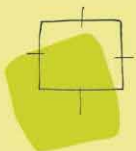


Structuurvisie Buitengebied

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

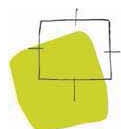
Plek voor ideeën

Structuurvisie Buitengebied

V A S T G E S T E L D

16 december 2009

Projectnummer 143.00.01.20.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Visie op een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan Buitengebied	7
1.3	Werkwijze en planproces	9
2	Integrale ruimtelijk analyse	11
3	Structuurvisie	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Functionele zonering	22
3.3	Landschappelijke zonering	26
4	Ontwikkelingsvisie thematisch	29
4.1	Landbouw (Agrarische bedrijvigheid)	29
4.2	Functieverandering	33
4.3	Wonen	37
4.4	Niet-agrarische bedrijvigheid	37
4.5	Nieuwe landgoederen	39
4.6	Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	39
4.7	Natuur	41
4.8	Water	42
4.9	Recreatie	43
5	Ontwerprichtlijnen	45
5.1	Handleiding toepassing ontwerprichtlijnen	45
5.2	Bebouwingsconcentraties nader bekeken	47
5.3	Ontwerprichtlijnen	49
6	Uitvoering	83
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	83
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	83

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

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

INTEGRALE HERZIENING
BESTEMMINGSPLAN BUI
TENGEBIED

Hoewel het huidige plan nog niet heel oud is, is er inmiddels alweer voldoende aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan, namelijk:

- vertaling van het Reconstructieplan. Hiervoor heeft het college een inspanningsverplichting om dit binnen vier jaren na ondertekening van de bestuursovereenkomst Reconstructie te hebben verankerd in een nieuw bestemmingsplan;
- de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daarin opgenomen verplichting om een structuurvisie op te stellen;
- nieuwe provinciale visies, zoals Buitengebied in Ontwikkeling (inclusief VAB-beleid en begrenzing bebouwingsconcentraties) en het Uitwerkingsplan Waalboss.

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

Onderdeel van de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan is het formuleren van een structuurvisie voor het buitengebied van Maasdonk. Deze visie wordt in het voorliggende document verwoord.

1.2

Visie op een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan Buitengebied

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.

Structuurvisie naast bestemmingsplan

Het traditionele bestemmingsplan Buitengebied alleen kan geen antwoord bieden op deze ontwikkelingen. Daarom 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 krijgt 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.

Ambities voor de onbekende en bekende toekomst

In de visie wordt een onderscheid gemaakt tussen de onbekende en de meer bekende toekomst.

De bekende toekomst betreft de bestaande situatie en bestaande rechten. Deze worden gerespecteerd en geregeld in het bestemmingsplan door middel van bouwmogelijkheden en ontheffingen. Ook worden hierin geëigende en vaststaande toekomstige ontwikkelingen geacommodeerd.

De meer onbekende en onzekere toekomst krijgt alle ruimte via de structuurvisie in combinatie met ontwerpinstructions en een gebruiksaanwijzing, omdat een nadere afweging van initiatieven op basis van deze visie mogelijk is. Het gaat hierbij om veranderingsprocessen waarvan nu nog niet precies is aan te geven of en waar ze zich zullen voordoen. De structuurvisie biedt daarvoor het afwegingskader. Deze constructie biedt de mogelijkheid om nadere randvoorwaarden te stellen aan 'transformaties' ten aanzien van bijvoorbeeld het regelen van planschade en het leveren van vereveningsbijdragen. Hierdoor kunnen initiatieven mede bijdragen aan de kwaliteit van het landelijk gebied.

De meer onbekende toekomst krijgt vorm via wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan en via partiële herziening op basis van de structuurvisie.

Een visie op de onbekende toekomst

De visie biedt een duidelijk kader waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De visie legt het initiatief en de creativiteit bij de burgers en de ondernemers in het plangebied. De gemeente bedenkt dus niet zelf de oplossingen, maar schept kaders en geeft ontwerprichtlijnen mee, waarmee initiatiefnemers creatief kunnen zijn! De visie is een instrument waarmee uitsluitend initiatieven de eindstreep halen die een bijdrage leveren aan de genoemde randvoorwaarden. In een afzonderlijke bijlage is kort en met behulp van een schema beschreven hoe dat instrument er uitziet en in de praktijk zal werken.

Een visie op de bekende toekomst

In het bestemmingsplan wordt in beginsel de bestaande situatie vastgelegd, zoals nu opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Voor zover mogelijk en ruimtelijk aanvaardbaar, worden tevens reeds voorziene ontwikkelingen meegenomen.

DE BESTAANDE SITUATIE
EN UITBREIDINGSMOGE-
LIJKHEDEN

Doel structuurvisie

Uit het voorgaande vloeit het volgende doel van de structuurvisie voort:

- a. de ontwikkelingsvisie geeft sturing aan nieuwe (economische) ontwikkelingen in het buitengebied, op een zodanige manier dat de bestaande omgevingskwaliteit blijft behouden en waar mogelijk versterkt en zonder dat dit ten koste gaat van ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de omgeving;
- b. voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is de ontwikkelingsvisie richtinggevend.

1.3

Werkwijze en planproces

Het opstellen van de visie is een belangrijke tussenstap in de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. De visie is mede gebaseerd op de reeds uitgevoerde inventarisatie en de ruimtelijke analyse. Deze zijn vastgelegd in een afzonderlijk rapport, de zogenaamde Gebiedsbeschrijving. Daarnaast is de huidige situatie van de bebouwde percelen zorgvuldig in kaart gebracht. De inventarisatiegegevens zijn verwerkt in een afzonderlijke rapportage (database) met een functiekaart, waarop (het gebruik van) de bebouwing is aangegeven.

De visie, met de daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke analyse en inventarisatierapportage, is een belangrijke onderlegger voor het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Enerzijds biedt de visie een kader en onderbouwing voor het bestemmingsplan, anderzijds biedt deze het kader om de 'onbekende toekomst' af te wegen en deze via een projectplan of partiële herziening van het bestemmingsplan te verwezenlijken.

Integrale ruimtelijke analyse



Lagenbenadering

In het kader van het opstellen van de ruimtelijke structuurvisie is het buitengebied van de gemeente Maasdonk ruimtelijk geanalyseerd. Daarbij is gebruikgemaakt van de lagenbenadering. In de lagenbenadering worden drie lagen onderscheiden. Als basis dient de geologische en geomorfologische ondergrond, met de thema's bodem, reliëf, landschappelijke eenheden, water, archeologie, cultuurhistorie en natuur. De tweede laag is die van de netwerken, waarbij infrastructurele lijnen worden gezien als structurerende, maar wellicht ook belemmerende elementen. De derde laag betreft de morfologische ontwikkeling; de gebruiks- en bebouwingspatronen. Aan deze drie lagen is een vierde laag toegevoegd, namelijk het ruimtelijk beleid. Beleid van hogere overheden stelt eisen ten aanzien van het gebruik van het plangebied, waardoor deze een belangrijke toevoeging aan de lagenbenadering vormt. De diverse onderdelen per laag zijn verbeeld op de hierna weergegeven kaarten.

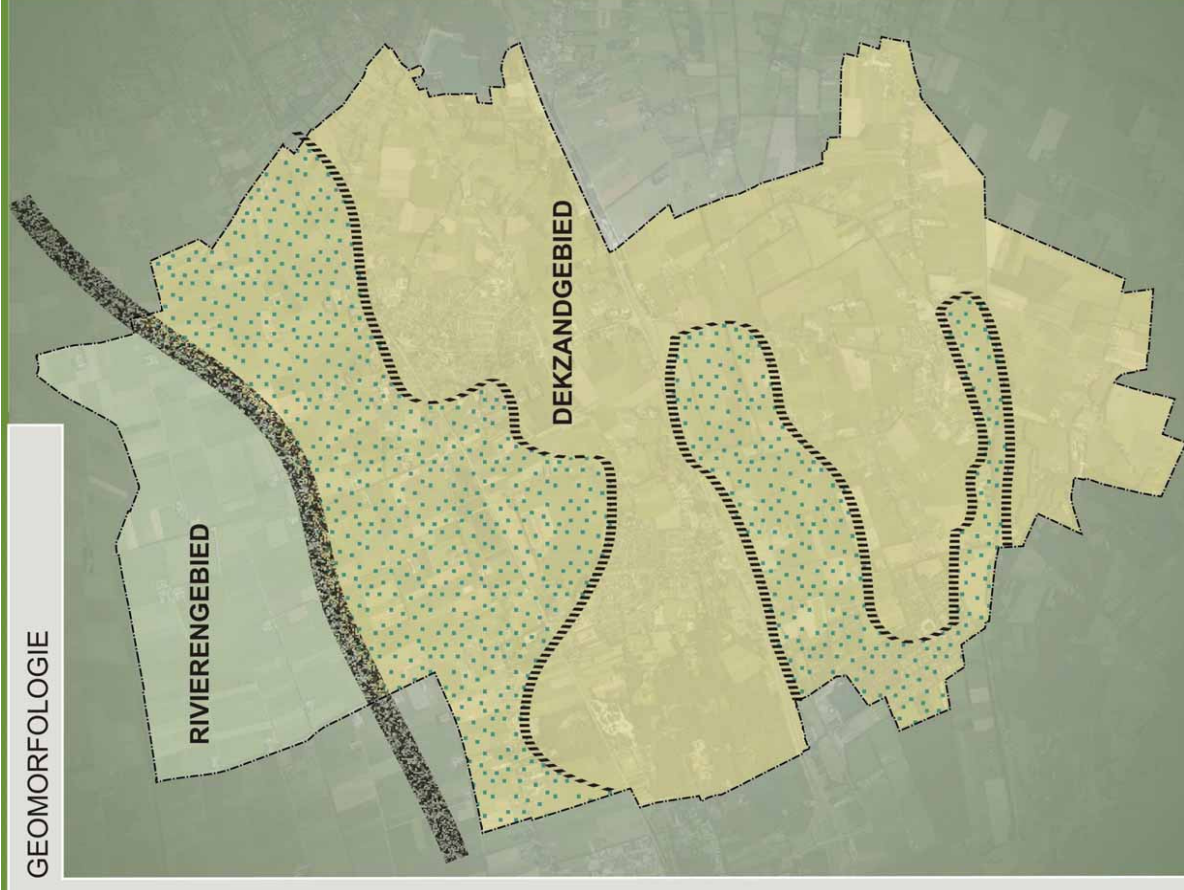
Laag 1: bodem, reliëf, landschappelijke eenheden, water, archeologie, cultuurhistorie en natuur

In het plangebied komt een groot aantal waarden voor. Deze waarden, alsmede de belangrijkste watergangen en wateropgaven staan in deze laag weergegeven. De verschillende onderdelen van deze laag zijn verbeeld op diverse kaarten, zoals op de navolgende pagina's is weergegeven.

Voornoemde waarden zijn het resultaat van een complex samenspel tussen het watersysteem, de ondergrond en het landschapsgebruik. Het natuurbeleid richt zich op verbetering van de ecologische kwaliteit en de verhoging van de beleevingswaarde van de natuur. Voor de verbetering van de ecologische kwaliteit moet de natuur voldoende ruimte worden gegund. Het is noodzakelijk dat de milieu- en wateromstandigheden verder worden verbeterd en dat er een goed beheer wordt gevoerd. Voor de verhoging van de beleevingswaarde van de natuur is het vooral belangrijk natuur in en om de grotere steden te ontwikkelen en de recreatiemogelijkheden in de natuur te vergroten.

Maasdonk ligt in de overgang tussen het rivierengebied en het uitgestrekte Brabantse dekzandlandschap, waarbij het landschap in stroken van noord naar zuid is opgebouwd; de open rivierkom in het noorden, de vage overgang naar de brede dekzandrug van Geffen en Nuland en vanaf de dekzandrug een afwisseling van depressies, smallere dekzandruggen en beekdallaagtes. Het plangebied wordt doorsneden door een aantal watergangen.

GEOMORFOLOGIE



-  Kongebied
-  Hoog dekzandgebied
-  Laagtes / Beekdalen

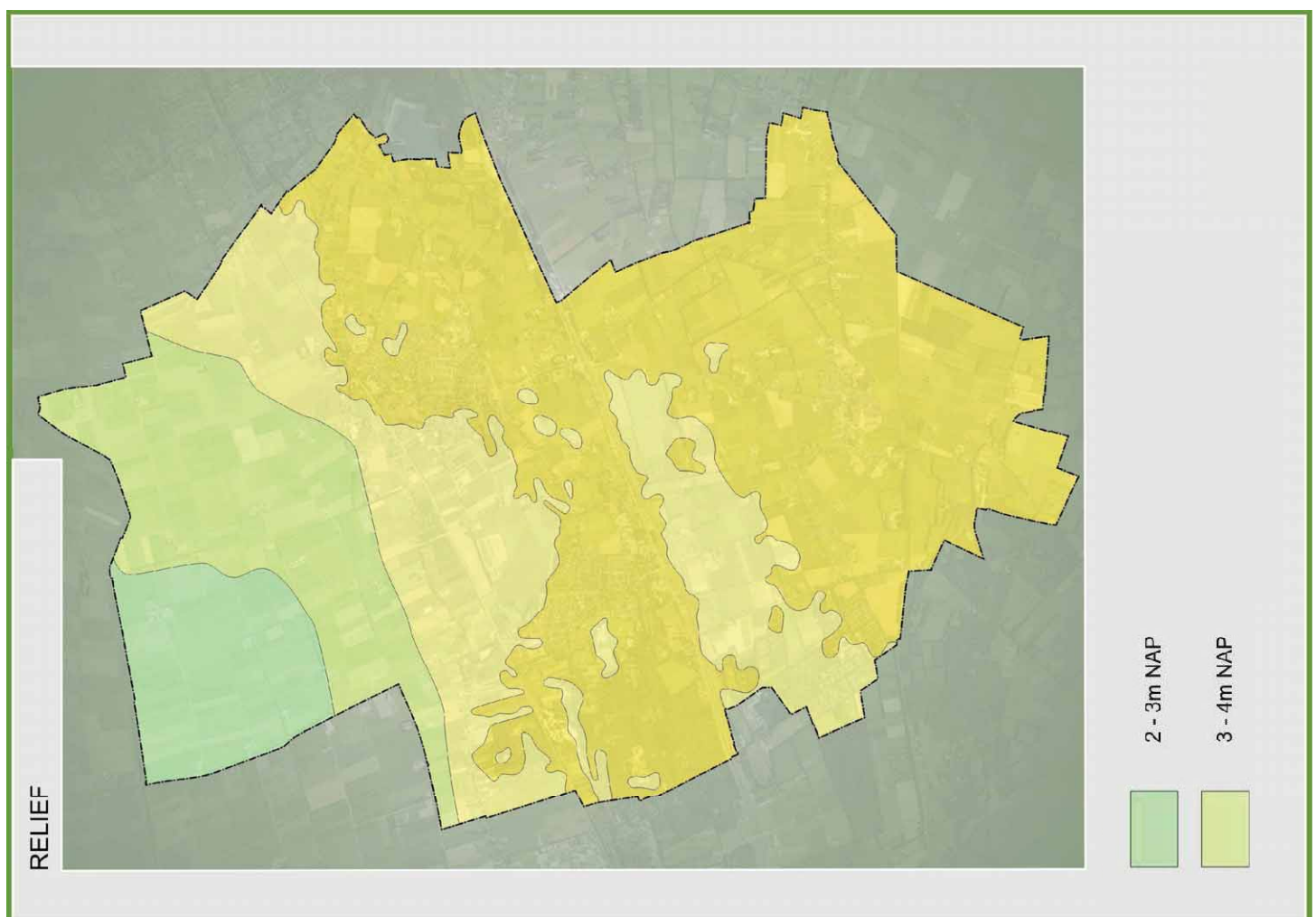
BODEM



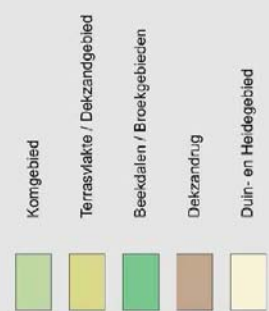
-  Poldervaaggronden (zavel - klei)
-  Poldervaaggronden (zavel - klei op veen)
-  Weideveengrond
-  Goorendgronden (zandige zavel - klei)
-  Beekeerdgronden (lemig fijn zand)
-  Veldpodzolgronden (fijn zand)
-  Enkeerdgronden (bruin fijn zand met cultuuredek)
-  Viakvaaggronden (leemarm fijn zand)
-  Duinvaaggronden (leemarm fijn zand)

De Hertogswetering en Hoefgraaf liggen in het noordelijke rivierengebied. Vinkelsche Loop en Groote Wetering zijn de hoofdwaterlopen in het zuidelijke dekzandgebied. Het zijn gedeeltelijk gegraven, verbrede en rechtgetrokken waterlopen in voormalig natuurlijke beekdalen. De natuurlijke beken waren smal en voerden door weinig hoogteverschil (laaglandbeken) het water niet snel genoeg af en hadden te brede natte oevers. Nu zijn de Hertogswetering, Hoefgraaf en de Groote Wetering aangemerkt als te ontwikkelen en in stand te houden ecologische verbindingzones (de Groote Wetering zelfs als beekherstel). Langs de Hoefgraaf en ten noordwesten van Vinkel ligt tevens een zoekgebied voor regionale waterberging. Een definitieve begrenzing als waterbergingsgebied heeft nog niet plaatsgevonden.

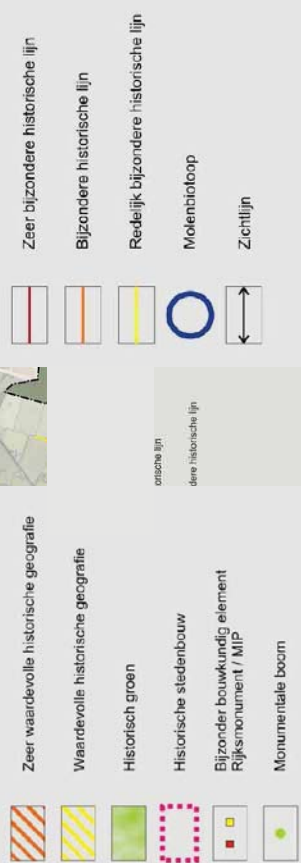
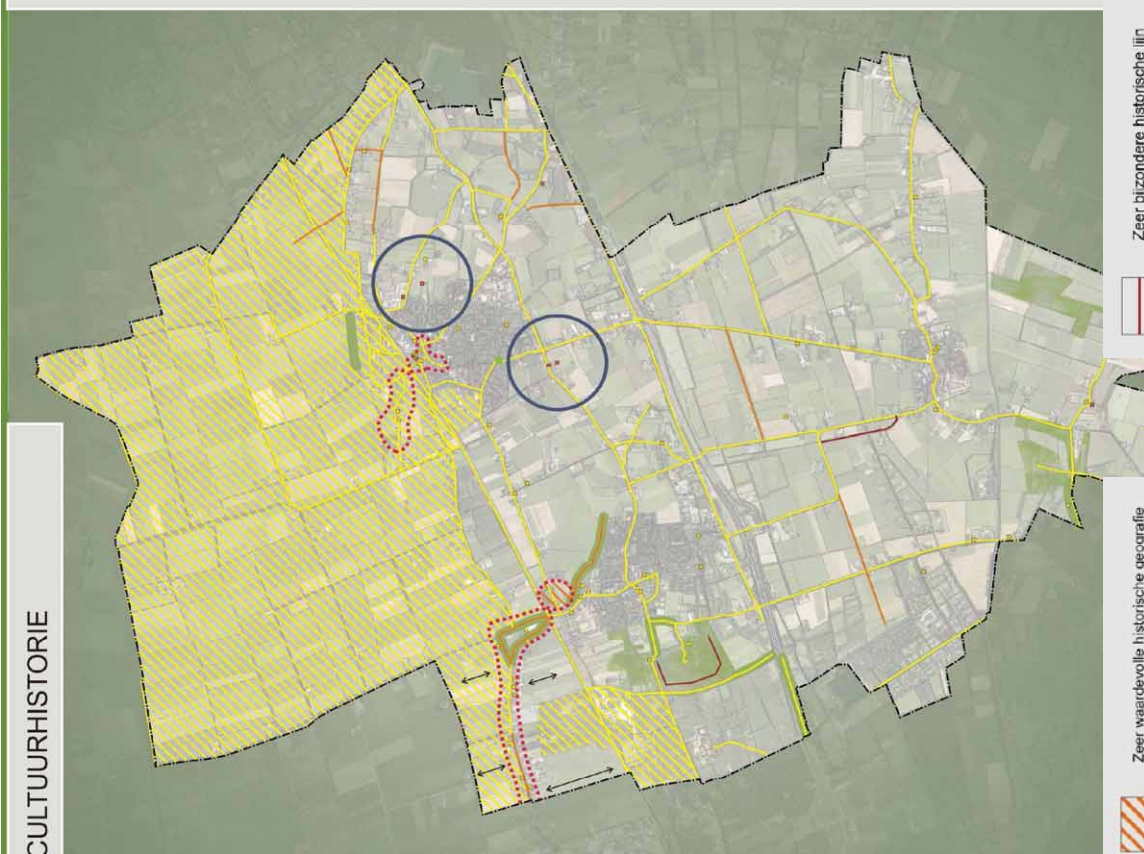
Het landschap is op microschaal zeer afwisselend en relatief sterk geaccidenteerd. De vele overgangen van droog naar nat vormen een gradiëntrijk gebied. Deze geomorfologische, bodemkundige en hydrologische kenmerken vormen een belangrijk uitgangspunt voor vorming en ontginning van het landschap. Het rivierengebied was zeer lange tijd voor bewoning en bewerking niet geschikt en werd alleen als hooiland en plaatselijk weideland gebruikt. De dekzandgronden waren oorspronkelijk begroeid. In het plangebied komen verspreid vele cultuurhistorische (waaronder tevens begrepen archeologische) waarden voor, zoals een groot aantal monumenten, historische structuren en enkele molenbiotopen.

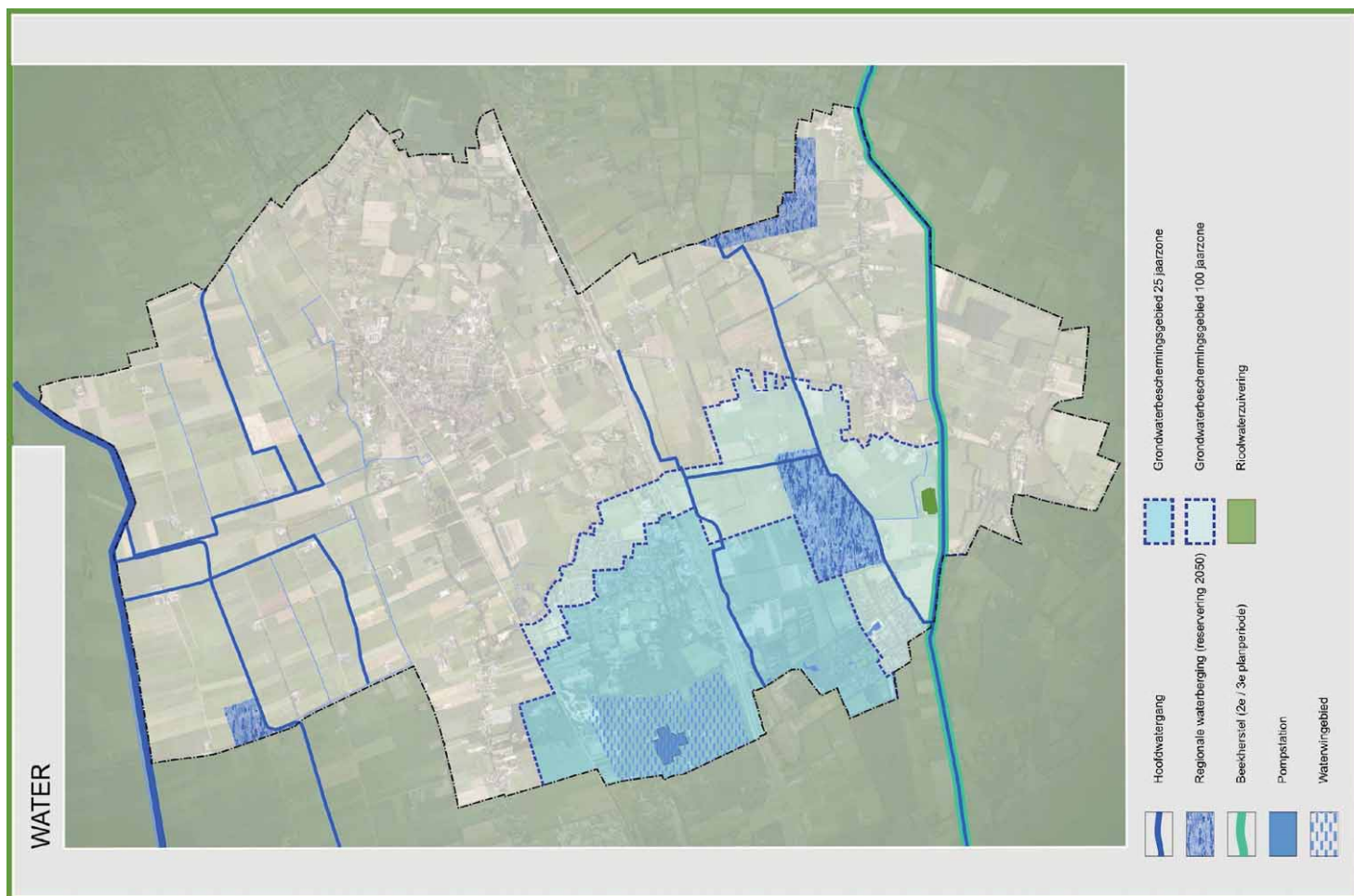


LANDSCHAP



CULTUURHISTORIE





Laag 2: Infrastructuur

In de tweede laag is de belangrijkste infrastructuur in het plangebied weergegeven. Enerzijds beïnvloedt een goede ontsluiting de ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied. Anderzijds belemmert de aanwezigheid van (spoor)wegen de uitwisseling van dier- en plantensoorten en kan het vanuit het oogpunt van milieuhinder beperkingen opleveren voor bepaalde ontwikkelingen.



Laag 3: Occupatiepatroon

Op laag 3 is de bebouwing weergegeven. De occupatie van het plangebied volgt de ontwikkeling van het landschap. De dichtheid van de bebouwing op de hoger gelegen dekzandruggen is het grootst. Dit betreft vooral de omgeving van de kernen Nuland, Geffen en Vinkel. In het open komgebied en broekgebied is sprake van verspreide bebouwing, waardoor nog sprake is van waardevolle open gebieden tussen de bebouwing.

In het plangebied komt een aantal bijzondere vormen van bebouwing voor, zoals het pompstation van het waterwingebied, het seniorenklooster Jozefoord ten westen van Nuland en de rioolwaterzuiveringsinstallatie ten westen van Vinkel.



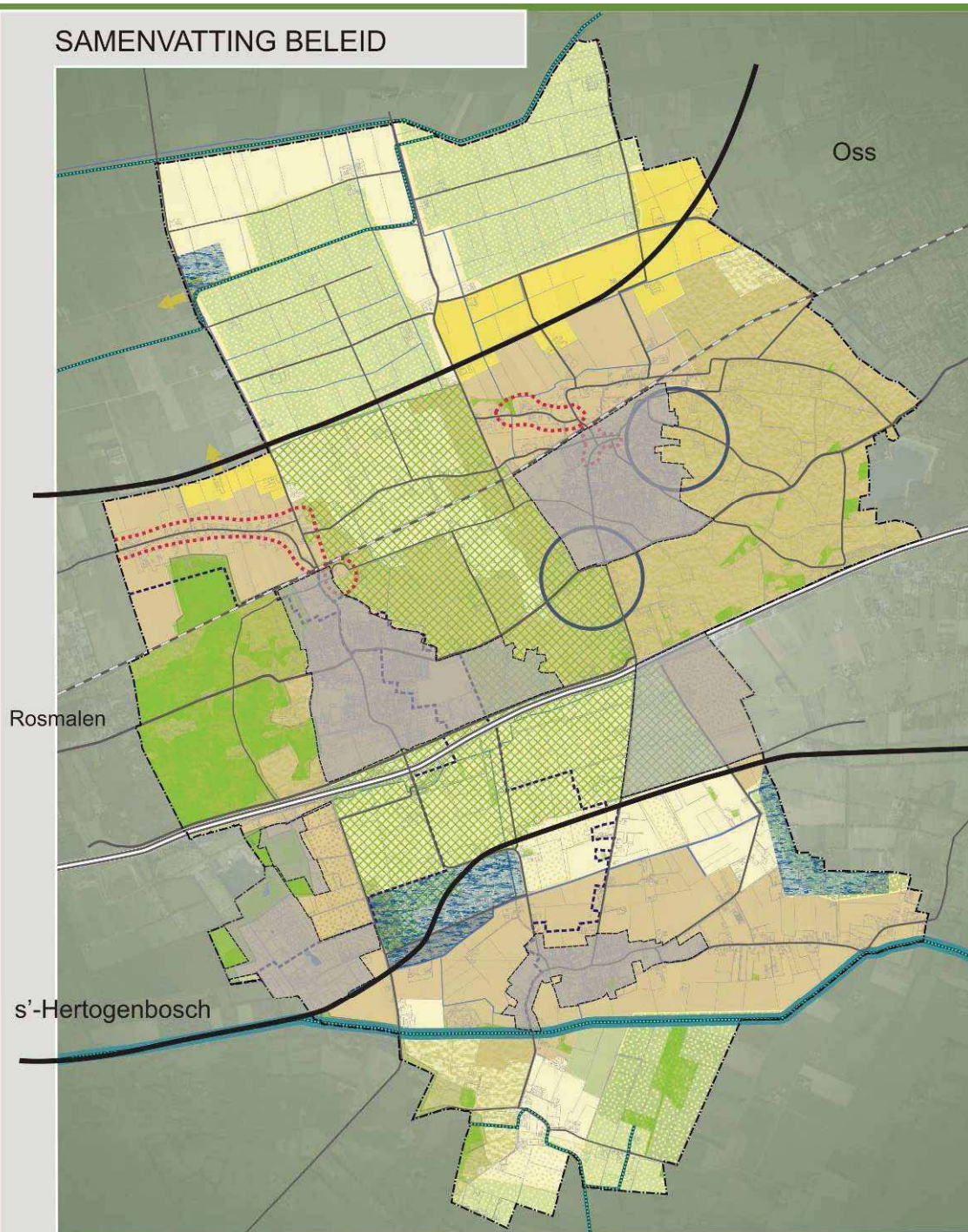
Laag 4: Beleid

Deze laag bevat de belangrijkste beleidsopgaven voor het plangebied, zoals het Reconstructieplan Maas & Meierij en de provinciale Interim Structuurvisie en Paraplunota. De belangrijkste onderdelen daarvan zijn op de kaart Samenvatting Beleid weergegeven. Dit betreft in de eerste plaats de zoneringen uit het Reconstructieplan (landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied). Deze zoneringen dienen in de gebiedsvisie en het bestemmingsplan rechtstreeks te worden doorvertaald. Vanuit het Uitwerkingsplan Waalboss is de landschapsontwikkelingszone op de beleidskaart opgenomen. Deze zone dient als open en groen buffergebied tussen Nuland en Geffen in stand te blijven. Agrarisch landschaps- en natuurbeheer wordt hier ondersteund.

Daarnaast zijn de zones uit het provinciale beleid opgenomen, zoals de Agrarische Hoofdstructuur, Groene Hoofdstructuur en Ecologische Hoofdstructuur. Verder is het grondwaterschermingsgebied van Nuland op de kaart aangegeven.

Door confrontatie van de gebiedsanalyse met het beleidskader kunnen bijzondere kenmerken en waarden worden gesignaleerd en gewaardeerd.

SAMENVATTING BELEID



- Primair landbouwwontwikkelingsgebied
- Verwevingsgebied/ AHS* - Landbouw
- Extensiveringsgebied
- Extensiveringsgebied Natuur
- Ecologische Hoofdstructuur
- GHS** - Natuur

- AHS* - Landschap
- GHS** - Landbouw
- Structuurversterking landschapsecologische zone
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Regionale waterberging (reservering 2050)
- Beekherstel / ecologische verbinding

- Stedelijk bundelingsgebied
- Bebouwde kom / Plangrens
- Historische stedenbouw
- Molenbiotop
- Stedelijk uitlooptgebied

AHS* - Agrarische Hoofdstructuur
GHS** - Groene Hoofdstructuur



Structuurvisie 3

3.1

Inleiding

De structuurvisie bestaat uit twee kaarten, namelijk:

1. een functionele zonering;
2. een landschappelijke zonering.

De functionele zonering kan worden gedefinieerd als een te begrenzen eenheid waarbinnen een specifieke functie het primaat heeft en waar dit primaat ook behouden dient te blijven. De functionele zonering wordt met name bepaald door het beleid voor het plangebied, waaronder de Reconstructiezonering uit het Reconstructieplan en de Groene Hoofdstructuur en Agrarische Hoofdstructuur uit het Streekplan Brabant c.q. de interim Structuurvisie.

FUNCTIONELE ZONERING

Indien een ontwikkeling past binnen de functionele zonering, is vervolgens de vraag aan de orde op welke wijze deze ontwikkeling kan worden inpast in het omringende landschap en kan bijdragen aan de kwaliteiten van het landschap. Hiervoor is de landschappelijke zonering opgesteld.

LANDSCHAPPELIJKE ZONE
RING

De landschappelijke zonering is gebaseerd op de te onderscheiden en herkenbare landschappelijke eenheden in het buitengebied. De kernkwaliteiten van deze landschappen worden in de structuurvisie benoemd.

Aan deze kernkwaliteiten worden ontwerprichtlijnen ontleend die het toetsingskader bieden voor concrete initiatieven en veranderingen in het landelijk gebied, ook voor initiatieven en veranderingen die nog niet kunnen worden voorzien.

Vanuit deze integrale structuurvisie wordt tevens nader ingezoomd op bebouwingsconcentraties (kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten). De te onderscheiden bebouwingsconcentraties worden benoemd en beschreven. Ze vormen als het ware uitvergrotingen van de kaart, waarbij op meer gedetailleerde wijze de ruimtelijke en functionele karakteristieken worden beschreven. Op basis van landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische analyses is voor elke bebouwingsconcentratie een aantal ontwerprichtlijnen opgesteld die aangeven op welke wijze veranderingen kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Deze werkwijze is vergelijkbaar met de ontwerprichtlijnen voor de deelgebieden binnen de landschappelijke zonering.

BEBOUWINGS
CONCENTRATIES

Op deze wijze wordt tevens invulling gegeven aan de ruimte die de provincie biedt door middel van de beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling om voor dergelijke bebouwingsconcentraties eigen beleidsinvullingen te formuleren (zie

ook paragraaf 2.2.3 uit de Gebiedsbeschrijving). De provincie stelt daarin immers dat de ontwikkelingsmogelijkheden van bebouwingsconcentraties moeten worden gekoppeld aan gemeentelijke gebiedsvisies.

3.2

Functionele zonering

De ruimtelijke zonering is voor een belangrijk deel afgestemd op de zonering uit het Reconstructieplan Maas & Meierij en de provinciale Interim-Structuurvisie en Paraplunota. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met de onderscheiden (kwaliteiten van) deelgebieden, zoals beschreven in de voorgaande paragrafen.

De functionele zonering is primair gebaseerd op de indeling in het provinciale beleid van de Groene Hoofdstructuur en de Agrarische Hoofdstructuur.

Daarnaast werkt voor de intensieve veehouderij de zonering uit het Reconstructieplan rechtstreeks door. Daarom is deze zonering als het ware over de provinciale zonering heen gelegd.

Daarom is in de functionele zonering primair het onderscheid gemaakt in twee hoofdzones, te weten:

- Groene Hoofdstructuur (GHS).
- Agrarische Hoofdstructuur (AHS).

Aanvullend is de hoofdzone Bebouwingsconcentratie opgenomen, mede als invulling van het provinciale beleid Buitengebied in Ontwikkeling en invulling van het beleid voor functieverandering.

De functionele zonering is opgenomen op de separaat bijgevoegde kaart.

GROENE HOOFD STRUCTUUR

De Groene Hoofdstructuur kan nader worden onderscheiden in:

GHS-natuur

Dit betreft met name de bestaande bos- en natuurgebieden uit de (rijks) Ecologische Hoofdstructuur en de ecologische verbindingszones. Het gaat hierbij met name om de bosgebieden ten westen van Nuland, de bossen rondom recreatiepark Vinkeloord en enkele verspreide bosgebieden ten zuiden van Vinkel en ten zuidoosten van Geffen.

Het beleid voor deze gebieden richt zich op het behoud en de bescherming van de bestaande natuur- en bosgebieden en het bevorderen van natuurontwikkeling bij de ecologische verbindingszones.

In het Reconstructieplan is dit gebied geheel als extensiveringsgebied aangewezen.

GHS-landbouw

Dit betreft de leefgebieden voor kwetsbare soorten en de natuurontwikkelingsgebieden die zijn begrensd in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. De landbouw behoudt er bestaansrecht, maar de bedrijfsontwikkelingen zijn af-

hankelijk van de mogelijkheid tot bescherming en behoud van kwetsbare natuurwaarden en landschappelijke waarden.

In het open komgebied ligt een GHS-landbouwzone (weidevogelgebied), die als verwevingsgebied is aangemerkt in het Reconstructieplan. Ontwikkelingen in de landbouw zijn hier mogelijk, mits de bestaansvoorwaarden voor weidevogels (met name de openheid) voldoende worden gegarandeerd.

Een tweede GHS-landbouwzone is te vinden ten zuidoosten van Vinkel. Dit deelgebied is grotendeels aangemerkt als extensiveringsgebied Natuur in het Reconstructieplan. Het landbouwkundig gebruik moet hier nadrukkelijk worden afgestemd op de aanwezige en aangrenzende natuurwaarden.

De Agrarische Hoofdstructuur is nader onderverdeeld in:

AGRARISCHE HOOFD
STRUCTUUR

AHS-landbouwontwikkelingsgebied

Deze zone wordt gevormd door de landbouwontwikkelingsgebieden uit het Reconstructieplan.

In deze gebieden heeft de ontwikkeling van de landbouw en met name de niet-grondgebonden landbouw het primaat. Vanzelfsprekend dienen de algemeen geldende milieubepalingen in acht te worden genomen en waar mogelijk het landschap te worden versterkt.

Doordat het primaat ligt bij de landbouw en het beschikbaar houden van de bestaande bouwlocaties voor de landbouw wordt geen medewerking verleend aan functieverandering van een agrarisch bedrijf.

AHS-verwevingsgebied

Dit gebied betreft de gebieden die in de huidige situatie vrijwel uitsluitend nog agrarische (of agrarisch gerelateerde) bedrijven bevatten en ook in de toekomst goede kansen bieden voor agrarische ontwikkeling.

In deze zone staat de verdere ontwikkeling van een economisch gezonde en duurzame grondgebonden landbouw voorop, naast het behoud van de openheid van het landschap in de zones AHS-landschap (met name de broekgebieden ten zuiden van de snelweg; De Rijt/Vinkelse kampen). Op duurzame locaties kan ook de intensieve veehouderij zich verder ontwikkelen, conform het Reconstructieplan. Vanzelfsprekend gelden in de hele zone ook de algemene milieubepalingen.

In dit gebied wordt terughoudend omgegaan met mogelijkheden voor functieverandering om zodoende het primaat voor de landbouw te garanderen. Functieverandering naar agrarisch gerelateerde bedrijven is wel mogelijk. In ieder geval zullen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in de afweging voor een functieverandering zwaar wegen.

AHS-extensiveringsgebied

Dit betreft gebieden die een sterke verweving van functies kennen en grotendeels als extensiveringsgebied-overig zijn aangewezen in het Reconstructieplan. Het gaat hierbij met name om:

- De meer verdichte zone tussen de spoorlijn en de snelweg, ten oosten van Nuland.

In dit gebied ligt het accent op vormen van plattelandsvernieuwing, die een relatie hebben met de dorpen, in combinatie met het behoud van het open landschap, met name ten westen van de Loonsestraat (landschaps-ecologische zone uit het Uitwerkingsplan Waalboss) en de centrale open ruimte en de noordelijke open ruimte in het tussengebied Geffen-Oss (conform de daarvoor opgestelde uitgewerkte visie).

- De zone rondom Vinkel, Kaathoven en Vinkeloord.

In dit gebied ligt het accent op meer landelijke vormen van plattelandsvernieuwing. In het grondwaterbeschermingsgebied vormen de gevolgen voor de grondwaterwinning een belangrijk afwegingscriterium voor functieverandering.

BEBOUWINGS CONCENTRATIES

De zone Bebouwingsconcentraties zijn kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten.

Door middel van gemeentelijke deelvisies zijn al eerder bouwstenen gemaakt voor de bebouwingsconcentraties. Zo is een visie voor de bebouwingsconcentratie Heeseind al door de gemeenteraad vastgesteld. Deze is één op één vertaald in deze structuurvisie.

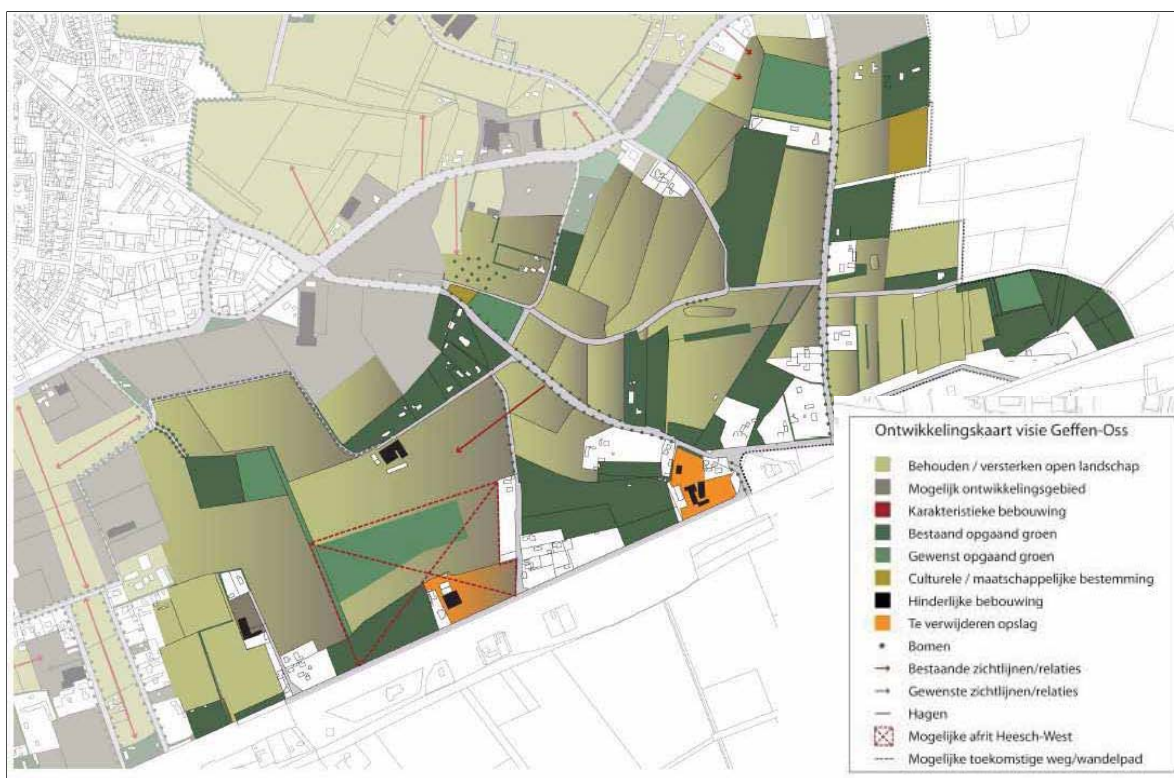
Voor het gebied tussen Nuland en Geffen is reeds een landschapsvisie opgesteld. Deze is als basis gebruikt voor het aanwijzen van bebouwingsconcentraties in dit deelgebied.

Ten slotte heeft de gemeenteraad al een visie vastgesteld voor het tussengebied Geffen-Oss.

In het provinciale Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss is het tussengebied aangegeven als 'integratie stad-platteland'. Dit gebied betreft dus eigenlijk geen bebouwingsconcentratie, zoals bedoeld in het beleid voor Buitengebied in Ontwikkeling, maar een beperkt verstedelijkingsprogramma in combinatie met het versterken van de landschapskwaliteiten.

Uit praktische overwegingen is ervoor gekozen dit gebied toch onder de 'paraplu' van de bebouwingsconcentraties mee te nemen.

Op basis van de uitgewerkte visie voor het tussengebied Geffen-Oss bestaan in het gebied Kraaijeven en omstreken (ten zuidoosten van Geffen) ook mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen binnen het waardevolle, afwisselende landschap. Juist het afwisselende landschap van weides, bosblokken en huizen biedt draagkracht voor nieuwe ontwikkelingen. Met name kan hierbij worden gedacht aan luxe buitenwoningen met een perceeloppervlakte van minimaal 5.000 m² en een inhoudsmaat van ongeveer 1.000 m³ per woning. Ook een landschappelijke golfbaan behoort tot de mogelijkheden.



Deelgebied 6: Afwisselend landschap Kraaijeven en omstreken
(bron: Uitgewerkte visie tussengebied Geffen-Oss)

Op de hierboven toegelichte wijze zijn al deze deelvisies integraal meegenomen in de voorliggende structuurvisie. Hierdoor zijn de deelvisies met elkaar in samenhang en onder één noemer gebracht.

Mede op basis van vorengenoemde deelvisies zijn de volgende bebouwingsconcentraties aangewezen:

1. Geffen-Oost (Bergstraat/Heesterseweg; zie uitgewerkte visie tussengebied Geffen-Oss).
2. Geffen-Zuid (Papendijk/Weverstraat; zie uitgewerkte visie tussengebied Geffen-Oss).
3. Lage Kant (Wolfdijk ten westen van Geffen).
4. Elst (noordzijde Geffen), ontleend aan Landschapvisie Nuland-Geffen.
5. Omgeving Kaathoven-Brugstraat.
6. Heeseind (zie Visie Heeseind, februari 2006).
7. Nieuwe Kampen.
8. Vinkelsestraat.

In paragraaf 5.2. is een nadere onderbouwing gegeven voor de keuze van deze bebouwingsconcentraties.

Voor de bebouwingsconcentratie Schotsheuvel-Hoolstraat-Nulandse Papendijk is besloten om dit buiten de structuurvisie te laten, aangezien hiervoor, binnen het kader van de Visie Groene Schil Nuland, een visie wordt ontwikkeld.

Overigens wordt de bestaande situatie in dit gebied wel in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen.

3.3

Landschappelijke zonering

Inleiding

Het buitengebied verandert. Veel ontwikkelingen dienen zich aan. De meeste ontwikkelingen zullen met behulp van het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Een 'nieuwe' ontwikkeling, waar het bestemmingsplan niet in voorziet, wordt met behulp van deze visie beoordeeld. Van belang voor de beoordeling is allereerst de zonering waarbinnen de ontwikkeling zal plaatsvinden.

Indien een ontwikkeling past binnen de functionele zonering, is vervolgens de vraag aan de orde op welke wijze deze ontwikkeling kan worden inpast in het omringende landschap en kan bijdragen aan de kwaliteiten van het landschap. Hiervoor is de landschappelijke zonering opgesteld.

De landschappelijke zonering is gebaseerd op de te onderscheiden en herkenbare landschappen in het buitengebied. De kwaliteiten of landschappelijke kenmerken van deze landschappen worden in de volgende paragraaf benoemd. Aan deze kwaliteiten zijn ontwerprichtlijnen ontleend, die het toetsingskader bieden voor concrete ontwikkelingen in het landelijk gebied (zie paragraaf 5.3).

De ontwerprichtlijnen geven aan op welke wijze ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Deze ontwerprichtlijnen zijn zodanig geformuleerd dat er ruimte blijft voor interpretatie. De werkelijkheid is nu eenmaal weerbarstiger dan de theorie. Het afwegingskader dient ruimte te bieden voor een zodanige afweging van zich aandienende initiatieven dat een toets op basis van 'per saldo kwaliteitswinst' mogelijk blijft. De ontwerprichtlijnen geven tevens richting aan mogelijke vereveningsbijdragen die in bepaalde gevallen kunnen worden gevraagd. Ook hierbij is maatwerk geboden, waarbij de versterking van het aanwezige landschap ter plaatse het uitgangspunt is. In bijzondere gevallen kan ook een bijdrage aan een landschapsfonds worden overwogen.

Uitgangspunt is dat per geval zorgvuldig wordt gekeken naar het erf en het omliggende landschap. Bebouwing en landschappelijke aanleg vormen in het beeld van het buitengebied een onlosmakelijk geheel. De inrichting van het erf en de vormgeving van het landschap in de omgeving dragen in belangrijke mate bij aan de inpassing van de bebouwing in het landschap. Het is daarom zaak dat bij een ontwikkeling als eerste zorgvuldig wordt gekeken naar de waarden van het landschap, cultuurhistorie, natuur en architectuur.

Vanuit een analyse van deze landschappelijke context moet een nieuwe situatie worden ontworpen, die goed aansluit op de specifieke kenmerken van het

ter plaatse karakteristieke landschap. In bijzondere situaties kan er ook voor worden gekozen om een contrasterend element te maken in het landschap. Daarbij streeft de gemeente ernaar dat waardevolle kenmerken behouden blijven, maar ook dat er ruimte ontstaat voor nieuwe architectonische en landschappelijke kwaliteiten.

Het is in de eerste plaats aan de initiatiefnemer om een landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie in zijn plan op te nemen die in een evenwichtige verhouding staat tot de verandering die op het betreffende erf gaat plaatsvinden. In de volgende paragraaf wordt nader toegelicht hoe de ontwerprichtlijnen worden toegepast.

Landschappelijke eenheden

In geval van nieuwe ontwikkelingen dient de ontwikkeling bij te dragen aan de versterking van de 'kwaliteit' ofwel de kenmerken van het landschap waarin de locatie is gelegen. Deze landschappelijke kenmerken zijn in de gebiedsbeschrijving verwoord.

Op basis van daarvan en de lagenbenadering, zoals opgenomen in paragraaf 2.1 zijn in de landschappelijke zonering samenhangende eenheden onderscheiden, te weten:

1. open komgebied;
2. overgangsgebied kom - dekzand met slagen;
3. beekdallaagte / broekgebied;
4. jonge heideontginning;
5. kampenlandschap op dekzandrug;
6. bebost duingebied.

Deze landschappelijke eenheden zijn op de separaat bijgevoegde kaart landschappelijke zonering nader aangegeven.

Voor de overzichtelijkheid zijn de belangrijkste kernkwaliteiten per landschappelijke eenheid weergegeven in de tabellen, zoals opgenomen in paragraaf 5.3. Onder het kopje Landschappelijke onderlegger zijn deze weergegeven. De beschreven kwaliteiten bieden de aanknopingspunten om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te versterken.

Overzicht mogelijkheden voor de landbouw

Activiteit	AHS	AHS	AHS	GHS	GHS	Bebouwings concentraties
	(landbouwont wikkelingsgebied)	(verwevingsgebied)	(extensiverings gebied)	(verwevingsgebied)	(extensiverings gebied)	(extensiverings gebied) ***
Nieuwvestiging van intensieve veehouderij	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Hervestiging van intensieve veehouderij **	Ja	Ja, uitsluitend op duurzame locaties	Nee	Ja, uitsluitend op duurzame locaties	Nee	Nee
Uitbreiding van bebouwing voor intensieve veehouderij binnen geldende bouwblokken *	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Vergroten van bouwblokken van een intensieve veehouderij	Ja, tot max. 3 ha	op duurzame locaties: tot max. 2,5 ha elders alleen t.b.v. het voldoen aan de wettelijke vereisten dierenwelzijn	Nee, tenzij noodzakelijk t.b.v. het voldoen aan de wettelijke vereisten dierenwelzijn	op duurzame locaties: tot max. 2,5 ha elders alleen t.b.v. het voldoen aan de wettelijke vereisten dierenwelzijn	Nee, tenzij noodzakelijk t.b.v. het voldoen aan de wettelijke vereisten dierenwelzijn	Nee, tenzij noodzakelijk t.b.v. het voldoen aan de wettelijke vereisten dierenwelzijn
Omschakeling van intensieve veehouderij naar grondgebonden bedrijven	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Uitbreiding van bebouwing voor grondgebonden bedrijven	Ja, mits ontwikkeling intensieve veehouderij niet frustreert	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Nieuwvestiging van een grondgebonden bedrijf	nee, tenzij in kader verplaatsing tbv algemeen belang	nee, tenzij in kader verplaatsing t.b.v. algemeen belang en niet in AHS landschap	nee, tenzij voor verplaatsing t.b.v. algemeen belang en niet in AHS landschap	Nee	Nee	Nee
Overname	ja	ja	ja	ja	ja	Ja

*) Bouwblokken uit het bestemmingsplan Buitengebied uit 1999. Voor bouwblokken waaraan goedkeuring is onthouden, geldt bouwblokken op maat.

**) Hervestiging van een agrarisch bedrijf: het verplaatsen van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarisch bouwblok naar een ander agrarisch bouwblok waar de agrarische activiteiten zijn gestaakt.

***) Voor de gedeelten van de bebouwingsconcentraties die zijn gelegen in verwevingsgebied gelden de mogelijkheden zoals opgenomen onder AHS verwevingsgebied.

Ontwikkelingsvisie thematisch



4.1

Landbouw (Agrarische bedrijvigheid)

De landbouw is voor het plangebied van groot belang; enerzijds als voedsel-producent, anderzijds als beheerder en beeldbepalende drager van het landschap. De gemeente wil daarom goede ruimtelijke randvoorwaarden scheppen, teneinde de bestaande agrarische bedrijven in het plangebied te kunnen behouden. Hierbij wil de gemeente een economisch rendabele en duurzame landbouw bevorderen.

Wel wordt onderscheid gemaakt in gebieden waar de landbouw meer c.q. minder mogelijkheden heeft en naar type agrarische bedrijvigheid.

In nevenstaande schema “Overzicht mogelijkheden voor de landbouw” zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw per deelgebied weergegeven. Wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij, neemt de gemeente vanzelfsprekend de regels hiervoor over uit het Reconstructieplan Maas & Meierij.

In het gebied met het primaat landbouw (AHS) staat een verdere ontwikkeling van de landbouw voorop, met inachtneming van algemeen geldende milieubepalingen. Met name in de gebieden die zijn aangewezen als AHS-landschap vormt het behoud van de landschappelijke openheid een aanvullende doelstelling. Ook in het gedeelte van het open komgebied dat is aangewezen als GHS-landbouw staat de ontwikkeling van de landbouw centraal. De gewenste agrarische ontwikkelingsmogelijkheden zijn goed te combineren met het behoud van openheid ten behoeve van de kwetsbare soorten (weidevogels en dergelijke).

Het ruimtelijk beleid houdt rekening met schaalvergroting in de landbouw. In het bijzonder in de melkveehouderij kan sprake zijn van een aanmerkelijke schaalvergroting, waardoor enerzijds bedrijven fors zullen groeien, anderzijds bedrijven zullen stoppen met hun agrarische activiteiten.

Grondgebonden agrarische bedrijven dienen voldoende ruimte te krijgen om zich de komende jaren verder te kunnen ontwikkelen.

Agrarische bedrijven met een omvang van meer dan 15 n.g.e.¹ krijgen in het bestemmingsplan een agrarisch bouwvlak (bouwperceel). Voor de bepaling van de omvang van het bouwperceel wordt de volgende zaken afgewogen:

De omvang van het agrarisch bedrijf: grotere bedrijven krijgen een groter bouwvlak.

De omvang van de huidige bebouwing: Voor de volwaardige bedrijven moet het bouwvlak voldoende ruimte geven voor toekomstige ontwikkelingen.

De omvang van het nu geldende bouwvlak.

Ligging van het bedrijf: bij bedrijven gelegen in de GHS wordt terughoudender omgegaan met het toestaan van een uitbreiding van het bouwvlak.

Voor een beperkte uitbreiding van het bouwvlak wordt een ontheffingsmogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan, onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing. Verdere vergroting is mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid, waarbij wordt getoetst aan de ontwerprichtlijnen. Daarbij geldt in de Agrarische Hoofdstructuur in beginsel 3 ha als maximum. In de AHS-landschap en de Groene Hoofdstructuur moeten bij uitbreidingen de landschaps- en natuurbelangen zorgvuldig worden meegewogen, waardoor in beginsel een maximum van 1,5 ha wordt gehanteerd.

In bijzondere gevallen zijn grotere bouwvlakken niet uitgesloten, mits goed onderbouwd (o.a. AAB advies) en zorgvuldig ingepast in het landschap (toetsing aan ontwerp richtlijnen)

De mogelijkheden voor intensieve veehouderij worden vanzelfsprekend afgestemd op het Reconstructieplan (zie schema "Overzicht mogelijkheden voor de landbouw").

In het AHS-landbouwontwikkelingsgebied en op duurzame bedrijfslocaties in het verwevingsgebied (binnen Agrarische Hoofdstructuur en Groene Hoofdstructuur) wordt ook ruimte geboden voor verdere ontwikkeling van de intensieve veehouderij, conform het Reconstructieplan. De omvang van het gedeelte intensieve veehouderij binnen de bouwblokken wordt hierbij afgestemd op hetgeen in het Reconstructieplan is afgesproken.

Agrarische bedrijven met hobbymatige agrarische activiteiten (minder dan 15 nge.) krijgen geen agrarische bestemming, maar een woonbestemming. Gelet op de doelstelling van het landbouwontwikkelingsgebied behouden hobbymatige bedrijven in dat deelgebied hun agrarisch bouwvlak.

In lijn met het Reconstructieplan is er geen ruimte voor vestiging van een intensieve veehouderij op een nieuwe bouwlocatie, ook niet als gevolg van verplaatsing vanuit een ander deel van de regio.

¹ De bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven worden meestal vastgesteld met behulp van Nederlandse grootte-eenheden (nge). De nge is een economische maatstaf. De normen worden berekend voor de rubrieken uit de Landbouwtelling die de bedrijfsomvang bepalen.

Overeenkomstig het provinciale beleid is in beginsel ook geen ruimte voor nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Een uitzondering kan eventueel worden gemaakt voor nieuwvestiging in geval van een bedrijfsverplaatsing, indien dit nodig is in het kader van het algemeen belang (verplaatsing uit kwetsbare gebieden of vanwege stedelijke uitbreidingen) en is aangetoond dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaande bouwlocatie (binnen een straal van 10 km). Bovendien mag een nieuwe bouwlocatie alleen zijn gelegen in de Agrarische Hoofdstructuur, maar niet in AHS-landschap. Aangezien het hierbij gaat om uitzonderingsgevallen zal hiervoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure dienen te worden gevolgd.

Nevenactiviteiten

Veel agrarische ondernemers ontwikkelen tegenwoordig nevenactiviteiten in het kader van de verbrede landbouw. Een niet-agrarische neventak kan een belangrijke aanvullende inkomstenbron zijn voor een agrariër.

De gemeente wil hiervoor de ruimte bieden, mede ter versterking van de sociaaleconomische structuur van het plangebied. Wel moet zijn gegarandeerd dat de neventak ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie landbouw. In het bestemmingsplan zullen daartoe maximale oppervlaktelaten worden opgenomen. Voor activiteiten die niet binnen gebouwen plaatsvinden, zoals kleinschalig kamperen is een goede landschappelijke inpassing essentieel.

Schema: Overzicht mogelijkheden nevenactiviteiten

Nevenactiviteit	AHS-landbouwonwikkelingsgebied	AHS-verwevingsgebied en GHS-landbouw/-verwevingsgebied	AHS-extensiveringsgebied en GHS-landbouw extensiveringsgebied	Bebouwingsconcentraties
- kleinschalig kamperen (maximaal 25 kampeermiddelen op bouwvlak of direct aansluitend van 15 maart tot en met 31 oktober)	Nee	Ja	Ja	Ja
- bed & breakfast in woning	Nee	Ja	Ja	Ja
- bed & breakfast in bedrijfsgebouw /pension /kampeerboerderij	Nee	Nee	Ja	Ja
- dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen	Nee	Ja	Ja	Ja
- horeca, zoals een theetuin, een ijs-/snackverkooppunt, een terras;	Nee	Ja	Ja	Ja
- detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten (maximaal 100 m ²)	Nee	Ja	Ja	Ja
- agrarisch technische hulpbedrijven	Nee	Ja	Ja	Ja
- agrarisch verwante bedrijven	Nee	Ja	Ja	Ja
- opslag / stalling	Nee	Ja	Ja	Ja
- levering groene en blauwe diensten, zoals natuurbeheer en onderhoud van het landschap	Ja	Ja	Ja	Ja

Schema: Overzicht mogelijkheden functieverandering

Functieverandering naar	AHS-landbouwont-wikkelingsgebied	AHS-verwevingsge-bied en GHS-landbouw-/verwevingsge-bied	AHS-extensiverings-gebied en GHS-landbouw ex-tensiveringsge-bied	Bebouwings-concentraties
- herbestemmen bedrijfswoning als burgerwoning	Nee	Ja, tenzij duurzame locatie	Ja	Ja
- verbouw voormalige boerderij tot meerdere woningen	Nee	Ja, tenzij duurzame locatie	Ja	Ja
- ruimte voor ruimte (sloop 1.000 m ² + bouw woning)	Nee	Nee*)	Nee*)	Ja
- agrarisch technische bedrijven	Nee	Ja	Ja	Ja
- agrarisch verwante bedrijven	Nee	Ja	Ja	Ja
- opslag / stalling	Nee	Ja	Ja	Ja
- landbouw product verwerkende bedrijven, zoals een palingrokerij, wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij	Nee	Nee	Ja	Ja
- overige ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf	Nee	Nee	Nee	Ja
- zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau	Nee	Nee	Nee	Ja
- camping	Nee	Nee	Nee	Ja
- recreatiebungalowterrein	Nee	Nee	Nee	Nee
- hotel, B & B, pensions, groepsaccommodatie	Nee	Nee	Ja	Ja
- vakantieappartementen	Nee	Nee	Ja	Ja
- dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speelboerderij, huifkarcentrum, fietsverhuur, boerengolf	Nee	Ja	Ja	Ja
- horeca ten dienste van extensieve recreatie	Nee	Ja	Ja	Ja
- zorgboerderij **)	Nee	Ja	Ja	Ja
- atelier, museum, galerie	Nee	Nee	Ja	Ja

*) Ruimte voor Ruimte kan hier wel worden toegepast, maar dan moet de extra woning worden gebouwd binnen een bebouwingsconcentratie, zoals aangegeven in paragraaf 5.2 van deze structuurvisie.

**) Zorg met permanente bewoning (nieuwbouw van een onderkomen) is niet toegestaan. Zorg als dagopvang is wel toegestaan.

Waar mogelijk worden nevenactiviteiten als recht opgenomen. Daar waar een nadere afweging wenselijk is (bijvoorbeeld omdat er gevolgen voor omliggende agrarische bedrijven kunnen optreden of om eisen te kunnen stellen aan de landschappelijke inpassing, zoals bij kleinschalig kamperen), wordt in het bestemmingsplan een ontheffing opgenomen.

In de zone AHS-landbouwontwikkelingsgebied (zone primair intensieve veehouderij) kiest de gemeente ervoor, om deze uitsluitend voor de landbouw beschikbaar te houden en in beginsel geen nevenactiviteiten toe te staan.

In de overige zones wordt ruimhartig met nevenactiviteiten omgegaan.

4.2

Functieverandering

De afgelopen jaren zijn er al veel agrarische bedrijven gestopt. Dat zal naar verwachting in de komende jaren gewoon doorgaan. Ook bestaande niet-agrarische bedrijfsgebouwen kunnen vrijkomen.

Dat alles roept de vraag op naar de hergebruiksmogelijkheden van de vrijgekomen en vrijkomende gebouwen. De gemeente wil hiervoor ruime mogelijkheden opnemen uit oogpunt van het behoud van een sterke plattelandseconomie.

Daarnaast hanteert de gemeente de versterking van de ruimtelijke kwaliteit bij een functieverandering als uitgangspunt. Dat betekent bijvoorbeeld dat eisen worden gesteld aan de sloop van gebouwen en aan de landschappelijke inpassing. Hierbij wordt getoetst aan de ontwerprichtlijnen.

Van functieverandering is sprake indien de activiteiten een zodanige omvang hebben dat de bestemming ten behoeve van de nieuwe functie moet worden aangepast. Voor de minder ingrijpende vormen van functieverandering wordt een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen (bijv. herbestemming bedrijfswoning als burgerwoning of hergebruik in de vorm van opslag/stalling). In de overige gevallen is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voorwaarden voor functieverandering

Bij functieverandering is het minder van belang welke functie wordt toegestaan en veel meer is van belang welk effect de nieuwe functie heeft voor de omgeving. Daarom is het zorgvuldig formuleren van de voorwaarden van groot belang.

De functieverandering moet niet alleen een verbetering opleveren voor de initiatiefnemer, maar ook een verbetering voor de omgeving en geen of een aanvaardbare belemmering voor omliggende agrarische bedrijven. In grote lijnen zal moeten worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) voormalige bedrijfsgebouwen die zijn gelegen in het buitengebied;

- met functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied wordt bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet onevenredig belemmerd;
- uitgangspunt is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen. Uitbreiding van de oppervlakte van gebouwen is in principe niet toegestaan;
- uit een erfinrichtingsplan moet blijken dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang. Om hieraan richting te geven, zijn in hoofdstuk 5 ontwerprichtlijnen opgenomen;
- functieverandering mag niet leiden tot een onevenredige toename van de verkeersbelasting. Het aantal verkeersbewegingen mag in beginsel niet meer toenemen dan door het gebied zonder structurele aanpassingen kan worden verwerkt;
- opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan;
- detailhandel wordt niet toegestaan, tenzij het detailhandel betreft in ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten;
- de functieverandering mag niet leiden tot onevenredige milieuhinder voor de omgeving. Alleen bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 (of daarmee vergelijkbaar) is toelaatbaar (overeenkomstig de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG);
- in geval van vrijgekomen gebouwen van een agrarisch bedrijf, dat is gestopt, dient de milieuvergunning te zijn ingetrokken.

Afhankelijk van de zonering op de kaart Functionele zonering wordt meer of minder ruimhartig met de mogelijkheden voor functieverandering omgegaan. In schema “Overzicht mogelijkheden functieverandering” is dat overzichtelijk weergegeven.

Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat in gebieden waarin het primaat ligt bij de landbouw meer terughoudend wordt omgegaan met mogelijkheden voor functieverandering om potentiële beperkingen voor agrarische bedrijven te voorkomen. Dit betreft met name de AHS-zones die in het reconstructieplan als landbouwontwikkelingsgebied of verwevingsgebied zijn aangemerkt. De extensiveringsgebieden betreffen veelal de extensiveringsgebieden-overig. Het gaat hierbij om zones rondom de bestaande kernen waar al sprake is van meer menging van functies, waardoor ruimhartiger met de mogelijkheden voor functieverandering kan worden omgegaan.

Ruimte voor ruimteregeling

Overeenkomstig het provinciale beleid inzake ruimte voor ruimte is de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van minimaal 1.000 m² aan gebouwen toegestaan (met uitzondering van landbouwontwikkelingsgebied en duurzame locaties), met dien verstande dat de nieuwe woning in de bebouwde kom of in een bebouwingsconcentratie (zoals uitgewerkt in paragraaf 5.2 en 5.3 van

deze structuurvisie) moet worden gebouwd. Nadere voorwaarden zijn opgenomen in de beleidsnota "Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte".

In aanvulling hierop is de gemeente van mening dat op het perceel Groenstraat 4 de extra woning(en) ook gebouwd mag worden op het voormalig agrarisch bouwperceel. Op dit adres speelt een concreet initiatief voor bedrijfsbeëindiging, dat de gemeente graag wil faciliteren. Dit perceel ligt in het gemengde tussengebied tussen Nuland en Geffen, waar een extra woning (of woningen) goed inpasbaar is. Het betreffende gebied kent geen bijzondere landschaps- of natuurkwaliteiten. Bovendien kan toepassing van de ruimte voor ruimterege-ling in dit gebied bijdragen aan de realisering van de landschapsontwikkelings-zone.

Gelet op de ruimtelijke gevolgen van de toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling, de gewenste afstemming op en inpassing in het omringende land-schap en de financiële en juridische complicaties zal realisering van een dergelijk initiatief alleen mogelijk zijn door middel van een afzonderlijke planherziening.

Paardenhouderijen

Er zijn in het buitengebied ook steeds meer initiatieven voor allerlei vormen van paardenhouderij (paardenpensions, paardenhandelsbedrijven, africhtings-bedrijven van paarden en dergelijke). De gemeente is van mening dat de ont-wikkeling van paardenhouderijen een belangrijke bijdrage kan leveren aan de vitaliteit van het platteland. Het beleid richt zich daarbij met name op het bieden van ruime mogelijkheden voor paardenhouderijen in vrijkomende (voormalige) agrarische gebouwen.

Overigens worden paardenfokkerijen (mede blijkens jurisprudentie) aange-merkt als grondgebonden agrarische activiteiten. Deze zijn derhalve binnen de agrarische bestemmingen zonder meer toegestaan. Bedrijven met uitsluitend paardenfokkerij komen echter nauwelijks voor. Meestal gaat het om een com-binatie van verschillende activiteiten.

Aandachtspunt bij de paardenhouderijen is de wens die snel ontstaat voor het bouwen van een binnenrijhal. Door het formaat van dergelijke hallen kunnen deze grote ruimtelijke consequenties hebben.

Verbouwen van bestaande gebouwen tot rijhal is zonder meer mogelijk. Als dat niet mogelijk is en nieuwbouw is noodzakelijk dan zullen andere gebouwen moeten worden afgebroken, zodat er per saldo geen sprake is van toename van de bebouwing. Tevens worden er dan hoge eisen gesteld aan de landschappe-lijke inpassing.

Gelet op het publieks- en verkeersaantrekkende karakter van maneges, vallen deze niet onder het begrip paardenhouderij. Dit is primair een recreatieve functie. Vanwege het verkeersaantrekkende karakter zijn maneges uitsluitend binnen bebouwingsconcentraties in vrijkomende bebouwing toegestaan (even-tueel door middel van vervangende nieuwbouw).

Paardenbakken

Bij steeds meer percelen (agrarische bedrijven, maar ook bij burgerwoningen) verschijnen paardenbakken. Vanwege de uitstraling van paardenbakken en tredmolens is nadere regulering in het bestemmingsplan wenselijk.

In verband met de rommelige uitstraling en de bijkomende voorzieningen worden paardenbakken en tredmolens in principe alleen toegestaan bij agrarische bedrijven en woningen (binnen de geldende bestemming: agrarisch bouwvlak of woonbestemming).

Tevens is plaatsing buiten de geldende bestemming (maar direct aansluitend) mogelijk onder nadere voorwaarden. Belangrijkste voorwaarden zijn:

- Een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- Plaatsing (vanaf de weg zien) achter de bestaande bebouwing.
- Voldoende afstand tot omliggende woningen (minimaal 50 m).

4.3

Wonen

De aanwezigheid van diverse burgerwoningen in het buitengebied wordt als een gegeven aanvaard. Deze zullen als zodanig in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Woningsplitsing (verbouwen tot twee afzonderlijke, zelfstandige woningen, met eigen voordeuren, eigen huisnummers) wordt niet toegestaan. Een uitzondering hierop vormt de situatie waarin door splitsing een voormalig boerderijgebouw (woning met aangebouwde deel) kan worden behouden en de overvloedige bebouwing wordt gesloopt. Hiervoor zal een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen. Deze mogelijkheid wordt niet toegestaan in het landbouwontwikkelingsgebied en op duurzame locaties in het verwevingsgebied, aangezien daar de belangen van de landbouw prevaleren.

Inwoning (twee huishoudens wonen in één woning; uiterlijk blijft sprake van één woning, overwegend gemeenschappelijke voorzieningen) daarentegen kan wel worden geaccepteerd. Woningen waarin al sprake is van inwoning, worden logischerwijze ook beschouwd als één woning, omdat anders niet kan worden voorkomen dat twee zelfstandige woningen ontstaan. Inwoning betekent overigens nadrukkelijk niet dat er ook een dubbele hoeveelheid bijgebouwen is toegestaan (immers het wordt beschouwd als één woning).

Bij woningen worden in beperkte mate bijgebouwen, zoals schuren en garages, toegestaan. In beginsel geldt hierbij 100 m² als maximale oppervlakte. Bewoning van bijgebouwen wordt uitdrukkelijk niet toegestaan. Een uitzondering geldt voor bewoning van een bijgebouw in het kader van de regeling mantelzorg.

In de woningen of in bijgebouwen zijn in beperkte mate beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, mits de woonfunctie overheersend blijft en het gaat om niet milieuhinderlijke activiteiten (maximaal milieucategorie 2).

Het geldende beleid richt zich op het zo min mogelijk toestaan van nieuwe (burger)woningen in het buitengebied. Een uitzondering hierop vormt woningsplitsing zoals hierboven aangegeven en toepassing van de ruimte voor ruimte regeling, zoals in paragraaf 4.2 nader toegelicht.

4.4

Niet-agrarische bedrijvigheid

In het buitengebied komen verspreid diverse niet-agrarische bedrijven voor. Niet-agrarische bedrijvigheid hoort in beginsel in het buitengebied niet thuis, vanwege de aard en de schaal van deze bedrijvigheid. Met name milieuhinderlijke en grotere bedrijven horen thuis op een bedrijventerrein.

Bestaande (en legaal aanwezige) niet agrarische bedrijven in het buitengebied blijven gehandhaafd. Deze worden naar aard en omvang strak vastgelegd in het bestemmingsplan.

In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied heeft zich in het plangebied een aantal nieuwe niet-agrarische bedrijven ontwikkeld. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan (inventarisatie en onderzoek) is inzicht verkregen in het aantal, het type, de ligging en de omvang van de betreffende nieuwe bedrijven. Deze worden nader beoordeeld. Indien de afweging uitwijst dat het betreffende bedrijf ter plaatse kan blijven gevestigd, krijgt het bedrijf de kans op een positieve bestemming (zonder uitbreidingsmogelijkheid), mits wordt voldaan aan eventuele voorwaarden, zoals de verbetering van de landschappelijke inpassing.

De mogelijkheden voor uitbreiding van de bebouwing bij niet agrarische bedrijven zijn afhankelijk van het type bedrijf, de ligging en van de huidige omvang van het bedrijf. Uitgangspunt is dat er sprake moet blijven van een kleinschalig bedrijf, tenzij het een agrarisch gerelateerd bedrijf is. Voor bedrijven die nu al niet meer kleinschalig zijn, is verdere groei niet gewenst.

Bestaande agrarisch-technische hulp-bedrijven en agrarisch verwante bedrijven	Max. 25% toename van de bestaande oppervlakte
Overige niet-agrarische bedrijven buiten bebouwingsconcentraties	Indien bestaande oppervlakte kleiner dan 500 m ² : max. 15% toename van de bestaande oppervlakte, met een absoluut max. van 500 m ² Indien bestaande oppervlakte groter dan 500 m ² : geen uitbreiding
Overige niet-agrarische bedrijven binnen bebouwingsconcentraties	Max. 25% toename van de bestaande oppervlakte, mits verbetering ruimtelijke kwaliteit (toetsing aan ontwerp richtlijnen)

Hierbij wordt onder bestaand verstaan: legaal aanwezig overeenkomstig het op dit moment geldende bestemmingsplan.

Met betrekking tot nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid blijft het restrictieve beleid van kracht. Dat wil zeggen dat geen medewerking wordt verleend aan de nieuwvestiging van een niet-agrarische bedrijf in het buitengebied, tenzij gebruik wordt gemaakt van vrijkomende bedrijfsgebouwen. De mogelijkheden en voorwaarden daarvoor staan beschreven in paragraaf 4.2.

4.5

Nieuwe landgoederen

Met het bevorderen van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen c.q. buitenplaatsen beoogt de gemeente enerzijds bij te dragen aan de versterking van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied en anderzijds tegemoet te komen aan de groeiende belangstelling voor het wonen 'in het groen'. De gemeente begrenst de mogelijkheden door deze ontwikkelingen uit te sluiten in de gebieden waar de landbouw een belangrijke functie is en blijft (AHS-landbouwontwikkelingsgebied, AHS-verweving en GHS-landbouw-verweving). In deze gebieden zijn nieuwe landgoederen of buitenplaatsen in beginsel niet toegestaan, omdat sprake is van een forse onttrekking van landbouwgrond.

Een uitzondering geldt wanneer door middel van een nieuw landgoed gebiedsdoelen kunnen worden gerealiseerd, zoals in de GHS-landbouw voor de weidevogels of in de AHS-landschap voor het behoud van de openheid. Het betekent dat het in deze gebieden niet kan gaan om meer traditionele nieuwe landgoederen met bospercelen, maar dat het om bijzondere landgoederen met bijvoorbeeld schraalgraslanden en combinaties met waterberging (watergoed) gaat.

Nieuwe landgoederen worden, overeenkomstig het provinciaal beleid, ook niet toegestaan in de GHS-natuur (Ecologische Hoofdstructuur).

In de overige gebieden liggen de meeste kansen voor de versterking van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten.

Elk nieuw landgoed vormt een nieuwe ontwerpopgave. Binnen het vorenge-noemde kader zal daarom elk initiatief per geval worden beoordeeld in het kader van een partiële herziening van het bestemmingsplan. De meerwaarde voor de omgeving (landschap, natuur, recreatie) weegt daarbij zwaar. Voor de inrichtings-, beeldkwaliteits- en duurzaamheidstoets wordt verwezen naar de provinciale nota "Rood voor groen, nieuwe landgoederen in Brabant".

4.6

Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Het plangebied herbergt veel landschappelijke waarden, archeologische en historisch bouwkundige waarden. Het beleid is gericht op het behoud van deze waardevolle kenmerken.

Ingezet wordt op de versterking en ontwikkeling van het eigen karakter van de verschillende landschapstypen. Het versterken van de karakteristiek van elk landschapstype maakt het landschap leesbaar, herkenbaar en begrijpbaar.

NIEUWE LANDGOEDEREN/
BUITENPLAATSEN

LANDSCHAPPELIJKE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	Landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kenmerken zijn: - archeologische waarden; - beplantingselementen en -structuren; - openheid en beslotenheid; - reliëf; - identiteit van de verschillende landschapstypen en het contrast ertussen; - cultuurhistorische elementen, zoals molens.
ARCHEOLOGIE	Bescherming (behoud/conservering) van gebieden met archeologische waarden met (middel)hoge verwachtingswaarden is uitgangspunt bij de zorg voor het archeologische erfgoed in het plangebied. Werkzaamheden die mogelijk verstorend kunnen zijn voor archeologische resten in de bodem, worden aan een aanlegvergunning gekoppeld.
BEPLANTINGSELEMENTEN EN STRUCTUREN	De aanwezigheid van beplantingselementen in de vorm van houtwallen, hak-houtbosjes, houtsingels, bosjes, laanbeplanting, (hoogstam) boomgaardjes en solitaire monumentale/waardevolle bomen is landschappelijk van grote waarde. Behalve dat deze houtopstanden visueel-ruimtelijk van betekenis zijn als 'stofferend' van het landschap en met name de oudere elementen de historische landschapsstructuur verduidelijken, vormen ze bovendien naar verhouding natuurlijke en soortenrijke elementen in een overigens sterk cultuurrijke, agrarische omgeving. Het gemeentelijk beleid is daarom gericht op de bescherming van deze beplantingselementen.
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.
RELIËF	De natuurlijke en/of cultuurhistorisch bepaalde hoogteverschillen in het plangebied in het dekzandgebied (stuifduinen) moet worden gehandhaafd.
RIJKSMONUMENTEN, GEMEENTELIJKE MONU- MENTEN EN BEELDBEPA- LENDE PANDEN	Veel waarde wordt gehecht aan behoud van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in het plangebied. Daarnaast bevinden zich binnen de gemeente meerdere waardevolle bouwwerken die geen monumentale status hebben. Deze worden als beeldbepalende panden aangemerkt. Een lijst hiervan is opgenomen bij de welstandsnota, vastgesteld door de raad op 15 juni 2004. Instandhouding van deze bouwwerken wordt nagestreefd.

In het plangebied komen ook enkele bijzondere elementen voor, zoals molens en zichtlijnen. De betekenis van deze elementen is voor de gemeente groot. De elementen verdienen uit oogpunt van cultuurhistorie te worden beschermd en ontzien bij ingrepen in de omgeving. Voorts leveren ze een bijdrage aan de kwaliteit en de beleving van het landschap en het toerisme.

CULTUURHISTORISCHE
ELEMENTEN

Tussen Nuland en Geffen is op de kaart 'functionele zonering' aangegeven dat een landschapsecologische zone nader dient te worden uitgewerkt. Dit betreft de landschapsontwikkelingszone, die is ontleend aan het Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss. Deze zone is van belang als ruimtelijke buffer tussen Nuland en Geffen en is belangrijk om de openheid van voldoende schaal en maat te waarborgen. In dit gebied komen twee landschappen samen. Direct ten noorden van de A59 is sprake van een meer kleinschalig kampenlandschap. Meer noordelijk is een open beekdallaagte aanwezig, die tevens de overgang vormt naar het open komgebied ten noorden van de spoorlijn.

LANDSCHAPSECOLOGISCHE
ZONE

Met name in de open beekdallaagtes wordt terughoudend omgegaan met verdere verdichting. Grootschalige agrarische bedrijven zijn hier niet gewenst. In geval van functieverandering hebben vormen de voorkeur, die het bebouwde oppervlak terugbrengen.

Hierbij wordt de kanttekening geplaatst dat er inmiddels een strategische gebiedsopgave ligt in verband met de regionale woningbouwopgave. De gemeente voert in mei/juni 2009 een voorstudie uit, waarbij ook dit tussengebied tussen Nuland en Geffen nader wordt bekeken.

4.7

Natuur

De gemeente streeft ernaar de bestaande bos- en natuurgebieden meer in samenhang met elkaar te brengen door middel van de ontwikkeling van de Groene Hoofdstructuur, zoals vastgelegd op provinciaal niveau en via groen-blauwe diensten, zoals vastgelegd op gemeentelijk niveau. Dat wil zeggen:

- het ruimtelijk beleid richt zich op het beschermen en in stand houden van de bestaande natuurwaarden en waar mogelijk het versterken daarvan;
- het vergroten van de bos- en natuurgebieden door middel van de ontwikkeling van nieuwe natuur. In het plangebied gaat het om natuurontwikkelingsgebieden aansluitend aan het bosgebied ten westen van Nuland, alsmede de ontwikkeling van natte verbindingzones, zoals de Hertogswetering, de Hoefgraaf en de Groote Wetering. De Hertogswetering en Hoefgraaf worden ingericht als 'natte as + nat kralensnoer'. Dat betekent dat langs de watergang een plas-dras oever wenselijk is en daarnaast stapstenen van 0,5 à 1 ha met poelen en moerasvegetatie op maximaal 500 m vanaf de watergang. De Groote Wetering krijgt een inrichting als 'natte lijn + houtwal + nat kralensnoer'. Deze ecologische verbindingzone is vooral een migratieroute voor das, bestaande uit bosjes, houtwallen, ruigte, vochtige weides, maïsakkers,

- boomgaarden et cetera. Een dergelijke landschapszone is 250 m à 500 m breed;
- inzetten op natuur- en landschapsbeheer en natuur- en landschapsonwikkeling, met name in de landschapsonwikkelingszone tussen Nuland en Geffen.

De leefgebieden voor kwetsbare soorten in het noordelijk deel van het plangebied omvatten landbouwgronden waarop zeldzame planten of dieren voorkomen. Ze stellen 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 garanderen van de openheid kan hieraan in belangrijke mate aan worden tegemoet gekomen.

Het versterken en ontwikkelen van nieuwe natuur wordt bevorderd door aan nieuwe functies in het plangebied (beleid voor transformatie) voorwaarden te stellen voor inpassing op basis van de ontwerprichtlijnen in hoofdstuk 5. Op deze wijze kunnen deze nieuwe functies een bijdrage leveren aan natuurontwikkeling en aan de kwaliteit van het landelijk gebied. Bijvoorbeeld: het aanplanten van een houtwal of het aanleggen van een poel bij toepassing van sloop en nieuwbouw in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Ook door middel van het ontwikkelen van nieuwe landgoederen kan nieuwe natuur worden ontwikkeld (Rood voor Groen-regeling; zie paragraaf 4.9).

4.8

Water

Ingezet wordt op de bescherming en het herstel van de hoofdwatgangen, in combinatie met het ontwikkelen van enkele natte ecologische verbindingsszones.

De gemeente wil op een soepele manier kunnen inspelen op de herinrichting van de waterlopen in het plangebied voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

ZOEKGEBIEDEN WATER
BERGING

Alleen waterbergingsgebieden die concreet zijn begrensd, worden planologisch geregeld in het bestemmingsplan. In het zuidelijk gedeelte van het plangebied liggen reserveringsgebieden voor waterberging. Deze moeten nog nader worden begrensd, waarbij het nog onduidelijk is of deze in de toekomst worden geëffectueerd.

In geval van grotere uitbreidingen van bebouwing en nieuwvestiging is overleg noodzakelijk met het waterschap. Om die reden zijn de reserveringsgebieden voor waterberging op de functionele zoneringskaart opgenomen.

De reserveringsgebieden worden niet opgenomen op de plankaart van het bestemmingsplan. Wel kunnen deze worden opgenomen op een ontwikkelingskaart, zodat bij toepassing van wijzigingsbevoegdheden hieraan kan worden

getoetst en kan worden voorkomen dat er onomkeerbare ontwikkelingen worden toegelaten die de functie van de waterberging kunnen belemmeren, zoals vestiging van nieuwe agrarische bedrijven.

Binnen het plangebied ligt in het bosgebied ten westen van Nuland het pompstation en waterwingebied van Brabant Water. Daaromheen ligt het grondwaterbeschermingsgebied. Voor deze onderdelen is de Provinciale Milieuverordening van toepassing. Voor het waterwingebied gelden hele strikte eisen. Hier zijn geen andere functies toegestaan dan gericht op de openbare drinkwaterproductie. Natuurontwikkeling en passief recreatief medegebruik zijn (in overleg met Brabant Water) wel toegestaan.

In het grondwaterbeschermingsgebied gelden strenge regels om vervuiling van grondwater en bodem te voorkomen. Ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, landbouw en recreatie in deze beschermingszone worden getoetst op de risico's voor de kwaliteit van de drinkwaterwinning (watertoets). Zo is het oprichten van bepaalde vormen van bedrijvigheid in deze gebieden uitgesloten, zoals chemische industrie en metaalindustrie, intensieve veehouderij, champignonkwekerij en tuinbouw. Deze staan vermeld in bijlage 10B van de Provinciale Milieuverordening.

GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIED

4.9

Recreatie

Het gemeentelijk beleid richt zich op het in stand houden, verbeteren en uitbreiden van het aanwezige recreatieaanbod. Dat geldt zowel voor dag- als voor verblijfsrecreatieve functies. In beginsel krijgen alle recreatiebedrijven, die positief worden bestemd, (beperkte) mogelijkheden tot uitbreiding. Daar wordt aan toegevoegd dat binnen bebouwingsconcentraties een wat grotere uitbreiding of omschakeling naar andere soorten kampeermiddelen in beginsel ook mogelijk is, mits inpasbaar op het gebied van stedenbouwkundige en landschappelijke structuur en voor wat betreft milieugevolgen voor de omgeving.

De gemeente staat in beginsel positief tegenover vestiging van kleinschalige vormen van dag- en verblijfsrecreatie in voormalige bedrijfsgebouwen. Dit kan in de vorm van nevenactiviteiten bij bestaande agrarische bedrijven (fietsverhuur, kamperen bij de boer, bed & breakfast en dergelijke). Vanwege de doelstelling om het landbouwontwikkelingsgebied primair beschikbaar te houden voor de landbouw, worden (recreatieve) nevenactiviteiten daar niet toegelaten.

In de gebieden met een menging van functies, met name zones rondom de kernen (extensiveringsgebied-overig) en in de bebouwingsconcentraties, kunnen in de vorm van volledige functieverandering ook dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen worden toegestaan, zoals dagrecreatieve voorzieningen, vakantie-appartementen in de vorm van een verbouwd, bestaand bedrijfsgebouw, een camping of een groepsaccommodatie. In de overige zones waar het primaat meer bij de landbouw ligt, zijn dergelijke functies niet gewenst, aan-

gezien deze belemmerend kunnen werken voor omliggende agrarische bedrijven met het oog op de toetsing in het kader van de geurhinderwetgeving.

Gelet op de mogelijke ruimtelijke consequenties worden deze vormen van functieverandering nader afgewogen in het kader van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Vestiging van een nieuw dag- of verblijfsrecreatiebedrijf op een nieuw bouwblok wordt niet toegestaan.

De gemeente streeft naar het versterken van de dagrecreatieve functie van het plangebied, onder andere door middel van de versterking van de recreatieve routestructuren (wandel- en fietspaden en dergelijke).

Ontwerpricht- lijnen

5

5.1

Handleiding toepassing ontwerpricht- lijnen

Indien een ontwikkeling past binnen de functionele zonering zoals beschreven in hoofdstuk 3 en 4, is vervolgens de vraag aan de orde op welke wijze deze ontwikkeling kan worden inpast in het omringende landschap en kan bijdragen aan de kwaliteiten van het landschap.

Hiervoor zijn de zogenaamde ontwerprichtlijnen per landschappelijke deelgebied opgesteld. Deze zijn opgenomen in paragraaf 5.3 en ontleend aan de kernkwaliteiten van deze landschappen.

De ontwerprichtlijnen moeten worden toegepast bij wijzigingsbevoegdheden binnen het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, alsmede bij ontwikkelingen die wel passen binnen deze structuurvisie, maar niet zijn meegenomen in het bestemmingsplan.

Ofwel bebouwingsmogelijkheden die als recht of via een ontheffing in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen, worden niet getoetst aan de ontwerprichtlijnen.

Deze ontwerprichtlijnen zijn zodanig geformuleerd dat er ruimte blijft voor interpretatie. De werkelijkheid is nu eenmaal weerbarstiger dan de theorie. Het afwegingskader dient ruimte te bieden voor een zodanige afweging van zich aandienende initiatieven dat een toets op basis van 'per saldo kwaliteitswinst' mogelijk blijft. De ontwerprichtlijnen geven tevens richting aan mogelijke vereveningsbijdragen die in bepaalde gevallen kunnen worden gevraagd. Hierbij is maatwerk geboden, waarbij de versterking van het aanwezige landschap ter plaatse het uitgangspunt is.

De ontwerprichtlijnen in paragraaf 5.3 zijn als volgt opgebouwd. De landschappelijke kernkwaliteiten zijn vertaald in richtlijnen op drie schaalniveaus:

- het eerste schaalniveau is het landschap, waarbij de aandacht uitgaat naar de positie van het complex in het omliggende landschap. Hierbij wordt aandacht besteed aan openheid/ beslotenheid, bos, wegbeplanting en andere beplantingselementen;
- vervolgens worden op het schaalniveau van de kavel richtlijnen gegeven over de inrichting van de kavel met betrekking tot de positionering van de bebouwing en de beplanting. Dit betreft de relatie bouwkavel-ontsluiting, de kavelvorm en de omvang en de vorm van het bouwvlak;

- tot slot zijn er richtlijnen voor de bebouwing waarin bijvoorbeeld de hoogte, detaillering en vorm van de bebouwing aan de orde komen, alsmede het kleur- en materiaalgebruik.

Aan de hand van de ontwerprichtlijnen zullen initiatiefnemers moeten aantonen op welke wijze de betreffende ontwikkeling in dat geval bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteiten. De landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie in een ontwikkeling dient in een redelijke en evenwichtige verhouding te staan tot de ingreep in het landschap. Stel de ontwikkeling betreft het hergebruik van bestaande bebouwing, waarbij de karakteristiek van de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en de hoofdropzet van het erf ongewijzigd blijft. In een dergelijke situatie zullen vanzelfsprekend minder hoge eisen kunnen worden gesteld aan de bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten, dan aan een ontwikkeling waarbij sloop en nieuwbouw plaatsvindt, met veranderingen aan de opzet van het erf. Een ander aspect dat in de beoordeling van de prestatie kan meewegen, is de waardevermeerdering van de grond als gevolg van een nieuwe ontwikkeling. Een situatie waarin al sprake is van goede erfbeplanting vraagt weer een andere benadering dan het geval waarbij erfbeplanting onvolledig of helemaal niet aanwezig is.

Per ontwikkeling is daarom maatwerk nodig om in te spelen op de opgestelde ontwerprichtlijnen.

Het is de uitdaging voor elke initiatiefnemer om voor elke situatie een op die plek afgestemd bouw- en inrichtingsplan (inclusief beplantingsplan) te maken dat leidt tot versterking van bestaande en/of nieuwe kwaliteiten in het landschap.

Van groot belang daarbij is om tijdig hierover af te stemmen met de gemeente. Het is wenselijk om per geval een ontwikkeling breed te bespreken binnen het gemeentehuis. Aan de initiatiefnemer voor een ontwikkeling wordt daarom gevraagd om zo vroeg mogelijk in overleg te treden met de gemeente om met behulp van de ontwerprichtlijnen en in goed overleg met de gemeente te komen tot planuitwerking.

In bijzondere gevallen kan de gemeente ook een onafhankelijk deskundigenadvies laten plaatsvinden.

In paragraaf 5.3 worden de ontwerprichtlijnen voor de volgende landschappen besproken:

1. open komgebied;
2. overgangsgebied kom - dekzand met slagen;
3. beekdallaagte/broekgebied;
4. jonge heideontginning;
5. kampenlandschap op dekzandrug;
6. bebost duingebied.

De weteringen vormen belangrijke structurerende elementen. Momenteel is de herkenbaarheid van deze structuren beperkt door het ontbreken van beplanting. Indien een nieuwe ontwikkeling, zoals een functieverandering plaatsvindt in de buurt van een waterloop, kan de functieverandering een bijdrage leveren aan de inrichting van de weteringen als ecologische verbindingszone en de herkenbaarheid van deze structurerende elementen. Hiervoor zijn een aantal aanvullende ontwerprichtlijnen gegeven met betrekking tot de landschappelijke inpassing. Deze richtlijnen dienen als aanvulling op de richtlijnen die zijn gegeven bij het betreffende landschapstype.

5.2

Bebouwingsconcentraties nader bekeken

Het generieke ruimtelijke beleid is grotendeels vastgelegd in de provinciale Interimstructuurvisie (en paraplunota). De gemeente wordt evenwel de mogelijkheid geboden, op basis van de provinciale nota Buitengebied in ontwikkeling (BIO) het ruimtelijk beleid uit te werken in gebiedsvisies voor de afzonderlijke bebouwingsconcentraties. Bebouwingsconcentraties zijn kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten, waar sprake is van een mengeling van agrarisch gebruik, natuur, landschap, wonen, werken, recreatie en sport.

Mits de gemeente de concentraties begrenst en gebiedsvisies opstelt, is de provincie bereid meer ruimte te bieden voor ontwikkelingen in afwijking van het streekplanbeleid.

Zoals in paragraaf 3.2 is aangegeven, zijn naast de 'echte' bebouwingsconcentraties onder deze noemer ook de gebiedsdelen uit het tussengebied Geffen-Oss opgenomen, waar enige verstedelijking mogelijk is, in het kader van het provinciale Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss.

Voor de onderscheiden bebouwingsconcentraties is een vergelijkbare opzet gekozen als voor de ontwerprichtlijnen voor de landschappelijke eenheden, te weten:

- allereerst zijn de belangrijkste kenmerken van de bebouwingsconcentratie benoemd in de tabel onder 'stedenbouwkundige structuren';
- op basis van deze kenmerken zijn 'richtlijnen stedenbouw' in de tabel opgenomen. Deze richtlijnen zijn op een naast deze tabel staande afbeelding nader in beeld gebracht in de vorm van een streefbeeld. Deze geven aan welke ruimtelijke ontwikkelingen binnen de betreffende bebouwingsconcentratie mogelijk zijn;
- vervolgens zijn weer richtlijnen voor de kavel en voor de bebouwing geformuleerd.

In beginsel worden de bebouwingsconcentraties op conserverende wijze opgenomen in het bestemmingsplan. Op het moment dat zich ontwikkelingen aandienen, worden zij getoetst aan deze visie en de hierna beschreven ontwerprichtlijnen. De visie en de ontwerprichtlijnen vormen het toetsingskader voor eventueel het meewerken aan een partiële herziening van het bestemmingsplan. Daarnaast zal vanzelfsprekend ook aan de uitvoeringsaspecten moeten worden voldaan (watertoets, archeologie, flora en fauna, bodemonderzoek etc.).

De volgende bebouwingsconcentraties zijn onderscheiden:

1. Geffen-Oost (Bergstraat/Heesterseweg; zie uitgewerkte visie tussengebied Geffen-Oss).
2. Geffen-Zuid (Papendijk/Weverstraat; zie uitgewerkte visie tussengebied Geffen-Oss);
3. Lage Kant (Wolfdijk ten westen van Geffen).
4. Elst (noordzijde Geffen), ontleend aan Landschapsvisie Nuland-Geffen.
5. Omgeving Kaathoven-Brugstraat.
6. Heeseind (zie Visie Heeseind, februari 2006).
7. Nieuwe Kampen.
8. Vinkelsestraat (deze was in het streefbeeld van het geldende bestemmingsplan al als 'kernrandgebied/lint/cluster' aangewezen).

De keuze voor deze bebouwingsconcentraties kan als volgt worden gemotiveerd (voorzover nog niet in eerder opgestelde visies gemotiveerd).

Primair is gekeken naar de dichtheid van de aanwezige bebouwing, alsmede de aantal erven die dicht bij elkaar staan. Ook is bezien of er historisch gezien al sprake was van lintbebouwing.

Tevens is gekeken naar de bestaande functies in het gebied. Liggen er agrarische bedrijven en voormalige bedrijven die potentieel voor functieverandering in aanmerking komen? Zijn het agrarische bedrijven met toekomstperspectief, waar geen toevoeging van woningen wenselijk is?

Is er al sprake van een menging van functies? In beginsel zijn er geen bebouwingsconcentraties aangewezen in de gebieden waar de landbouw het primaat heeft (AHS-landbouwonwikkelingsgebied, AHS-verweving en GHS-landbouwverweving), aangezien nieuwe (woon)functies hier potentieel belemmerend kunnen werken voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven.

Een uitzondering op deze regel vormt de bebouwingsconcentraties omgeving Kaathoven-Brugstraat. Hier bevinden zich enkele intensieve veehouderijen met een beperkt toekomstperspectief. Indien deze bedrijven zouden stoppen, dan liggen hier kansen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Bovendien is bekeken of binnen het gebied enige verdichting acceptabel zou kunnen zijn. In het waardevolle open gebied zijn hierom geen bebouwingsconcentraties aangewezen. Ook is rekening gehouden met de landschapsecologische zone tussen Nuland en Geffen. Om die reden is de Groenstraat niet aangewezen als bebouwingsconcentratie.

Voor het gebied ten westen van Nuland (omgeving Elzenstraat) is geen bebouwingsconcentratie aangegeven. Het betreft nu een overgangszone tussen de

bebouwde kom en het westelijk gelegen bosgebied. Verdere verdichting wordt niet wenselijk geacht, teneinde voldoende buffer tussen de bebouwde kom en het bosgebied te behouden en de kwetsbare waterwinning te ontzien.

5.3

Ontwerprichtlijnen

	Natuurontwikkeling (langs waterlopen)
	(Zoekgebieden) waterberging
	Nieuwe meidoorn- / sleedoornhaag
	Open te houden gebied
	Open corridor
	Behoud open tussengebieden
	Zichtlijn
	Nieuwe fruit- boomgaarden
	Bestaande boomrij / losse singel
	Nieuwe boomrij / losse singel
	Bestaande houtwal / bosperceel
	Nieuwe houtwal / bosperceel
	Opening in het bos
	Bebouwingsconcentratie met potentiële RvR regelingen / functieveranderingen (met of zonder beplanting)
	Monumenten
	Storende bebouwing
	Aandacht voor voortuin straatprofiel
	Dijk

Legenda zit uitvouwbaar achterin hoofdstuk 5

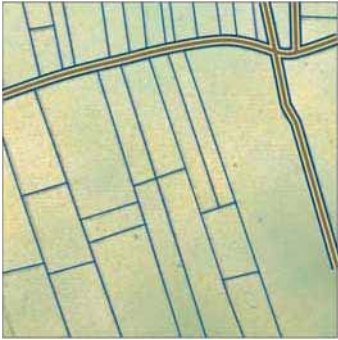
LEGENDA ONTWERP SCHEMAS

	Voorbeeldkavel
	Woonbebouwing
	Functieveranderingen
	Verblijfsrecreatie (mini camping)
	Bedrijf
	Nieuwe bedrijfsbebouwing
	Voedersilo's

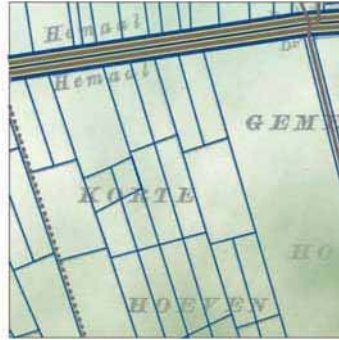
1 OPEN KOMGEBIED

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER Abiotisch patroon Biotopen Bos / Beplanting Water Elementen Schaal Verkaveling	• Overstromingsvlakte, komgebied; • Zware zavel en kleigronden, gedeeltelijk op veen; • Natte laag gelegen delen; • Gebied van weidse openheid. Van oorsprong geen bos. Systeem van weteringen en sloten in hiërarchische structuur. Weidse hooi en graslanden; Weinig opgaand groen, eendenkooi, struweel. Grootschalig. Slagen en blokverkavelingen.
RICHTLIJNEN LANDSCHAP Openheid / Beslotenheid Schaal / Verkaveling Bos Weginrichting Elementen	Behoud van de grote openheid van het gebied. Aandacht voor de randen van de openheid. Behoud van de huidige verkavelingstructuren. Geen bos erbij. Geen nieuwe lanen erbij, wel behoud bestaande bomen bij kruispunten / in wegbochten. Rietvelden losstaand van waterlopen; Eendenkooiprincepte voor landschappelijke inpassing van agrarische bedrijven.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkaavel - ontsluiting Kavelvorm Bouwblok omvang, structuur Erfinrichting Erfbeplanting	Gescheiden ontsluiting woning bedrijfsbebouwing. Respecteren van de langwerpige kavelvorm. Passend binnen de bestaande verkavelingstructuur. Hoofdgebouw georiënteerd op de weg. Alle gebouwen in onderlinge samenhang (vrij dicht bij elkaar). Geschakelde opzet passend in huidige kavelstructuur (breedte lengteverhouding). In het eendenkooiprincepte (houtwal rond om het erf). Bedrijfsgedeelte: 20% van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inrichting: Houtwal, inrichting van de slootoevers (verbreden). Elzen, wilgen, populieren, eiken; Hagen van sleedoorn, meidoorn, kornoelje; Rietveld (buiten het erf). } Inheemse bomen en struiken
RICHTLIJNEN BEBOUWING Bedrijfsbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detailering Woonbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detailering	Achter de woning; nokrichting conform kavelrichting. 2 lagen plus kap. Enkelvoudige hoofdvormen, langwerpige bouwmassa (rechthoekige plattegrond). Voedersilos aan de achterkant van / tussen de bedrijfsbebouwing. Eenvoudige gevelindeling. Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek. Duidelijk eigen sfeer en ruim vóór de bedrijfsbebouwing. Haaks op of evenwijdig aan de weg. 2 lagen plus kap. Enkelvoudige hoofdvorm, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning. Eenvoudig.
Kleurgebruik Materiaalgebruik	Donkere aardetinten gevels (rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving, ook toekomst gerichte technologieën (zoals zonnepanelen).

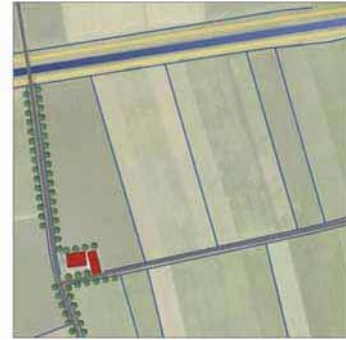
1 OPEN KOMGEBIED



±1850

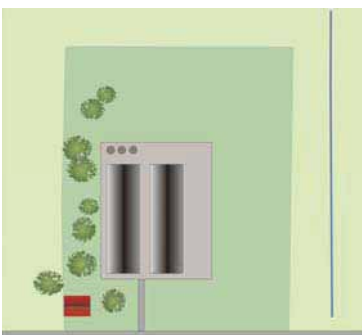


±1900



±2000

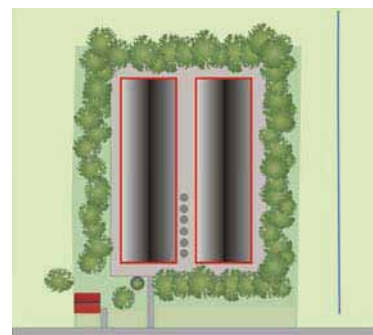
Streefbeeld landschap



Bestaande situatie



Uitbreiding bedrijf

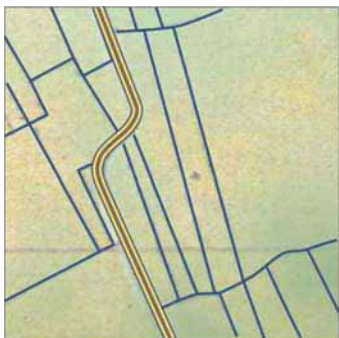


Uitbreiding bedrijf variant

2 OVERGANGSGEBIED KOM - DEKZAND

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER Abiotisch patroon Biotopen Bos / Beplanting Water Elementen Schaal Verkaveling	• Overgangsgebied van komgebied naar dekzand. • Flank van gooreerdgronden. • Gradiënt van laag/natter naar hoger/droger. Smalle lange stroken in noord zuidelijke richting (haaks op de flank). Slotenstelsel in noord zuidelijke richting. Hooi en graslanden. Boomsingels, boomgaarden, houtwallen, struweel. Grootchalig. Langwerpige slagenverkavelingen.
RICHTLIJNEN LANDSCHAP Openheid / Beslotenheid Schaal / Verkaveling Bos Weginrichting Elementen	Behoud en versterking van coulissen in het gebied. Herstel van noord zuidelijk gerichte structuren. Aandacht voor de randen van de openheid. Behoud van de langwerpige verkavelingstructuren. Behoud en versterking houtwallen en bosstructuren. Behoud lanen en boomsingels. Behoud en versterking boomsingels, boomgaarden, houtwallen, struweel.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkaavel - ontsluiting Kavelvorm Bouwblok omvang, structuur Erfinrichting Erfbeplanting	Gescheiden ontsluiting woning bedrijfsbebouwing. Respecteren van de bestaande kavelvorm. Passend binnen de bestaande verkavelingstructuur. Hoofdgebouw georiënteerd op de weg. Alle gebouwen in onderlinge samenhang. Versterken oorspronkelijke kavelstructuur (benadrukken noord zuidelijke richting). Voorste gedeelte met de woning inrichten met tuin, boomgaarden, hagen op de kavel grens. Bedrijfsgebouwen: 20% van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inrichting: Boomrijen en houtwallen voornamelijk in noord zuidelijke richting. Elzen, wilgen, populieren, eiken, essen. Fruitbomen. Hagen van sleedoorn, meidoorn, kornoelje. } Inheemse bomen en struiken
RICHTLIJNEN BEBOUWING Bedrijfsbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detaillering Woonbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detaillering	Achter de woning; nokrichting conform kavelrichting. 2 lagen plus kap. Enkelvoudige hoofdvormen, langwerpige bouwmassa (rechthoekige plattegrond). Voedersilos aan de voorkant van / tussen de bedrijfsbebouwing. Eenvoudige gevelindeling. Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek. Duidelijk eigen sfeer en ruim vóór de bedrijfsbebouwing. Haaks op of evenwijdig aan de weg. 2 lagen plus kap. Enkelvoudige hoofdvorm, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning. Eenvoudig.
Kleurgebruik Materiaalgebruik	Donkere aardetinten gevels (rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving, ook toekomst gerichte technologieën (zoals zonnepanelen).

2 OVERGANGSGEBIED KOM - DEKZAND



±1850

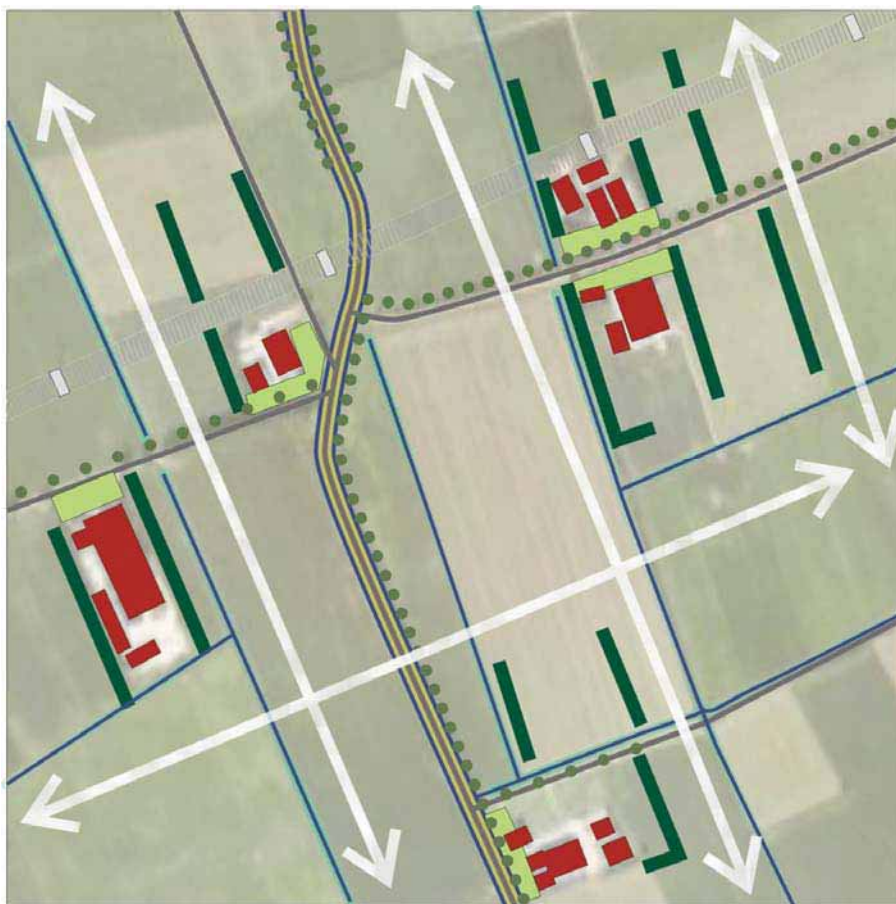


±1900

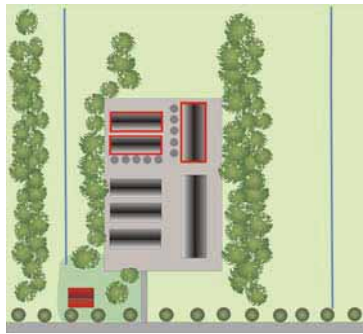


±2000

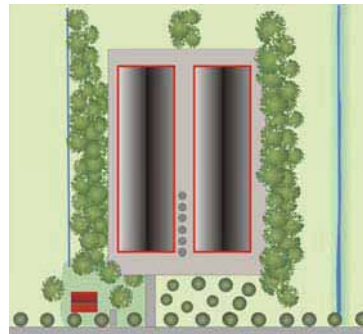
Streefbeeld landschap



Bestaande situatie



Uitbreiding bedrijf

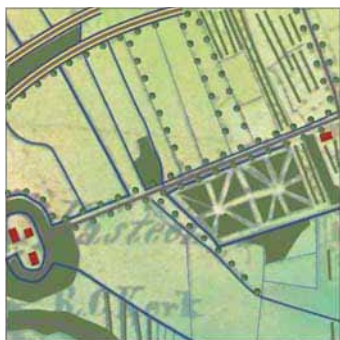


Uitbreiding bedrijf variant

3 BEEKDALLAAGTE EN BROEKGEBIED

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER Abiotisch patroon Biotopen Bos / Beplanting Water Elementen Schaal Verkaveling	• Lage inclave in het overgangsgebied van komgebied naar dekzand en beekdalen. • Vlakvaaggrond en bekeergrond met hoge grondwaterstand. • Lager en natter gedeeltes omgeven van dekzandgebied. Kleinere bospercelen en houtwallen. Gebied met hoge grondwaterstand en oorspronkelijk kleine beekjes. Oorspronkelijk boomsingels op kavelgrenzen / langs de beek. Kleinschalig. Onregelmatig op het beekje en microreliëf gerelateerde blokverkavelingen. Op afstand van de beekdallaagte smallere slagenverkaveling.
RICHTLIJNEN LANDSCHAP Openheid / Beslotenheid Schaal / Verkaveling Bos Weginrichting Elementen	• Behoud van de relatief kleinschalige openheid met coulissen. • Dorpen, bebouwingsconcentraties en verspreide bebouwing op dekzandrug niet door laten groeien. • Behoud van het inclavenkarakter met openheid binnen de dekzandruggen. Behoud en versterking kleinschalige blok en slagenverkaveling. Behoud kleine bospercelen. Herstel en behoud laanbeplantingen. Herstel en versterking elzensingels op de kavelgrenzen.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkaavel - ontsluiting Kavelvorm Bouwblok omvang, structuur Erfinrichting Erfbeplanting	Gescheiden of gezamenlijke ontsluiting woning bedrijfsbebouwing. Respecteren van de onregelmatige blokkavels en slagen. Passend binnen de bestaande verkavelingstructuur. Hoofdgebouw georiënteerd op de weg. Alle gebouwen in onderlinge samenhang. In de lengte van de bestaande kavels georiënteerd. Voorste gedeelte met de woning inrichten met voor en moestuin, fruitgaarden en 1 3 grote erfbomen (paardenkastanjes, notenbomen, eiken, beuken, essen). Minimaal 20% van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inrichting: Hagen (sleedoorn, meidoorn) en boomsingels op de kavelgrens. Eiken, elzen, wilgen, essen, (veld)esdoorn.
RICHTLIJNEN BEBOUWING Bedrijfsbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detaillering Woonbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detaillering Kleurgebruik Materiaalgebruik	Achter en ondergeschikt aan oude boerderij of woning; geschakeld. 2 lagen plus kap. Enkelvoudige of geschakelde hoofdvormen, bouwmassa refererend aan beeldbepalende bebouwing in de omgeving. Voedersilos aan de achterkant de bedrijfsbebouwing; Asymmetrische opzet van het hoofdgebouw en de langsgewel. Duidelijk eigen sfeer en ruim vóór de bedrijfsbebouwing. Haaks op of evenwijdig aan de weg. 2 lagen plus kap. Geschakelde plattegrond toegestaan, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning. Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek. Donkere aardetinten gevels (rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving, ook toekomst gerichte technologieën (zoals zonnepanelen).

3 BEEKDALLAAGTE EN BROEKGEBIED



±1850

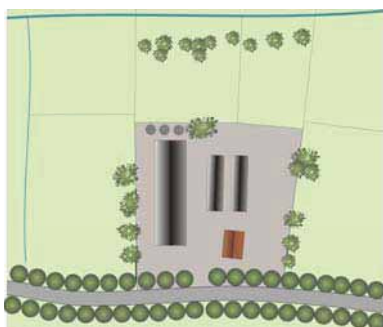
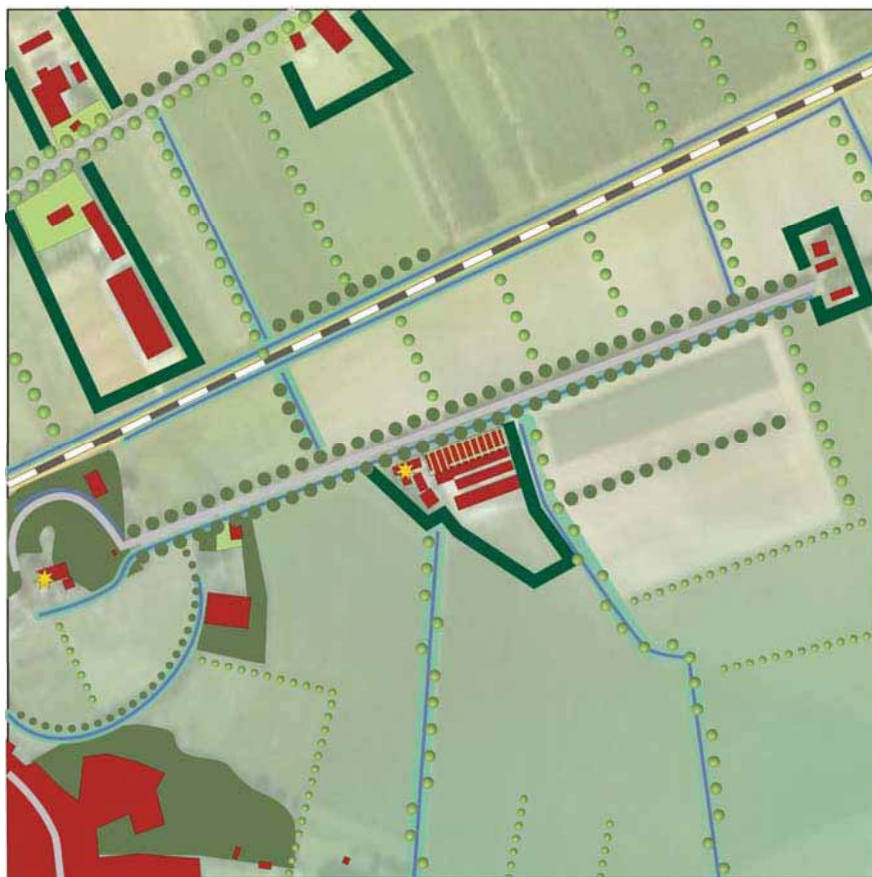


±1900



±2000

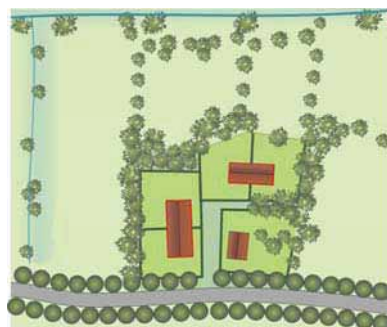
Streefbeeld landschap



Bestaande situatie



Uitbreiding bedrijf

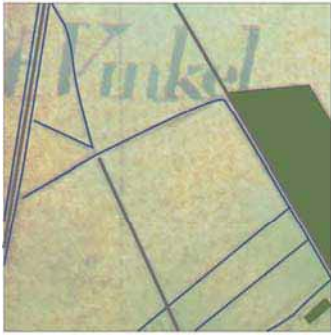


Functieverandering

4 JONGERE HEIDEONTGINNINGEN

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER Abiotisch patroon Biotopen Bos / Beplanting Water Elementen Schaal Verkaveling	BESTAANDE SITUATIE - Dekzandplateau. - Humusarme plaatselijk natte fijne zandgronden. - Hoger gelegen delen. Geometrische bospercelen. Rechthoekige beken en relatief brede sloten. Open akker en weideland, houtwallen en lanen. Relatief grootschalig. Regelmatige jonge heideontginningen.
RICHTLIJNEN LANDSCHAP Openheid / Beslotenheid Schaal / Verkaveling Bos Weginrichting Elementen	- Nastreven het ritme open en besloten met zichtrelaties. - Verbetering van de ruimtelijke structuur. Behoud van het huidige verkavelingsstructuur. Versterking bospercelen. Behoud en herstel laanbeplantingen (eiken). - Behoud en versterking van houtwallen, singels in het geometrische patroon. - Natuurvriendelijk beek slootherstel.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkaavel - ontsluiting Kaavelvorm Bouwblok omvang, structuur Erfinrichting Erfbeplanting	Gescheiden of gezamenlijke ontsluiting woning bedrijfsbebouwing. Respecteren van de geometrische blokken. Passend binnen de bestaande verkavelingstructuur. Hoofdgebouw georiënteerd op de weg. Alle gebouwen in onderlinge samenhang, mogelijk geschakeld. Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin, boomgaarden, houtwallen of singels op de kavelgrens (b.v.) 1-3 grote eiken of essen als erfbomen. Bedrijfsgebouwen: 20% van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inrichting: Bospercelen, brede houtwallen en elzensingels. Elzen, eiken, berken.
RICHTLIJNEN BEBOUWING Bedrijfsbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detailering Woonbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detailering Kleurgebruik Materiaalgebruik	Achter en ondergeschikt aan oude boerderij of woning; geschakeld. 2 lagen plus kap. Enkelvoudige of geschakelde hoofdvormen, bouwmassa refererend aan beeldbepalende bebouwing in de omgeving. Voedersilos aan de achterkant de bedrijfsbebouwing; Asymmetrische opzet van het hoofdgebouw en de langsgevel. Duidelijk eigen sfeer en ruim vóór de bedrijfsbebouwing. Haaks op of evenwijdig aan de weg. 2 lagen plus kap. Geschakelde plattegrond toegestaan, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning. Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek. Donkere aardetinten gevels (rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving, ook toekomst gerichte technologieën (zoals zonnepanelen).

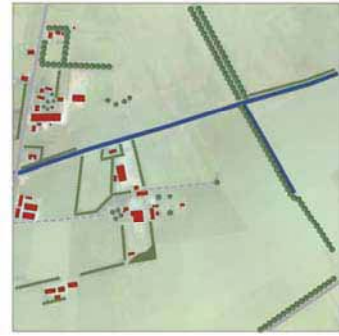
4 JONGERE HEIDEONTGINNINGEN



±1850



±1900



±2000

Streefbeeld landschap



Bestaande situatie



Uitbreiding bedrijf



Functieverandering

5 KAMPENLANDSCHAP OP DEKZAND

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGERS Abiotisch patroon Biotopen Bos / Beplanting Water Elementen Schaal Verkaveling	- Dekzandruggen; - Zand en eerdgronden, humusrijke oude akkers; - Droge hoger gelegen delen. Relatief kleine bospercelen, soms geschakeld. Kleine beekjes. Hoogstamfruit, Houtwallen, Oude akkers, struweel en Lanen. Kleinschalig; Onregelmatige blokverkavelingen en kampen.
RICHTLIJNEN LANDSCHAP Openheid / Beslotenheid Schaal / Verkaveling Bos Weginrichting Elementen	- Behoud en versterking van ruimtelijke diversiteit (kleine en grotere open gebieden) - Versnippering door bebouwing tegen gaan. - Versterking van de afwisseling van open en beslotenheid. Behoud en versterking kleinschalige onregelmatige blokverkaveling. - Meer aan elkaar schakelen van bospercelen / houtwallen; - Herstel en behoud aantal bospercelen. Herstel en behoud laanbeplantingen (eiken). Zachte overgangen dorp buitengebied middels bospercelen, houtwallen, boomsingels en hoogstamfruit.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkaal - ontsluiting Kavelform Bouwblok omvang, structuur Erfinrichting Erfbeplanting	Gescheiden of gezamenlijke ontsluiting woning bedrijfsbebouwing. Respecteren van de onregelmatige blokkavels. Passend binnen de bestaande verkavelingstructuur. Hoofdgebouw georiënteerd op de weg. Alle gebouwen in onderlinge samenhang met afwisseling in bouwvolumes →ontwikkeling naar boerderijcomplex. Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens (b.v.) 1 3 grote eiken of essen als erfbomen. Bedrijfsgebouwen: 20% van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inrichting: Onregelmatige en geschakelde bospercelen, boom en fruitgaarden, boomsingels. Eiken, essen, beuken, kastanjes, berken.
RICHTLIJNEN BEBOUWING Bedrijfsbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detailering Woonbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detailering	Achter en ondergeschikt aan oude boerderij of woning; geschakeld. 2 lagen plus kap. Enkelvoudige of geschakelde hoofdvormen, bouwmassa refererend aan beeldbepalende bebouwing in de omgeving. Voedersilos aan de achterkant de bedrijfsbebouwing; Asymmetrische opzet van het hoofdgebouw en de langsgevel. Duidelijk eigen sfeer en ruim vóór de bedrijfsbebouwing. Haaks op of evenwijdig aan de weg. 2 lagen plus kap. Enkelvoudige hoofdvoorm, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning. Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek.
Kleurgebruik Materiaalgebruik	Donkere aardetinten gevels (rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekgebruik van de (directe) omgeving, ook toekomst gerichte technologieën (zoals zonnepanelen).

5 KAMPENLANDSCHAP OP DEKZAND



±1850

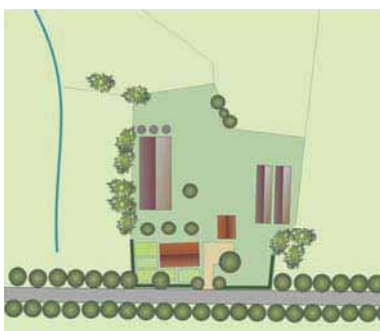


±1900



±2000

Streefbeeld landschap



Bestaande situatie



Uitbreiding bedrijf

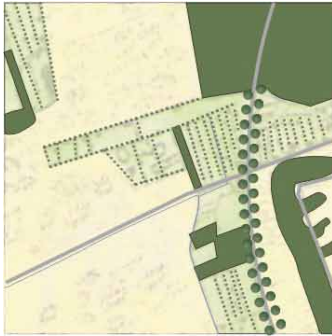


Functieverandering

6 BEBOST DUINGEBIED

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGERS Abiotisch patroon Biotopen Bos / Beplanting Water Elementen Schaal Verkaveling	• Duinen, Dekzandvlaktes; • Fijn arm zandgebied; • Hoger gelegen gebied met droog nat gradiënten. Aangeplant grootschalig bos (met rafelranden in de overgang naar kampenlandschap). Vennetjes. Restanten stuifzand en kleine openingen in het bos. Relatief grootschalig; Relatief regelmatige heideontginningen.
RICHTLIJNEN LANDSCHAP Openheid / Beslotenheid Schaal / Verkaveling Bos Weginrichting Elementen	• Besloten karakter met open plekken (stuifzand, vennetjes); • Behoud openingen en vergroting ervan (verhoging natuurwaarde). Behoud van het huidige verkavelingstructuur. • Naaldbos omzetten naar gemengd bos en/of natuurlijk loofbos; Behoud van bestaande zandpaden. • Openingen in het bos.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkaal - ontsluiting Kaavorm Bouwblok omvang, structuur Erfinrichting Erbeplanting	Gescheiden of gezamenlijke ontsluiting woning bedrijfsbebouwing. Respecteren van de geometrische blokken. Alleen vervangende nieuwbouw. Hoofdgebouw georiënteerd op de weg. Alle gebouwen in onderlinge samenhang, mogelijk geschakeld. Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin en haag. Bedrijfsgebouwen: 20% van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inrichting: Duidelijke begrenzing naar het bos (haag / houtwal). Eiken, berken, esdoorns, mogelijk een enkele den.
RICHTLIJNEN BEBOUWING Bedrijfsbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detailering Woonbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detailering	Geen bedrijfsbebouwing anders dan gericht op openbare drinkwaterproductie. Bijzonder regiem in betrekking tot waterwingebied. Duidelijk eigen sfeer en ruim vóór de bedrijfsbebouwing. Haaks op of evenwijdig aan de weg. 2 lagen plus kap. Geschakelde plattegrond toegestaan, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning. Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek.
Kleurgebruik Materiaalgebruik	Donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving.

6 BEBOST DUINGEBIED



±1850

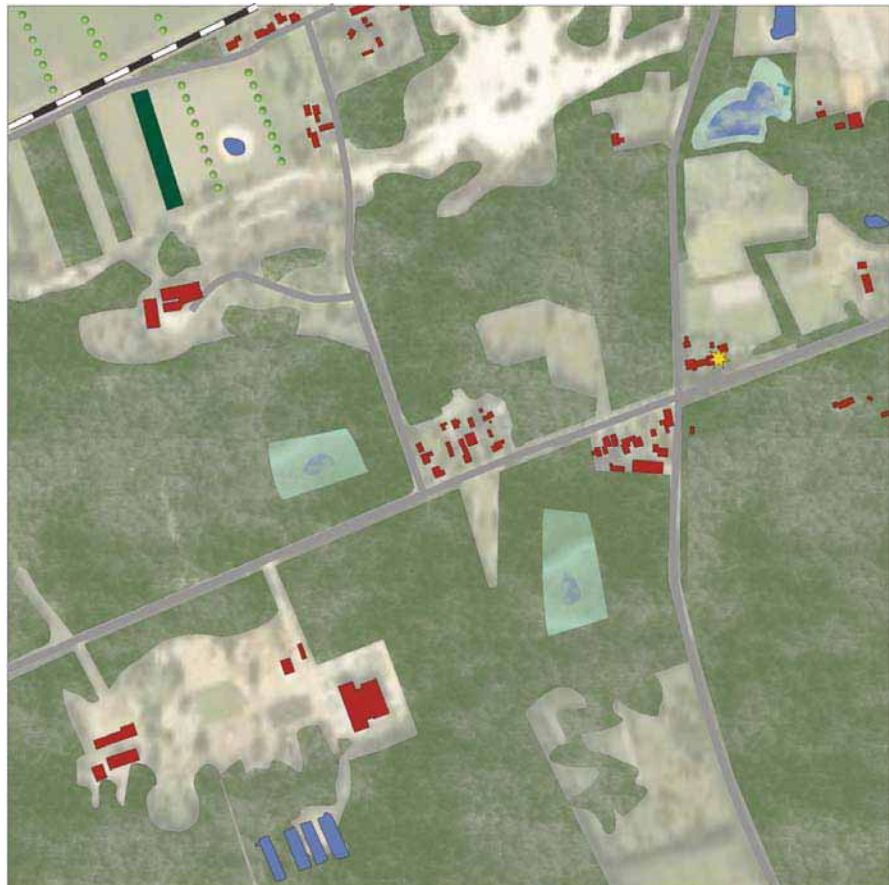


±1900

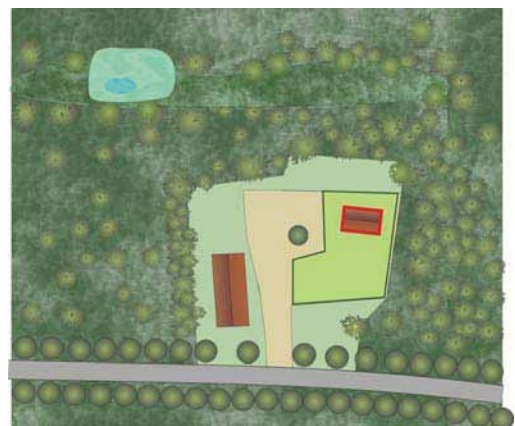


±2000

Streefbeeld landschap



Bestaande situatie



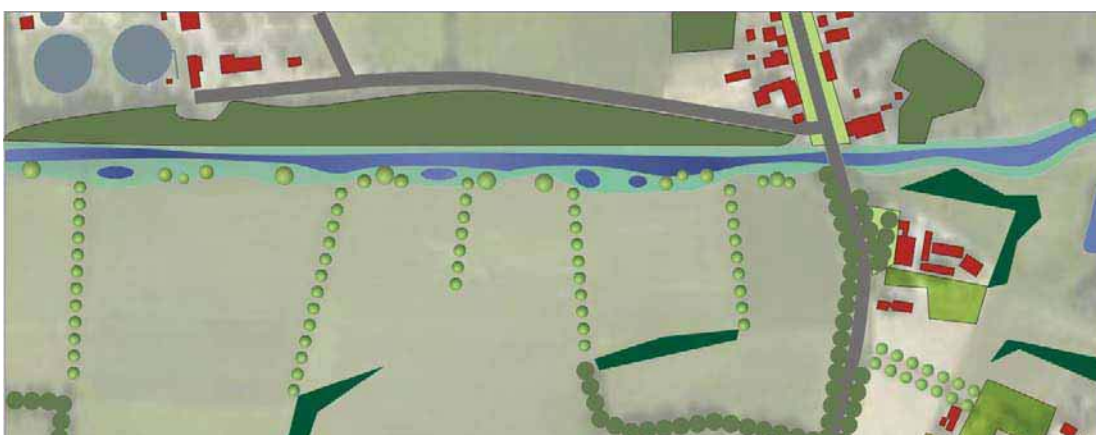
Functieverandering

AANDACHTSGEBIEDEN LANGS WATERLOPEN

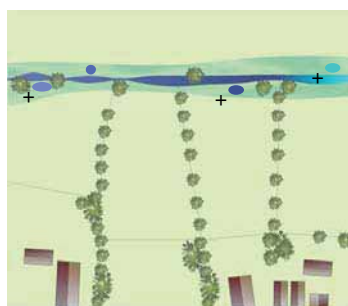
LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER Abiotisch patroon Biotopen Bos / Beplanting Water Elementen Schaal Verkaveling	• Beekdalen; • Beekeerdgronden met hoge grondwaterstand; • Lager en natter gedeeltes omgeven van dekzandgebied. Er is nog maar weinig bos. Gegraven weteringen in beekdalen. Oorspronkelijk boomsingels op kavelgrenzen haaks op én langs de waterlopen. Kleinschalig. Onregelmatig op het beekje en microreliëf gerelateerde verkavelingen.
RICHTLIJNEN LANDSCHAP Openheid / Beslotenheid Schaal / Verkaveling Bos Weginrichting Elementen	• Behoud van de relatief kleinschalige openheid; • Versterking van de beleefbaarheid van de waterlopen (ook op afstand). Behoud en versterking van de (kleinschalige) blokverkaveling. Bospercelen met name in het jongere heideontginningsgebied. Aandacht voor vormgeving van bruggen. Herstel en versterking elzensingels haaks op de waterlopen. Herstel en versterking van solitaire bomen of boomclusters langs de waterlopen. Inrichten van een stapsteenprincipe van poelencomplexen. Natuurvriendelijke flauwe oevers.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkaavel - ontsluiting Kavelvorm Bouwblok omvang, structuur Erfinrichting Erfbeplanting	Conform landschappelijke zonering. Eiken, elzen, wilgen in de omgeving van de waterlopen
RICHTLIJNEN BEBOUWING Bedrijfsbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detallering Woonbebouwing Ligging Hoogte Vorm Detallering	Conform landschappelijke zonering.
Kleurgebruik Materiaalgebruik	



Streefbeeld landschap



Bestaande situatie



Landschappelijke versterking



Bestaande situatie

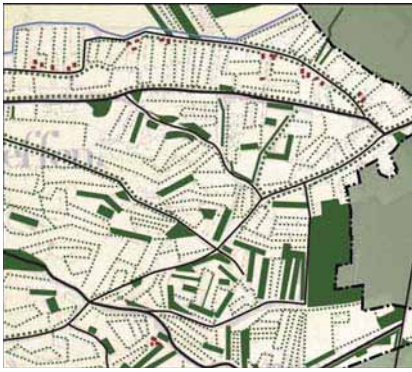


Landschappelijke versterking

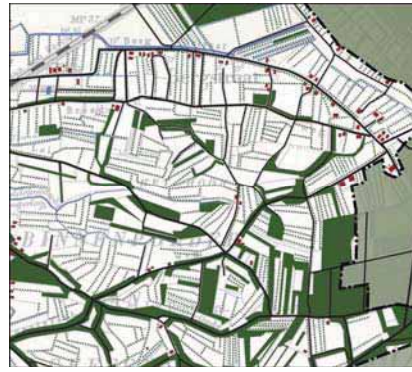
1 DEELGEBIED GEFFEN OOST

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER	Kampenlandschap op dekzandrug.
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	• Losse bebouwing in de loop der tijden gegroeid naar een lint met verdichtingen aan kruispunten; • Open, onbebouwd middengebied met veel verdwenen singels, hagen en houtopstand; • In de loop der tijd aangepast wegenpatroon; • Veel kleine wegen zijn verdwenen; • Onregelmatige historische blokverkeveling minder herkenbaar (schaalvergroting);
RICHTLIJNEN STEDENBOUW Typering Weginrichting Elementen	• Versterking van de clusters in vorm van boerderijcomplexen bij wegenkruisingen met aandacht voor de landschappelijke afronding; • Behoud van de lintstructuren en de bebouwingsconcentratie (duidelijke openheid behouden); • Linten niet laten dicht groeien; • Aandacht voor storende bebouwing; • Van bebouwing vrij te houden open middengebieden; • Behoud en versterking van het ritme openheid en verdichting. Begeleidende beplanting: laanstructuren. • Houtwallen, hagen en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzingsen; • Bestaande bedrijven met hoge hagen en houtwallen begeleiden.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkavel - ontsluiting Kavelvorm Erfinrichting Erfbeplanting	Bij linten directe ontsluiting vanaf de hoofdweg; Bij boerderijcomplexen gezamenlijke ontsluiting. Onregelmatige blokkavels gerelateerd aan het oorspronkelijk patroon. Niet groter dan huidige kavelstructuur. Hoofdgebouw georiënteerd op de weg. Alle gebouwen in onderlinge samenhang met afwisseling in bouwvolumes →ontwikkeling naar boerderijcomplex. Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens (b.v.) 1 - 3 grote eiken of essen als erfbomen. Achterterrein: onregelmatige en geschakelde bospercelen, boom- en fruitgaarden, boom singels. Behoud van bestaande loofbomen. Eiken, essen, beuken, kastanjes, berken (bij nieuwe aanplant).
RICHTLIJNEN BEBOUWING Ligging Hoogte Vorm Detailering, kleur- en materiaalgebruik	Bebouwing iets terugliggend t.o.v. de ontsluitingsweg en ondergeschikt aan beeldbepalen de bestaande bebouwing. Plaatsing voorgevel niet in een strakke rooilijn. Haaks op of evenwijdig aan de weg. 2 lagen plus kap. Enkelvoudige hoofdvoorm, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning. Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek. Donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving.

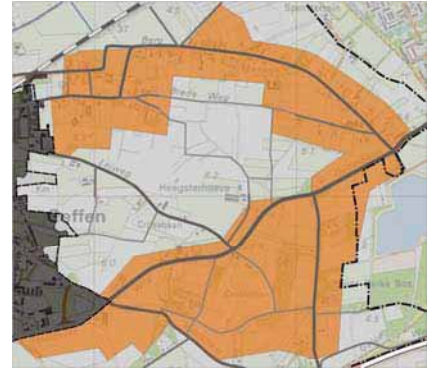
1 DEELGEBIED GEFFEN OOST



±1850



±1900



Grens deelgebied



Bestaande situatie



Functieverandering wonen



Clustering

2 DEELGEBIED GEFFEN ZUID

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER	Kampenlandschap op dekzandrug.
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	• Historische lintstructuren met verdichtingen aan kruispunten; • Hiërarchisch wegenpatroon in vrij geometrische opzet; • Veelal verdwenen landschappelijke elementen; • Door samengevoegde percelen is het van oorsprong kleinschalige landschap minder herkenbaar.
RICHTLIJNEN STEDENBOUW Typering Weginrichting Elementen	• Mogelijke verdichtingen met nieuwe stedenbouwkundige structuren langs een te herbouwen weg en aandacht voor de landschappelijke afronding; • Behoud van de lintstructuren aan de Papendijk; • Linten niet laten dicht groeien; • Aandacht voor storende bebouwing; • Behoud en versterking van open landschappelijke corridors. Begeleidende beplanting: laanstructuren. • Houtwallen, hagen en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzingsen; • Bestaande bedrijven met hoge hagen en houtwallen begeleiden.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkavel - ontsluiting Kavelvorm Erfinrichting Erfbeplanting	Bij linten directe ontsluiting vanaf de hoofdweg; Bij nieuwe ontwikkelingen gezamenlijke ontsluiting (herbouw oude wegenstructuur). Regelmatische blokkavels gerelateerd aan het oorspronkelijk patroon. Versterking van de kleinschalige kavelstructuur. Hoofdgebouw georiënteerd op de weg. Alle gebouwen in onderlinge samenhang met afwisseling in bouwvolumes. Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens (b.v.) 1 - 3 grote eiken of essen als erfbomen. Achterterrein: houtwallen, boom- en fruitgaardens, boomsingels. Behoud van bestaande loofbomen. Eiken, essen, beuken, kastanjes, berken (bij nieuwe aanplant).
RICHTLIJNEN BEBOUWING Ligging Hoogte Vorm Detailering, kleur- en materiaalgebruik	Bebouwing terugliggend t.o.v. de ontsluitingsweg en ondergeschikt aan beeldbepalende bestaande bebouwing. Plaatsing voorgevel niet in een strakke rooilijn. Haaks op of evenwijdig aan de weg. 2 lagen plus kap. Enkelvoudige hoofdvoorm, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning. Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek. Donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving.

2 DEELGEBIED GEFFEN ZUID



±1850

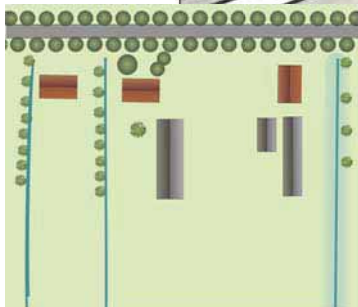


±1900

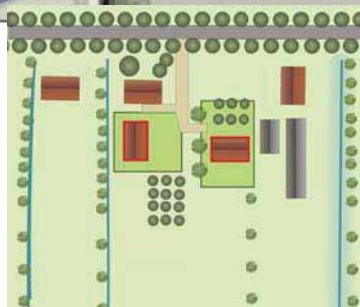


Grens bebouwingsconcentratie

Streefbeeld



Bestaande situatie



Functieverandering wonen

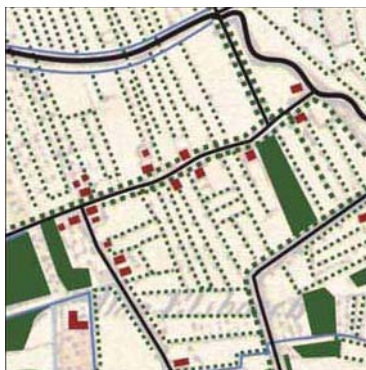


Variant

3 BEBOUWINGSCONCENTRATIE LAGE KANT

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER	Lager gelegen gebied van het Kampenlandschap op dekzand.
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	• Historische lintstructuren met verdichtingen aan kruispunt / hoek; • Wegenpatroon in vrij geometrische opzet; • Veelal verdwenen landschappelijke elementen; • Door samengevoegde percelen is het van oorsprong kleinschalige landschap met een smalle langgerekte verkaveling minder herkenbaar.
RICHTLIJNEN STEDENBOUW Typering	• Mogelijke verdichtingen in het lint met aandacht voor de landschappelijke afronding; • Linten niet laten dicht groeien; • Landschappelijke versterking van de waterstructuren door begeleidende elzensingels; • Behoud en versterking van open middengebied.
Weginrichting	Behoud begeleidende beplanting: laanstructuren.
Elementen	• Houtwallen, elzensingels en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzinger; • Bestaande bedrijven met hoge hagen en houtwallen begeleiden.
RICHTLIJNEN KAVEL	
Relatie bouwkavel - ontsluiting	Directe ontsluiting vanaf de hoofdweg;
Kavelvorm	Regelmatige smalle kavels gerelateerd aan het oorspronkelijk patroon. Versterking van de kleinschalige kavelstructuur. Hoofdgebouw georiënteerd op de weg. Alle gebouwen in onderlinge samenhang met afwisseling in bouwvolumes.
Erfinrichting	Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens (b.v.) 1 - 3 grote eiken of essen als erfbomen. Achterterrein: houtwallen, boom - en fruitgaardens, boomsingels.
Erfbeplanting	Behoud van bestaande loofbomen. Eiken, essen, wilgen, elzen, berken (bij nieuwe aanplant).
RICHTLIJNEN BEBOUWING	
Ligging	Bebouwing aan de ontsluitingsweg en ondergeschikt aan beeldbepalende bestaande bebouwing. Plaatsing voorgevel niet in een strakke rooilijn. Haaks op of evenwijdig aan de weg.
Hoogte	2 lagen plus kap.
Vorm	Enkelvoudige hoofdvoorm, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning. Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek.
Detailering, kleur- en materiaalgebruik	Donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving.

3 BEBOUWINGSCONCENTRATIE LAGE KANT



±1850

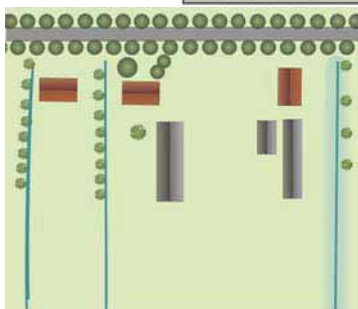


±1900

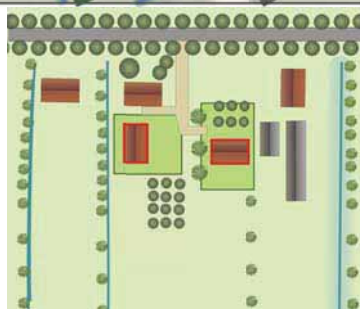


Grens bebouwingsconcentratie

Streefbeeld



Bestaande situatie



Functieverandering wonen



Variant

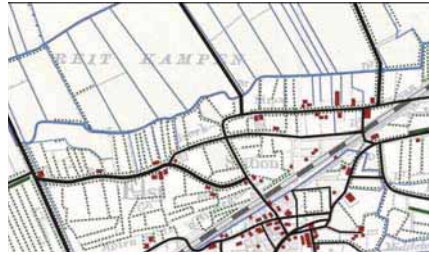
4 BEBOUWINGSCONCENTRATIE ELST

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER	Kampenlandschap op dekzand in de overgangsgebied naar de kom.
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	• Losse bebouwing in de loop der tijden gegroeid naar een lint met verdichtingen aan kruispunten; • Kleinschalig gebied met ritme van open en beslotenheid ; • In de loop der tijd aangepast wegenpatroon; • Kleine wegen en landschappelijke elementen zijn gedeeltelijk verdwenen; • Landschappelijke structuren op grote lijnen nog goed herkenbaar;
RICHTLIJNEN STEDENBOUW Typering Weginrichting Elementen	• Versterking van de clusters in vorm van boerderijcomplexen bij wegenkruisingen met aandacht voor de landschappelijke afronding; • Behoud en versterking van openingen in de linten; • Van bebouwing vrij te houden open middengebieden; • Landschappelijke versterking in het overgangsgebied naar de kom • Aandacht voor storende bebouwing; • Behoud en versterking van het ritme openheid en verdichting door landschappelijke structuren. Begeleidende beplanting: laanstructuren. • Houtwallen, hagen en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzingsen; • Bestaande bedrijven met hoge hagen en houtwallen begeleiden.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkavel - ontsluiting Kavelvorm Erfinrichting Erfbeplanting	Bij linten directe ontsluiting vanaf de hoofdweg; Bij boerderijcomplexen gezamenlijke ontsluiting. Onregelmatige blokkavels gerelateerd aan het oorspronkelijk patroon. Niet groter dan huidige kavelstructuur. Hoofdgebouw georiënteerd op de weg. Alle gebouwen in onderlinge samenhang met afwisseling in bouwvolumes →ontwikkeling naar boerderijcomplex. Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens (b.v.) 1 - 3 grote eiken of essen als erfbomen. Achterterrein: onregelmatige en geschakelde bospercelen, boom en fruitgaarden, boom singels. Behoud van bestaande loofbomen. Eiken, essen, wilgen, elzen, berken (bij nieuwe aanplant).
RICHTLIJNEN BEBOUWING Ligging Hoogte Vorm Detailering, kleur- en materiaalgebruik	Bebouwing terugliggend t.o.v. de ontsluitingsweg en ondergeschikt aan beeldbepalende bestaande bebouwing. Plaatsing voorgevel niet in een strakke rooilijn. Haaks op of evenwijdig aan de weg. 2 lagen plus kap. Enkelvoudige hoofdvoorm, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning. Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek. Donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving.

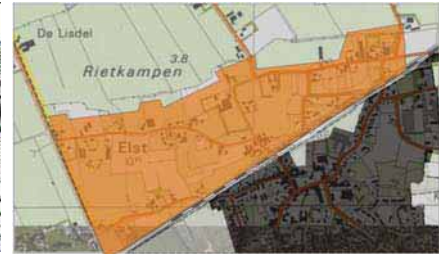
4 BEBOUWINGSCONCENTRATIE ELST



±1850

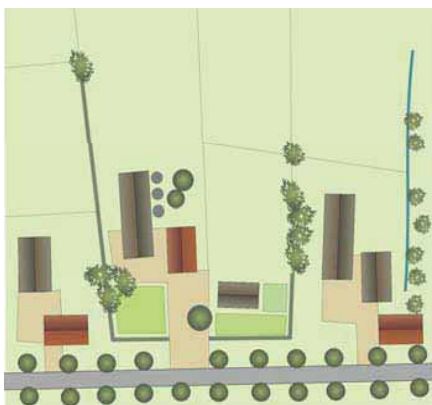


±1900



Grens bebouwingsconcentratie

Streefbeeld



Bestaande situatie



Functieverandering wonen



Clustering

5 BEBOUWINGSCONCENTRATIE KAATHOVEN

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER	Kampenlandschap op dekzandrug.
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	• Vanuit kleine clusters ontstaan, die in de loop der tijd naar elkaar toe gegroeid zijn; • Centraal in de bebouwingsconcentratie een dichte groepering met bedrijfsbebouwing, die voor het gebied te grootschalig is; • Kleinschalig gebied met een nog aanwezige structuur aan houtwallen en landschappelijke elementen (toch is ook veel verdwenen); • Halfopen gebied met afwisselende ruimtelijke beleving • Onregelmatige historische blokverkaveling is nog redelijk goed herkenbaar;
RICHTLIJNEN STEDENBOUW Typering Weginrichting Elementen	• Versterking van de clusters in vorm van boerderijcomplexen bij wegenkruisingen met aandacht voor de landschappelijke afronding; • Behoud van landschappelijke openingen en corridors; • Streven naar kleinschalige bebouwing in onregelmatige en losse opzet; • Behoud en versterking van het ritme openheid en verdichting door landschappelijke structuren. Begeleidende beplanting: laanstructuren. • Houtwallen, hagen en boomgaards (fruit en hakhout) als erfbegrenzingsen; • Bestaande bedrijven met hoge hagen en houtwallen begeleiden.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkavel - ontsluiting Kavelvorm Erfinrichting Erfbeplanting	Bij linten directe ontsluiting vanaf de hoofdweg; Bij boerderijcomplexen gezamenlijke ontsluiting. Onregelmatige blokkavels gerelateerd aan het oorspronkelijk patroon. Niet groter dan huidige kavelstructuur. Hoofdgebouw georiënteerd op de weg. Alle gebouwen in onderlinge samenhang met afwisseling in bouwvolumes →ontwikkeling naar boerderijcomplex. Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens (b.v.) 1 3 grote eiken of essen als erfbomen. Achterterrein: onregelmatige en geschakelde bospercelen, boom en fruitgaards, boom singels. Behoud van bestaande loofbomen. Eiken, essen, beuken, kastanjes, berken (bij nieuwe aanplant).
RICHTLIJNEN BEBOUWING Ligging Hoogte Vorm Detailering, kleur- en materiaalgebruik	Bebouwing terugliggend t.o.v. de ontsluitingsweg en ondergeschikt aan beeldbepalende bestaande bebouwing. Plaatsing voorgevel niet in een strakke rooilijn. Haaks op of evenwijdig aan de weg. 2 lagen plus kap. Enkelvoudige hoofdvoorm, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning. Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek. Donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving.

5 BEBOUWINGSCONCENTRATIE KAATHOVEN



±1850

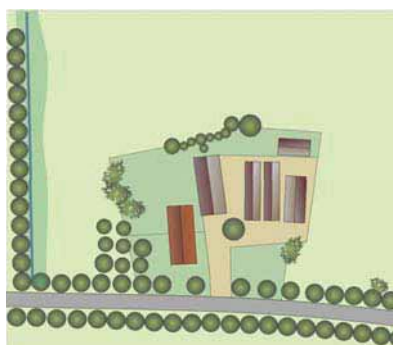


±1900

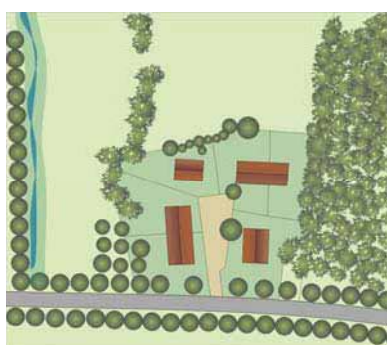


Grens bebouwingsconcentratie

Streefbeeld



Bestaande situatie



Functieverandering wonen



Clustering

6 BEBOUWINGSCONCENTRATIE HEESEIND

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER	Kampenlandschap op dekzand in de overgangsgebied naar de kom.
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	• Historisch gegroeide lintstructuren langs de dijk; • Veelal verdwenen landschappelijke elementen; • Door samengevoegde percelen is het van oorsprong kleinschalige smalle kavelpatronen minder herkenbaar; • Landschappelijke structuren op grote lijnen nog wel herkenbaar.
RICHTLIJNEN STEDENBOUW Typering Weginrichting Elementen	• Mogelijke verdichtingen in het lint met aandacht voor de landschappelijke afronding; • Linten niet laten dicht groeien; • Landschappelijke versterking van de kavelstructuren door begeleidende elzensingels; • Behoud en versterking van open corridors en zichtlijnen; • Aandacht voor storende bebouwing; • Landschappelijke versterking in het overgangsgebied naar de kom. Begeleidende beplanting: laanstructuren. • Houtwallen, hagen en elzensingels (hakhout) als erfbegrenzingsen; • Bestaande bedrijven met hoge hagen en houtwallen begeleiden.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkavel - ontsluiting Kavelvorm Erfinrichting Erfbeplanting	Directe ontsluiting vanaf de hoofdweg; Onregelmatige blokkavels gerelateerd aan het oorspronkelijk patroon. Niet groter dan huidige kavelstructuur. Hoofdgebouw georiënteerd op de weg. Alle gebouwen in onderlinge samenhang met afwisseling in bouwvolumes →ontwikkeling naar boerderijcomplex. Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens (b.v.) 1 3 grote eiken of essen als erfbomen. Achterterrein: houtwallen en boomsingels. Behoud van bestaande loofbomen. Eiken, essen, wilgen, elzen, berken (bij nieuwe aanplant).
RICHTLIJNEN BEBOUWING Ligging Hoogte Vorm Detailering, kleur- en materiaalgebruik	Bebouwing terugliggend t.o.v. de ontsluitingsweg en ondergeschikt aan beeldbepalende bestaande bebouwing. Plaatsing voorgevel niet in een strakke rooilijn. Haaks op of evenwijdig aan de weg. 2 lagen plus kap. Enkelvoudige hoofdvoorm, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning. Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek. Donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving.

6 BEBOUWINGSCONCENTRATIE HEESEIND



±1850

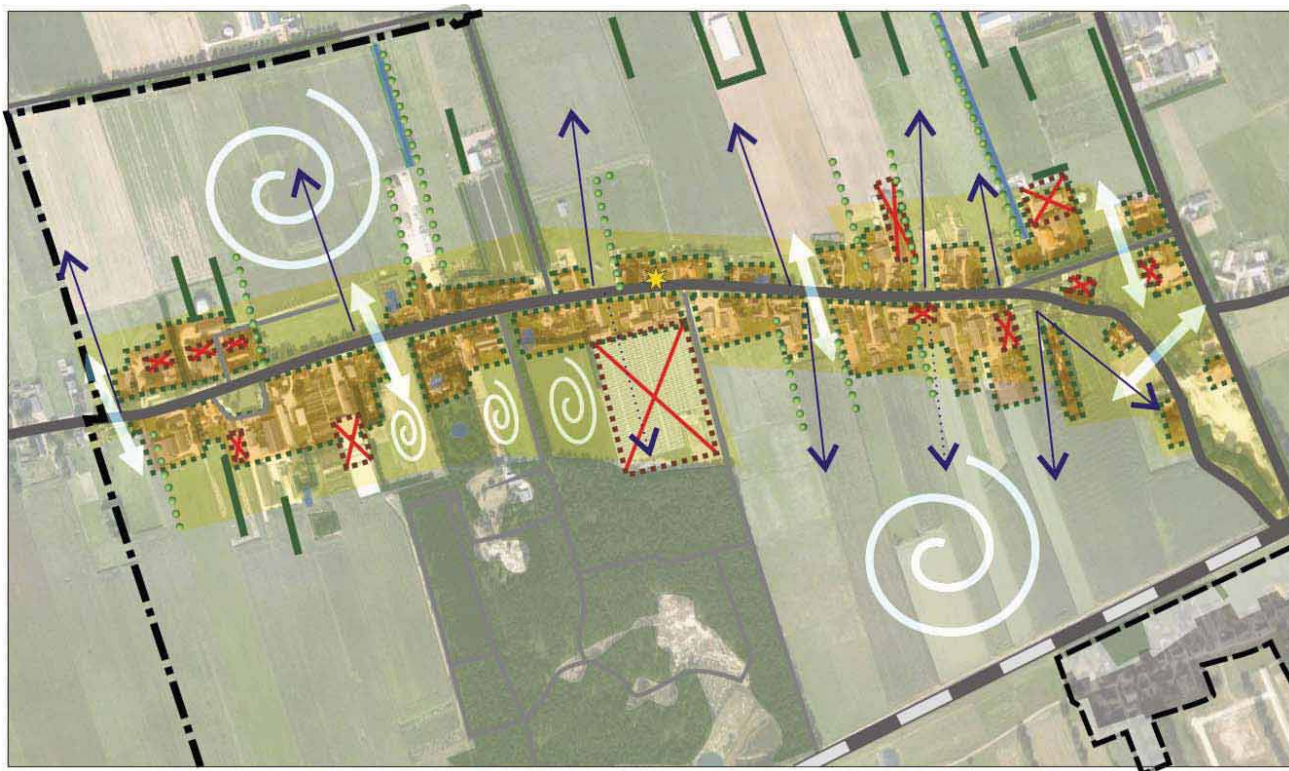


±1900



Grens bebouwingsconcentratie

Streefbeeld



Bestaande situatie



Functieverandering wonen



Variant

7 BEBOUWINGSCONCENTRATIE NIEUWE KAMPEN

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER	Lager gelegen landschap van het Beekdal- en broekgebied in de overgang naar het zuidelijke kampenlandschap.
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	- Gebied met grotere veranderingen in de ontginningsgeschiedenis; - Wegenpatroon in vrij geometrische opzet, zuidelijk van de beek meer organische structuren van het kampenlandschap; - Veelal verdwenen bos en landschappelijke elementen (waaronder een landgoed); - Door samengevoegde percelen is het van oorsprong kleinschalige landschap met een smalle langgerekte verkaveling minder herkenbaar.
RICHTLIJNEN STEDENBOUW Typering Weginrichting Elementen	- Mogelijke verdichtingen in het lint met aandacht voor de landschappelijke afronding; - Linten niet laten dicht groeien; - Landschappelijke versterking van de beek door begeleidende elzensingels; - Vanuit landschap en cultuurhistorie potentieel gebied voor een nieuw landgoed (in combinatie met waterberging); - Behoud en versterking van verkavelstructuren en landschappelijke gradiënten. Behoud begeleidende beplanting: laanstructuren. - Houtwallen, elzensingels en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzingsen; - Bestaande bedrijven met hoge hagen en houtwallen begeleiden.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkaavel - ontsluiting Kaavelvorm Erfinrichting Erfbeplanting	Directe ontsluiting vanaf de hoofdweg; Regelmatische smalle kavels gerelateerd aan het oorspronkelijk patroon. Versterking van de kleinschalige kavelstructuur. Hoofdgebouw georiënteerd op de weg. Alle gebouwen in onderlinge samenhang met afwisseling in bouwvolumes. Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens (b.v.) 1 3 grote eiken of essen als erfbomen. Achterterrein: houtwallen, boom en fruitgaardens, boomsingels. Behoud van bestaande loofbomen. Eiken, essen, wilgen, elzen, berken (bij nieuwe aanplant).
RICHTLIJNEN BEBOUWING Ligging Hoogte Vorm Detailtering, kleur- en materiaalgebruik	Bebouwing aan de ontsluitingsweg en ondergeschikt aan beeldbepalende bestaande bebouwing. Plaatsing voorgevel niet in een strakke rooilijn. Haaks op of evenwijdig aan de weg. 2 lagen plus kap. Enkelvoudige hoofdvoorm, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning. Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek. Donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving.

7 BEBOUWINGSCONCENTRATIE NIEUWE KAMPEN



±1850



±1900

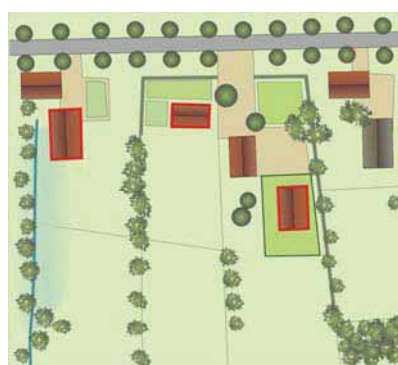


Grens bebouwingsconcentratie

Streefbeeld



Bestaande situatie



Functieverandering wonen



Functieverandering variant

8 BEBOUWINGSCONCENTRATIE VINKELSESTRAAT

LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGER	Kampenlandschap in de overgang naar het beekdal en jongere heideontginningen.
STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUREN	• Losse bebouwing in de loop der tijden gegroeid naar een lint met plaatselijke verdichtingen; • Door samengevoegde percelen is het van oorsprong kleinschalige landschap minder herkenbaar; • Veelal verdwenen bos en landschappelijke elementen; • Plaatselijk liggen bouwkvavels vrij dicht op de beek; • Landschappelijke structuren op grote lijnen nog wel herkenbaar.
RICHTLIJNEN STEDENBOUW Typering Weginrichting Elementen	• Mogelijke verdichtingen in het lint met aandacht voor de landschappelijke afronding; • Lint niet dicht laten groeien, behoud van de openingen; • Bebouwing of intensieve functies op ruime afstand van de beek; • Landschappelijke versterking van de beek door begeleidende elzen en wilgen; • Behoud en versterking van verkavelstructuren en landschappelijke gradiënten. Behoud begeleidende beplanting: laanstructuren. • Houtwallen, elzensingels en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzinger; • Bestaande bedrijven met hoge hagen en houtwallen begeleiden.
RICHTLIJNEN KAVEL Relatie bouwkvavel - ontsluiting Kavelvorm Erfinrichting Erfbeplanting	Bij linten directe ontsluiting vanaf de hoofdweg; Bij boerderijcomplexen gezamenlijke ontsluiting. Regelmatische smalle kvavels gerelateerd aan het oorspronkelijk patroon. Versterking van de kleinschalige kavelstructuur. Hoofdgebouw georiënteerd op de weg. Alle gebouwen in onderlinge samenhang met afwisseling in bouwvolumes. Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens (b.v.) 1 - 3 grote eiken of essen als erfbomen. Achterterrein: houtwallen, boom - en fruitgaardens, boomsingels. Behoud van bestaande loofbomen. Eiken, essen, wilgen, elzen, berken (bij nieuwe aanplant).
RICHTLIJNEN BEBOUWING Ligging Hoogte Vorm Detaillering, kleur- en materiaalgebruik	Bebouwing aan de ontsluitingsweg en ondergeschikt aan beeldbepalende bestaande bebouwing. Plaatsing voorgevel niet in een strakke rooilijn. Haaks op of evenwijdig aan de weg. 2 lagen plus kap. Enkelvoudige hoofdvoorm, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning. Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek. Donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving.

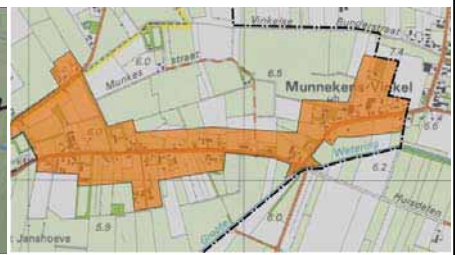
8 BEBOUWINGSCONCENTRATIE VINKELSESTRAAT



±1850



±1900



Grens bebouwingsconcentratie

Streefbeeld



Bestaande situatie



Functieverandering wonen



Functieverandering variant

Uitvoering

6

6.1

Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financiële uitvoerbaarheid van deze structuurvisie wordt verwezen naar bijlage 3 “Financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf visie buitengebied Maasdonk”.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp structuurvisie heeft met ingang vanaf 12 juni 2009 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 41 inspraakreacties en 2 reacties uit het vooroverleg ontvangen. Naar aanleiding van deze reacties zijn enkele aanpassingen gemaakt aan de structuurvisie.

Het inspraakverslag is als separate bijlage bij deze structuurvisie opgenomen.

B i j l a g e n

Bijlage 1: Begripsomschrijvingen

Agrarisch-technisch

Hulpbedrijf	Een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking. Voorbeelden van agrarisch-technische hulpbedrijven zijn: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven.
Agrarisch verwant bedrijf	Een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, maneges, paardenpensions, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven en volkstuinen.
Bebouwingscluster	Een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied.
Bebouwingslint	Een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebieden en niet-buitengebiedfuncties.
Functieverandering	Hergebruik van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij de locatie een nieuwe bestemming krijgt.
Intensieve veehouderij	Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarin het houden van vee of pluimvee de hoofdzaak is. Onder intensieve veehouderijen worden tevens nertsenhouderijen verstaan;
Kernrandzone	Een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie.

Nevenactiviteiten	Het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwblok die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen.
Nieuwvestiging	De projectie van een agrarisch bouwvlak op een locatie waar nu nog geen agrarisch bedrijf is gevestigd;
Opslag/stalling	Het gaat hierbij om in pandige, statische opslag, dat wil zeggen opslag van goederen die niet regelmatig behoeven te worden verplaatst. Ter plaatse mogen geen bedrijfsmatige activiteiten of detailhandel verband houdend met de opslag, plaatsvinden.
Vakantieappartement	Een deel van een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen.
Voormalige agrarische bedrijfslocatie	Een agrarisch of niet-agrarisch bouwblok waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan.

Bijlage 2: Gebruiksaanwijzing

Stap 1

De vraag die altijd als eerste moet worden gesteld, is: betreft mijn beoogde initiatief een nieuwe ontwikkeling, zoals bedoeld in hoofdstuk 1?

Wanneer dat niet het geval is, zullen de regels van het bestemmingsplan Buitengebied leidraad zijn bij het nader vormgeven en uitwerken van de ontwikkeling en hoeft de visie niet te worden doorlopen.

Stap 2

Wanneer sprake is van een nieuwe ontwikkeling, is vervolgens de vraag relevant: past mijn nieuwe ontwikkeling op hoofdlijnen binnen de visie? Voor een aantal belangrijke thema's heeft de gemeente namelijk in het kader van de voorbereiding van de visie concrete uitspraken geformuleerd. Wanneer u in stap 2 heeft geconcludeerd dat uw ontwikkeling op hoofdlijnen voldoet aan de uitspraken van de gemeente, kunt u na stap 2 doorgaan met stap 4. Stap 3 kan in dat geval worden overgeslagen.

Het is overigens raadzaam te allen tijde in een vroeg stadium een oriënterend gesprek met de gemeente aan te gaan. Bij de gemeente is immers informatie over eventuele andere ontwikkelingen die van belang kunnen zijn om uw beoogde ontwikkeling te realiseren en de gemeente zal bereid zijn en blijven om 'mee te denken'. De gemeente kan u ook informeren over wettelijke mogelijkheden of beperkingen met betrekking tot uw beoogde nieuwe ontwikkeling.

Stap 3

Wanneer de gemeente zowel in het bestemmingsplan Buitengebied als in de visie niets heeft opgenomen met betrekking tot uw beoogde nieuwe ontwikkeling, wil dit niet zeggen dat uw ontwikkeling geen kans van slagen heeft. Het ja, mits-principe geeft iedere beoogde nieuwe ontwikkeling een eerlijke kans. Via de stappen 3.1 tot en met 3.3 kan worden bepaald of de nieuwe ontwikkeling een kans van slagen heeft.

Stap 3.1

Met behulp van de hoofdstukken 2 en 3 van deze visie bepaalt u in welk landschap u uw mogelijke ontwikkeling wilt realiseren. Op deze wijze verkrijgt u informatie over het landschap en de kernkwaliteiten.

Stap 3.2

Vervolgens bepaalt u met behulp van de visie in welk ontwikkelingsgebied uw nieuwe ontwikkeling is gelegen. Hierdoor verkrijgt u informatie met betrekking tot de meest gewenste ontwikkelingsrichting van het betreffende gebied.

Stap 3.3

Zoals in de inleiding is aangegeven, mag uw nieuwe ontwikkeling geen beperkingen opleggen aan de primaire functie van het gebied en zal het indien mogelijk daar een positieve bijdrage moeten aanleveren. U dient aan te geven op welke wijze uw ontwikkelingen past binnen de visie voor het gebied. Eventueel laat u zich hierbij assisteren door belangengroepen op het gebied van landbouw, natuur en recreatie.

Stap 4

Vervolgens gebruikt u de visie om te bepalen of en in welke mate een 'landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie' moet worden geleverd. Zoals eerder opgemerkt, is het fenomeen 'landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie' van toepassing zodra sprake is van een ontwikkeling waarbij een verandering in het landschap aan de orde is, bijvoorbeeld omdat wordt gebouwd of omdat de oorspronkelijke bestemming van het perceel wordt gewijzigd.

In dit geval is het zaak in het concrete plan of ontwerp aan te geven en te onderbouwen welke landschappelijke en/of cultuurhistorische prestatie wordt geleverd en op welke wijze bij de beoogde ontwikkeling rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten ter plaatse.

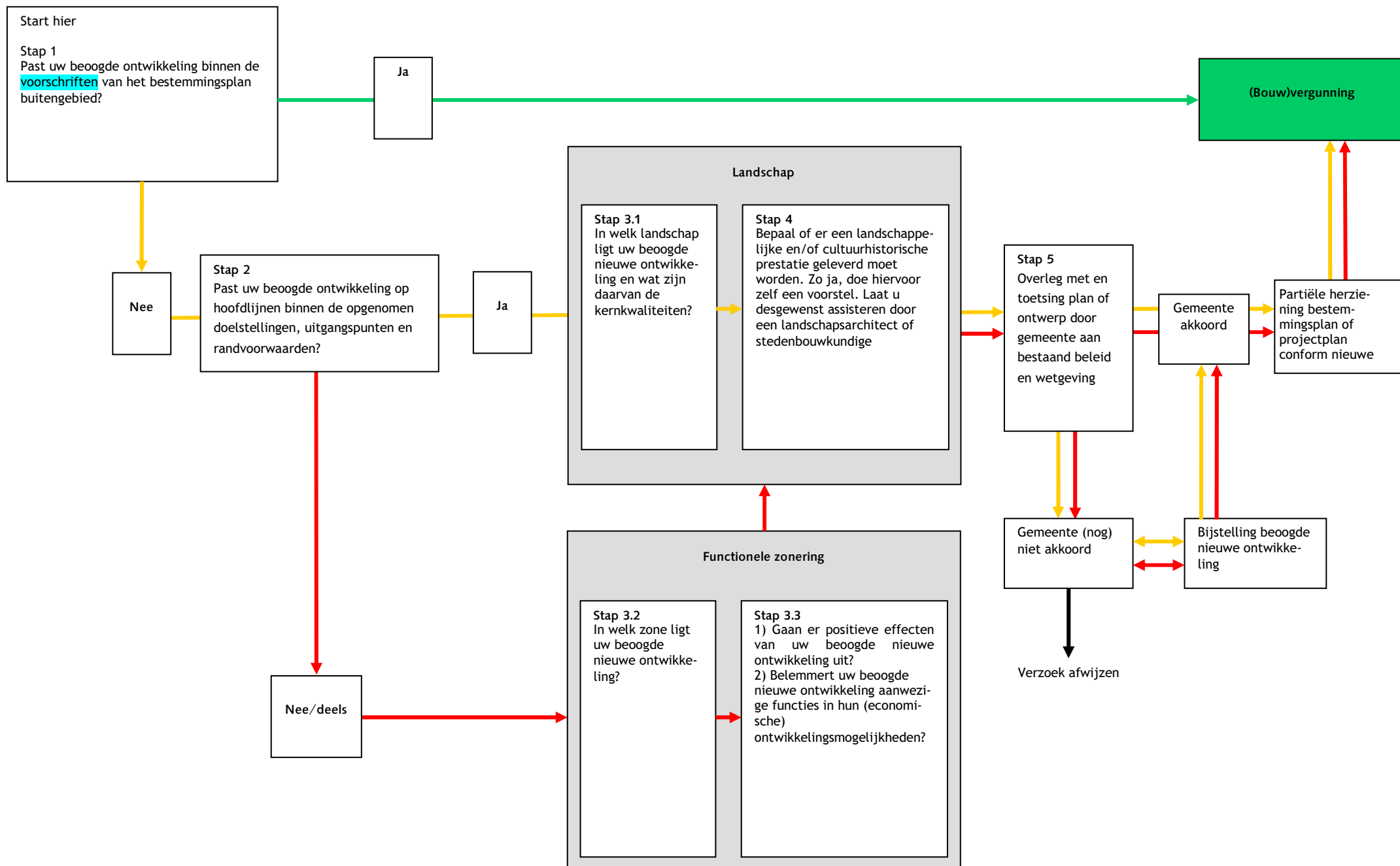
Stap 5

Met uw uitgewerkte plan/ontwerp gaat u vervolgens een overleg aan met de gemeente. De gemeente zal beoordelen of uw beoogde ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden.

De gemeente zal daarbij tevens bestaand beleid en bestaande wet- en regelgeving betrekken. Wanneer de beoogde ontwikkeling ten koste gaat van de genoemde randvoorwaarden, dan wel niet uitvoerbaar blijkt binnen bestaande wetten en regels, zal de gemeente uw verzoek moeten afwijzen. In bepaalde gevallen zal echter bijstelling mogelijk zijn. Dit uiteraard in nauw overleg met u.

In het navolgend schema is het afwegingsmechanisme van de visie samengevat.

Gebruiksaanwijzing Ontwikkelingsvisie



**Bijlage 3: Financiële paragraaf / Uitvoeringsparagraaf
visie Buitengebied Maasdonk**

Financiële paragraaf/ Uitvoeringsparagraaf visie Buitengebied Maasdonk

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Algemeen
- 1.2 Opbouw van de financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf

2. Algemeen

- 2.1 Kostenverhaal
- 2.2 Anterieure overeenkomst

3. Visie Geffen – Oss

- 3.1 Kosten
- 3.2 Overige kosten
- 3.3 Bijdrage aan de sanering
- 3.4 Financiële haalbaarheid

4. Visie Heeseind

- 4.1 Kosten
- 4.2 Overige kosten
- 4.3 Bijdrage aan de sanering
- 4.4 Financiële haalbaarheid

5. Buitengebied Overig

- 5.1 BIO
- 5.2 Ruimte-voor-ruimte
- 5.3 Opstellen van een gebiedsvisie t.b.v. het opstellen van een fonds

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Deze financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf vormt een onlosmakelijk onderdeel van de structuurvisie voor het “Buitengebied Maasdonk”. Deze structuurvisie heeft betrekking op het totale buitengebied van de gemeente Maasdonk, exclusief de gronden die vallen binnen de visie Groene Schil – Nuland.

Het bestemmingsplan Buitengebied geeft een beeld van de voorzienbare toekomst. Vragen en wensen van eigenaren, burgers en ondernemers die niet binnen dit voorzienbare kader passen, worden getoetst aan de structuurvisie. De structuurvisie is dus het kader van de zogenoemde onvoorzienbare toekomst.

In de visie zijn de eerder vastgestelde beleidsvisies Geffen – Oss en Heeseind opgenomen. De ambities en mogelijkheden uit die plannen zijn één op één overgenomen. In deze financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf worden ze separaat behandeld.

Deze financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf heeft als doel de ambities in de visie ook financieel waar te kunnen maken en richtlijnen te geven voor initiatiefnemers die zelf een ontwikkeling ter handen nemen.

1.2 Opbouw van de financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf

De uitvoering van de visie kan gesplitst worden in twee delen, namelijk:

1. Gebieden met een gemeentelijk reconstructiefonds
2. Gebieden zonder een gemeentelijk reconstructiefonds

Ad. 1 gebieden met een gemeentelijk reconstructiefonds

Voor de oude gebiedsvisies Geffen – Oss en Heeseind zijn globale exploitatieberekeningen gemaakt. Hierbij geldt het principe dat de te maken kosten (aanleg groen, natuur, cultuurhistorie en landschap en de sloop van visueel hinderlijke (agrarische) bebouwing), zullen worden overgeslagen op de mogelijk te bouwen woningen. Voor beide gebieden heeft de gemeente een reconstructiefonds opgesteld. Als iemand gebruik wil maken van de mogelijkheden die de visie biedt en een woning wil bouwen, dan moet hij dus in het betreffende gebied zorgen voor een bepaalde kwaliteitsverbetering. Dit kan door zelf natuur aan te leggen of stallen te slopen, maar ook door een bijdrage te storten in het gemeentelijke reconstructiefonds. Dat geld investeert de gemeente vervolgens weer in het gebied.

Ad. 2 gebieden zonder een gemeentelijk reconstructiefonds

Voor het grootste gedeelte van het buitengebied wordt geen speciaal fonds opgericht. Hierbij gelden de algemene principes van de provinciale nota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO). Als een eigenaar een bepaalde woningbouwontwikkeling wil, dan moet hij zelf zorgen voor de kwaliteitsverbetering. De gemeente zal dit per plan toetsen. Mogelijkheden zijn b.v. de rood-voor-groen regeling (aanleg van een landgoed) of de rood-voor-rood regeling (sloop stallen). Verder is de bouw van Ruimte-voor-ruimte woningen op enkele plaatsen mogelijk. Mocht blijken dat via de BIO-regeling bedrijven niet of nauwelijks kunnen verplaatsen, biedt de visie de mogelijkheid om ook voor andere bebouwingsconcentraties de financiële paragraaf verder uit te breiden. Hiervoor moet de bestaande visie wel verder worden uitgebreid.

De opbouw van de financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf volgt de opbouw van de uitvoering van de visie. In het derde hoofdstuk wordt eerst kort ingegaan op de wijze van verrekening van kosten. Hoofdstuk vier geeft een overzicht van de kosten van de visie Geffen – Oss. Het vijfde hoofdstuk geeft een beeld van de kosten van de visie Heeseind. Vervolgens geeft hoofdstuk 6 de wijze van berekening van de kosten van plannen in het buitengebied (exclusief de visies).

2. Algemeen

2.1 Kostenverhaal

Bij een ontwikkeling kunnen drie soorten kosten verhaald worden door de gemeente, te weten:

- De binnenplanse kosten
- De kosten van de bovenwijkse voorzieningen
- De bovenplanse kosten – fondsbijdrage

Ad. De binnenplanse kosten

De binnenplanse kosten zijn de kosten die direct betrekking hebben op het bouwplan zelf. Het gaat hier om de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan met de daarbij behorende publicatiekosten en ambtelijke kosten. Ook de kosten voor de aanleg van de benodigde infrastructuur (riolering, aanleg wegen sec voor het plan, verplaatsing van een lantaarnpaal, e.d.) vallen onder de binnenplanse kosten, evenals de planschade.

Als een eigenaar van een perceel grond ergens in de gemeente een verzoek indient voor de bouw van één of enkele woningen, zal per plan bekeken worden om welke kosten het gaat. Deze kosten zullen middels een anterieure overeenkomst worden verhaald op de eigenaar. Deze kosten kunnen in beperkte mate verschillen per ontwikkeling.

Deze kosten worden dus zowel berekend bij bouwplannen die vallen in een gebied met een reconstructiefonds als bij bouwplannen die vallen in een gebied zonder een reconstructiefonds.

Ad. De kosten van de bovenwijkse voorzieningen

Sommige kosten hebben betrekking op meerdere plannen. Dit zijn de zogenoemde bovenwijkse voorzieningen. Hierbij moet gedacht worden aan de aanpassingskosten of aanlegkosten van enkele wegen in het plangebied. Door deze wegen aan te passen, wordt de geluidsbelasting minder en/of de bereikbaarheid verbeterd. Hierdoor wordt woningbouw mogelijk. Deze kosten worden overgeslagen op de woningen die feitelijk profijt hebben van de aan te leggen voorzieningen. De principes van toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit zijn hierbij van belang.

Als een eigenaar een verzoek indient voor de bouw van één of enkele woningen, zal per plan bekeken worden om welke kosten het gaat. Deze kosten sluiten aan datgene wat in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. Niet alle woningen die gebouwd worden, zullen dus met deze kosten worden belast. Deze kosten zullen middels een anterieure overeenkomst worden verhaald op de eigenaren wie het aangaat.

Deze kosten worden dus zowel berekend bij bouwplannen die vallen in een gebied met een reconstructiefonds als bij bouwplannen die vallen in een gebied zonder een reconstructiefonds.

Ad. De bovenplanse kosten – fondsbijdrage

Dit zijn de kosten die feitelijk betrekking hebben op de kwaliteitsverbetering van de gebieden waar een gemeentelijk reconstructiefonds voor is opgesteld. Het gaat hier om de kosten van de sloop van visueel hinderlijke (agrarische) bedrijfsgebouwen, de aanleg van natuur en landschap en de reconstructie van de oude cultuurhistorische elementen. Deze kosten zullen via een fondsbijdrage op alle te bouwen kostendragers worden verdeeld. Iedereen die een bepaalde ontwikkeling wilt doen in het gebied, moet een vergelijkbaar bedrag betalen (vast percentage van de waardeinstijging van de grond). Dit wordt middels een anterieure overeenkomst geregeld.

Deze kosten worden alleen berekend bij bouwplannen die vallen in een gebied met een reconstructiefonds. Woningen die gebouwd worden in gebieden waar geen fonds voor is ingesteld, worden uiteraard niet belast met deze bijdrage.

2.2 Anterieure overeenkomst

Samenvattend zal er dus met iedere eigenaar / initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten worden. De bijdrage die men moet leveren bestaat uit maximaal de drie hierboven genoemde componenten. De bijdrage moet betaald worden nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld.

In de overeenkomst zal een bepaling opgenomen worden, vergelijkbaar met artikel 6.20 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening. Aan het eind van de looptijd van het project (oplevering bouw van de woningen of onherroepelijk worden van het bestemmingsplan) zal een herberekening plaatsvinden van de bovenplanse kosten en zal de fondsbijdrage (indien nodig) worden aangepast. Als de betaalde fondsbijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde bijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, terug met rente.

3. Visie Geffen – Oss

3.1 Kosten

In dit hoofdstuk worden alle bovenplanse kosten benoemd van de visie Geffen – Oss. Deze kosten zullen middels een fondsbijdrage worden verhaald op alle initiatiefnemers. De kosten zijn per deelgebied benoemd. Voor een overzicht van de deelgebieden wordt verwezen naar de beleidsvisie Geffen – Oss, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 juni 2008, welke als bijlage is opgenomen in de structuurvisie Buitengebied en samen met de structuurvisie een samenhangend geheel vormt.

Deelgebied 1

- 10 grote eiken aanplanten
- hagen (0,5-1 m hoog) langs voortuinen
- sloop (voormalige) agrarische stallen
- verplaatsing grondverzetbedrijf

Deelgebied 2

- verwijderen / verplaatsen kuikensbedrijf (Van Herpen)
- verwijderen / verplaatsen De NAS afbouw BV
- verwijderen agrarisch bedrijf Van Lith (Heesterseweg 2)
- verwijderen / verplaatsen loods / bedrijf Heesterseweg 35
- aanplant / aanvullen eiken aan twee zijden Heesterseweg
- veldesdoornhagen begin en einde Heesterseweg (ca 1 km x 2) ca. 1 m hoog

Deelgebied 3

- verwijderen verplaatsen bedrijf opslag materialen / keramiek
- verwijderen / verplaatsen bedrijf Bergstraat 33
- verwijderen stallen diverse locaties
- aanplant / aanvullen essen (30 stuks) en abelen (10 stuks)

Deelgebied 4

- 20 nieuwe berken aanplanten
- 40 nieuwe eiken aanplanten
- 2 keer stallen verwijderen
- 3 bedrijven verplaatsen / verwijderen (bedrijventerrein Leiweg)

Deelgebied 5

- 0,5 ha bos (eiken)
- 60 nieuwe berken aanplanten
- 80 nieuwe eiken aanplanten
- bedrijf verplaatsen / verwijderen (Romme)
- agrarisch bedrijf verplaatsen / verwijderen (Ketelaars)

Deelgebied 6

- 55 ha nieuw bos (eiken)
- agrarisch bedrijf verwijderen / verplaatsen (van Tuijl)
- verwijderen / verplaatsen twee bedrijven aan de Rijksweg

Deelgebied 7

- 3 intensieve veehouderijen / agrarische bedrijven verplaatsen of verwijderen
- 2 keer stallen verwijderen
- gronden in gebruik als weide grond voor koeien en schapen, of als koolzaad (hobbyboeren)

Deelgebied 8:

- Geen kosten of opbrengsten

3.2 Overige kosten

De kosten die de gemeente heeft gemaakt voor het opstellen van de Structuurvisie Geffen – Oss worden ook betaald vanuit het fonds. De totale kosten voor de ontwikkeling van het tussengebied Geffen – Oss zijn geraamd op 18,6 miljoen euro, exclusief rentekosten.

3.3 Bijdrage aan de sanering

Door de voorgestelde saneringen en aanleg van natuur en landschap ontstaat de mogelijkheid om nieuwe woningen en andere financiële gebiedsdragers te ontwikkelen. In totaal zou het in dit gebied gaan om ca. 100 woningen op grote ruimte kavels (respectievelijk 1.000 m² of meer) en de aanleg van een 27-holes golfbaan.

Nagegaan is wat de marktprijs van de grond kan zijn voor woningen. Deze prijzen zijn bepaald door middel van vergelijking. Deze vergelijking is gemaakt door adviesbureau Gloudemans op 8 oktober 2008.

Oppervlakte	verkoopprijs per m2
Tot 1000	€ 335,-
1000-1500	€ 150,-
1500-2000	€ 75,-
2000-3000	€ 50,-
3000-5000	€ 25,-
Vanaf 5000	€ 15,-
Agrarische grond	€ 10,-
Bedrijfsgrond	€ 140,-
Kantoorlocatie	€250,-

De insteek van deze visie is dat iedereen die ontwikkelingsmogelijkheden heeft op zijn perceel een gelijk deel meebetaald aan het reconstructiefonds. Deze gelijkheid komt tot uitdrukking in een bijdrage berekend vanuit de winst die iemand kan maken op de grond. Er wordt dus niet gekozen voor een vast bedrag per m² grond of een vast bedrag per kavel, maar een vast percentage van de te verwachten winststijging. Gelet op de te maken kosten, wordt de bijdrage vastgesteld op **50% van de waardestijging** van de grond.

Gelet op de geschatte waardeverwachting van de grond (zie tabel pagina 8), komt dit dus neer op de volgende bijdrage per woning.

kavel opp.	verwachtingswaarde	agrarische waarde	waardestijging	Fondsbijdrage per kavel
1000	€ 335.000,00	€ 10.000,00	€ 325.000,00	€ 162.500,00
1500	€ 410.000,00	€ 15.000,00	€ 395.000,00	€ 197.500,00
2000	€ 447.500,00	€ 20.000,00	€ 427.500,00	€ 213.750,00
3000	€ 497.500,00	€ 30.000,00	€ 467.500,00	€ 233.750,00
5000	€ 547.500,00	€ 50.000,00	€ 497.500,00	€ 248.750,00

3.4 Financiële haalbaarheid visie

Uitgaande van ca. 100 bouw kavels met een gemiddelde oppervlakte van 1500 m², is de visie in beginsel financieel haalbaar. Wel zal de gemeente sterk op de cashflow letten. Dit houdt in dat de gemeente niet voornemens is alle te maken kosten in de eerste jaren te plannen. Er zal een balans zitten tussen de kosten en de inkomsten. Het kan dus voorkomen dat (met name) de grotere uitgaven uit het fonds tijdelijk worden aangehouden totdat er gelden binnen zijn gekomen van de diverse projecten.

4. Visie Heeseind

4.1 Kosten

In dit hoofdstuk worden alle bovenplanse kosten benoemd. Deze kosten zullen middels een fondsbijdrage worden verhaald op alle initiatiefnemers. De kosten zijn per deelgebied benoemd. Voor een overzicht van de deelgebieden wordt verwezen naar de beleidsvisie Heeseind, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2006, welke als bijlage is opgenomen bij de structuurvisie Buitengebied en samen met de structuurvisie een samenhangend geheel vormt.

Deelgebied 1 (gemeentegrens – Heeseind 6)

- Aanplant ca. 20 grote eiken
- Verwijderen struweel / onderbegroeiing langs het Heeseind
- Verwijderen / verplaatsen agrarische bedrijven Heeseind 2, 3, 4 en 7
- Sanering gebouwen boomkwekerij Heeseind 11

Deelgebied 2a (Heeseind 6 – 2^e Polderweg)

- Aanplant ca. 8 Lindes
- Verwijderen stal Heeseind 19a

Deelgebied 2b (2^e Polderweg – Heeseind 22)

- Aanplant ca. 12 Lindes
- Verwijderen / verplaatsen tuinbouwbedrijven Heeseind 23a, 23c en 23d

Deelgebied 2c (Heeseind 22 – Splitsing Heeseind)

- Aanplant ca. 20 Lindes
- Verwijderen struweel / onderbegroeiing langs het Heeseind
- Verwijderen / verplaatsen bedrijven Heeseind 34b, 36, 37 en 39
- Verwijderen stal Heeseind 33b

Deelgebied 2d (Splitsing Heeseind - Kerkdijk)

- Aanplant ca. 6 Lindes
- Verwijderen struweel / onderbegroeiing langs het Heeseind
- Verwijderen / verplaatsen bedrijf Heeseind 42
- Verwijderen loods Heeseind 43a

Deelgebied 3 (Splitsing Heeseind – spoorwegovergang)

- Aanplant ca. 20 Eiken
- Verwijderen / verplaatsten bedrijf Heeseind 48

4.2 Overige kosten

De kosten die de gemeente heeft gemaakt voor het opstellen van de Structuurvisie Heeseind worden ook betaald vanuit het fonds. De totale kosten voor de ontwikkeling van het gebied zijn geraamd op 6,5 miljoen euro, exclusief rentekosten.

4.3 Bijdrage aan de sanering

Door de voorgestelde saneringen en aanleg van natuur en landschap ontstaat de mogelijkheid om nieuwe woningen en andere financiële gebiedsdragers te ontwikkelen. In totaal zou het in dit gebied gaan om ca. 35 woningen op grote ruimte kavels (respectievelijk 1.250 m² of meer) en een horecagelegenheid op de hoek Heeseind – Kerkdijk, ter hoogte van het spoor. Gelet op de te maken kosten, wordt de bijdrage vastgesteld op **50% van de waardeestijging** van de grond.

4.4 Financiële haalbaarheid visie

Uitgaande van ca. 35 bouwkavels met een gemiddelde oppervlakte van 1250 m², is de visie in beginsel financieel haalbaar. Wel zal de gemeente sterk op de cashflow letten. Dit houdt in dat de gemeente niet voornemens is alle te maken kosten in de eerste jaren te plannen. Er zal een balans zitten tussen de kosten en de inkomsten. Het kan dus voorkomen dat (met name) de grotere uitgaven uit het fonds tijdelijk worden aangehouden totdat er gelden binnen zijn gekomen van de diverse projecten. Verder zal met name het verhaal van de zelfrealisatie sterk gestimuleerd worden. Oftewel, als iemand zijn bedrijf wil staken of zijn stallen wil slopen, wordt dit gecompenseerd middels enkele bouwtitels in plaats van geld.

De in de visie opgenomen landgoederenontwikkeling ten zuiden van het Heeseind en ten westen van het bos "de Karreput" zal door eigen ontwikkeling bekostigd kunnen worden. Omzetting van 2,5 ha. landbouwgrond naar natuur levert voldoende winst op om de realisatie van één bouwkavel van ca. 1.000 m² te kunnen ontwikkelen.

5. Buitengebied (overig)

5.1 BIO

In het overige gedeelte van het buitengebied is het toevoegen van burgerwoningen in beginsel in de bebouwingsclusters (kernrandzone, linten) niet uitgesloten. Bij de berekening van de kwaliteitsslag wordt uitgegaan van de nota Buitengebied In Ontwikkeling (BIO). Hierin wordt gesteld dat er per woning een kwaliteitsslag plaats moet vinden van minimaal € 140,-/m² oftewel € 140.000,- bij een kavel van 1.000 m². Dit kan door de sloop van (voormalige) agrarische bebouwing of door de aanleg van natuur en landschap.

Als een initiatiefnemer gebruik wilt maken van de mogelijkheid van woningbouw, moet hij middels een goede berekening, op basis van de verplaatsingsregeling van de provincie (VIV-regeling) aantonen dat er voor minimaal € 140,-/m² aan kwaliteit wordt geleverd. Ook de aanleg van minimaal 2,5 ha natuur biedt de benodigde kwaliteitsslag. Ook combinaties zijn, mits goed berekend, mogelijk.

5.2 Ruimte-voor-ruimte

Binnen de bebouwingsconcentraties is er ook een mogelijkheid voor de bouw van Ruimte-voor-ruimte woningen. Een initiatiefnemer die zelf de benodigde kwaliteit niet kan leveren, kan een bouwtitel kopen bij Ruimte-voor-ruimte ten behoeve van de ontwikkeling van één of enkele woningen.

5.3 Opstellen van een gebiedsvisie t.b.v. het opstellen van een fonds

De gebiedsvisie Buitengebied biedt de mogelijkheid om, vergelijkbaar met de visie Heeseind en Geffen – Oss, ook een financiële paragraaf op te stellen voor andere bebouwingsconcentraties. Het moet echter altijd gaan om een afgebakend gebied waarbij een duidelijke relatie is tussen de sanering van de (voormalige) agrarische bebouwing, de aanleg van natuur en landschap en de reconstructie van cultuurhistorische elementen. Dus woningbouw aan de Vinkelsestraat kan geen financiële drager worden van sloop van bedrijfsgebouwen aan de Elst.

Cultuurhistorie, locatie of bodemopbouw kunnen hiervoor bijvoorbeeld goede begrenzingen zijn. Het instellen van een fonds legt wel een zware claim op de gemeentelijke capaciteit. Verder moet je als gemeente in veel gevallen de sloop en sanering van bedrijven al voorfinancieren, voordat er duidelijkheid is over de inkomsten van het fonds. Bij het instellen van een reconstructiefonds moet daar een goede afweging in worden gemaakt.

