

planbeschrijving

13.1. Algemeen.

13.1.1. De bestemmingen.

13.1.2. De voorschriften.

13.2. Stedelijke bestemmingen.

13.3. Overgangsbestemmingen.

13.4. Landelijke bestemmingen.

13.4.1. Agrarische bestemmingen.

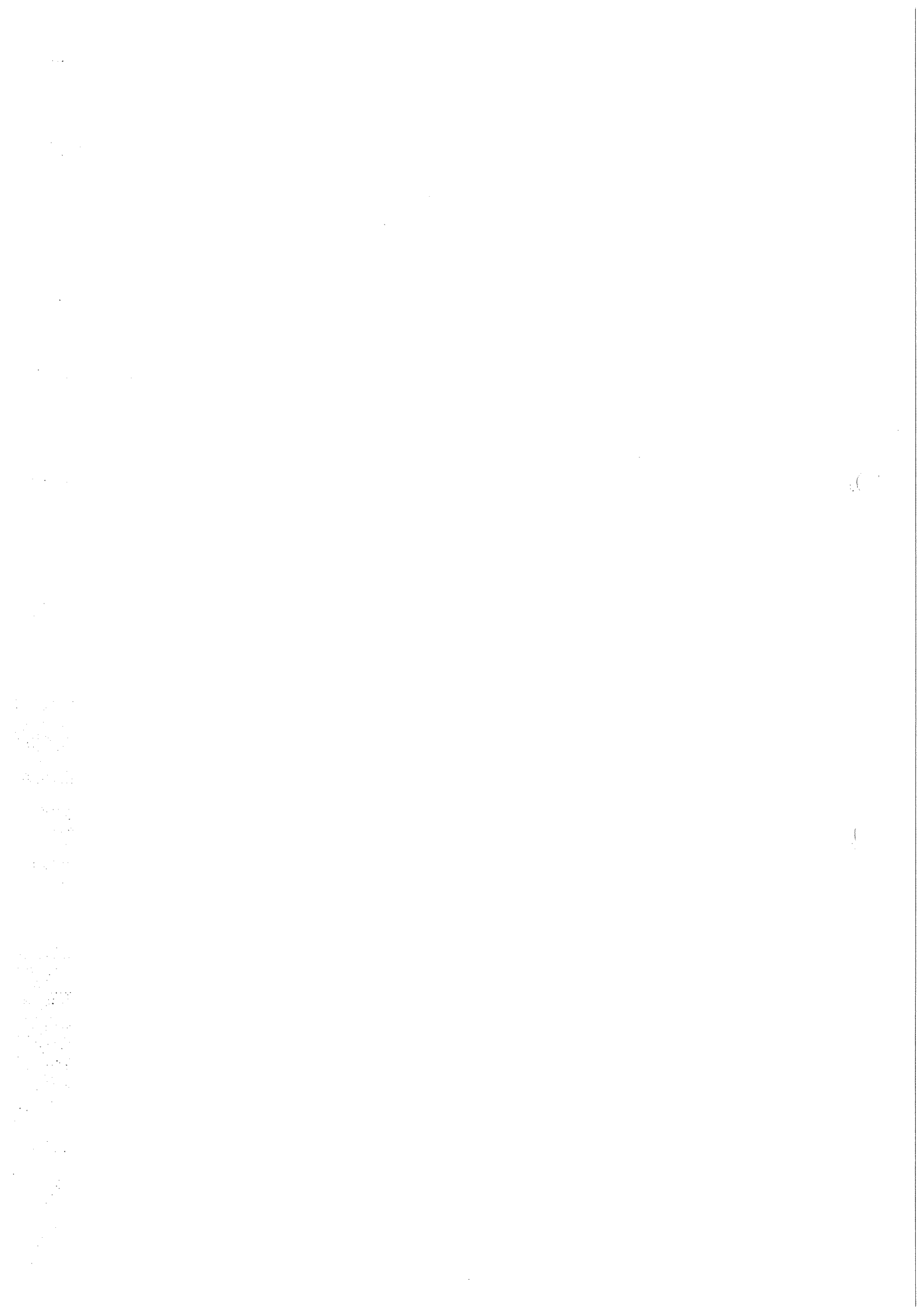
13.4.2. Agrarisch-landschappelijk-
natuurwetenschappelijke
bestemmingen.

13.4.3. Rekreatieve bestemmingen.

13.4.4. Landschappelijk-natuur-
wetenschappelijke bestem-
mingen.

13.5. Zônes.

13.6. Algemene bepalingen.



13.1. ALGEMEEN.

Het onderhavige bestemmingsplan is ingericht conform de door de Wet op de Ruimtelijke Ordening en meer in het bijzonder het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven wettelijke bepalingen, welke met betrekking tot het buitengebied van toepassing zijn.

Overeenkomstig artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen, voorzover dit ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening nodig is.

Bij het opstellen van het plan is mede rekening gehouden met de nota "Uitgangspunten ten dienste van de regeling van agrarische bebouwing in bestemmingsplannen voor gebieden met een agrarische functie" uitgebracht door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 februari 1973, alsmede met een wijziging en aanvulling op deze nota van 28 mei 1975.

Na de in ontwerp-ter visie legging van het onderhavige bestemmingsplan verscheen op 29 september 1976 de nota "Inrichting bestemmingsplan Buitengebied" (G. nr. 232468), eveneens van Gedeputeerde Staten. Met uitzondering van één principiële afwijking ten opzichte van deze nota, is het onderhavige plan in overeenstemming hiermee, zij het dat niet alle details steeds zijn overgenomen en het plan een aantal verfijningen van de basisopzet van het Provinciaal Bestuur bevat.

13.1.1. DE BESTEMMINGEN.

De resultaten van het onderzoek (hoofdstuk 5 tot en met 10 van deze toelichting) en de afweging van de belangen (hoofdstuk 12) hebben geleid tot 37 bestemmingen. Globaal zijn deze bestemmingen onder te verdelen in 3 hoofdgroepen, te weten: stedelijke bestemmingen, overgangsbepalingen en landelijke bestemmingen.

Stedelijke
bestemmingen.

De categorie "stedelijke bestemmingen" (§ 13.2) omvat de vormen van grondgebruik en bebouwing met een duidelijk stedelijk karakter. In het plan zijn ze ingepast, omdat zij in het buitengebied noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld wegen) en/of

gedurende lange tijd, legaal, aanwezig zijn. In deze categorie vallen de bestemmingen:

<i>verkeersdoeleinden: verharde weg</i>	- artikel 3
<i>spoorwegdoeleinden</i>	- artikel 5
<i>stedelijk groen</i>	- artikel 6
<i>woondoeleinden I</i>	- artikel 23
<i>woondoeleinden II</i>	- artikel 24
<i>woondoeleinden III</i>	- artikel 25
<i>bijzondere bebouwing</i>	- artikel 26
<i>handel en nijverheid</i>	- artikel 27
<i>sportterrein</i>	- artikel 32
<i>nutsbedrijf</i>	- artikel 37
<i>parkeerterrein</i>	- artikel 38

Overgangs-
bestemmingen.

In de categorie "overgangsbepemmingen" (§ 13.3) vallen grondgebruiks- en bebouwingsvormen, die niet in de stad en de pure agrarische gebieden thuishoren, alsmede voorzieningen die om hun storende nevenverschijnselen niet in de directe woonomgeving toelaatbaar zijn. Tot deze categorie behoren de bestemmingen:

<i>stedelijk groen/agrarisch gebruik</i>	- artikel 7
<i>agrarisch randgebied</i>	- artikel 12
<i>hoveniersbedrijf</i>	- artikel 22
<i>crossterrein</i>	- artikel 34
<i>voorlopig zandwinning/vuilstort-</i> <i>definitief crossterrein</i>	- artikel 35
<i>voorlopig zandwinning/vuilstort-</i> <i>definitief bos</i>	- artikel 36

Landelijke
bestemmingen.

Onder de categorie "landelijke bestemmingen" (§ 13.4) worden vormen van grondgebruik en bebouwing verstaan die duidelijk aan het buitengebied zijn gebonden. Deze categorie kan als volgt worden onderverdeeld:

- agrarische bestemmingen (§ 13.4.1):

- | | |
|---|--------------|
| <i>water</i> | - artikel 9 |
| <i>agrarisch gebied met vrije vestiging</i> | - artikel 13 |
| <i>agrarisch bouwblok I</i> | - artikel 17 |
| <i>pelsdierfokkerij</i> | - artikel 19 |
| <i>agrarisch nevenbedrijf</i> | - artikel 20 |
| <i>agrarisch technisch hulpbedrijf</i> | - artikel 21 |
| <i>paardenfokkerij</i> | - artikel 39 |
- agrarisch-landschappelijk-natuurwetenschappelijke bestemmingen (§ 13.4.2.):
- | | |
|---|--------------|
| <i>agrarisch gebied met behoud van landschappelijke openheid</i> | - artikel 14 |
| <i>natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied</i> | - artikel 15 |
| <i>landschappelijk waardevol agrarisch gebied</i> | - artikel 16 |
| <i>agrarisch bouwblok II</i> | - artikel 18 |
- recreatieve bestemmingen (§ 13.4.3):
- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| <i>horeca met bijbehorend erf</i> | - artikel 28 |
| <i>manege</i> | - artikel 30 |
| <i>kampeerterrein</i> | - artikel 31 |
| <i>visvijver</i> | - artikel 33 |
- landschappelijk-natuurwetenschappelijke bestemmingen (§ 13.4.4):
- | | |
|---|--------------|
| <i>verkeersdoeleinden: onverharde weg</i> | - artikel 4 |
| <i>beek</i> | - artikel 8 |
| <i>bos</i> | - artikel 10 |
| <i>natuurgebied</i> | - artikel 11 |
| <i>watermolen</i> | - artikel 29 |

13.1.2. DE VOORSCHRIFTEN.

Primair zijn de voorschriften gericht op de op de kaart weergegeven bestemmingen. Naast de bestemmingsomschrijving zijn regels gegeven omtrent het bouwen en het gebruik van

grond en opstallen. Per bestemming is een algemene gebruiks-bepaling opgenomen met veelal daaraan toegevoegd een aantal nader uitgewerkte verboden, om elke twijfel over het verboden gebruik uit te sluiten. Behalve "stationair" gebruik zijn in een aantal gevallen eveneens bepaalde werken en werkzaamheden absoluut verboden.

Artikel 14 Wet op de Ruimtelijke Ordening opent de mogelijkheid om - voorzover zulks noodzakelijk is voor de omschreven doeleinden - een aanlegvergunning te eisen voor bepaalde werken - geen bouwwerken - of werkzaamheden. In verband met de in artikel 44 Wet op de Ruimtelijke Ordening limitatief opgesomde weigeringsgronden, dient het plan op grond van artikel 13 Besluit op de Ruimtelijke Ordening objectieve beoordelingscriteria te bevatten. Artikel 14 vormt een specifieke nadere uitwerking van de door artikel 10 Wet op de Ruimtelijke Ordening geopende mogelijkheid om - zo nodig - gebruiksregelen te stellen, inhoudend een absoluut verbod van bepaalde vormen van gebruik van grond en opstallen. Het op grond van genoemd artikel 10 te reguleren gebruik omvat twee categoriën. Gebruik kan plaatsvinden (min of meer) permanent en de gebruiksbepalingen dienen dan om een bepaalde functie, een "stationaire" (gebruiks-)toestand te verbieden. Gebruik kan ook tijdelijk plaatsvinden als werk of werkzaamheid tot wijziging van een gebruikstoestand, het invoeren c.q. mogelijk maken van een bepaalde functie. Tot deze categorie behoort principieel ook bouwen, waarvoor overigens een speciale regeling geldt. Artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening noemt dan ook naast "bouwen" "ander gebruik van de grond".

Het is dan ook mogelijk om, indien noodzakelijk, niet alleen "stationair" gebruik maar ook werken en werkzaamheden op grond van artikel 10 Wet op de Ruimtelijke Ordening absoluut te verbieden. Met name in verband met het invoeren van een bepaalde verboden functie (gebruikstoestand) is het noodzakelijk om een absoluut verbod in te voeren voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden ten behoeve van deze verboden functie, naast een verbod van de functie zelf. Daar-

naast kan het bijv. eenmalig storten of lozen van bepaalde stoffen evenzeer absoluut onaanvaardbaar zijn als het gebruik als stort- of lozingsplaats, welke terminologie op de permanente functie duidt. Bijv. het aanleggen van een kampeerterrein, omfattende deelhandelingen zoals het kappen van bomen, het aanleggen van verhardingen etc., kan evenveel schade veroorzaken als het hebben van (het gebruik als) kampeerterrein.

De modelbepalingen van de Beraadsgroep '70 omvatten ook een dergelijk absoluut verbod van bepaalde werken en werkzaamheden. In K.B. 8 maart 1975 nr. 66 bestemmingsplan "De Wijngaard" gemeente Doorn (Bouwrecht 1975 pag. 468) wordt gesteld dat een absoluut verbod tot het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden niet in overeenstemming is met artikel 14 van de Wet en artikel 13 lid 5 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. In zijn commentaar onder dit K.B. wijst H.H. Bod erop dat een dergelijk verbod op grond van artikel 10 Wet op de Ruimtelijke Ordening tot de mogelijkheden blijft behoren. Het K.B. 8 maart 1975 nr. 67, bestemmingsplan "Pompveld en Rivierdijk" gemeente Veen (bouwrecht 1975 pag. 469) sluit een absoluut verbod niet uit. Daar in dit plan verboden werken etc. worden beschouwd als een vorm van verboden gebruik op grond van artikel 10 is ook de Kroonjurisprudentie over de vrijstellingsplicht bij gebruiksbepalingen toepasselijk. Zie laatstelijk K.B. 26 juni 1975 nr. 17, bestemmingsplan "Strijen I", gemeente Oosterhout (Bouwrecht 1975 nr. 119, pag. 608 e.v.) en K.B. 20 augustus 1975 nr. 69, bestemmingsplan "Kagerweg", gemeente Beverwijk (Bouwrecht 1975, pag. 816). Derhalve is aan de gebruiksbepalingen toegevoegd dat burgemeester en wethouders hiervan vrijstelling kunnen verlenen, indien zij bij strikte toepassing een niet door dringende redenen gerechtvaardigde beperking zouden betekenen van het meest doelmatig gebruik (zgn. toverformule).

Het is constante Kroonjurisprudentie dat gebruiksbepalingen voor scholen niet gegeven mogen worden, omdat dit zou zijn geregeld in de onderwijswetgeving, waaraan toch ieder planologisch motief ontbreekt. Ondermeer in K.B. 8 maart

1975 nr. 67, bestemmingsplan "Pompveld en Rivierduin", gemeente Veen (Bouwrecht 1975, pag. 469) heeft de Kroon m.b.t. aanlegvergunningen omtrent kappen van houtgewas gesteld, dat dit alleen kan geschieden voorzover de Boswet of de daarop steunende voorschriften niet van toepassing zijn, hoewel ook aan de Boswet geen planologische motieven ten grondslag liggen. Het is niet uitgesloten, dat de Kroon eenzelfde, te betreuren, standpunt zal gaan innemen met betrekking tot andere wetten. De gehanteerde algemene gebruiksbe­paling poogt hier op voorhand op in te spelen, doordat is bepaald dat de gebruiksbe­paling alleen geldt wanneer geen andere wetten of provinciale verordeningen, waaraan mede planologische aspecten ten grondslag liggen en/of waarin planologische toetsingscriteria zijn opgenomen, van toepassing zijn.

In verschillende bestemmingen, onder andere de bestemming "landschappelijk waardevol agrarisch gebied", is ter bescherming van bepaalde waarden een aanlegvergunningenstelsel opgenomen. Hierbij is gepoogd om te komen tot het formuleren van meer concrete en duidelijker objectieve toetsingscriteria, dan de landelijk veelal gebruikelijke, meer in algemene termen geformuleerde criteria. Hierbij wordt rechtstreeks gebruik gemaakt van de resultaten van verschillende aan het plan ten grondslag liggende facet-onderzoeken en de hierop steunende waardering, door als toetsingscriteria een aantal name aangeduide kaarten uit deze toelichting via verwijzing in de voorschriften op te nemen (o.a. in de artikelen 8, 15 en 16 van de planvoorschriften). Deze vorm van uitwerking van de wettelijk vereiste beoordelingsnormen dient onderdeel van het bestemmingsplan uit te maken en hoort daarom, mede uit het oogpunt van de rechtszekerheid, te worden opgenomen in de voorschriften.

De voorschriften worden gecompleteerd met bepalingen van meer algemene aard, zoals de begripsbepalingen, de wijze van meten, wijzigingsbevoegdheid, overgangsbepalingen, enz. In de navolgende paragrafen wordt nader op de regelingen van de bestemmingen ingegaan.

13.2. STEDELIJKE BESTEMMINGEN.

artikel 3: Verkeersdoeleinden: verharde weg.

Onder deze bestemming vallen naast de geprojecteerde verbinding E3-Luikerweg (R.269), alle openbare verharde wegen. Van de verbinding E3-Luikerweg mag worden aangenomen, dat hij binnen tien jaar - de periode waarover dit plan, na goedkeuring, rechtsgeldig is - aangelegd zal worden. Daar evenwel het exacte tracée van deze weg nog niet bekend is, volstaat het plan met het aangeven op de plankaart van een strook van 120 m breedte. Deze strook biedt voldoende ruimte voor de aanleg van de weg. Een tracering buiten de strook is, met het oog op de nabij gelegen woonbebouwing, niet acceptabel.

In de voorschriften is bepaald, dat bij de bestemming behorende bouwwerken mogen worden gebouwd en dat de dwarsprofielen moeten voldoen aan hetgeen op de kaart terzake staat aangegeven. De dwarsprofielen voor de meeste wegen, zoals deze op de kaart staan weergegeven, komen overeen met de huidige situatie. Voor de wegen, die in het kader van de ruilverkaveling zullen worden verbeterd, is een dwarsprofiel gegeven, dat overeenstemt met de plannen van de ruilverkaveling. De in het plan van wegen en waterlopen van de ruilverkaveling Schaft aangegeven bestaande wegen zijn enigermate gestandaardiseerd, dat wil zeggen dat de aangegeven profielen enigszins breder kunnen zijn dan de feitelijke weg. Dit wil niet zeggen, dat steeds overwogen wordt deze wegen ook op de breedte te brengen, die in het plan is gegeven. Met name is dit niet het geval bij de Schafterdijk en de Grensweg. Voor de verbinding E3-Luikerweg is, omdat exacte gegevens ontbreken, het dwarsprofiel van een normale rijksweg aangehouden. Opgenomen is de mogelijkheid om via vrijstelling van burgemeester en wethouders deze weg, al dan niet tijdelijk, in een geringer profiel uit te voeren.

In de dwarsprofielen van de Rijksweg van de verbinding R.69 met de Waalreseweg en van de Christoffeldreef komen geen in- en uitvoegstroken voor. In de voorschriften is opgenomen,

dat deze wegprofielen daarmee mogen worden uitgebreid, via vrijstelling.

Het dwarsprofiel van de Christoffeldreef en het dwarsprofiel van de noordelijke verbindingsweg tussen Kloosterakkers en de nieuwe rijksweg, zijn ontleend aan de dwarsprofielen die voor deze wegen in de aangrenzende bestemmingsplannen zijn gegeven.

Ten einde te verzekeren, dat de geprojecteerde R. 69 ook in de periode, dat de Wet op de Geluidshinder nog niet geldt, geen onaanvaardbare geluidshinder zal veroorzaken voor de bestaande woonbebouwing, is een bepaling opgenomen die de aanleg van deze weg verbiedt, indien daardoor een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) is te verwachten voor de aangrenzende woningen. Deze norm is gelijk aan de voorkeur-grenswaarde in het ontwerp voor genoemde wet vermeld. Eveneens in analogie met de ontwerp wet Geluidshinder is bepaald, dat vrijstelling tot 55 dB(A) mogelijk is, indien een geluidsniveau van 50 dB(A) niet in redelijkheid gerealiseerd kan worden door voorzieningen aan, op of onmiddellijk langs de weg. Hierbij zij opgemerkt, dat berekeningen van de te verwachten geluidsbelasting hebben aangetoond dat een niveau van 50 dB(A) via het aanbrengen van geluidswerende voorzieningen zeer wel mogelijk is.

De onderzoeken met betrekking tot wijze van uitvoering met name de vraag of de R. 69 á niveau dan wel verzonken zal worden uitgevoerd, zijn nog niet afgerond en een keuze is dan ook nog niet gedaan. Hoewel in beginsel de voorkeur van de gemeente duidelijk uitgaat naar een verdiepte aanleg van de weg is een andere uitvoering niet uitgesloten. Wel is bepaald, dat de weg niet hoger boven maaiveld mag worden aangelegd, dan strikt noodzakelijk is in verband met de gemiddelde hoogste grondwaterstand. In overleg met Rijkswaterstaat is in de voorschriften opgenomen, dat de weg op het meest noordelijke punt in de gemeente niet hoger dan 22,40 m + N.A.P. en in de zuidelijke grens van de op de plankaart aangegeven zone "V" niet hoger dan 24,45 m + N.A.P. mag worden aangelegd.

Voor het tussenliggende wegdeel is bepaald, dat de hoogte van de weg ten opzichte van N.A.P. nergens meer mag bedragen dan de

hoogte van de lijn, die de kortste verbinding vormt tussen de hiervoor genoemde noord- en zuidgrenzen.

Deze maximum toelaatbare hoogte geldt niet voor het viaduct in de Christoffeldreef en de fluisterwallen. Voor de eventueel uit te voeren onderdoorgang van de Dommelseweg onder de R. 69 mag de genoemde hoogtemaat met maximaal 1,5 m worden overschreden. Dit is bij een beperkte doorrijhoogte, waardoor vrachtverkeer is uitgesloten en bij een gedeeltelijk verlagen van de Dommelseweg voldoende om een beperkte verbinding tussen Dommelen en Valkenswaard via een tunnel te kunnen handhaven. In verband met deze eventueel aan te leggen tunnel is ook bepaald, dat het profiel van de Dommelseweg mag worden gewijzigd, mits de ontsluiting van aanliggende bestaande woningen gegarandeerd is en Gedeputeerde Staten hiervoor een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven.

Conform het verzoek van de Directie Rijkswaterstaat Arrondissement Eindhoven bij brief dd. 12-9-1973, naar aanleiding van het "Ontwerp-bestemmingsplan Natuurgebieden", is aan de oostzijde van de Luikerweg een bebouwingsgrens aangegeven van 150 m en aan de westzijde één van 100 m uit de as van de weg. De bebouwingsgrens langs de Maastrichterweg ligt op 50 m uit de as van de weg. Ter plaatse van bestaande bebouwing valt de bebouwingsgrens samen met de naar de wegzijde gekeerde gevelvlakken van de bebouwing.

artikel 5: Spoorwegdoeleinden.

De oude spoorlijn van Valkenswaard naar België is als zodanig bestemd, waarbij de mogelijkheid is opengehouden, dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten behoeve van een adequaat gebruik van de grond als spoorweg noodzakelijk zijn, gebouwd kunnen worden. Hierbij is voornamelijk gedacht aan seinpalen e.d.

Opgemerkt zij, dat de spoorwegbermen, conform het advies van de Provinciale Planologische Commissie en in overeenstemming met de ruilverkavelingsplannen, voor een gedeelte tot "natuurgebied" zijn bestemd.

artikel 6: Stedelijk groen.

Deze bestemming is gegeven aan de strook grond gelegen ten oosten van de "Verlengde Poot van Metz" en aan het gebied tussen Het Gegraaf en de Kerkakkers, waar een agrarisch gebruik gezien de geringe oppervlakte van deze gronden in de toekomst niet goed meer mogelijk moet worden geacht. De bestemming opent de mogelijkheid om, na realisering van de Rijksweg, voorzieningen aan te brengen tegen geluidshinder in de vorm van geluidswallen en beplantingen.

Op de plankaart is tussen Kerkakkers en Het Gegraaf een zône "A" aangegeven, waarbinnen burgemeester en wethouders de bestemming moeten uitwerken op basis van een landschapsplan, dat in ieder geval een plan van wandelwegen en een beplantingsplan moet omvatten. Bij deze uitwerking kan de mogelijkheid tot het oprichten van bouwwerken worden geboden. Gebouwen mogen alleen worden gebouwd ten behoeve van de recreatie en het jeugd- en jongerenwerk. Deze laatste categorie is ingevoerd om bij verplaatsing van de speeltuin Geenhoven in verband met de aanleg van de Christoffeldreef, deze in zijn totaliteit elders in dit gebied te kunnen herbergen. De oppervlakte van enig gebouw mag niet meer bedragen dan 450 m. Deze maat is alleen noodzakelijk voor herbouw van de bij voornoemde speeltuin behorende gebouwen; voor het overige zal sprake zijn van gebouwtjes met een aanzienlijk geringere omvang. De totale bebouwing mag niet meer dan 1% van de oppervlakte van de zône bedragen. Gehoord de Hoofd-Ingenieur Directeur voor de Landinrichting kunnen Burgemeester en Wethouders onder strikte voorwaarden vrijstelling verlenen voor de bouw van een collectieve bijenstand van 50 m². Dit is gedaan om de bijenhouderij, die van oudsher een agrarische activiteit is en noodzakelijk in het buitengebied dient plaats te vinden en tevens een belangrijke bijdrage aan de gewasenteelt levert voor bestuiving, enige bouwmogelijkheid te bieden.

artikel 23: Woondoeleinden I.

artikel 24: Woondoeleinden II.

artikel 25: Woondoeleinden III.

Deze bestemmingen omvatten de percelen, waarop reeds bebouwing aanwezig is, die dient voor woondoeleinden ten behoeve van burgers of "rustende" agrariërs.

De aanduidingen I en II betekenen dat op de betreffende percelen één vrijstaande woning aanwezig is, respectievelijk twee aaneengebouwde woningen aanwezig zijn. Middels de voorschriften worden deze verschillende vormen van woningbouw, met de bijbehorende bijgebouwen, expliciet bestemd.

De bestemming "woondoeleinden III" heeft betrekking op woonbebouwing - voornamelijk oude langgevelboerderijen - met een landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde. De bestemming is erop gericht deze waarden in stand te houden, om welke reden in de voorschriften ondermeer is bepaald dat gebouwen en andere bouwwerken geheel of gedeeltelijk mogen worden vernieuwd, mits de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde niet vermindert. Voorts is een aanlegvergunning vereist voor het geheel of gedeeltelijk slopen van het hoofdgebouw en voor het vellen of rooien van houtgewas anders dan ten behoeve van het normale onderhoud. De aanlegvergunning voor het slopen van het hoofdgebouw wordt slechts verleend, nadat tevoren het advies is ingewonnen van de Dienst voor de Monumentenzorg.

Met betrekking tot de bestemmingen woondoeleinden I en II is de bepaling opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van de gebouwen. Hiermee kan bijvoorbeeld worden bereikt, dat bij de bouw van minder fraaie bouwwerken gebruik wordt gemaakt van aanwezige of te creëren landschapselementen, zodat onnodige aantasting van het landschap wordt voorkomen.

De verschillende bestemmingen "woondoeleinden" omvatten alle bestaande, legaal gebouwde burgerwoningen in het buitengebied. Krotten zijn, zoals uit het onderzoek naar de kwaliteit van de burgerwoningen is gebleken, niet aanwezig.

Buiten de bestemmingen voor woondoeleinden is nieuwbouw voor woondoeleinden, anders dan ten behoeve van functies

die zulks noodzakelijk maken, in het buitengebied niet toegestaan.

artikel 26: Bijzondere bebouwing.

Deze bestemming is gegeven aan de bunker aan de Nieuwe Waalreneweg en aan het groepslokaal van de Stichting Dick van Toor. De bestemming maakt in deze gebouwen in de toekomst culturele en creatieve activiteiten mogelijk, naast een voortzetting van het huidige gebruik. De bebouwingsvoorschriften zijn conform de huidige toestand geredigeerd.

artikel 27: Handel en nijverheid.

Onder deze bestemming vallen de wasserij aan de Dommelse, een garagebedrijf aan de Korteweg en de benzinestations langs de Luikerweg en de Maastrichterweg. Op de plankaart is aangegeven om welke bedrijfsvorm het in de verschillende gevallen gaat.

De voorschriften zijn zodanig geredigeerd, dat alleen in zeer geringe mate, uitbreiding van de bedrijfsbebouwing mogelijk is. Middels een vrijstelling mag een dienstwoning worden gebouwd.

Middels de wijzigingsbevoegdheid in artikel 40 is het mogelijk dat zich in bebouwing met de bestemming "handel en nijverheid" een ander type bedrijf vestigt als op de kaart staat aangegeven. Uitgesloten zijn evenwel industriële vestigingen en detailhandelsbedrijven.

Om dezelfde reden als onder de bestemmingen "woondoeleinden" is uiteengezet, is bepaald dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering van de bebouwing.

In de gebruiksvoorschriften is, teneinde te voorkomen dat zich in de bebouwing bijvoorbeeld een cash- en carrybedrijf zou kunnen vestigen, elke vorm van winkelnering uitgesloten. Opgemerkt zij dat de autosloperij in de Deelshurk en het constructiebedrijf aan de Maastrichterweg niet zijn bestemd, met name om landschappelijke reden. Dit laatste bedrijf is - zonder vergunning - betrekkelijk kort gevestigd in een vrij recent opgericht agrarisch bedrijfsgebouw en zal worden verplaatst

naar het industrieterrein.

artikel 32: Sportterrein.

De bestemming "sportterrein" houdt een continuering in van de bestemming, die reeds in het uitbreidingsplan in hoofdzaken aan het terrein ten noorden van Het Gegraaf gegeven is.

Via deze bestemming is het mogelijk het huidige sportcomplex uit te breiden, waaraan inmiddels behoefte bestaat.

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven, dat de op de kaart tot "sportterrein" bestemde gronden behalve voor sportbeoefening met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken tevens dienen voor de aanleg van de daarbij behorende groenvoorzieningen en parkeerruimten. De totale oppervlakte parkeerruimte mag niet meer bedragen dan 5% van het bebouwingsoppervlak.

artikel 37: Nutsbedrijf.

Deze bestemming regelt overeenkomstig de bestaande situatie een aantal in het buitengebied voorkomende transformatorhuisjes, alsmede een aan de Schafterdijk op te richten gemeentje ten behoeve van het hoofdriool van Borkel en Schaft naar Valkenswaard.

artikel 38. Parkeerterrein.

De gronden, gelegen tegenover het Eurocircuit en een terrein naast de Venbergsemolen, zijn overeenkomstig het huidige gebruik bestemd tot parkeerterrein.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten e.d. van beperkte hoogte, opgericht worden. De gebruiksbepaling is, gezien de ligging van de terreinen in kwetsbare gebieden, tamelijk strak geredigeerd.

13.3. OVERGANGSBESTEMMINGEN.

artikel 7. Stedelijk groen/agrarisch gebruik.

Deze bestemming omvat het gebied, gelegen tussen de Dommel en de geprojecteerde verbinding E3-Luikerweg. De intentie van deze bestemming is enerzijds het huidige agrarische gebruik, waaronder een boomkwekerij, te kunnen continueren.

Anderzijds biedt zij de gemeente de mogelijkheid tot aanleg van groenvoorzieningen, onder andere ter aankleding van de R.69. Verdere realisering van groenvoorzieningen zal met name plaatsvinden, indien in de toekomst mocht blijken, dat een rendabele bedrijfsvoering voor sommige agrariërs niet meer mogelijk is. De bestemming sluit aan bij de bestemming van de gronden aan de overzijde van de Dommel, welke gronden in het bestemmingsplan "Kloosterakkers" eveneens een bestemming hebben gekregen, die de realisering van groenvoorzieningen in deze, in de toekomst sterk verstedelijkte omgeving mogelijk maakt.

Gezien de betrekkelijk geïsoleerde ligging van de onderhavige gronden en de redelijk grote oppervlakte, kan het voor een goede agrarische bedrijfsvoering nodig zijn om agrarische hulpgebouwen op te richten. Derhalve is in de mogelijkheid voorzien om bouwwerken van lichte constructie op te richten, zij het tot een maximale vloeroppervlakte van 50 m². Vanwege de (toekomstige) moeilijke bereikbaarheid van het betrokken gebied is voor het vereiste bouwperceel een kleinere oppervlakte - 1 ha - aangehouden dan in de overige gebieden met een agrarische bestemming.

Passend bij de functie die dit gebied als "uitloop gebied" kan vervullen ten behoeve van de dagrecreatie voor de eigen bevolking, biedt het plan de mogelijkheid tot het bouwen van paardestellingen. Teneinde te voorkomen dat eventuele plannen van de gemeente zouden worden doorkruist, is de bouw van zowel de agrarische hulpgebouwen als de paardestellingen gekoppeld aan een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders. Tevens hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om, gehoord de Hoofd-Ingenieur Directeur voor de Landinrichting, vrijstelling te verlenen voor de bouw van een collectieve bijenstand, omdat de imkerij, vanouds een agrarische activiteit die een belangrijke functie voor de gewassenteelt vervult, noodzakelijk in het buitengebied moet plaatsvinden.

artikel 12: Agrarisch randgebied.

Het onderzoek, dat ten behoeve van dit bestemmingsplan is verricht, heeft uitgewezen dat het gebied, grenzend aan de zuidelijke rand van het stedelijk gebied van Valkenswaard geschikt is voor de min of meer intensieve vormen van dagrecreatie, waarbij de vestiging van een eenvoudige camping niet uitgesloten moet worden geacht (*hoofdstuk 9 en hoofdstuk 12*). Het gebied vormt een duidelijke overgangszone tussen de specifiek stedelijke en de duidelijk landelijke gebieden. De gronden worden steeds minder voor agrarische doeleinden gebruikt, met name omdat de in dit gebied aanwezige agrarische bedrijven worden beëindigd of verplaatst. In toenemende mate wordt het grondgebruik meer stedelijk van aard door de aanleg van volkstuinen en het - recreatief - weiden van paarden. Gelet op de ligging aan de rand van de bebouwing en de planologische waarden voor landschap en landbouw is een afwijking van de algemene regel met betrekking tot het landelijk gebied in beperkte mate mogelijk voor recreatieve activiteiten voor de eigen bevolking, die buiten het landelijk gebied niet zijn te realiseren. Daar er evenwel in Valkenswaard geen duidelijke behoefte is aan een dergelijk recreatiegebied, is gekozen voor een bestemming, die primair het huidige agrarische gebruik continueert. Secundair biedt het bestemmingsplan middels de onderhavige bestemming een kader voor de totstandbrenging van bepaalde recreatieve voorzieningen. De continuering van het agrarisch gebruik is veiliggesteld door enerzijds de aanwezige bedrijven middels een aparte bestemming, te weten de bestemming "agrarisch bouwblok", te regelen en anderzijds door de bouw van veldschuren e.d. mogelijk te maken. De maten van deze gebouwtjes en de daarbij behorende bouwpercelen zijn dusdanig dat het "vollopen" van het gebied wordt voorkomen, terwijl toch voldoende armslag wordt geboden voor de agrarische bedrijfsvoering.

Volgens het gevolgde systeem voor toekenning van de agrarische bouwblokken bezitten de bestaande agrarische bedrijven

die groter zijn dan 10 standaardbedrijfseenheden, de mogelijkheid tot uitbreiding van de bedrijfsbebouwing (zie paragraaf 13.4.1).

Middels een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders is in het onderhavige gebied de oprichting mogelijk van hoveniersbedrijven c.q. kwekerijen van siergewassen, welke bedrijven niet in de primaire agrarische gebieden thuishoren, maar wel in de stedelijke randgebieden toelaatbaar zijn.

In de recreatieve betekenis van het gebied komt het plan tegemoet door het bieden van mogelijkheden tot het oprichten van paardestallingen, één manege en één kampeerterrein. De oprichting van paardestallingen is slechts mogelijk middels vrijstelling, gehoord de Hoofd-Ingenieur Directeur van de Landinrichting. De oprichting van de grotere recreatieve voorzieningen is alleen mogelijk door wijziging van het plan. Door de oprichting van de recreatieve voorzieningen te koppelen aan een vrijstellingsbevoegdheid respectievelijk een wijzigingsbevoegdheid, kan er op worden toegezien, dat de agrarische belangen niet onevenredig worden geschaad. Teneinde te voorkomen, dat de recreatieve voorzieningen uitgroeien tot elementen van formaat, is bij de voorwaarden, waaronder planwijziging mag plaatsvinden, een limitering van de oppervlakte van de bij de manege en de camping behorende gebouwen gegeven. Bovendien is voor de camping bepaald, dat deze slechts van 1 april tot 1 oktober in gebruik mag zijn.

Voor wat betreft het gebruik van de grond zijn naast de algemene gebruiksbepaling een aantal specifieke verboden gegeven (zie paragraaf 13.1.). Door deze verboden wordt het agrarisch gebruik niet of nauwelijks belemmerd. Wel wordt voorkomen, dat een aantasting van het landschap en daarmee van de recreatieve waarde zou plaatsvinden. Om dezelfde redenen is een verbod voor het uitvoeren van bepaalde werken opgenomen.

artikel 22: Hoveniersbedrijf.

Deze bestemming omvat de percelen in het buitengebied, die in gebruik zijn voor tuincentrum of voor de kweek van bomen of siergewassen. Gelet op de grote vlucht, die deze bedrijfstak lijkt te nemen en gelet op de nevenactiviteiten, zoals de verkoop van tuinmaterialen e.d., is voor dit bedrijfstype, hoewel het in beginsel is te beschouwen als een agrarisch bedrijf, een afzonderlijke bestemmingsregeling gekozen. In de bebouwingsvoorschriften is geregeld, dat de voor de bedrijfsvoering benodigde bedrijfsbebouwing, waaronder kassen, mag worden opgericht, alsmede één bedrijfswoning.

artikel 34: Crossterrein.

De bestemming "crossterrein" is gegeven aan een enigszins vergroot Eurocircuit en aan een gedeelte van het terrein dat momenteel in gebruik is voor de motorcross-sport. De bebouwingsvoorschriften zijn er op gericht uitsluitend de voor de bestemming noodzakelijke bebouwing tot een maximum van 600 m² te kunnen opgericht. De algemene gebruiksbeplanning en de daarbij behorende expliciete verboden (zie 13.1.2) dienen om twijfelgevallen ten aanzien van het gebruik uit te sluiten en voorts om te voorkomen, dat in dit door bossen omringde gebied, allerlei storende activiteiten, zoals het opslaan van materialen, kunnen plaatsvinden. Op eigen terrein dienen parkeervoorzieningen te worden aangelegd. De oppervlakte hiervan mag echter niet meer dan 3% van het bestemmingsoppervlak bedragen.

artikel 35: Voorlopig zandwinning - vuilstort, definitief crossterrein.

artikel 36: Voorlopig zandwinning - vuilstort, definitief bos.

Deze bestemmingen betreffen de gronden grenzend aan het Eurocircuit, waarvoor aan de gemeente een ontgrondingsvergunning is verleend, welke geldig was tot 30 juni 1987. In verband met de latere invoering van de Ontgrondingenwet was deze vergunning nog slechts geldig tot 1-9-1976. Hoewel plannen in voorbereiding zijn om in agglomeratieverband centraal vuil te storten, wordt vooralsnog een eigen vuil-

stortplaats noodzakelijk geacht. Derhalve is een vervangende vergunning bij Gedeputeerde Staten aangevraagd.

De voorschriften zijn er op gericht, dat vóór 30 juni 1987 het huidige gebruik, te weten zandwinning c.q. vuilstort, gecontinueerd kan worden. Hierbij is expliciet verboden dieper dan 7 m' beneden het maaiveld zand te winnen - hetgeen overeenkomstig de vergunning is - en om chemische afvalstoffen, welke een bedreiging voor de volksgezondheid en het natuurlijk milieu kunnen vormen, te lozen.

In de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor het mogelijk is om de bestemming "crossterrein" c.q. de bestemming "bos" voor 30 juni 1987 te realiseren. Na 30 juni 1987 gelden bepalingen overeenkomstig de bestemming "crossterrein" respectievelijk de bestemming "bos".

13.4. LANDELIJKE BESTEMMINGEN.

13.4.1. AGRARISCHE BESTEMMINGEN.

artikel 9: Water.

De bestemming water is gegeven aan de in het kader van de ruilverkaveling te handhaven, te verbeteren of aan te leggen waterlopen. In de voorschriften zijn regels gegeven omtrent de afmetingen van de waterlopen, zoals taludhelling, bodemhoogte e.d.

De in het kader van de ruilverkaveling op te richten gemalen zijn middels een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders mogelijk gemaakt.

Zie overigens hoofdstuk 14 van de toelichting, waarin uitgebreid wordt ingegaan op de ruilverkavelingsplannen en de verhouding daarvan tot het bestemmingsplan.

artikel 13: Agrarisch gebied met vrije vestiging.

De bestemming agrarisch gebied met vrije vestiging laat de agrariër een grote vrijheid van handelen. Dit betekent, dat aan de belangen van het agrarisch bedrijf in belangrijke mate is tegemoet gekomen. Door de ontwikkelingen, die in de landbouw plaatsvinden (zie hoofdstuk 8), kan deze bestem-

ming uitsluitend worden gehanteerd in landschappelijk minder kwetsbare gebieden (zie hoofdstuk 7).

In het tot "agrarisch gebied met vrije vestiging" bestemde gebied mogen de voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf nodige bedrijfsgebouwen worden opgericht. Nieuw te vestigen bedrijven dienen volwaardig te zijn, dat wil zeggen dat op elk bedrijf tenminste één agrarische beroepsbeoefenaar op rendabele wijze tenminste 75% van zijn arbeidsvermogen kan benutten. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf zal in ieder geval advies van agrarische deskundigen worden ingewonnen. Bij de beoordeling zal onder andere worden gelet op de opleiding en huidige werkkring van de aanvrager; op het feit of de omvang en constructie van de gebouwen geschikt zijn voor het bedrijfstype dat uitgeoefend zal gaan worden; op de verhouding in omvang tussen bedrijfsgebouwen en woning. Daar vast dient te staan, dat het nieuw op te richten bedrijf daadwerkelijk voor de agrarische bedrijfsvoering benut zal worden, dient tevens zekerheid te bestaan dat een Hinderwetvergunning voor het bedrijf(type) ter plaatse verleend zal worden.

Ter vermindering van te diep in het landschap indringende percelen en mede tot behoud van de ook in dit gebied gewenste openheid is een bouwperceel vereist met een minimum oppervlakte van 2 ha en een minimale breedte van 200 m. Deze maten sluiten aan bij de minimaal wenselijke oppervlakte van de huispercelen. Genoemde eisen dienen mede ter wering van pseudo-agrarische bouw. Voorts is, met het doel de bebouwing zoveel mogelijk te concentreren, bepaald dat de bebouwing moet worden opgericht binnen een bouwblok van 1,5 ha, waarmee tevens wordt vermeden dat mammoet-veredelingsbedrijven kunnen worden opgericht.

Voor sierteelt- en andere tuinbouwbedrijven is bepaald, dat vrijstelling kan worden verleend van het vereiste bouwperceel tot een minimumoppervlakte van 1 ha en van de minimumperceelbreedte tot 100 m, terwijl het bouwblok ten hoogste 2 ha mag bedragen.

Aan de bebouwing zijn zodanige eisen gesteld, dat nieuw op

te richten bedrijfsgebouwen qua afmetingen ongeveer overeenkomen met de in dit gebied aanwezige bebouwing. Door deze lengtemaat wordt tevens gepoogd het toenemende niet aan het landschap aangepaste, vaak industriële karakter van de bedrijfsbebouwing, qua massa enigermate te beteugelen. De maximaal toegestane lengte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 60 m, hetgeen voor de landbouw geen onevenredige beperking behoeft te betekenen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van deze maximummaat vrijstelling te verlenen tot ten hoogste 75 m, indien dit noodzakelijk is op grond van de specifieke eisen van de bedrijfsvoering van het betrokken bedrijf. Voorwaarden zijn hierbij, dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad en Gedeputeerde Staten verklaard hebben geen bezwaar te hebben tegen het verlenen van de vrijstelling. Momenteel zijn bovendien geen langere bedrijfsgebouwen aanwezig in het buitengebied van Valkenswaard. De goothoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 4,5 m met de mogelijkheid van vrijstelling tot 6,5 m. Hoewel de tot "agrarisch gebied met vrije vestiging" bestemde gronden niet een dusdanig specifieke landschappelijke waarde hebben, dat een vergaande bescherming van deze waarden noodzakelijk is, heeft het gebied vanzelfsprekend ook uit landschappelijk oogpunt betekenis, mede door de aanwezigheid van bepaalde elementen, waarvan onnodige aantasting vermeden moet worden. Om die reden is in de voorschriften opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering van de bedrijfsgebouwen. Aldus kan bijvoorbeeld worden bevorderd, dat bij de bouw van mogelijk minder fraaie bouwwerken zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van aanwezige of te creëren afscherpende landschapselementen.

Voor de agrarische bedrijfswoning, welke bij reële agrarische bedrijven noodzakelijk is, is conform de provinciale richtlijnen bepaald, dat zij slechts gebouwd mag worden na vrijstelling door burgemeester en wethouders en nadat door Gedeputeerde Staten hiervoor een verklaring van geen bezwaar is verleend. Deze procedure is gekozen om waarborgen te creëren tegen pseudo-agrarische bouw. Een woning mag slechts worden gebouwd t.b.v. een volwaardig agrarisch bedrijf.

Een andere voorwaarde is dat op het bouwperceel tenminste één bedrijfsgebouw met een inhoud van tenminste 500 m³, dan wel glasopstanden met een oppervlakte van tenminste 2.000 m² aanwezig zijn of gelijktijdig met de woning worden gebouwd. Met de maat van 500 m³ wordt afgeweken van de provinciale richtlijnen, die een inhoud van tenminste 2.000 m³ voorschrijven. Dit is gedaan omdat bepaalde reële agrarische bedrijven, bijvoorbeeld tuinbouwbedrijven, in de praktijk geen behoefte hebben aan bedrijfsgebouwen met een inhoud van 2.000 m³. Hen daartoe toch dwingen zou zinloos zijn.

In het algemeen is de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning niet noodzakelijk, welk standpunt ook wordt ingenomen in de provinciale nota "Uitgangspunten".

De bouw van een tweede bedrijfswoning of woningsplitsing is slechts toegestaan in die gevallen, dat dit uit oogpunt van goede agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is ten behoeve van de huisvesting van een bedrijfsmedewerker.

Als maximale hoogte voor silo's is 9 m aangehouden. Deze maat sluit aan bij de omvang en mogelijke maximum nokhoogte van agrarische bedrijfsgebouwen, zodat voor te grote dominantie en verstoring van de horizon niet hoeft te worden gevreesd. Teneinde te kunnen inspelen op een behoefte aan een grotere hoogte van silo's is vrijstelling mogelijk tot een hoogte van maximaal 15 m. Deze vrijstelling zal slechts worden verleend indien andere oplossingen een onevenredig grotere belasting voor de betreffende agrarische bedrijven zou betekenen. Tevoren dient het advies van de Hoofd-Ingénieur-Directeur van de Landinrichting te worden ingewonnen. De maximum hoogte van 15 m is gekozen omdat dit in de praktijk een maat blijkt te zijn die steeds meer nodig is en omdat tot die hoogte nog enigermate inpassing in het landschap door beplantingen mogelijk is. De bouw van silo's hoger dan 15 m is, conform het standpunt van de gewesten in zuid-oost Brabant en van het stadsgewest Den Bosch, niet toegestaan, omdat daardoor een onevenredig grote schade aan het landschap zou worden toegebracht, doordat de torensilo's over zeer grote afstand zichtbaar zouden zijn en omdat de nood-

zaak hiertoe niet is aangetoond. Sleufsilos zullen in deze en goede (aanvullende) oplossing kunnen bieden.

Buiten de bouwblokken mogen alleen bouwwerken van lichte constructie, ten dienste van het agrarisch bedrijf, worden opgericht. Veldschuren en melkstallen mogen, bij een minimumperceel van 2,5 ha, worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 100 m². Voor melkstallen kunnen burgemeester en wethouders, gehoord de Hoofd-Ingenieur-Directeur van de Landinrichting, vrijstelling verlenen tot 150 m²; gereedschapsbergingen en schuilplaatsen mogen, bij een minimumbouwperceel van 2,5 ha, worden gebouwd tot een maximum oppervlakte van 50 m² en bij een minimumperceel van 5 ha tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m². De gekozen bouwperceelsoppervlakten berusten op de overweging dat de agrarische bebouwing zoveel mogelijk dient te worden geconcentreerd binnen de bouwblokken. In alle gevallen zijn de bouwwerken slechts toelaatbaar, indien ze ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatig agrarisch gebruik. Het gebruik van de grond is op dezelfde wijze geregeld als in de bestemming agrarisch randgebied.

De gebruiksbepaling voor bouwwerken is zodanig geredigeerd, dat alleen een agrarisch gebruik mogelijk is. Dit zou bij bedrijfsbeëindiging - als gevolg van hoge leeftijd of vanwege het feit, dat de productieomstandigheden ter plekke ertoe nopen elders een bedrijf op te richten - moeilijkheden kunnen geven. Om dit te kunnen ondervangen is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen om bij bedrijfsbeëindiging en boerderijverplaatsing in het kader van een ruilverkaveling de boerderij te kunnen gebruiken als woning sec. Tevens wordt via een vrijstelling met daaraan gekoppeld voorwaarden (het gebouw moet o.a. het uiterlijk van een boerderij behouden), de mogelijkheid gegeven om de boerderij als woning te verbouwen en, indien de boerderij architectonisch en/of cultuurhistorisch, dan wel door de ligging in het landschap bijzondere waarde bezit, zonodig geheel te herbouwen.

Artikel 19: Agrarisch bouwblok I.

Deze bestemming betreft bestaande agrarische bedrijven, die in gebieden liggen, waar om landschappelijke of verkeers-technische redenen geen, of alleen in zeer beperkte mate, nieuwe agrarische bedrijven toelaatbaar zijn. De regeling is nagenoeg gelijk aan de bestemming "agrarisch gebied met vrije vestiging".

Voor het aangeven van de bouwblokken is uitgegaan van de bestaande bebouwde situatie, de kavelvorm van het huisperceel en de eigendommensituatie. Op basis van de uit de gehouden enquête verkregen aantallen standaardbedrijfseenheden van de agrarische bedrijven is de grootte van de bouwblokken globaal als volgt bepaald:

- Agrarische bedrijven met meer dan 60 standaardbedrijfseenheden hebben in principe een bouwblok gekregen van ca. 1 ha; via wijziging van het plan is vergroting mogelijk tot maximaal 1,5 ha.
- Agrarische bedrijven met 10-60 standaardbedrijfseenheden hebben een bouwblok gekregen conform de huidige bebouwde situatie. Een bouwblok kan groter zijn in verband met concrete plannen voor de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen. Ook voor deze bedrijven kan via wijziging van het plan het bouwblok worden vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha. Bij tuinbouwbedrijven bedraagt dit maximum 2 ha.

Ook de bedrijven, die zoals uit de enquête is gebleken binnen de planperiode zullen worden beëindigd, hebben een bouwblok gekregen ter grootte van de bestaande bebouwing. Het koppelen van de uitbreidingsmogelijkheid aan een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders is bedoeld om controle te kunnen uitoefenen op de bonafiditeit van de agrarische bedrijven, zodat erop kan worden toegezien, dat de bebouwing die in het buitengebied wordt opgericht werkelijk noozakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering is. Indien uit de enquête of uit de inventarisatie van de bebouwing in het buitengebied bleek, dat niet of alleen in minimale mate - minder dan 10 standaardbedrijfseenheden -

sprake was van een werkelijk agrarische bedrijfsvoering, is hieruit geconcludeerd, dat in feite de bebouwing slechts een woonfunctie had, op grond waarvan een hieraan aangepaste bestemming is gegeven. Een uitzondering hierop is gemaakt voor die gevallen, waarin visueel zeer duidelijk - bijvoorbeeld door de aanwezigheid van schuren, silo's e.d. - blijkt, dat van een agrarisch bedrijf sprake is.

De vorm van het bouwblok kan via planwijziging door burgemeester en wethouders worden aangepast aan veranderde omstandigheden zoals gewijzigde bedrijfsopzet of gewijzigde eigendomssituatie, bijvoorbeeld door de Ruilverkaveling.

artikel 19: Pelsdierfokkerij.

Deze bestemming betreft een nertsen- en vossenfokkerij in het buitengebied.

Op de als zodanig bestemde gronden mogen de voor het fokken van pelsdieren benodigde bedrijfsgebouwen, alsmede één woning worden gebouwd.

Evenals bij de agrarische bebouwing in het buitengebied zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van de gebouwen en is via planwijziging vergroting van het bouwblok tot 1,5 ha mogelijk.

artikel 20: Agrarisch nevenbedrijf.

De bestemming agrarisch nevenbedrijf regelt de in het plangebied voorkomende veehandel. De bij deze bestemming gehanteerde bebouwings- en gebruiksvoorschriften komen overeen met de betreffende voorschriften behorende bij de bestemmingen voor agrarische bebouwing, met dien verstande, dat voor de bedrijfswoning geen vrijstelling behoeft te worden aangevraagd. Overigens bestaat hiertoe geen noodzaak, daar het gaat om een bestaand bedrijf, waarbij reeds een woning aanwezig is.

Verder is uiteraard geregeld, dat uitsluitend de voor de bestemming nodige bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd.

artikel 21: Agrarisch-technisch hulpbedrijf.

Binnen deze bestemming vallen de in het plangebied voor-

komende loonwerkbedrijven. De hiervoor noodzakelijke voorschriften zijn gelijk aan de voorschriften van de bestemming agrarisch nevenbedrijf.

artikel 39: Paardenfokkerij.

Als zodanig is een bestaande fokkerij aan de oostzijde van de Maastrichterweg bestemd. In de voorschriften is geregeld, dat de voor de uitoefening van het fokbedrijf benodigde bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht. Alleen bij een volwaardige paardenfokkerij kan, via vrijstelling door burgemeester en wethouders, een bedrijfswoning worden opgericht. Daarvoor is goedkeuring van Gedeputeerde Staten nodig.

13.4.2. AGRARISCH-LANDSCHAPPELIJKE-NATUURWETENSCHAPPELIJKE BESTEMMINGEN.

artikel 14. Agrarisch gebied met behoud van landschappelijke openheid.

De gronden met deze bestemming hebben naast een agrarische waarde door hun openheid, een grote landschappelijke waarde. Ter bescherming van deze landschappelijke openheid is de bestaande bebouwing middels de bestemming "agrarisch bouwblok I" apart geregeld. Via een uitwerkingsplicht van burgemeester en wethouders is de mogelijkheid geschapen om in deze gebieden nieuwe bedrijven te stichten. Hiertoe zijn zônes aangegeven, voorzien van een cijfer, dat het maximum aantal op te richten bedrijven in de zônes aangeeft. Bepaald is, dat voor tuinbouwbedrijven een bouwperceel met een breedte van tenminste 150 m en een oppervlakte van minimaal 2 ha vereist is. Voor andere agrarische bedrijven zijn deze maten, ter behoud van de openheid, respectievelijk 350 m en 5 ha, behoudens voorzover bouwwerken van lichte constructie. Voorts is ondermeer de bepaling opgenomen, dat de afstand tussen de bouwblokken tenminste 100 m bedraagt.

De uitwerkingsregels zijn er op gericht, dat uitsluitend bedrijven worden opgericht, die in deze gebieden uit een oogpunt van goede agrarische bedrijfsvoering strikt noodzakelijk zijn. Deze noodzakelijkheid kan zich bijvoorbeeld voordoen voor bedrijven, die in het kader van de ruilverkaveling worden verplaatst of een kavel op afstand krijgen toegewezen, óf voor bedrijven die door hun ligging in de bebouwde kommen van Borkel en Schaft of in de bebouwingslinten van Voorste- en Ach-

terste Brug e.d. geen uitbreidingsmogelijkheden hebben. In de uitwerkingsregels is bepaald, dat de landschappelijke waarde van het gebied niet onevenredig mag worden aangetast. De eisen, die aan de situering in een bouwblok en aan de afmetingen van de gebouwen worden gesteld, komen overeen met hetgeen voor het "agrarisches gebied met vrije vestiging" geldt. De oprichting van bouwwerken van lichte constructie buiten de agrarische bouwblokken is gekoppeld aan een vrijstelling van burgemeester en wethouders. Op deze manier is het mogelijk ook andere belangen dan de agrarische in de afweging te betrekken. De gebruiksbepalingen, zowel voor het gebruik van de grond als van de opstallen zijn eveneens overeenkomstig de bepalingen dienaangaande, behorende bij de bestemming "agrarisches gebied met vrije vestiging".

artikel 15: Natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Deze bestemming omvat de gebieden, die naast een hoge landschappelijke waarde (kaart 6.4), tevens een belangrijke (potentiële) natuurwetenschappelijke waarde (kaart 7.2) bezitten. Uitsluitend gedeelten van het kleinschalige oude cultuurlandschap en delen van de beekdalen behoren hiertoe. In deze gebieden is, ter bescherming van de landschappelijke en de potentiële natuurwetenschappelijke waarden, het landbouwkundig gebruik beperkingen opgelegd. Zo is ondermeer de vestiging van niet agrarische bedrijven uitgesloten en is de teelt van siergewassen onder glas, alsmede glastuinbouw verboden.

Bestaande agrarische bedrijven zijn expliciet bestemd middels de bestemming "agrarisches bouwblok II", die daarin verschilt met de bestemming "agrarisches bouwblok I", dat glastuinbouw en teelt van siergewassen onder glas verboden zijn, dat de lengte van de bedrijfsgebouwen beperkt is tot 35 m (behoudens vrijstelling tot 45 m), dat een aanlegvergunning is vereist voor het kappen en rooien van houtgewassen en dat voor de bouw voor silo's van 9 tot 15 m hoog een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist is. Voor de bepaling van de bouwblokken is een systeem gehanteerd, zoals

hiervoor onder de bestemming "agrarisch bouwblok I" is omschreven. Voor de vergroting van de bouwblokken staan dezelfde mogelijkheden open.

De beperking van de lengte van de bedrijfsgebouwen is noodzakelijk om te vermijden, dat het kleinschalige gebied zou worden aangetast door bedrijfsgebouwen met een massaal, industrieel karakter. De gekozen maximumlengte zou alleen voor de meer industrieel opgezette agrarische bedrijven enigermate beperkend kunnen werken. Voor andersoortige bedrijven kan de gekozen lengte niet als een onevenredige beperking worden gezien, gelet op de landschappelijke waarden die hier in het geding zijn. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd van de maximumlengte van 35 m vrijstelling te verlenen tot ten hoogste 45 m, indien dit noodzakelijk is op grond van de specifieke eisen van de bedrijfsvoering van het betrokken bedrijf. Voorwaarden zijn hierbij, dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad en Gedeputeerde Staten verklaard hebben tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar te hebben. De vrijstellingsregeling dient om onder de genoemde voorwaarden enerzijds de noodzakelijke souplesse te bieden, waardoor eventuele problemen in de agrarische bedrijfsvoering worden voorkomen en anderzijds ervoor te waken, dat de landschappelijke waarden afdoende beschermd blijven.

Buiten de bouwblokken mogen, onder dezelfde voorwaarden als onder de bestemming "agrarisch gebied met vrije vestiging" is omschreven, bouwwerken van lichte constructie ten behoeve van het agrarisch bedrijf worden opgericht, met dien verstande echter, dat dit alleen mogelijk is middels vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders, zodat ook andere belangen dan de agrarische in de overwegingen kunnen worden betrokken.

Verder is een stelsel van aanlegvergunningen gehanteerd voor werken of werkzaamheden, die in bepaalde gevallen schade aan de natuurwetenschappelijke waarden van het landschap kunnen aanbrengen of de agrarische gebruikswaarde kunnen verminderen.

In de Kroonjurisprudentie, onder andere in het Koninklijk Besluit d.d. 5-5-1976, nr. 9, inzake bestemmingsplan "Buitengebied Noord-West 1970" gemeente Helvoirt en het Koninklijk Besluit d.d. 2-2-1977, nr. 28, inzake het bestemmingsplan "Natuurgebieden" van onze gemeente, wordt gesteld, dat een aanlegvergunning voor werken of werkzaamheden die een wijziging van de waterhuishouding en/of grondwaterstand beogen of ten gevolge hebben niet aanvaardbaar is. De motieven voor deze beslissingen zijn gelegen in het feit, dat "er onder meer aan voorbijgegaan wordt, dat enerzijds het eisen van een aanlegvergunning ook gevolgen kan hebben voor wateren in andere terreinen dan de onderwerpelijke, zonder dat daartoe de noodzaak bestaat en zonder dat daarvoor dit bestemmingsplan van kracht is en, dat anderzijds aan de bescherming van de onderwerpelijke gebieden afbreuk kan worden gedaan door het daarbuiten uitvoeren van werken en werkzaamheden, welke de waterhuishouding of de waterstand betreffen".

Voorop gesteld dient te worden, dat de waterhuishouding en grondwaterstand basisvoorwaarden zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van natuur en landbouw. Wijzigingen hierin kunnen voor beide genoemde planologische belangen zeer verstrekkende gevolgen hebben. Uit oogpunt van effectieve bescherming van deze belangen is het derhalve noodzakelijk, dat het bestemmingsplan hieraan aandacht besteedt. Deze noodzaak is bij de behandeling van de aspecten in de voorafgaande hoordstukken van deze toelichting ons inziens duidelijk gemotiveerd aangetoond.

Met betrekking tot de genoemde overwegingen in de hiervoor vermelde Koninklijke Besluiten kan het volgende worden opgemerkt.

Vrijwel steeds hebben planologische maatregelen, zowel in de uitvoerende als in de plannings sfeer effecten buiten het gebied, waarvoor het bedoeld is. Projectie (uitvoering) van de aanleg van industrieterrein, intensieve dagrecreatieve objecten, wegen, maar ook het inrichten van natuurparken bij landbouwgebied.

Te denken valt aan geluids- en stankoverlast, eventuele toepassing van de Hinderwet buiten beschouwing gelaten, landschapsaantasting, verkeersattractie, wildschade enz. Toch zijn al deze effecten op zich geen reden om de planologische maatregel niet te treffen. Wel zullen zij worden betrokken bij de beslissing of en vooral hoe de werken moeten worden geprojecteerd, respectievelijk uitgevoerd. Ook bij de aanlegvergunning zal dit soort effecten mede in de belangenafweging betrokken dienen te worden. Voor wat betreft aangrenzende natuurgebieden is zulks expliciet in de voorschriften opgenomen. De objectieve adviezen van een deskundige instantie, dan wel het vereiste van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vormen een garantie voor een juiste belangenafweging.

De andere overweging in de Kroonuitspraken wekt de indruk, dat nu de betreffende werken of werkzaamheden door de aanlegvergunning mogelijk niet steeds volledig binnen de gewenste banen geleid kunnen worden, ieder pogen om het wél-realiseerbare te effectueren dan ook maar moet worden gestaakt. Op andere terreinen van de ruimtelijke ordening wordt terecht een dergelijke houding niet aangenomen. Zo wordt bijvoorbeeld in het beleid met betrekking tot de kleine kernen, ter voorkoming van ongewenste groei, de nieuwbouw beperkt tot voorzover de huisvesting van autochtonen hiermee mogelijk blijft. Dit ondanks het feit, dat ook op deze wijze de kern blijft groeien, doordat allochtonen een bestaand huis kopen. Te denken valt in dit verband ook aan de aanleg van nieuwe wegen om verkeersoverlast te vermijden, terwijl toch het sluijverkeer niet geheel kan worden tegengegaan.

De noodzaak voor het vereiste van aanlegvergunning moet wettelijk gelegen zijn in de functie, de bestemming van het gebied waar de werken of werkzaamheden worden uitgevoerd. Deze functie echter kan en zal zich veelal uitstrekken over een wijder territoir dan de bestemming, bijvoorbeeld een bufferfunctie voor natuurgebieden. Een zo segregerende werkwijze als de Koninklijke Besluiten lijken te suggereren voor dit deel van de planologische maatregelen is fnuikend voor de ruimtelijke ordening en druist in tegen de overigens

door het Rijk, onder andere in de 3e nota, voorgestane verdergaande operationalisering van bestemmingsplannen en de, onder andere in de zogenaamde "Groene nota's", naar voren komende geïntegreerde belangenafweging en planologische beleidsvoering ook in het uitvoerende vlak.

Gelet op het grote belang, dat gediend wordt met het eisen van een aanlegvergunning voor de in de voorschriften genoemde werkzaamheden met betrekking tot de waterhuishouding en grondwaterstand en gelet op het feit, dat via een aanlegvergunningenstelsel steeds flexibel op de concrete wisselende situatie kan worden ingespeeld, daarbij alleen betrokken belangen afwegend, is ondanks Kroonjurisprudentie deze bepaling opgenomen.

Per werk of werkzaamheid zijn een aantal criteria gegeven, waaraan de werken of werkzaamheden, waarvoor een aanlegvergunning wordt aangevraagd, moeten worden getoetst, om te bepalen of de vergunning al dan niet kan worden afgegeven. In de voorschriften is opgenomen, dat beoordeling plaats zal vinden op grond van hetgeen is aangegeven op de kaarten 6.3/6.4/6.5/7.1/7.2/7.3/8.1 en 8.2 van de toelichting op het bestemmingsplan.

De criteria hebben ondermeer betrekking op de diversiteit in het a-biotisch milieu, d.w.z. de verscheidenheid aan bodemsoorten en grondwaterstanden binnen een bepaalde oppervlakte. Deze diversiteit - vooral van belang voor de natuurwetenschappelijke waarde - zou kunnen verminderen door werken die een wijziging van de grondwaterstand tot gevolg zouden hebben, met name: het winnen, infiltreren, draineren of stuwen van water en door werken als bodemverlagen, afgraven etc. Een ander criterium is dat de schaalbepalende ruimtematen in het landschap niet wezenlijk veranderen, hetgeen het gevolg kan zijn van het vellen of rooien van houtgewas, van bebossing van gronden e.d. Een specifiek landbouwkundig criterium is bijvoorbeeld dat de bodem niet verschraalt, waartoe ondermeer verwijdering van de bovenste bodemlaag en grondwaterstandsveranderingen zouden kunnen leiden. Verhoging van de grondwaterstand kan betekenen, dat laaggelegen gronden te drassig worden om hierop een rendabel agrarisch bedrijf te voeren; verlaging

kan inhouden, dat een dure beregeningsinstallatie moet worden aangeschaft, hetgeen uiteraard van invloed is op de rentabiliteit van de betrokken bedrijven.

Teneinde ervan verzekerd te zijn, dat bij een beslissing omtrent een aanvraag voor een aanlegvergunning alle facetten voldoende tegen elkaar zijn afgewogen, is bepaald, dat vóór het verlenen van de vergunning voor een aantal werken de Hoofd-Ingenieur-Directeur van de Landinrichting dient te worden gehoord en voor een aantal werken, dat van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben. Voor werken en werkzaamheden in het kader van een (voorlopig) vastgesteld ruilverkavelingsplan is bepaald, dat een vergunning niet zal worden geweigerd, dan nadat terzake advies van Gedeputeerde Staten is ingewonnen.

De aanleg van waterlopen in het kader van de ruilverkaveling is niet gebonden aan een aanlegvergunning. Alle op het plan van wegen en waterlopen aangegeven waterlopen hebben de bestemming "water" gekregen (zie hoofdstuk 14).

De eis van een aanlegvergunning geldt gelijkelijk voor iedereen en alle instanties. Het zou in strijd met de rechtsgelijkheid en de belangen van de ruimtelijke ordening zijn om b.v. een waterschap vrij te stellen van de eis van aanlegvergunning, aangezien de door haar uit te voeren werken of werkzaamheden evenzeer schade kunnen toebrengen aan de te beschermen waarden. Dit standpunt is o.a. aanvaard in KB 4-12-1974, nr. 67, bestemmingsplan voor het landelijk gebied Vlagtwedde (bouwrecht 1975, nr. 42, pag. 147 e.v.) en KB 23-4-1975, bestemmingsplan voor de kern Sillingen Vlagtwedde (bouwrecht 1975, pag. 535).

De overige bepalingen hebben betrekking op het gebruik van de opstallen. Zij zijn overeenkomstig de bepalingen bij de bestemming "agrarisches bouwblok I" geredigeerd.

artikel 16: Landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Als zodanig zijn bestemd de agrarische gebieden, die een hoge landschappelijke waarde (kaart 6.4) bezitten en geen of

alleen een geringe natuurwetenschappelijke waarde (kaart 7.2). Voor deze gebieden geldt nagenoeg dezelfde regeling als voor het tot "natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied" bestemde gebied, met dit verschil, dat op bepaalde plaatsen, middels een wijzigingsbevoegdheid, de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven mogelijk is en dat het aanlegvergunningenstelsel beperkter is omdat de natuurwetenschappelijke waarden niet van dien aard zijn, dat verdergaande bescherming nodig is. De nieuw te vestigen bedrijven dienen volwaardig te zijn en overigens te voldoen aan de bepalingen van de bestemming "agrarisch bouwblok II". Ook in dit gebied is de teelt van siergewassen onder glas en de glastuinbouw vanwege de grote landschappelijke waarde uitgesloten.

artikel 18: Agrarisch bouwblok II.

Deze bestemming omvat de bestaande agrarische bedrijven, die gelegen zijn in de gebieden, die bestemd zijn tot "natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied" en tot "landschappelijk waardevol agrarisch gebied". In het voorgaande is onder genoemde bestemmingen, de regeling uitgebreid omschreven.

Van een aantal agrarische bedrijven is de bebouwing opgenomen in een hoofdbouwblok en een gekoppeld bouwblok. Het hoofdbouwblok omvat de belangrijkste bedrijfsgebouwen van een agrarisch bedrijf, alsmede de tot het bedrijf behorende woning. Het gekoppelde bouwblok omvat de bedrijfsbebouwing, die op enige afstand van de hoofdbebouwing ligt. Uitgangspunt bij de opzet van het bestemmingsplan is dat nieuwe bedrijfsgebouwen in beginsel slechts binnen het hoofdbouwblok mogen worden opgericht. Ook eventuele vergroting van het bouwblok mag in principe slechts plaatsvinden aansluitend aan het hoofdbouwblok.

Het gekoppeld bouwblok is vooral opgenomen om te voorkomen, dat de betreffende bedrijfsgebouwen onder de overgangsbepalingen zouden vallen. Tenzij bijzondere bedrijfsomstandigheden daartoe zouden nopen, zal uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op of aansluitend aan de gekoppelde bouwblokken niet worden toegestaan.

Op één na liggen alle agrarische bedrijven met een hoofd- en een gekoppeld bouwblok binnen de gebieden met de bestemmingen "landschappelijk waardevol agrarisch gebied" en "natuurwetenschappelijk- en landschappelijk waardevol agrarisch gebied", zodat de betreffende bouwblokken de bestemming "agrarisch bouwblok II" hebben. Eén bedrijf ligt voor wat betreft de bebouwing gedeeltelijk in het agrarisch gebied met vrije vestiging. Om de koppeling duidelijk te kunnen maken is als uitzondering op de regeling voor dit gebied, de betreffende bebouwing opgenomen in een hoofdbouwblok met de bestemming "agrarisch bouwblok I".

13.4.3. RECREATIEVE BESTEMMINGEN.

artikel 28: Horeca met bijbehorend erf.

De enkele horecabedrijven, die in het buitengebied voorkomen, zijn als zodanig bestemd met het oog op de functie, die zij hebben voor de recreant. Daar het evenwel, zoals uit het hoofdstuk synthese (hoofdstuk 12) is gebleken, niet wenselijk is de recreatie in het gebied te stimuleren, zijn deze bedrijven slechts geringe uitbreidingsmogelijkheden gegeven. Het pand Maastrichterweg 156 was in het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan als "woondoeleinden III" bestemd. Hiertegen is door eigenaresse bezwaar ingediend bij de Raad. Het ligt in haar bedoeling de betreffende voormalige boerderij intern te verbouwen, in te richten en te exploiteren als rustiek restaurant met vooral het accent op de "betere keuken". De cultuurhistorische, architectonische en landschappelijke waarden van het gebouw zullen niet worden aangetast en de bestaande bebouwing wordt niet uitgebreid. Behalve de noodzakelijke parkeeraccommodatie, die zo zorgvuldig mogelijk in het landschap zal worden ingepast - en waarvoor een aanlegvergunning vereist is - zullen geen bijkomende voorzieningen in de dagrecreatieve sfeer worden uitgevoerd. Het aangrenzende gebied zal niet of slechts extensief - als wandelgebied - bij de bedrijfsvoering worden betrokken.

Gelet op de ligging aan de Maastrichterweg, de thans reeds niet-landbouwkundige functie van het gebouw en de opzet van adressantes plannen kan niet worden gesproken van evidente

strijdigheid met doelstellingen van het onderhavige plan. Dit geldt met name indien in de belangenafweging betrokken worden de grote persoonlijke belangen van adressante, die door de exploitatie van het betreffende pand in haar levensonderhoud moeten voorzien en indien men de mogelijkheden, die ten dienste staan om onverantwoorde ontwikkelingen tegen te gaan, in ogenschouw neemt.

De Raad heeft besloten het pand Maastrichterweg 156 te bestemmen als "horeca met bijbehorend erf" op de plankaart aangeduid met de letter "M". Deze aanduiding als monumentaal cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol gebouw heeft analoog aan de voorschriften bij de bestemming "woondoeleinden III" ("agrarisch bouwblok II" als consequentie, dat verbouw slechts mogelijk is via vrijstelling en onder de voorwaarde, dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en het agrarische karakter niet wezenlijk worden aangetast, terwijl voor geheel of gedeeltelijke sloop van het hoofdgebouw en voor het vellen van bomen een aanlegvergunning vereist is. Voorzover nodig zijn de planologische voorschriften aangevuld en uitgewerkt in een overeenkomst met adressante, waarin onder andere ook is bepaald, dat een restaurantbedrijf ter plaatse is toegelaten. In het contract is een boetebeding opgenomen, terwijl rechtsopvolgers hieraan gebonden zijn via een zogenaamd kettingbeding.

Evenals bij nagenoeg alle bebouwing in het buitengebied zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ter aanzien van de situering van de gebouwen. De gebruiksbepaling is erop gericht, dat het horecabedrijf ongestoord kan worden uitgeoefend, maar dat ander - niet in het buitengebied passend gebruik niet mogelijk is.

artikel 30: Manege.

De bestemming manege is gegeven aan een aantal als zodanig in gebruik zijnde percelen. De maten, die in de bebouwingsvoorschriften voorkomen, zijn om dezelfde reden als genoemd onder de bestemming "horeca met bijbehorend erf", zoveel mogelijk overeenkomstig de bestaande toestand. Uitbreidingsmogelijkheid

zijn via een bebouwingspercentage beperkt.

De gebruiksbepalingen laten uitsluitend een gebruik ten behoeve van de paardesport toe.

artikel 31. Kampeerterrein.

Deze bestemming omvat het bestaande kampeerterrein "Dommelvallei" nabij Schaft en het overigens reeds enige tijd niet meer als zodanig geëxploiteerde kampeerterrein "Venbergen" nabij de Deelshurk. Voor beide terreinen is door Gedeputeerde Staten een vergunning verleend op grond van de Provinciale Kampeerverordening. De bestemmingen zijn overeenkomstig deze vergunningen.

Op de tot "kampeerterrein" bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwtjes ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden opgericht.

De bij de kampeerterreinen behorende horecabedrijven zijn, omdat de horecafunctie niet alleen voor de kampeerterreinen geldt, afzonderlijk geregeld middels de bestemming "horeca met bijbehorend erf".

Met betrekking tot het gebruik van de grond en de opstallen zijn een aantal verboden opgenomen, die het gebruik beperken tot een gebruik overeenkomstig de bestemming.

In artikel 40 lid g van de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen strekkende tot een eventuele uitbreiding van de kampeerterreinen. Daarbij is bepaald, dat de landschappelijke waarden van de omgeving niet mogen worden geschaad en dat de uitbreiding niet meer mag bedragen dan 10% van de in het plan aangegeven oppervlakte.

artikel 33: Visvijver.

De bestemming visvijver is gegeven aan het terrein van het oude zwembad, dat in gebruik is genomen voor de hengelsport. De bebouwingsvoorschriften laten uitsluitend schuilgelegenheden e.d. toe. De gebruiksbepaling is, gezien de ligging in een kwetsbare omgeving, tamelijk uitgebreid geredigeerd.

13.4.4. LANDSCHAPPELIJK-NATUURWETENSCHAPPELIJKE BESTEMMINGEN.

artikel 4: Verkeersdoeleinden: onverharde weg.

Als zodanig zijn bestemd een aantal zandwegen, die vanuit natuurwetenschappelijk- en/of landschappelijk oogpunt interessant zijn, omdat zij grenzen aan natuur- of bosgebieden en/of een waardevolle bermvegetatie bezitten. Met uitzondering van een aantal zandweggetjes, die bosgebieden van redelijk formaat begrenzen, stemmen de tot verkeersdoeleinden: "onverharde weg" bestemde weggetjes, voorzover gelegen binnen het ruilverkavelingsblok, overeen met die welke op het plan van wegen en waterlopen of het landschapsplan van de ruilverkaveling "Schaft" als zodanig zijn aangeduid. Ondanks een tweetal bezwaarschriften is deze bestemming niet aan meer wegen binnen het ruilverkavelingsblok gegeven. Van de wel als zodanig bestemde wegen staat vast, dat zij zullen passen in de uit te voeren ruilverkaveling, terwijl uitbreiding van dit aantal als consequentie zou kunnen hebben, dat de ruilverkaveling waartoe besloten is hiervan onaanvaardbare problemen zou kunnen ondervinden. Het feit, dat bepaalde zandwegen niet als zodanig bestemd zijn, impliceert echter niet dat ze alle zondermeer geroid zullen (kunnen) worden (zie hoofdstuk 14). De bepaling ten aanzien van het gebruik van de gronden en de werken, die erop mogen worden uitgevoerd, zijn erop gericht het onverharde karakter van deze wegen en de bermplantingen te handhaven. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een vrijstelling te verlenen voor de aanleg van fietspaden tot een breedte van 1,5 m. Een specifieke bepaling in dit verband is dat het verboden is de gronden te gebruiken als terrein voor het houden van autorally's en puzzel- of oriëntatieritten met motorrijtuigen en/of bromfietsen.

artikel 8: Beek.

De bestemming "beek" is gegeven aan de gedeelten van de Dommel en Tongelreep, de Keersop en de Beekloop, die binnen het plangebied liggen. De voorschriften zijn erop gericht de beken als zodanig te handhaven.

Middels een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouder mogen alleen bruggen worden gebouwd en bouwwerken, welke geen gebouwen zijn, ten dienste van het beheer en het onderhoud van de beken en de regeling van de waterstand. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, die de natuurwetenschappelijke- en/of landschappelijke waarden zouden kunnen aantasten, zoals het aanbrengen van stuwen of dammen en het bodemverlagen of uitdiepen, is een aanlegvergunning vereist. Voor werken en werkzaamheden ten behoeve van het normale onderhoud is geen aanlegvergunning nodig. Volgens eenzelfde systeem als onder de bestemming "natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied" is omschreven, zijn toetsingscriteria gegeven en is bepaald dat beoordeling zal plaatsvinden op grond van hetgeen op diverse kaarten in de toelichting is aangegeven.

artikel 10: Bos.

De bestemming "bos" betreft een aantal verspreid liggende boscomplexen, die vanwege hun geringe omvang en hun ligging temidden van agrarisch gebied buiten het plan "Natuurgebieden" zijn gehouden.

Voorts zijn tot "bos" bestemd een overhoekje tussen de Verlengde Poot van Metz en de Dommel, alsmede een in het kader van de ruilverkaveling, aan de zuidrand van Borkel geprojecteerd bos, die beide als zodanig ontwikkeld zullen worden.

De voorschriften met betrekking tot deze gebieden zijn vanzelfsprekend zoveel mogelijk gelijk gehouden aan de voorschriften met betrekking tot de bossen gelegen in het plan "Natuurgebieden". De vrijstellingsbevoegdheid, zoals die in bovengenoemd plan aan burgemeester en wethouders gegeven was voor de bouw van gebouwtjes ten behoeve van het onderhoud e.d., is gezien de geringe omvang van de bosgebieden in dit plan, echter achterwege gelaten. Wel is een vrijstellingsbevoegdheid ingebouwd ten behoeve van het aan de Luikerweg in de bestemming "bos" gelegen bestaande douanekantoor.

artikel 11: Natuurgebied.

Ook deze bestemming is in dit plan ingevoerd om de kleine, verspreid liggende natuurgebieden, die niet in het bestemmingsplan "Natuurgebieden" zijn opgenomen, te beschermen. Het betreft hier een natuurgebiedje ten zuiden van de Peedijk en het natuurgebied 't Schijfje. Voorts zijn, op verzoek van de Provinciale Planologische Commissie en in overeenstemming met de ruilverkavelingsplannen, gedeelten van de spoorlijnbermen tot "natuurgebied" bestemd. De bepalingen, die voor deze gebieden zijn gehanteerd, zijn overeenkomstig de bepalingen in het plan "Natuurgebieden" behoudens de reeds onder de bestemming "bos" genoemde vrijstellingsmogelijkheid voor de bouw van gebouwtjes ten behoeve van het onderhoud.

artikel 29: Watermolen.

Dit betreft de in de Dommel gelegen Venbergse Molen, die, gezien de functie die hij bezit ten behoeve van de waterbeheersing van de Dommel en de rustige en monumentale waarde als molen, in het plan is gehandhaafd. In de voorschriften is bepaald, dat de gebouwen die ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan bestaan, mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de landschappelijke en de cultuurhistorische waarden niet verminderen. De gebruiksbepaling is er op gericht bovengenoemde waarden te beschermen.

Voorts zij opgemerkt, dat de watermolen een beschermd monument is in de zin van de Monumentenwet. In artikel 48 lid 1c Woningwet, junctio art. 14 Monumentenwet zijn voorwaarden opgenomen om bij verbouwing e.d. het monumentale karakter veilig te stellen.

13.5. ZONES.

Op de kaart zijn een aantal zones aangegeven, waarvoor speciale verboden of speciale bouwmogelijkheden gelden.

Veiligheidszône A en B.

In het magazijnencomplex Valkenswaard dat deel uitmaakt van het mobilisatie complex van het Ministerie van Defensie, langs de Luikerweg gelegen, is een hoeveelheid munitie opgeslagen welke op operationele c.q. bedrijfstechnische gronden gebonden is aan de huidige lokatie.

Voor de opslag van munitie, hoe gering ook, worden steeds veiligheidsmaatregelen getroffen, die tot doel hebben calamiteiten/explosies te voorkomen. Intern gelden hiertoe veiligheidsvoorschriften, o.a. nauwgezette kwaliteitsbewaking, zorgvuldige opslag en behandeling door deskundig personeel. Ook zijn de bouwnormen aangepast o.a. door zeer zware muurconstructies en relatief lichte dakconstructie. Voor het onderhavige complex is een Hinderwetvergunning verleend bij Koninklijk Besluit d.d. 19 september 1965 nr. 25. Ondanks alle interne veiligheidsmaatregelen blijft een potentiële bron van gevaar aanwezig. Hoewel zich in Nederland nog nooit een calamiteit op een mobilisatiecomplex heeft voorgedaan, zijn extern een drietal cirkelvormige veiligheidszônes ingesteld, waarvan er in casu slechts twee toepasselijk zijn. De omvang van deze veiligheidszônes en de daarbinnen geldende beperkingen berusten op een Nato-voorschrift en zijn vastgesteld op grond van empirisch onderzoek gedaan in de Verenigde Staten. De zonering en daarbinnen geldende beperkingen hebben tot doel de omgeving te beschermen in die gevallen dat zich ondanks alle veiligheidsmaatregelen toch een calamiteit/explosie zou voordoen.

Ter voorkoming van ernstige gevolgen voor personen of goederen gelden als ideaal binnen de veiligheidszônes de volgende beperkingen.

zône A: geen enkele bebouwing, geen openbare wegen, spoorwegen of druk bevaren waterwegen, geen parkeer- of recreatieterreinen. Agrarisch grondgebruik is mogelijk, mits slechts incidenteel personen in deze zône zijn.

zône B: bebouwing toegestaan, mits het geen gebouwen betreft waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals woon-

huizen, winkels, kantoren, fabrieken en café's.

Bovendien geen drukke hoofdverkeerswegen, noch een concentratie van recreatie, zoals sportvelden, zwembaden, kampeerterreinen of jachthavens.

Daar deze zonering pas in 1966 is ingevoerd, komt het voor dat in beginsel ongewenste activiteiten c.q. bouwwerken aanwezig zijn binnen de zônes. Deze bestaande situatie zal kunnen blijven voortbestaan, maar uitbreiding dient zo veel mogelijk te worden tegengegaan.

De Eerstaanwezend Ingenieur der Genie heeft in zijn brief dd. 7-9-1973 in het kader van het ingevolge artikel 8 Besluit Ruimtelijke Ordening vereiste vooroverleg, verzocht deze zône op te nemen.

Voor de bestaande bedrijven zijn op grond van deze zonering geen beperkende maatregelen opgenomen in het bestemmingsplan, omdat van werkelijk aktueel gevaar geen sprake is:

Uitwerkingszônes.

Deze zônes zijn genoemd bij de beschrijving van de bestemming "Agrarisch gebied met behoud van landschappelijke openheid" (§ 13.4.2).

Bij een aanvraag voor de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf binnen deze zônes zijn burgemeester en wethouders, met inachtneming van bepaalde regels, verplicht om door middel van uitwerking een bouwblok vast te stellen. Voor elke zône geldt met betrekking tot het toegestane aantal nieuw op te richten agrarische bedrijven een maximum.

Door toepassing van de uitwerkingsplicht is nieuwvestiging een geconditioneerd recht en niet, zoals bij vrijstelling of bij wijziging, een uitzondering op de voorschriften.

Wijzigingszônes.

Deze zônes komen voor in de tot "landschappelijk waardevol agrarisch gebied" bestemde gebieden. De regeling voor de oprichting van nieuwe agrarische bedrijven komt overeen met de regeling van de uitwerkingszônes, zij het dat voor deze gebieden, waar zeer grote landschappelijke belangen op het spel staan, is gekozen voor de juridische figuur van een wijziging

en de nieuwe bestemming "Agrarisch bouwblok II" moet zijn. Op deze manier wordt tot uitdrukking gebracht, dat nieuwvestiging slechts als incidentele uitzondering mogelijk is, indien landschappelijke belangen zich niet verzetten tegen de vestiging. Wanneer zich in concreto een aanvraag voor nieuwvestiging voordoet, kan alsnog een nauwgezette belangenafweging plaatsvinden.

13.6. ALGEMENE BEPALINGEN.

artikel 1: Begripsbepalingen.

De begripsbepalingen, zoals ze in dit plan zijn gehanteerd, komen overeen met die in andere plannen. Aan de bepalingen is het begrip "volwaardig agrarisch bedrijf" toegevoegd. Dit begrip is in de voorschriften gehanteerd om de oprichting van semi-agrarische en burgerbebouwing te kunnen voorkomen. Of een agrarisch bedrijf als "volwaardig" moet worden beschouwd, kan bepaald worden aan de hand van de aantallen standaardbedrijfseenheden van de agrarische bedrijven. Dit begrip is in de voorschriften niet gehanteerd, omdat het gevoelig is voor conjuncturele verschijnselen en dus geen vaste grootheid. In dit plan is de volwaardigheid gekoppeld aan het minimaal te besteden arbeidsvermogen van een agrarische beroepsbeoefenaar (zie ook § 13.4.1.: de bestemming "agrarisch gebied met vrije vestiging").

Zoals uit de definitie van het "agrarisch bedrijf" blijkt worden hieronder niet verstaan: maneges, hoveniersbedrijven, dieren-asielen, pelsdierfokkerijen, paardefokkerijen, paardehouderijen, viskwekerijen, veehandel-bedrijven, loonwerkbedrijven en bedrijven ter opslag en verwerking van agrarische producten en mammoet-bedrijven voor intensieve veehouderij. Deze laatste bedrijfscategorie is overeenkomstig de provinciale richtlijnen nader gedefinieerd, terwijl ook het begrip "hoveniersbedrijf" nader is omschreven.

In de omschrijving van het begrip "bouwperceel" is tot uitdrukking gebracht, dat bij de bepaling hiervan een aantal bestemmingen niet mogen worden meegerekend. De in de voorschriften gehanteerde begrippen "hoofdbouwblok" en "gekop-

peld bouwblok" zijn eveneens omschreven.

De definitie van een bestaand bouwwerk sluit bebouwing, welke na 14 augustus 1963 - de datum waarop het vigerende plan rechtskracht kreeg - illegaal is gebouwd, uit van het zogenaamde overgangsrecht.

Hiermee wordt voorkomen, dat het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid wordt ontnomen om tegen deze bebouwing, welke vooral de laatste jaren is opgericht, op te treden.

Tot slot is ook het begrip "woningsplitsing" gedefinieerd.

artikel 2: Wijze van meten.

Deze bepaling is overeenkomstig de bepaling in andere plannen van de gemeente Valkenswaard, met dit verschil, dat in het onderhavige plan, naast de goot- en/of boeiboordhoogte de totale hoogte is opgenomen.

artikel 40: Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Ruimtelijke Ordening.

In dit artikel zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die betrekking hebben op:

- lid 1: bouw van één manege binnen de bestemming "agrarisches randgebied";
- lid 2: oprichting van één camping binnen de bestemming "agrarisches randgebied";
- lid 3: bouw van één hoveniersbedrijf binnen de bestemming "agrarisches randgebied";
- lid 4: vestiging van nieuwe agrarische bedrijven binnen zone aangegeven binnen de bestemming "landschappelijk waardevol agrarisches gebied";
- lid 5: vestiging van nieuwe agrarische bedrijven binnen de bestemmingen "woondoeleinden I", "woondoeleinden II", "pelsdierfokkerij", "agrarisches nevenbedrijf", "agrarisches technisch hulpbedrijf", "hoveniersbedrijf", "handel en nijverheid" en "paardefokkerij";
- lid 6: uitbreiding van de agrarische bouwblokken - zonodig met wijziging van de bebouwingsgrenzen - tot een maxi

- male oppervlakte van 1,5 ha - voor tuinbouwbedrijven
2 ha -;
- lid 7: wijziging van de vorm van agrarische bouwblokken zonder dat uitbreiding van de oppervlakte plaats behoeft te vinden;
- lid 8: vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen;
- lid 9: uitbreiding van kampeerterreinen met maximaal 10%;
- lid 10: wijziging van het bedrijfstype, dat toegestaan is binnen de bestemming "handel en nijverheid" - vestiging van industrie of detailhandelsbedrijven is niet toegestaan -;
- lid 11: vervroeging van het tijdstip, waarop gronden bestemd als "voorlopig: zandwinning/vuilstort, definitief: crossterrein" hun definitieve bestemming krijgen;
- lid 12: vestiging van paardefokkerijen binnen de bestemmingen "agrarisch gebied met vrije vestiging", "agrarisch bouwblok I" en "agrarisch bouwblok II";
- lid 13: vestiging van peldiersfokkerijen binnen de bestemmingen "agrarisch gebied met vrije vestiging", "agrarisch bouwblok I" en "agrarisch bouwblok II";
- lid 14: uitbreiding van de bestemming "pelsdierfokkerij" tot een oppervlakte van maximaal 1,5 ha.

De wijzigingsbevoegdheden genoemd in de leden 1, 2, 3, 8, 12, 13 betreffen functies die weliswaar in het agrarisch gebied thuishoren, maar desalniettemin dusdanige neveneffecten kunnen hebben, dat per geval bezien moet worden of vestiging van deze bedrijven mogelijk is.

De leden 4 en 5 zijn ingegeven door het streven op zo ruim mogelijke schaal, binnen het raam van de plandoeleinden, vestiging van agrarische bedrijven mogelijk te maken.

Lid 6 biedt alle agrarische bedrijven in beginsel de eventueel noodzakelijke uitbreidingsmogelijkheden voorzover thans niet reeds concrete uitbreidingsplannen bekend zijn.

Lid 4 beoogt hetzelfde voor, met name pelsdierfokkerijen, bij wijziging van de eigendomssituatie in het kader van de ruilverkaveling, maar evenzeer bij verandering in de bedrijfs-

opzet biedt lid 7 de mogelijkheid om de agrarische bouwblokken hieraan aan te passen.

De voorwaarden waaraan de diverse wijzigingsplannen moeten voldoen, zijn overeenkomstig de bepalingen, die voor de bestemmingen "manege", "kampeerterrein", "hoveniersbedrijf", "agrarisches bouwblok I en II", "agrarisches-technisch hulpbedrijf" of "handel en nijverheid" gelden.

artikel 41: Aanvullende bepaling omtrent het gebruik van de grond.

Deze bepaling is opgenomen ter bescherming van de in het plangebied gelegen brandstofleiding, naphtaleiding en gastransportleiding. Van de in dit artikel genoemde verboden kan door burgemeester en wethouders vrijstelling worden verleend, mits voor wat betreft de brandstofleiding de Eerst-aanwezend Ingenieur der Genie, voor wat betreft de naphtaleiding D.S.M. Transportmaatschappij N.V. en voor wat betreft de gastransportleiding de N.V. Ned. Gasunie wordt gehoord, zodat bepaald kan worden of de werken, waarvoor vrijstelling wordt gevraagd, schadelijk zijn voor de desbetreffende leiding.

artikel 42: Dubbeltelbepaling.

De zogenaamde dubbeltelbepaling voorkomt dat gronden meermaalen worden meegeteld voor het bepalen van de benodigde oppervlakte voor een bouwperceel.

artikel 43: Overgangsbepalingen.

Deze bepaling geeft een aantal regels om de rechtszekerheid te garanderen van bouwwerken en/of gebruiken, die in strijd zijn met het plan. Hierbij is bepaald, dat de afwijking op generlei wijze mag worden vergroot. Deze bepaling is met name van toepassing op de autosloperij nabij de Deelshurk, de constructiewerkplaats aan de Maastrichterweg en een zogenaamde kampeerboerderij aan de Hoeverdijk.

Teneinde te vermijden dat een groot aantal bestaande agrarische bedrijfsgebouwen onder de werking van het - vrij stringente-overgangsrecht zouden vallen, omvatten de overgangsbe-

palingen voorts een bepaling dat bestaande agrarische bedrijfsbehouwing wordt geacht niet van het plan af te wijken, indien zij afwijkt van de maatvoering met betrekking tot ondermeer de goothoogte en de breedte van het bouwperceel, doch overigens voldoet aan de bestemmingsvoorschriften. Via de omschrijving van het begrip "bestaand bouwwerk" is alle zogenaamd "illegale" bebouwing, welke na 14 augustus 1963 is opgericht van het overgangsrecht uitgesloten.

Gebruik in strijd met het plan, bestaande in het gebruik als standplaats voor voertuigen, bestemd om in te kamperen of handel te drijven, is slechts toegestaan aan degene, die op het moment van onherroepelijk worden van het plan persoonlijk of zakelijk gerechtigde zijn.

Wat bebouwing betreft is het overgangsrecht beperkt tot de minimale in de Kroonjurisprudentie gestelde mogelijkheden, te weten: gedeeltelijke vernieuwing of verandering en algehele vernieuwing of verandering na te niet gaan door calamiteit. Eén en ander behoudens ontaigening volgens de wet.

artikel 44: Strafbepaling.

In deze bepaling zijn overtredingen van de in de voorschriften opgenomen gebruiksbepalingen, alsmede van de opgenomen bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken of werkzaamheden strafbaar gesteld in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ruilverkaveling- bestemmingsplan

- 14.1. Voorgeschiedenis.
- 14.2. Algemene opmerkingen over de verhouding ruilverkaveling-bestemmingsplan.
- 14.3. Toetsing van de plannen m.b.t. de ruilverkaveling "Schaft" aan het bestemmingsplan "Buitengebied".
 - 14.3.1. Plan van wegen en waterlopen en landschapsplan.
 - 14.3.2. Aanlegvergunningen-ruilverkavelingswerken.
 - 14.3.3. Boerderijverplaatsing.
- 14.4. Andere gemeentelijke beleidsinstrumenten.

14.1. VOORGESCHIEDENIS.

Op 12 december 1951 is door de Raad van de gemeente Valkenswaard bij Gedeputeerde Staten een verzoek ingediend voor een ruilverkaveling, omvattende een gebied van \pm 1.370 ha. De besturen van de N.C.B.-afdelingen Heeze, Leende, Maarheeze en Budel dienden in 1960 een aanvraag in voor \pm 17.790 ha. (Op basis hiervan is thans ook de ruilverkaveling "Strijper Aa-Budel" in uitvoering). Eveneens in 1960 werd een ruilverkaveling voor \pm 4.200 ha aangevraagd door het bestuur van de N.C.B.-afdeling Valkenswaard, terwijl in 1971 een aanvullende aanvraag voor \pm 100 ha werd gedaan door het bestuur van de N.C.B.-afdeling Borkel en Schaft.

Op basis van deze aanvragen heeft de Centrale Cultuurtechnische Commissie (C.C.C.) een voorbereidingscommissie, bestaande uit vijf agrariërs, benoemd en geïnstalleerd op 28 september 1971.

Aan deze commissie zijn deskundigen toegevoegd van de Cultuurtechnische Dienst, het Bureau Ruilverkaveling van het Kadaster, Staatsbosbeheer, het Consulentschap voor rundveehouderij en akkerbouw, het Waterschap "De Dommel", de Provinciale Planologische Dienst, het Samenwerkingsorgaan Agglomeratie Eindhoven en de gemeente Valkenswaard.

De commissie bereidde met de deskundigen de ontwerp-ruilverkavelingsplannen voor en publiceerde medio 1974 een voorontwerp rapport ex artikel 34 Ruilverkavelingswet met het daarbij behorend ontwerp-plan van wegen en waterlopen en het landschapsplan. Onder andere via een aantal voorlichtingsbijeenkomsten heeft men de bevolking, met name belanghebbenden, geïnformeerd en gelegenheid geboden tot inspraak. Na de verwerking van de inspraakresultaten heeft de voorbereidingscommissie haar voorontwerp ingezonden aan de C.C.C. die in het begin van 1976 het - op enkele punten gewijzigde - ontwerp-rapport ex artikel 34 Ruilverkavelingswet aan Gedeputeerde Staten aanbood. Deze legden met ingang van

12 mei 1976 de plannen van de Ruilverkaveling "Schaft" een maand ter inzage. Na verwerking van tegen het ontwerp-ruilverkavelingsplan ingekomen bezwaren hebben Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 24 november 1976 (G nr. 149.258) het ruilverkavelingsplan voorlopig vastgesteld. Op 23 december 1976 is de stemming over de Ruilverkaveling "Schaft" gehouden.

14.2. ALGEMENE OPMERKINGEN OVER DE VERHOUDING RUILVERKAVELING-BESTEMMINGSPLAN.

Het is o.a. de taak van de overheid om in de ruimtelijke ordening de ruimtelijke aspecten en ruimtelijke effecten en het maatschappelijk gebeuren te integreren in het overheidsbeleid. Via deze vorm van facet-planning levert de gemeente een ruimtelijke vertaling van een groot aantal wensen uit de maatschappelijke sectoren door het vaststellen van structuur- en bestemmingsplannen.

Op de gemeente rust tevens de taak om te bevorderen, dat haar visie op de ruimtelijke ordening ook wordt gerealiseerd. Bij de coördinatie van de ruimtelijke claims in de bestemmingsplannen geeft de gemeente de benodigde marges met betrekking tot inrichting en beheer ten behoeve van de onderscheiden belangen.

Toegespitst op de bestemmingsplannen voor het landelijk gebied integreert de gemeente de ruimtelijke aspecten en effecten van met name landbouw, landschap, natuur, recreatie en infrastructuur. Zij geeft daarin aan hoe volgens haar, gelet op alle facetten en na afweging van alle betrokken belangen, de ruimtelijke inrichting van het landelijk gebied dient te zijn. Met betrekking tot bijvoorbeeld een ruilverkaveling geeft zij aan welke marges er voor landbouwkundige (her)inrichting bestaan.

Een ruilverkaveling is een middel om door grondruil en landinrichting de externe productiefactoren voor de landbouw te verbeteren. Vanuit dit agrarisch perspectief ont-

wikkelde de ruilverkaveling zich echter in toenemende mate tot een landinrichtingsmiddel van (meer) algemene aard. Als agrarisch sociaal-economisch beleidsinstrument blijft het accent evenwel toch rusten op de uitvoering van het agrarische aspect van het planologisch beleid.

Ruilverkavelingsplannen als sector-planning, zullen derhalve moeten passen en ingekaderd moeten zijn in de integrale planologische visie op het betrokken gebied.

Een deel van het blok van de ruilverkaveling "Schaft" is gelegen binnen het bestemmingsplan "Natuurgebieden", vastgesteld door de Raad op 30 mei 1974 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 9 juli 1975, G nr. 224.380. Bij besluit d.d. 2-2-1977 nr. 28 heeft de Kroon het plan inmiddels in beroep goedgekeurd, zij het dat aan een aantal planvoorschriften goedkeuring is onthouden. Het merendeel van het ruilverkavelingsblok wordt echter bestreken door het onderhavige bestemmingsplan.

Nu zowel de ruilverkavelingsplannen als dit bestemmingsplan tegelijkertijd zijn voorbereid, zijn beide in onderling overleg zoveel mogelijk op elkaar afgestemd, uiteraard met behoud van ieders verantwoordelijkheid voor de door hem te behartigen belangen. De Provinciale Planologische Commissie heeft in het vooroverleg dan ook beide plannen in hun samenhang gezien.

14.3. TOETSING VAN DE PLANNEN M.B.T. DE RUILVERKAVELING "SCHAFT" AAN HET BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED".

Voorzover de plannen van de Ruilverkaveling zó concreet gestalte hebben gekregen, dat beoordeling en toetsing aan de doelstellingen en normen van het (ontwerp)bestemmingsplan "Buitengebied" mogelijk is, zijn de daarvoor in aanmerking komende ruilverkavelingswerken expliciet in het bestemmingsplan opgenomen (zie hierover § 14.3.1).

Voorzover toetsing van de ruilverkavelingsplannen in dit stadium nog niet mogelijk is, omdat zij nog geen concrete vorm hebben aangenomen, is gezien óf en eventueel onder

welke voorwaarden de ruilverkavelingswerken en -werkzaamheden in beginsel mogelijk zijn (zie hierover § 14.3.2). Op verzoek van de gemeente zijn, in overleg met de instanties die de ruilverkavelingsplannen voorbereidden, op een aantal punten het plan van wegen en waterlopen en het landschapsplan aangepast. Bij de vaststelling van de Ruilverkaveling door Gedeputeerde Staten zijn een aantal wijzigingen in het ontwerp-ruilverkavelingsplan aangebracht. De gemeenteraad heeft hiermede rekening gehouden bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied" en wijzigingen aangebracht in het ontwerpplan, zoals dat ter visie heeft gelegen.

14.3.1. PLAN VAN WEGEN EN WATERLOPEN EN LANDSCHAPSPLAN.

Kaart 14.1.

Kaart 14.2.

In dit hoofdstuk wordt steeds uitgegaan van het rapport ex artikel 34 Ruilverkavelingswet, met het daarbij behorende landschapsplan en het plan van wegen en waterlopen, zoals dat door Gedeputeerde Staten voorlopig is vastgesteld. 1)

A. Waterlopen.

Bij de opzet van de ruilverkaveling geldt als uitgangspunt, dat de Dommel en de Tongelreep niet zouden mogen worden verbeterd. Ter oplossing van de waterhuishoudkundige problemen is gekozen voor drie pallelleidingen langs de Dommel en een tweetal langs de Tongelreep. Tussen de pallelleidingen langs de Dommel en deze rivier liggen uit natuurwetenschappelijk oogpunt zeer waardevolle gebieden welke volgens het landschapsplan ontwikkeld zullen worden als natuurgebied, zo mogelijk met toepassing van artikel 13 Ruilverkaveling. De invloed van de pallelleidingen op deze gebieden en de aangrenzende natuurgebieden zal tot een minimum beperkt zijn (pag. 28 Rapport Ruilverkaveling).

De waterstand in de Dommel zal door de pallelleidingen nauwelijks worden beïnvloed, enerzijds omdat de hoeveelheid water die vanuit het gebied op de Dommel komt slechts gering is vergeleken met de totale hoeveelheid doorstromend water. Anderzijds wordt het aangevoerde water niet van de rivier afgehouden, doch wordt het op een beperkt aantal plaatsen meer geconcentreerd daarop gebracht.

1) Bij de vaststelling werd het beloop van enkele waterlopen enigszins gewijzigd. Deze wijzigingen zijn niet op de kaarten 14.1 en 14.2 aangegeven.

Daar de te ontwikkelen natuurgebieden onder water kunnen blijven lopen, zullen tussen Dommel en parallelleiding kaden worden aangebracht ter voorkoming van wateroverlast voor de cultuurgronden (pag. 30 Ruilverkavelingsrapport).

Het water uit de parallelleidingen zal via een drietal gemaaltes, één ten zuiden van Borkel, één ten zuid-westen van het Meelbergven en één nabij de Venbergsemolen op de Dommel worden gebracht. Vrije uitstroming op de Dommel zal mogelijk zijn tussen het Broek en de Putten en ten noorden van Schaft. Met name deze "vrije" uitloopmogelijkheid kan bevorderen, dat zoveel mogelijk water binnen het (te ontwikkelen) natuurgebied blijft.

De parallelleidingen functioneren weliswaar m.b.t. het oppervlaktewater, maar hebben mogelijk toch enige invloed op de grondwaterstand. Volgens informatie van de C.T.D. kan door afzijging naar de leidingen de grondwaterstand plaatselijk tussen 40 en 60 cm dalen. Deze daling zal dan afnemen naarmate de afstand tot de leiding groter wordt en zal na maximaal 100 m geheel verdwenen zijn.

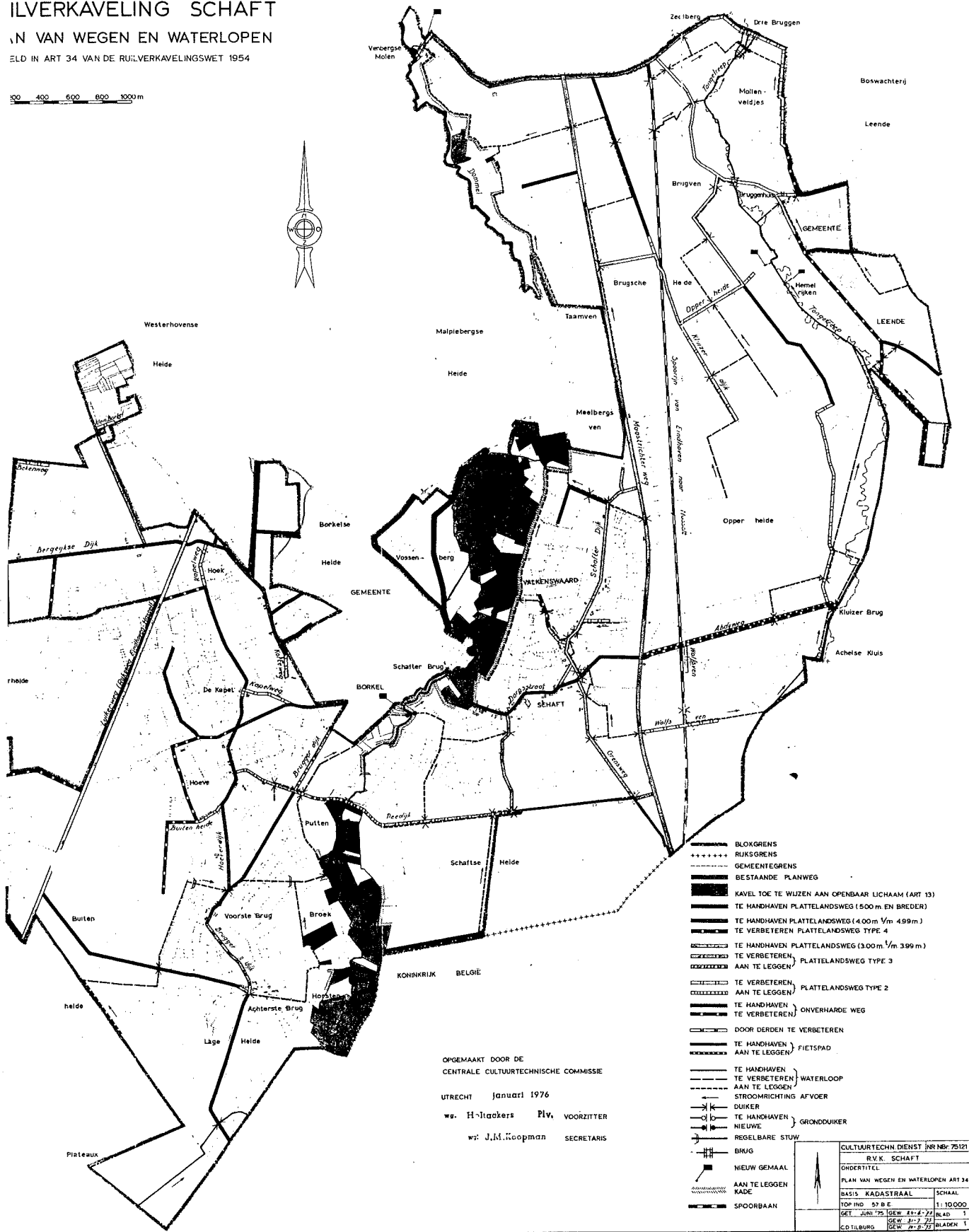
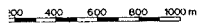
De invloed van de waterhuishoudkundige werken voor de landbouw wordt in het rapport ex artikel 34 Ruilverkavelingswet, pag. 28-31, besproken.

De landbouwkundige voordelen en de mogelijke en dan nog geringe natuurwetenschappelijke en landschappelijke nadelen tegen elkaar afwegend zijn de geprojecteerde parallelleidingen acceptabel te achten. Voorzover gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied zijn de parallelleidingen en op verzoek van de P.P.C., ook de overige op het plan van wegen en waterlopen opgenomen sloten, bestemd als "water". Daarbij zijn de thans bekende tracées aangehouden conform het rapport ex art. 34 Ruilverkavelingswet. Bij eventueel afwijken van deze tracées is hiervoor in de bestemmingen L.W.A. en N.L.W.A. een aanlegvergunning vereist. In het onderhavige plan is tevens vastgelegd in de voorschriften en bijlage I - in overeenstemming met de door de voorbereidingscommissie verstrekte gegevens - welke maximum maten met betrekking tot talud, bodembreedte en bodemdiepte (t.o.v. N.A.P.) toelaatbaar zijn. Voor uitvoering van de waterlopen

ILVERKAVELING SCHAFT

PLAN VAN WEGEN EN WATERLOPEN

VELD IN ART 34 VAN DE RIJLVERKAVELINGSWET 1954



- BLOKRENS
- RIJSGRENS
- GEMEENTEGRENS
- BESTAANDE PLANWEG
- ██████████ KAVEL TOE TE WIJZEN AAN OPENBAAR LICHAAM (ART 13)
- ██████████ TE HANDHAVEN PLATTELANDSWEG (500 m EN BREDER)
- ██████████ TE HANDHAVEN PLATTELANDSWEG (400 m \sqrt{m} 499 m)
- ██████████ TE VERBETEREN PLATTELANDSWEG TYPE 4
- ██████████ TE VERBETEREN PLATTELANDSWEG (300 m \sqrt{m} 399 m)
- ██████████ AAN TE LEGGEN PLATTELANDSWEG TYPE 3
- ██████████ TE VERBETEREN PLATTELANDSWEG TYPE 2
- ██████████ AAN TE LEGGEN PLATTELANDSWEG TYPE 2
- ██████████ TE VERBETEREN ONVERHARDE WEG
- ██████████ TE VERBETEREN ONVERHARDE WEG
- ██████████ DOOR DERDEN TE VERBETEREN
- ██████████ TE HANDHAVEN FIETSPAD
- ██████████ AAN TE LEGGEN FIETSPAD
- TE VERBETEREN WATERLOOP
- TE VERBETEREN WATERLOOP
- AAN TE LEGGEN WATERLOOP
- STROOMRICHTING AFVOER
- DUKER
- TE VERBETEREN GRONDDEUKER
- AAN TE LEGGEN GRONDDEUKER
- NIEUWE GRONDDEUKER
- REGELBARE STUW
- BRUG
- NIEUW GEMAAL
- AAN TE LEGGEN KADE
- SPOORBAAN

OPGEMAAKT DOOR DE
CENTRALE CULTUURTECHNISCHE COMMISSIE
UTRECHT Januari 1976
w. H. Itters Piv. VOORZITTER
w. J. M. Koopman SECRETARIS

CULTUURTECHN. DIENST NR NR. 75121	
R.V.K. SCHAFT	
ONDERTITEL	
PLAN VAN WEGEN EN WATERLOPEN ART 34	
BASIS KADASTRAAL	SCHAAL
TOP. NO. 57 B E	1:10000
GET. JUNI 1975	BLAD 1
GEW. 4-7-75	BLAD 1
GEW. 3-7-75	BLAD 1
CD. TALBURG	GEW. 8-7-75

met overschrijding van deze maten is in de bestemmingen N.L.W en L.W.A. een aanlegvergunning vereist. Tevens is aangegeven waar kaden dienen te worden gerealiseerd. Voorzover de aanleg van de waterlopen gepaard gaat met het kappen van bomen - buiten het aangegeven tracée - is hiervoor in genoemde bestemmingen eveneens een aanlegvergunning vereist.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde t.b.v. de bestemming, zoals stuwten en gemaaltjes.

B. Ontsluiting.

Het rapport ex art. 34 Ruilverkavelingswet besteedt op de pagina's 25 t/m 28 aandacht aan de ontsluiting van de gronden. In het overleg tussen gemeente en voorbereidingscommissie is uitgebreid gesproken over de wegenproblematiek.

Verharde wegen.

De weg ten oosten van de Opperheide zal, voorzover verhard, op grond van natuurwetenschappelijke en landschappelijke overwegingen worden uitgevoerd in klinkers. De Hoeverdijk-Bruggerdijk, die vooruitlopend op de ruilverkaveling door de gemeente zal worden gereconstrueerd, zal in bitumen worden uitgevoerd, m.u.v. het meest zuidelijke deel nabij de Achterste Brug dat omwille van het landschap een klinker verharding zal krijgen. De overige plattelandswegen zullen een bitumineuze verharding krijgen.

De gemeente gaf er aanvankelijk de voorkeur aan om ook de Abdijweg met klinkers te verharden. Gezien het feit, dat de aansluitende wegen in Leende en België al in asfalt zijn uitgevoerd en gelet op de hogere aanleg- en onderhoudskosten is hiervan in overleg met de voorbereidingscommissie afgezien.

De voorbereidingscommissie meent dat verbreding van de Abdijweg tot 4,5 m uit landbouwkundig oogpunt noodzakelijk is. Gezien de recreatieve functie die deze weg heeft acht de gemeente, ter verhoging van de verkeersveiligheid, de aanleg van een vrijliggend fietspad langs deze weg nood-

zakelijk. In gezamenlijk overleg is besloten tot projectie van de Abdijweg, zoals thans op het plan van wegen en waterlopen is aangegeven. Met verlegging en verharding van de Peedijk heeft de gemeente steeds kunnen instemmen. Aanvankelijk gaf de gemeente echter voorkeur aan handhaving en verbreding van de bestaande brug. Nu de nieuwe brug vrijwel naast de aanwezige zal worden gebouwd en gezien de argumenten welke de voorbereidingscommissie in antwoord op de inspraak heeft aangevoerd kan met de gekozen oplossing worden accoord gegaan.

Daar met tracée, breedte en verhardingsmateriaal van alle door de ruilverkaveling geprojecteerde wegen kan worden ingestemd zijn deze voorzover gelegen binnen het onderhavige bestemmingsplan - conform het plan van wegen en waterlopen - bestemd als "verkeersdoeleinden: verharde weg". In het plan is tevens aangegeven, welke wegprofielen dienen te worden aangehouden. Deze profielen stemmen overeen met die welke genoemd zijn in het plan wegen en waterlopen. Enkele wegen, waaronder de Grensweg en de Schafterdijk, zijn in de plannen weliswaar aangegeven met een \pm toelaatbare - grotere breedte dan thans aanwezig is. Dit hangt echter samen met een bepaalde mate van standaardisering van profielen. Voorzover niet expliciet anders vermeld, ligt het in de bedoeling het bestaande profiel te handhaven.

In het rapport ex artikel 34 Ruilverkavelingswet wordt tevens in de aanleg van een aantal niet op het plan van wegen en waterlopen aangegeven insteekwegen e.d. voorzien. In de bestemmingen "bos", "natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied" en "landschappelijk waardevol agrarisch gebied" is voor de aanleg hiervan een vergunning van burgemeester en wethouders vereist.

14.4.2. Onverharde wegen.

Behalve verharde wegen is op het plan van wegen en waterlopen een aantal onverharde wegen expliciet als te handhaven of te verbeteren aangegeven. Het betreft hier \pm 19.8 km openbare wegen met een ontsluitingsfunctie. In overleg met de gemeente zijn als zodanig o.a. aangegeven de onverharde delen van

de Kapelweg en de Bruggerdijk alsmede de verbinding Achterste Brug-Luikerweg. Daarnaast komt ook op het landschapsplan een aantal (+ 7.6 km) onverharde wegen voor, die uit oogpunt van natuur- en landschapsbescherming behouden dienen te blijven, maar die niet noodzakelijk hun ontsluitingsfunctie behoeven te behouden.

Al deze wegen zijn in het onderhavige bestemmingsplan bestemd als "verkeersdoeleinden: onverharde weg", waarbij het handhaven van het huidige karakter zoveel mogelijk wordt gewaarborgd en slechts de aanleg van een maximaal 1,5 m breed fietspad mogelijk is.

C. Te handhaven en aan te brengen beplanting.

Op het landschapsplan is aangegeven welke beplanting zal worden aangebracht en welke beplanting in ieder geval zal worden gehandhaafd. In het bestemmingsplan "Buitengebied" en het plan "Natuurgebieden" zijn slechts de beplantingen van enige omvang expliciet aangegeven en bestemd als "bos" c.q. "natuurgebied".

Solitaire bomen en singels, b.v. langs wegen of op perceelsgrenzen zijn in de bestemmingsplannen beschermd via het aanlegvergunningenstelsel dat in de onderscheiden bestemmingen is opgenomen. Gezien het feit, dat de op het landschapsplan aangegeven aan te brengen beplanting juist geschiedt ter versterking van de landschappelijke waarden na afweging van de agrarische belangen mag worden verwacht, dat de aanlegvergunning in deze geen enkel probleem zal opleveren. In dit kader is een aan te leggen bosje ten zuid-westen van Schaft als zodanig bestemd. Het landschapsplan geeft een deel van de bestaande beplanting als te handhaven aan, omdat ze agrarische belangen niet onevenredig hinderen en natuurwetenschappelijk en/of landschappelijk van grote waarde zijn. Het ligt dan ook niet in de reden, dat voor het verwijderen hiervan een aanlegvergunning zal worden verleend.

14.3.2. AANLEGVERGUNNINGEN-RUILVERKAVELINGSWERKEN.

In de bestemmingsplannen "Natuurgebieden" en "Buitengebied" wordt in de bestemmingen "natuurgebied", "bos", "N.L.W.A." en "L.W.A." voor een aantal met name genoemde werken en werkzaamheden een aanlegvergunning geëist. Het gaat hier om activiteiten die niet persé schade behoeven toe te brengen aan de te beschermen waarden, maar die wel onder bepaalde omstandigheden tot ongewenste consequenties kunnen leiden. Om deze mogelijk onaanvaardbare gevolgen te weren, zijn deze werken of werkzaamheden aan een vergunning gebonden. In de planvoorschriften zijn uitvoerige objectieve criteria opgenomen waaraan de vergunningsaanvragen getoetst moeten worden. Teneinde inpassing in het bovengemeentelijk planologisch beleid te verzekeren, is voor een aantal werken bepaald, dat vóór het verlenen van de vergunning de Hoofdingenieur-Directeur van de Landinrichting gehoord moet worden. In andere gevallen is vóóraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist. Dit aanlegvergunningstelsel is ook toepasselijk op werken en werkzaamheden die door of in het kader van de ruilverkaveling zullen worden uitgevoerd. Op verzoek van de P.P.C. is in de voorschriften bepaald, dat geen vergunning voor ruilverkavelingswerken mag worden geweigerd dan nadat advies hierover bij Gedeputeerde Staten is ingewonnen.

Gezien de onderlinge afstemming van de ruilverkavelingsplannen en het bestemmingsplan "Buitengebied" betekent dit, dat in de daarvoor aangewezen bestemmingen slechts een aanlegvergunning wordt geëist voor die ruilverkavelingsactiviteiten, waarvan thans niet vaststaat waar en hoe ze zullen worden uitgevoerd, zodat beoordeling van de mogelijke gevolgen thans nog niet mogelijk is. Teneinde een goede afweging van belangen mogelijk te maken is het noodzakelijk dat niet voor ieder ruilverkavelingswerk afzonderlijk een aanlegvergunning wordt aangevraagd. Als algemene regel zal dan ook gelden, dat alle ruilverkavelingswerken tegelijkertijd en voor een groter - zo mogelijk afgerond - gebied moeten worden aangevraagd. In de praktijk van de ruilverkavelingen blijkt dit ook vrijwel steeds te gebeuren. In het navolgende wordt nader ingegaan op een aantal werken.

A. Onverharde wegen.

Naast de onverharde wegen, die op het landschapsplan en het plan van wegen en waterlopen zijn aangegeven als te handhaven en/of te verbeteren wegen, komt in het gebied nog een groot aantal onverharde wegen voor, welke niet in genoemde plannen is opgenomen, omdat enerzijds niet vaststaat dat ze voor ontsluiting nodig zijn en het anderzijds mogelijk is dat handhaving een goede verkaveling zou belemmeren. Het rapport ex artikel 34 Ruilverkavelingswet spreekt van 45.9 km (pag. 28).

Bij de uitvoering van de ruilverkaveling wordt er naar gestreefd zoveel mogelijk van deze wegen te handhaven. Het ruilverkavelingsrapport zegt hierover: "Slechts de zandwegen welke de totstandkoming van de rationele kavels verhinderen en waar andere belangen geen overwegende rol spelen, kunnen vervallen" (pag. 27). Bij de verkaveling zal er, blijkens het gestelde op pag. 32 van genoemd rapport, naar worden gestreefd: "indien landbouwkundig verantwoord, de nieuwe kavelgrenzen zodanig te projecteren, dat zij zoveel mogelijk samenvallen met bestaande grenzen, zoals houtwallen, hoog/laag scheidingen, sloten en vervallen wegen".

In het bestemmingsplan "Buitengebied" noch in het plan "Natuurgebieden" is het verwijderen van de - niet expliciet aangegeven - zandwegen op zich verboden of aan een aanlegvergunning gebonden. Deze activiteit zal echter vrijwel steeds gepaard gaan met één of meer werken of werkzaamheden, die wel verboden zijn of gebonden aan een aanlegvergunning. Te denken valt hierbij aan ontginnen of egaliseren van de grond, het dempen van sloten en het vellen of rooien van houtgewas.

Op deze wijze mag worden verwacht dat, in goed overleg met de instanties die de ruilverkaveling zullen uitvoeren, een en ander in goede banen kan worden gehouden. Door de Milieuwerkgroep Valkenswaard en de Stichting Brabantse Milieufederatie is bezwaar gemaakt tegen het feit, dat niet meer onverharde wegen als zodanig zijn bestemd. Om voornoemde redenen acht de Raad geen noodzaak tot uitbreiding van het aantal onverharde wegen aanwezig, terwijl zij als duidelijk bezwaar

ziet dat door nog meer onverharde wegen als zodanig te bestemmen, de mogelijkheden voor herverkaveling ernstig bemoeilijkt kunnen worden.

B. Kavelinrichting.

Het ruilverkavelingsrapport zegt hiervan onder meer: "Kavelinrichtingswerken omvatten de werkzaamheden, die nodig zijn om - binnen het patroon van wegen en waterlopen en het landschapsplan - de toedeling van redelijk exploiteerbare kavels mogelijk te maken. Bedoelde werken omvatten in hoofdzaak het graven en dempen van sloten, het opruimen van enig voor de landbouw hinderlijk houtgewas met geringe landschappelijke waarde, het in cultuur brengen van vervallen wegen, het aansluiten van ongelijk gelegen percelen, het aanbrengen van drainage, de herinzaai van bewerkte graslandpercelen en de verbetering van de interne ontsluiting" (pag. 35).

Vrijwel alle genoemde werkzaamheden kunnen dusdanige consequenties hebben, dat een aanlegvergunning vereist is in de bestemmingen "bos", "natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisch gebied" en "landschappelijk waardevol agrarisch gebied" van het onderhavige bestemmingsplan. Blijkens hetgeen in het ruilverkavelingsrapport wordt opgemerkt (pag. 34) zullen gave beplantingen welke niet als te handhaven op het landschapsplan voorkomen, doch een landbouwkundig verantwoorde kavelindeling niet in de weg staan, worden gespaard. Waar dit niet mogelijk is zal eventueel worden overgegaan tot het verplanten van bomen en eventueel van houtwallen (ruilverkavelingsrapport pag. 36).

Daarnaast zijn op het landschapsplan negentien gebieden met hoge natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarde aangegeven, die in hun huidige staat zullen worden behouden. Binnen deze gebieden zullen daarom, volgens het ruilverkavelingsrapport (pag. 34) geen werken worden uitgevoerd in het kader van de ruilverkaveling.

O.a. aan dit aspect van de ruilverkaveling ligt een uitgebreid onderzoek en een daarop gebaseerd advies van de Natuurwetenschappelijke Commissie ten grondslag. De N.W.C. schreef

in haar voorlopige advies d.d. 15 maart 1974 aan de Staatssecretaris van C.R.M. (pag. 4): "Bijzondere zorg zal moeten worden besteed aan het behoud van de landschapsstructuur van een aantal kwetsbare delen van het ruilverkavelingsgebied. De landschappelijke waarde van de hier bedoelde gebieden, die o.m. gelegen zijn ten zuiden van de Venbergse Molen, tussen Zeelbe en Bruggerhuizen (Mollenveldjes e.a.), ten zuiden van Borkel en Schaft en ten zuid-westen van de Voorste Brug, berust voorop de kleinschaligheid en de aanwezigheid van talrijke gevarieerde beplantingen op kavel- en perceelgrenzen en langs slotewegen en weggetjes. Onze commissie wil er op aandringen om in genoemde gebieden, die op de bijgaande kaart met een grove arcering zijn aangegeven, bij het uitvoeren van ruilverkavelingswerken zeer omzichtig te werk te gaan. Het is gewenst om de kleinschalige structuur zo veel mogelijk te handhaven en de bestaande beplantingen in het toekomstige kavel en wegenpatroon in te passen".

Het voorontwerp dat de voorbereidingscommissie in november 1974 publiceerde gaf op het landschapsplan, in navolging van de N.W.C. "landschappelijk waardevolle gebieden" aan en zei daarover (pag. 12): "In de gebieden, welke "landschappelijk waardevol" genoemd zijn, zal met nog meer zorg dan in de rest van het blok in overleg met de nieuwe eigenaar gestreefd worden naar landschapsherstel".

In het rapport ex artikel 34 Ruilverkavelingswet ontbreekt op het landschapsplan de aanduiding "landschappelijk waardevol gebied". Als motivering daarvoor werd gegeven, dat in het gehele blok de nodige zorgvuldigheid t.o.v. natuur en landschap wordt betracht en dat accentuering daarvan voor bepaalde gebieden dus niet zinvol is. De doelstellingen en voornemens van de ruilverkaveling tonen inderdaad aan, dat zeer veel aandacht aan handhaving en versterking van natuur en landschap is en zal worden besteed. Op pag. 25 van het ruilverkavelingsrapport wordt gesteld: "Aan de landschappelijke verzorging van het gebied zal mede om zijn recreatieve betekenis bijzondere aandacht worden besteed. Voor het landschap karakteristieke beplantingen zullen worden gehand-

haafd. Tevens zal verfraaiing plaatsvinden door het aanbrengen van nieuwe beplantingen, voornamelijk in de vorm van wegbeplanting en enkele singels. Bij de bepaling van beide categoriën is mede de schaalvergroting in de landbouw als uitgangspunt genomen". Hiervoor is reeds gereleveerd, dat beplantingen en zandwegen zullen worden gehandhaafd mits ze toedeling van goede kavels niet verhinderen.

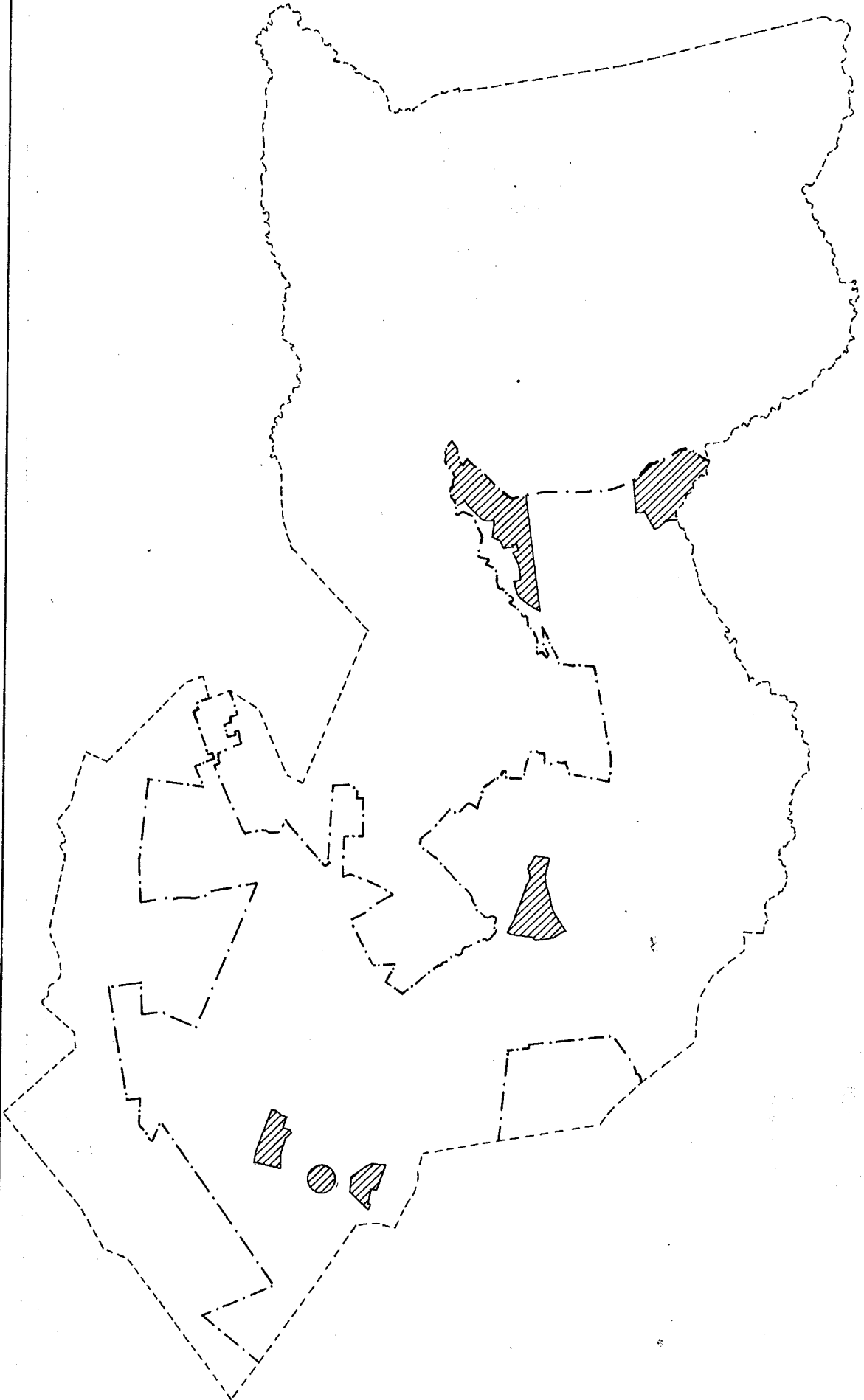
Het rekening houden met de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden geschiedt derhalve steeds onder het primaat der landbouw, hetgeen voortvloeit uit het karakter en de daarop gebaseerde wettelijke regeling van de ruilverkaveling.

Bij de bepaling van de plannen en doelstellingen voor de bossen en de ontwikkeling van de natuurgebieden in het Dommeldal zijn echter de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarde veel meer op hun eigen merites beoordeeld en niet uitsluitend in hun relatie tot de landbouw. Dit heeft geleid tot concrete plannen en aanduiding daarvan op het landschapsplan. Op dezelfde wijze is het mogelijk om, voor expliciet aangegeven gebieden, in de ruilverkavelingsplannen beperkingen op te nemen voor de uit te voeren ruilverkavelingswerken, zonder ze uit te sluiten, ter bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden zonder dat daarbij de landbouw primair wordt gesteld. Aard en omvang der beperkingen zouden globaal in het ruilverkavelingsrapport moeten worden aangegeven en worden geconcretiseerd in het uitvoeringsstadium, met name de richtlijnen voor het plan van toedeling. Als gebieden waar deze beperkingen gelden zouden in ieder geval moeten worden aangegeven die, welke door de N.W.C. zijn aangeduid. Het verdient echter de voorkeur om aan te sluiten bij het bestemmingsplan Natuurgebieden en het plan Buitengebied. Hierin zijn de bestemmingen "agrarisches gebied met landschappelijke waarde" respectievelijk de "natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol agrarisches gebied" en "landschappelijk waardevol agrarisches gebied" opgenomen, waarbinnen een aanlegvergunningenstelsel geldt. Hierbij worden uit te voeren werken en werkzaamheden in concre-

Kaart 14.3.

Kaart 14.4.

KAART 14.3



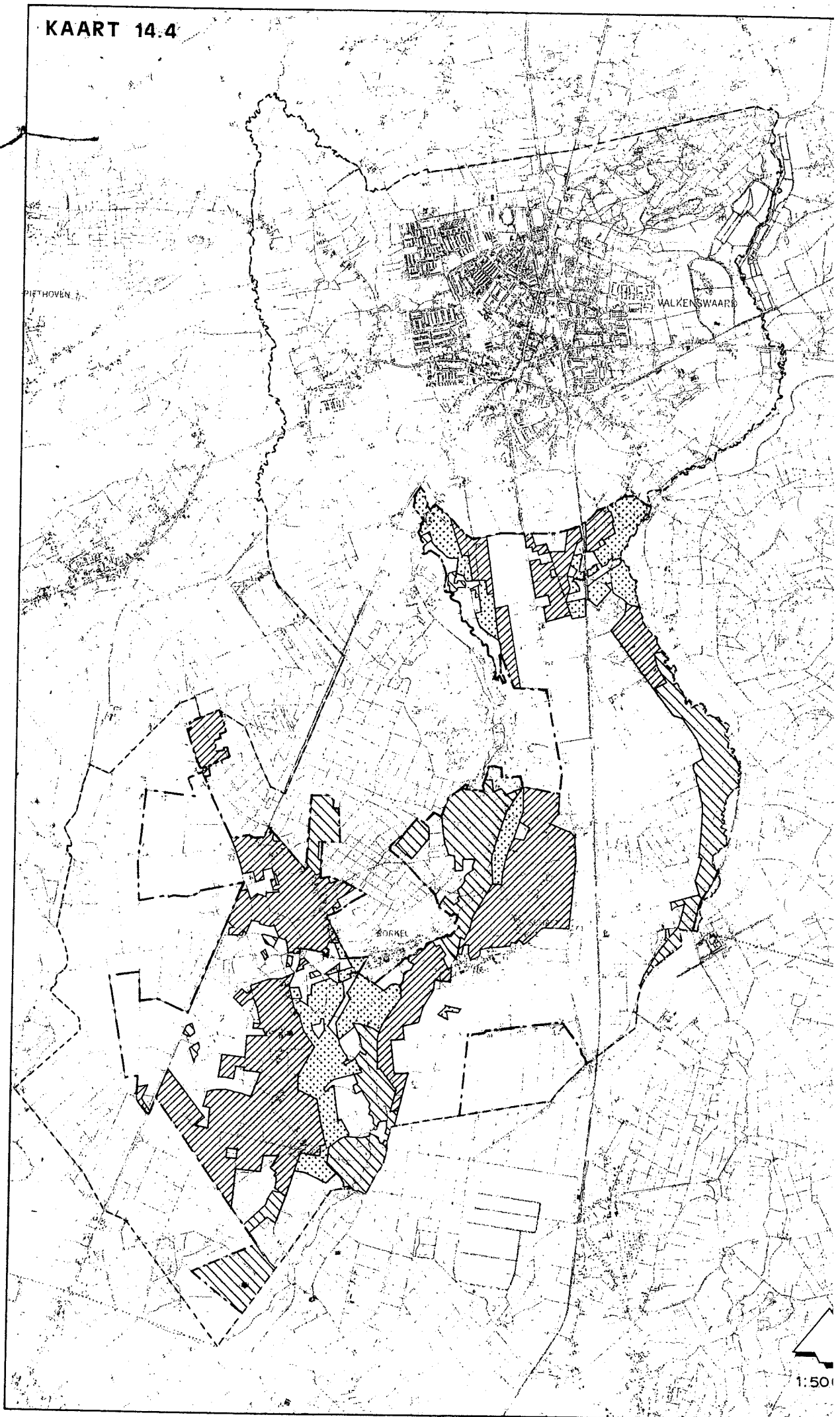
1:500

**ADVIES NATUURWETENSCHAPPELIJKE
COMMISSIE**

— · — · — · GRENS VAN HET RUILVERKAVELINGS-
BLOK

 LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOLLE
GEBIEDEN

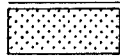
KAART 14.4



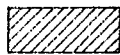
**LANDSCHAPPELIJK EN/OF NATUUR-
WETENSCHAPPELIJK WAARDEVOLLE
AGRARISCHE GEBIEDEN**

--- GRENS VAN HET RUILVERKAVELINGS-
BLOK

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED:



BESTEMMING „NATUURWETENSCHAPPE-
LIJK EN LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOL
AGRARISCH GEBIED“



BESTEMMING „LANDSCHAPPELIJK
WAARDEVOL AGRARISCH GEBIED“

BESTEMMINGSPLAN NATUURGEBIEDEN:



BESTEMMING „AGRARISCH GEBIED MET
LANDSCHAPPELIJKE WAARDE“



gebieden binnen het ruilverkavelingsblok
waarvoor een stelsel van aanlegvergun-
ningen geldt

to getoetst op hun consequenties voor de aldaar aanwezige waarden zonder dat op voorhand aan de landbouw het primaat wordt toegekend. Bij de toetsing van de werken en werkzaamheden zal gebruik worden gemaakt van de resultaten van de verschillende onderzoekingen, neergelegd in de waarderingskaarten.

De beoordeling zal derhalve zeer gedetailleerd geschieden. In het ene gebied zullen bijv. de meeste waterhuishoudkundige werken geen negatieve effecten kunnen opleveren, terwijl in andere gebieden deze werken vrij snel een onaanvaardbare aantasting van de te beschermen waarden zullen opleveren. Hetzelfde kan uiteraard gezegd worden van de diverse andere werken en werkzaamheden. Uit de verrichte planologische studie is vast komen te staan, dat een aantal gebieden in landschappelijk en natuurwetenschappelijk opzicht zo waardevol én kwetsbaar zijn, dat verwacht moet worden, dat een werk of werkzaamheid al vrij snel zal leiden tot onaanvaardbare aantastingen, zodat een aanlegvergunning geweigerd of slechts onder strenge nadere voorwaarden verleend zal worden.

Tot deze gebieden behoren vooral de oude cultuurlandschappen, de gebieden waar ook de N.W.C. in voormeld rapport reeds extra beperkingen noodzakelijk achtte.

Een differentiatie zoals het bestemmingsplan "Buitengebied" die kent in de bestemmingen N.L.W.A. en L.W.A. en de toetsingscriteria voor de aanlegvergunningen, ontbreekt of komt slechts onder het primaat van de landbouw in de ruilverkavelingsplannen naar voren.

De gemeente meent, dat daarvoor op dit punt de ruilverkaveling onvoldoende is afgestemd op haar planologisch beleid en heeft daarom terzake bezwaar ingediend bij Gedeputeerde Staten, die echter geen redenen aanwezig achten om het plan in de gevraagde zin aan te passen, mede omdat zij zulks niet niet in een ruilverkavelingsplan inpasbaar achten. Daarbij komt nog dat de gemeentelijke bestemmingsplannen, nog aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn.

14.3.3. BOERDERIJVERPLAATSING.

Op de pagina's 32 en 33 van het rapport ex artikel 34 Ruilverkavelingswet wordt gesproken over boerderijverplaatsingen, die gewenst zullen blijken om te kunnen komen tot een goede kavelindeling. In het overleg met de Voorbereidingscommissie bleek, dat gedacht wordt aan een mogelijke verplaatsing van vier bedrijven: één naar het gebied ten westen van de Luikerweg, twee naar de Schaftse Heide (Peedijk) en één naar de Hemelrijken. Het bestemmingsplan "Buitengebied", maar ook het plan "Natuurgebieden", is zodanig van opzet, dat de gewenste verplaatsingen geen problemen behoeven op te leveren. Daarnaast kan het voor een goede kavelindeling nodig zijn, dat - in overleg met de betrokken eigenaar - alle gronden behorende bij een bedrijf op grotere afstand van het huisperceel bijeen worden gebracht. Of en zo ja, welke bouwmogelijkheden op deze kavels op afstand aanwezig zijn, is afhankelijk van de bepalingen voor de verschillende bestemmingen, waarbinnen ze geprojecteerd zullen worden. Verwacht mag worden dat het merendeel der gevallen geen problemen zal opleveren. De vrij grote differentiatie in bestemmingen welke door de complexiteit van het gebied in de bestemmingsplannen noodzakelijk is, zal in deze, maar ook meer in het algemeen, de uitruil van gronden beïnvloeden. Gezien de planologische doelstellingen is hieraan niet te ontkomen.

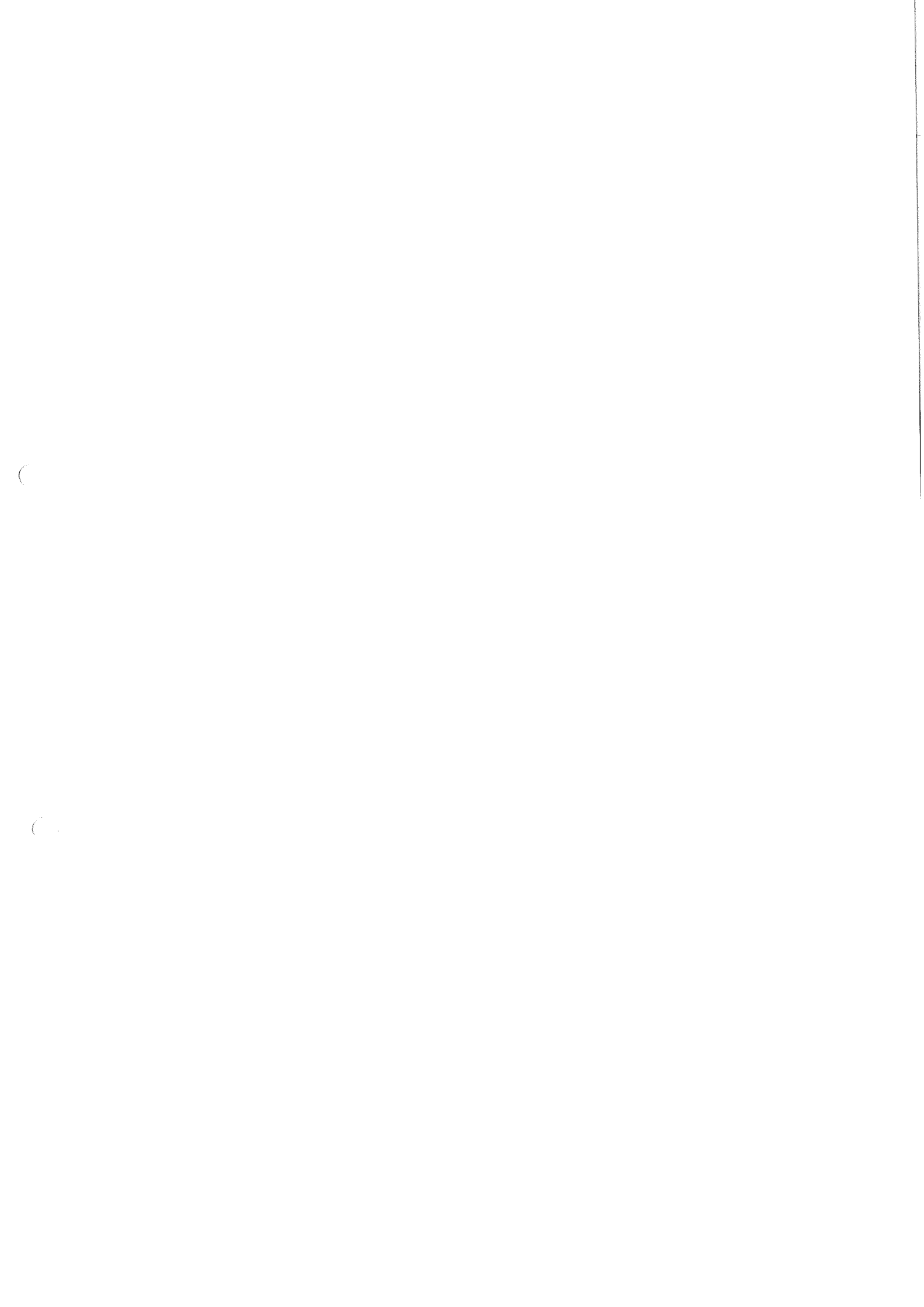
14.4. ANDERE GEMEENTELIJKE BELEIDSINSTRUMENTEN.

Behalve via de vaststelling van bestemmingsplannen, waarbij is rekening gehouden met de ruilverkavelingsplannen, zal de gemeente ook op andere wijzen het hare bijdragen om de herinrichting van het landelijk gebied mogelijk te maken.

De gemeente zal hierop mede haar wensen m.b.t. de toekomstige toedeling en uit te voeren inrichtingswerken c.q. het achterwege laten daarvan, op de aan haar toe te wijzen gronden baseren.

De gemeente is voornemens daar waar zulks noodzakelijk is, mede te werken aan compensatie van met name te ontwikkelen natuur-

terreinen, ook met gronden welke buiten het blok gelegen zijn. Tot slot heeft de gemeenteraad besloten in zijn vergadering dd. 24 juni 1976, dat mogelijkheden voor beheersovereenkomsten, welke het beheer en de instandhouding van waardevolle landschappelijke elementen in het ruilverkavelingsgebied en de daaraan te verbinden vergoedingen regelen, zullen worden onderzocht. In dit onderzoek zullen ook andere mogelijkheden om een beheersbeleid te realiseren, zoals grondverwerving, worden betrokken.



()

()