aan te merken als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

Overigens komen de kosten voor het opstellen van onderhavig plan voor rekening van de gemeente.

#### 4.1.2

##### **Planschade**

Bij de toekenning van bestemmingen is grote zorgvuldigheid in acht genomen. In de ruimtelijke afwegingen zijn alle voorkomende belangen, zoals bestaande rechten, omgevingsfactoren (landschap, milieu) en overige belangen tegen elkaar afgewogen en is aan een perceel en (het gebruik van) de bebouwing een bestemming toegekend.

Door het in acht nemen van deze zorgvuldigheid is gestreefd planschade te voorkomen. Planschade in de zin van artikel 6.1 Wro is schade die kan ontstaan wanneer een bestemmingsplan gewijzigd wordt waardoor omliggende bebouwing, in planologisch opzicht, in een verslechterde positie komt te verkeren en ten gevolge waarvan de waarde van een onroerende zaak kan worden aangetast. Risico's op planschade doen zich voor als gevolg van:

- de regels van een bestemmingsplan;
- een rechtstreekse doorwerking van besluiten en bepalingen van andere overheden in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld een rechtstreekse doorwerking van het beleid uit het Reconstructieplan Maas & Meierij en de Verordening Ruimte van Provincie Noord-Brabant naar het bestemmingsplan toe,

met als gevolg:

- het vervallen van bouw- of gebruiksmogelijkheden op het eigen perceel;
- een onevenredige inbreuk op de privacy van een belanghebbende door nabije (woon)bebouwing;
- het vervallen van een waardebepalend vrij uitzicht;
- schaduwwerking door bebouwing;
- een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid of van parkeermogelijkheden;
- een verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, luchtkwaliteit of andere overlast);



- een algemene verslechtering van de situeringwaarde van een woning dan wel inkomensschade als rechtstreeks gevolg van een planologische wijziging.

Als een belanghebbende door het nieuwe bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, kan hij bij de gemeente 'planschade' claimen. Artikel 6.1 stelt dat Burgemeester en wethouders aan een aanvrager een tegemoetkoming in schade kunnen toekennen:

"Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd."

Met betrekking tot de rechtstreekse doorwerking van het beleid uit het reconstructieplan en de provinciale verordening geldt dat de gemeente verplicht is het bestemmingsplan aan te passen aan deze beleidsregels. Eventuele planschade is voor rekening van de provincie.

De gemeente beschikt over een planschadeverordening, waarin regels staan over de wijze waarop tot een advies wordt gekomen.

## **4.2**

### **Handhaving**

Het Bestemmingsplan Buitengebied is voor de gemeente een belangrijk en sturend instrument voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het buitengebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten, uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, gebruik van gronden en gebouwen) getoetst. Met behulp van het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Handhaving heeft echter alleen zin als de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en een draagvlak onder de betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

Mede om voornoemde reden heeft er een grondige inventarisatie van het plangebied plaatsgevonden. Hierbij is gekeken naar het grondgebruik, de verschillende functies en de bebouwing. Daarnaast wordt door middel van de inspraakmogelijkheden eenieder in de gelegenheid gesteld de plankaart te controleren op onjuistheden.

Er is een Gebiedsbeschrijving en een Structuurvisie Buitengebied opgesteld waarin de gemeente haar beleidskeuzen helder heeft verwoord. Bij de aanvang van het proces is het ruimtelijk provinciaal en regionaal beleid als belangrijk uitgangspunt meegenomen. De bewoners uit het plangebied hebben de gele-

genheid gekregen hun inbreng naar voren te brengen op de Structuurvisie Buitengebied. Voornoemde beleidsplannen zijn richtinggevend geweest voor de keuze van de juridische regelingen.

### **Handhavingsbeleid 2009-2012**

De gemeente beschikt over handhavingsbeleid, vastgelegd in het Handhavingsplan 2009 - 2012. Integraliteit, veiligheid en gezondheid zijn de drie belangrijke speerpunten van dit Handhavingsplan. Deze speerpunten vertalen een tweetal belangrijke beleidsuitgangspunten, namelijk (1) de omgevingsvergunning (integrale vergunningsverlening/handhaving) en (2) veiligheid en gezondheid.

De belangrijkste redenen voor het voeren van een 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 wordt 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;
- handhaving 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.

In de gemeente heeft de handhaving van bestemmingsplannen (ruimtelijke ordening) hoge prioriteit. Doelstelling van het beleid is het tegengaan van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen en de daarbij mogelijk ontstane hinder en oneerlijke concurrentie. Aan de controle wordt binnen de interne organisatie inhoud gegeven door een groep ambtenaren die zich met handhaving bezighoudt. Er is sprake van een continu handhavingsproces.

### **Oude gevallen regeling**

Op 14 april 2009 is de zogenoemde 'oude gevallen-regeling' vastgesteld. Oude gevallen worden in die regeling gedefinieerd als bekende zaken die hun oorsprong vinden voor de invoering van het 'lik op stuk' beleid op 1 juli 2002. Kwesties die worden geconstateerd dan wel gemeld, en waarvan aannemelijk kan worden gemaakt dat zij hun oorsprong vinden voor de eerdergenoemde datum, worden onder hetzelfde regime als de 'oude gevallen' afgewerkt.

‘Oude gevallen’ worden als regel omgezet in uitsterfconstructies. Strijdig gebruik wordt aan de persoon (gebruiker) verbonden en mag niet worden overgedragen of voortgezet op het moment dat de gebruiker het strijdige gebruik staakt. Strijdige bouwwerken mogen worden behouden, maar niet worden vernieuwd of herbouwd. Voorwaarde bij het omzetten in een uitsterfconstructie is dat de veiligheid en/of gezondheid niet in het geding mag zijn.

Naast het toepassen van de ‘oude gevallen-regeling’ is besloten om legalisatie van deze gevallen actief te bevorderen. Dit uitgangspunt heeft voor wat betreft gebruik mede geleid tot een verruiming van de in het bestemmingsplan opgenomen ‘mantelzorgregeling’ en het begrip ‘inwoning’. Voor wat betreft de oude gevallen met betrekking tot bouwen wordt legalisatie bevorderd door een verruiming van de bouw mogelijkheden. Bovendien wordt sloop van deze bebouwing bevorderd door deze mee te laten tellen in de ‘surplusregeling’ (sloop-bonus-regeling).

Bij het toepassen van de ‘oude gevallen-regeling’ is prioriteit gegeven aan de bekende in/bijwonings situaties. Die bekende situaties zijn getoetst op veiligheid en gezondheidsaspecten. Daar waar die aspecten niet in het geding zijn, hebben de gebruikers een persoonsgebonden gedoogbeschikking ontvangen. Deze situaties zijn in onderstaande tabel genoemd.

Tabel ‘Oude gevallen-regeling’ in/bijwonings situaties  
P.M.

Zoals eerder beschreven is de actualisering van het bestemmingsplan op vele wijzen aan eigenaren van gronden, grondgebruikers en bewoners in het plangebied bekend gemaakt. Het plan is digitaal beschikbaar voor alle belanghebbenden en betrokkenen. Op deze wijze is de inhoud van het bestemmingsplan voor iedereen toegankelijk en kan iedereen kennis nemen van de keuzes en inhoud van het plan. Pas als bekend is welke regels er gelden kan het bestemmingsplan nageleefd en gehandhaafd worden. Na vaststelling van het bestemmingsplan blijft het verstrekken van informatie over de mogelijkheden en onmogelijkheden in het plangebied van wezenlijk belang. Informatieverstrekking vindt plaats in diverse vormen zoals informatie via de gemeentelijke website, via de gemeentelijke afdelingen, publicaties of toelichting naar aanleiding van specifieke vragen. Met de toelichting op dit bestemmingsplan beoogt de gemeente de regelgeving helder te formuleren om op deze wijze duidelijk te maken wat wel en niet toelaatbaar is.



# B i j l a g e



## Bijlage 1

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).

*Algemeen*

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).
  - 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 beschikbaar. 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 -keringen. De drie secundaire waterkeringen hebben geen beschermingszone.

Door het waterschap wordt een kaart digitaal opgestuurd waarop alle watergangen 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.

#### 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 omgevingvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden 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 omgevingsvergunningstelsel 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 3 m 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.

Hoofdrioolpersleidingen 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 verbindingszone

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 in-

vloeden 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 Hypeco-terrein. Bestaande peilhoogtes zijn bij ontwikkelingen aan-dachtspunt.

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.

Afspraak	Verantwoordelijk
Digitale informatie (kaarten) worden beschikbaar gesteld aan BügelHajema 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 - gebiedsvisie - concept voorontwerpbestemmingsplan - voorontwerpbestemmingsplan	Gemeente BügelHajema Adviseurs