

Dongen

bestemmingsplan

Dongen Buitengebied

toelichting en bijlagen



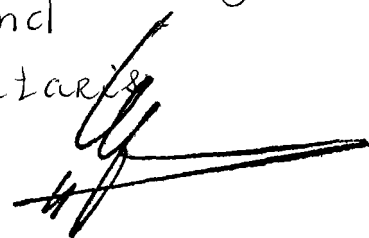
rbv

gemeente Dongen

bestemmingsplan Dongen Buitengebied

toelichting en bijlagen

Behoort by raadsbesluit
van 16-10-1997 tot vast-
stelling van het bestem-
mingsplan "Buitengebied"
Mij bekend
De secretaris



procedure

plannummer	datum	raad / b & w	gedeputeerde staten	beroep
5597 02	16 mei 1997	16 oktober 1997 (gew)	02-06-1998 nr 188.024 go aan deel plankaart en aan deel voorschriften	- schorsing afgewezen

opdrachtleider ir L H Janssen



adviesbureau voor ruimtelijk beleid, ontwikkeling en inrichting - middelburg bv

Postbus 430, 4330 AK Middelburg
Nieuwstraat 27
telefoon 0118-633344
telefax 0118-623361

toelichting

1	INLEIDING	blz	1
1 1	Voorgeschiedenis	blz	1
1 2	Noodzaak algehele herziening	blz	1
1 3	Aanpak en werkproces	blz	2
2	BELEIDSKADER	blz	5
2 1	Ruimtelijk ordeningsbeleid	blz	5
2 2	Milieu- en waterbeleid	blz	6
2 3	Sectorbeleid	blz	9
3	FUNCTIES EN ONTWIKKELINGEN	blz	15
3.1	Abiotisch milieu	blz	15
3 1.1	Ontstaansgeschiedenis	blz.	15
3 1 2	Waterhuishouding	blz.	15
3 1 3	Bodem	blz	16
3 2	Landbouw	blz.	17
3 2 1	Huidige situatie	blz	17
3 2.2.	Verkenning ontwikkelingen en potenties	blz	19
3 2 3	Gewenste agrarische structuur	blz.	23
3 3	Landschap en cultuurhistorie	blz.	24
3 3 1	Huidige situatie	blz	24
3 3 2.	Verkenning ontwikkelingen en potenties	blz.	28
3 3.3	Gewenste landschapsstructuur	blz	29
3 4	Ecologie	blz.	31
3 4 1	Huidige situatie	blz.	31
3.4 2	Verkenning ontwikkelingen en potenties	blz.	33
3 4 3	Gewenste ecologische structuur	blz.	34
3 5	Recreatie	blz.	37
3 6	Wonen	blz.	37
3.7	Infrastructuur	blz.	39
3 7 1	Huidige situatie	blz.	39
3 7 2	Ontwikkelingen	blz.	40
3 8	Overige functies	blz	41
4	MILIEU	blz.	43
4 1	Wegverkeerslawaaï	blz	43
4 2.	Industrielawaaï	blz.	43
4 3	Mestproblematiek	blz.	44
4 4	Chemische bestrijdingsmiddelen	blz	46
4 5	Externe veiligheid	blz.	47
5	GEMEENTELIJKE BELEIDSBESCHRIJVING	blz.	49
5 1	Ruimtelijke en functionele karakteristiek plangebied	blz.	49
5 2.	Ruimtelijke vertaling ruimtelijke hoofdstructuur	blz.	50
5 3	Gemeentelijk beleid	blz.	53
5 3 1	Agrarisch gebied	blz.	53
5 3 2	Bosgebied en ecologische verbindingzone	blz.	58
5 3.3	Overige functies	blz.	58
5 3.4	Milieu	blz	60
5 4	Uitwerking gemeentelijk beleid. ontwikkeling	blz	61

6	BESTEMMINGSREGELING	blz. 63
6 1	Bestemmingsplan betekenis en mogelijkheden	blz 63
6 2	Bestemmingsregeling Agrarische doeleinden	blz. 64
6 3	Bestemmingsregeling andere bestemmingen	blz 70
6 4	Handhaving	blz 72
7	RESULTATEN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	blz 73
7 1	Resultaten overleg ex artikel 10 Bro	blz 73
7 2	Klankbordgroep	blz 77
7 3	Resultaten inspraak	blz. 78
8	GEWIJZIGDE VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN	blz 79

BIJLAGEN

- 1 Matrix van functiewijzigingen en deelgebieden
- 2 Inventarisatie karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle bebouwing
- 3 Lijst van niet-agrarische bedrijven
- 4 Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1995
- 5 Overleg ex artikel 10 Bro
- 6 Inspraakprocedure
- 7 Lijst van wijzigingen en kaarten van wijzigingen (conform vaststelling)

1 1 VOORGESCHIEDENIS

Voor het buitengebied van de toenmalige gemeente Dongen is in 1982 op 11 februari door de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld dat door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk is goedgekeurd op 28 januari 1983 en door middel van een Koninklijk Besluit van 16 september 1985 onherroepelijk is geworden.

Het vigerende bestemmingsplan Dongen Buitengebied is door de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring en als gevolg van de gewijzigde inzichten en ontwikkelingen verouderd geraakt. Gelet op het verouderde karakter van dit plan is in 1988 gestart met de voorbereiding van een algehele herziening van het bestemmingsplan Dongen Buitengebied. Eind 1991 was het voorontwerp van deze algehele herziening beschikbaar. Dit voorontwerp heeft eind 1991/begin 1992 het voorgeschreven overleg ex artikel 10 Bro doorlopen. Vervolgens is de verdere voortgang van dit voorontwerp-plan stilgelegd. Reden daarvoor vormde nieuw en ingrijpend gewijzigd rijksbeleid en de doorwerking daarvan in het provinciaal beleid, met name in het streekplan en uiteindelijk leidend tot de provinciale actie actualisering bestemmingsplannen buitengebied. De naar verwachting ingrijpende gevolgen daarvan gaven aanleiding eerst de resultaten van deze acties af te wachten. Deze resultaten zijn inmiddels beschikbaar gekomen (zie onder paragraaf 1.2), zodat de verdere - en daarop afgestemde - planontwikkeling voor het buitengebied kan plaatsvinden.

Daarbij moet geconstateerd worden dat het voorontwerp-plan uit 1991 gedeeltelijk is "ingehaald" door het nieuwe beleid van rijk en provincie ten aanzien van het landelijk gebied. Nieuwe beleidsopties, de daaraan verbonden andere eisen ten aanzien van het instrument bestemmingsplan Buitengebied en actuele ontwikkelingen en vraagstukken in het plangebied, noodzakelijk tot omvangrijke en ingrijpende aanpassingen en aanvullingen van het voorontwerp uit 1991.

In overleg met de dienst REW van de provincie zijn afspraken gemaakt over de onderdelen waarop het voorontwerp-bestemmingsplan dient te worden aangevuld. In voorliggend bestemmingsplan heeft actualisering en aanpassing plaatsgevonden en heeft inmiddels terugkoppeling plaatsgevonden met de dienst REW.

1 2 NOODZAAK ALGEHELE HERZIENING

Uit de kort beschreven voorgeschiedenis komen de (ten opzichte van het voorontwerp van 1991 herijkte) motieven voor een algehele herziening van het bestemmingsplan Dongen Buitengebied al naar voren. In het navolgende zijn deze motieven nader geconcretiseerd.

Verouderd vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is ruim 20 jaar oud en wat betreft beleidskader en bestemmingsregeling sterk verouderd en onvoldoende toegesneden op de actuele ontwikkelingen en ruimtelijke vraagstukken in het landelijk gebied. Het plan is conform toen geldende inzichten en beleidskader afgestemd op de centrale agrarische functie van het buitengebied en heeft een sterk conserverend karakter. Vasthouden aan het vigerende plan zal leiden tot een steeds grotere afstand tussen vastgelegd beleid en actuele ontwikkelingen, met als gevolg een in aard en omvang toenemend handhavingsvraagstuk met daaraan verbonden risico's van spontane en ongewenste activiteiten en ontwikkelingen in het buitengebied. Daarnaast is er ook de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening vastgelegde formele noodzaak om het bestemmingsplan na 10 jaar te herzien.

Ruimtelijke problematiek (complexiteit, dynamiek)

De ruimtelijke problematiek van het buitengebied wordt steeds complexer. Vooral in de landbouw doen zich ingrijpende structurele veranderingen voor: intensivering, omschakeling (bijvoorbeeld van vollegrondstuinbouw naar glastuinbouw), schaalvergroting, functiemenging (neven-inkomsten via niet-agrarische bedrijfsvoering) en functieverandering (vrijkomende agrarische bebouwing). Deze dynamiek binnen de agrarische sector heeft gevolgen voor andere belangrijke functies in het buitengebied, met name voor landschap, natuur en milieu.

Behoud van de kwaliteit van het buitengebied vereist sturing en regulering van (perspectieven voor) de landbouw in planologisch verantwoorde banen enerzijds en bescherming van kwetsbare, stabiliteit behoevende kwaliteiten van landschap, natuur en milieu anderzijds

Deze problematiek die zich in algemene zin laat samenvatten als toename van ruimtelijk-functionele dynamiek versus uitvoering en handhaving van beleid, noodzaakt tot een nieuw ruimtelijk beleid. Daarbij is meer samenhang en afstemming tussen het voor het buitengebied relevant sectorbeleid noodzakelijk, mede in verband met de uitvoerings- en handhavingproblematiek. Dit laatste noodzaakt eveneens tot een scherpere instrumentele selectiviteit in bestemmingsregelingen in plankaart en voorschriften en benutting van mogelijkheden voor globaliteit en flexibiliteit. Een en ander leidt tot de behoefte aan een driedelige functie van het beleidsinstrument bestemmingsplan.

de toetsingsfunctie dit betreft de toetsing van aanvragen voor vergunningen in het ruimtelijk spoor;

de ontwikkelingsfunctie gewenste ontwikkelingsmogelijkheden waartoe het plan de ruimte moet bieden,

de afstemmings- en strategische functie verknoping van relevant beleidsinstrumentarium en de weg waarlangs uitvoering van beleid dient plaats te vinden

Nieuwe planningsopgave/actie actualisering

In antwoord op vorenvermelde dynamiek en complexiteit hebben rijk en provincie een nieuwe inhoud gegeven aan het beleid voor het buitengebied. Essentiële elementen in die **nieuwe planningsopgave** zijn het "veelkleurige" koersenbeleid, integratie en afstemming van ruimtelijk beleid, milieu- en waterbeleid en het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit. Dit alles onder de doelstelling van het streven naar **duurzame ontwikkeling**. De eerdergenoemde actie actualisering bestemmingsplannen buitengebied heeft tot doel om te komen tot doorwerking en uitvoering van rijks- en provinciaal beleid in de bestemmingsplannen buitengebied. De onderdelen van deze actie bestaan uit het op 17 juli 1992 vastgestelde Streekplan en de in juni 1993 uitgebrachte Handleiding Bestemmingsplannen Buitengebied. Duidelijk is dat deze actie rechtstreekse gevolgen heeft voor het bestemmingsplan. Bij de opstelling ervan dient mede uitvoering gegeven te worden aan het actuele beleid van rijk en provincie inzake het landelijk gebied, dat wil zeggen vertaling van genoemde nieuwe planningsopgave en beleidsopties naar gemeentelijk niveau in wisselwerking met specifieke lokale omstandigheden en ontwikkelingen.

1.3 AANPAK EN WERKPROCES

De genoemde motieven voor de algehele herziening maken reeds duidelijk dat er hogere eisen aan het bestemmingsplan Dongen Buitengebied worden gesteld dan voorheen het geval was. Het instrument bestemmingsplan buitengebied is belangrijker maar ook ingewikkelder geworden. De toekomstmogelijkheden, die door steeds meer factoren worden beïnvloed, komen steeds centraler te staan. Een en ander verlangt een **beleids- en ontwikkelingsgerichte aanpak**. Het opstellen van een integrale beleidsvisie op de toekomst van het buitengebied neemt daarbij een essentiële plaats in. In deze beleidsvisie wordt de nieuwe planningsopgave vertaald naar de specifieke omstandigheden en ontwikkelingen in het plangebied.

De visie geeft de onderbouwing van de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied en vormt de basis voor uitwerking in bestemmingsregeling. De aansturing voor deze beleidsvisie (en het bestemmingsplan) vindt plaats door de volgende drie zaken:

- de doorwerking en vertaling van het rijks- en provinciaal beleid ("sturende beleidsopties van boven af"),
- de specifieke omstandigheden en ontwikkelingen in het plangebied ("opties uit het veld"),
- de instrumentele betekenis en werking van het bestemmingsplan mede in relatie tot ander relevant instrumentarium ("wat kan en moet in het bestemmingsplan geregeld worden?")

Gelet op deze aansturing zijn in de planvorming vier werkfasen onderscheiden

- 1 beleidskader vermelding van het actuele en voor het plangebied relevante beleid van rijk en provincie,
- 2 inventarisatie en analyse van het abiotisch milieu en de belangrijkste functies van het gebied, zoals landbouw, landschap, ecologie en milieu,
- 3 beleidsvisie opstellen van een beleidsvisie, waarin de afzonderlijke sectorale belangen worden geïntegreerd en waarin de afstemming tussen (ontwikkeling van) functies en de ontwikkelingsruimte van functies worden aangegeven,
- 4 bestemmingsregeling in deze fase wordt de beleidsvisie vertaald in een bestemmingsregeling (plankaart, voorschriften)

In de rapportage zijn de resultaten van deze werkfasen verdeeld over de navolgende hoofdstukken

Beleidskader (hoofdstuk 2)

Gestart wordt met het vermelden in hoofdstuk 2 van het geldende en relevante beleidskader van rijk en provincie. Gelet op de omvang en spreiding van dit beleidskader is daarbij selectiviteit noodzakelijk. Volstaan wordt met een korte vermelding van relevante elementen en essenties en direct op het plangebied betrekking hebbende gebiedsaanduidingen, opties c a

Inventarisatie/analyse (hoofdstuk 3 en 4)

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een analyse gegeven van het abiotisch milieu en van de (huidige) functies in het plangebied: landbouw, landschap, ecologie en overige functies. Deze analyse beperkt zich niet alleen tot de bestaande situatie maar gaat ook in op verwachte sectorale ontwikkelingen en mogelijke (ruimtelijke) gevolgen daarvan. Gelet op het grote belang van beleidsafstemming tussen ruimtelijk beleid en milieubeleid wordt in een afzonderlijk hoofdstuk 4 ingegaan op de aan de orde zijnde milieu-invloeden en milieubelemmeringen.

Op deze wijze wordt per functie/sector een beeld gegeven van relevante omstandigheden, ontwikkelingen en aandachtspunten.

Beleidsvisie (hoofdstuk 5)

In hoofdstuk 5 worden de resultaten van de hoofdstukken 2 t/m 4 verwerkt in een integrale ruimtelijke beleidsvisie. In deze beleidsvisie vindt afweging plaats tussen functies en ontwikkelingen en wordt de samenhang tussen de verschillende (hoofd)functies verduidelijkt. Tevens zal aangegeven worden waar welke functies prioriteit hebben en aan welke voorwaarden moet worden voldaan voor een duurzame onderlinge afstemming en ontwikkeling van deze functies. Dit resulteert in een indeling van het plangebied in deelgebieden waarvoor afzonderlijk de gebruiksmogelijkheden en ontwikkelingsmogelijkheden worden aangegeven. Deze beleidsvisie geeft in kaart de gewenste ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het plangebied weer, zowel in totaliteit als naar deelgebieden.

Behalve als onderlegger voor de bestemmingsregeling is de beleidsvisie ook van belang voor **communicatie en draagvlak**. Zeker een bestemmingsplan voor het buitengebied is meer dan alleen een plankaart met voorschriften en een toelichting. Het gaat ook om een proces waarbij beleidsvorming, besluitvorming en draagvlak voor uitvoering essentieel zijn. De beleidsvisie moet een bijdrage leveren aan versteviging van draagvlak bij bestuurders, instanties en (vooral) gebruikers van het buitengebied. Alleen bij een voldoende groot draagvlak kan het beleid ook daadwerkelijk uitgevoerd worden en is het perspectief op een duurzaam behoud van kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden het grootst. Hieraan is invulling gegeven door het instellen van een externe klankbordgroep waarin vertegenwoordigers van de landbouw, (NCB Dongen en NCB Klein Dongen), natuur- en milieu-organisaties (Stichting Natuurbehoud en Milieubeheer Dongen en natuurvereniging Ken en Geniet) en Waterschap De Dongestroom zitting hebben genomen. De klankbordgroep is in de voorbereidende fase een aantal malen bijeen gekomen om de beleidsvisie te bespreken.

Bestemmingsregeling (hoofdstuk 6)

Op basis van de ruimtelijke beleidsvisie wordt de bestemmingsregeling (plankaart en planvoorschriften) opgesteld met een beschrijving van de geprojecteerde bestemmingen en de daarbij behorende voorschriften (hoofdstuk 6).

Toetsing en procedure (hoofdstuk 7)

Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt in deze fase getoetst aan het oordeel van diverse instanties (overleg ex artikel 10 Bro) (paragraaf 7.1), het oordeel van de klankbordgroep (paragraaf 7.2) en bewoners en belanghebbenden (resultaten inspraak) (paragraaf 7.3). Aangezien het plan het overleg ex artikel 10 Bro al in 1992 heeft doorlopen, wordt in paragraaf 7.1 volstaan met een kort overzicht van de meest relevante reacties en aanpassingen die in verband hiermee in het plan zijn aangebracht. Aanvullend wordt de paragraaf over de waterhuishouding nog ter toetsing voorgelegd aan het Hoogheemraadschap West-Brabant en Waterschap De Dongestroom.

Na deze toetsing start vervolgens de wettelijk voorgeschreven bestemmingsplanprocedure (vaststelling, goedkeuring).

Plangebied

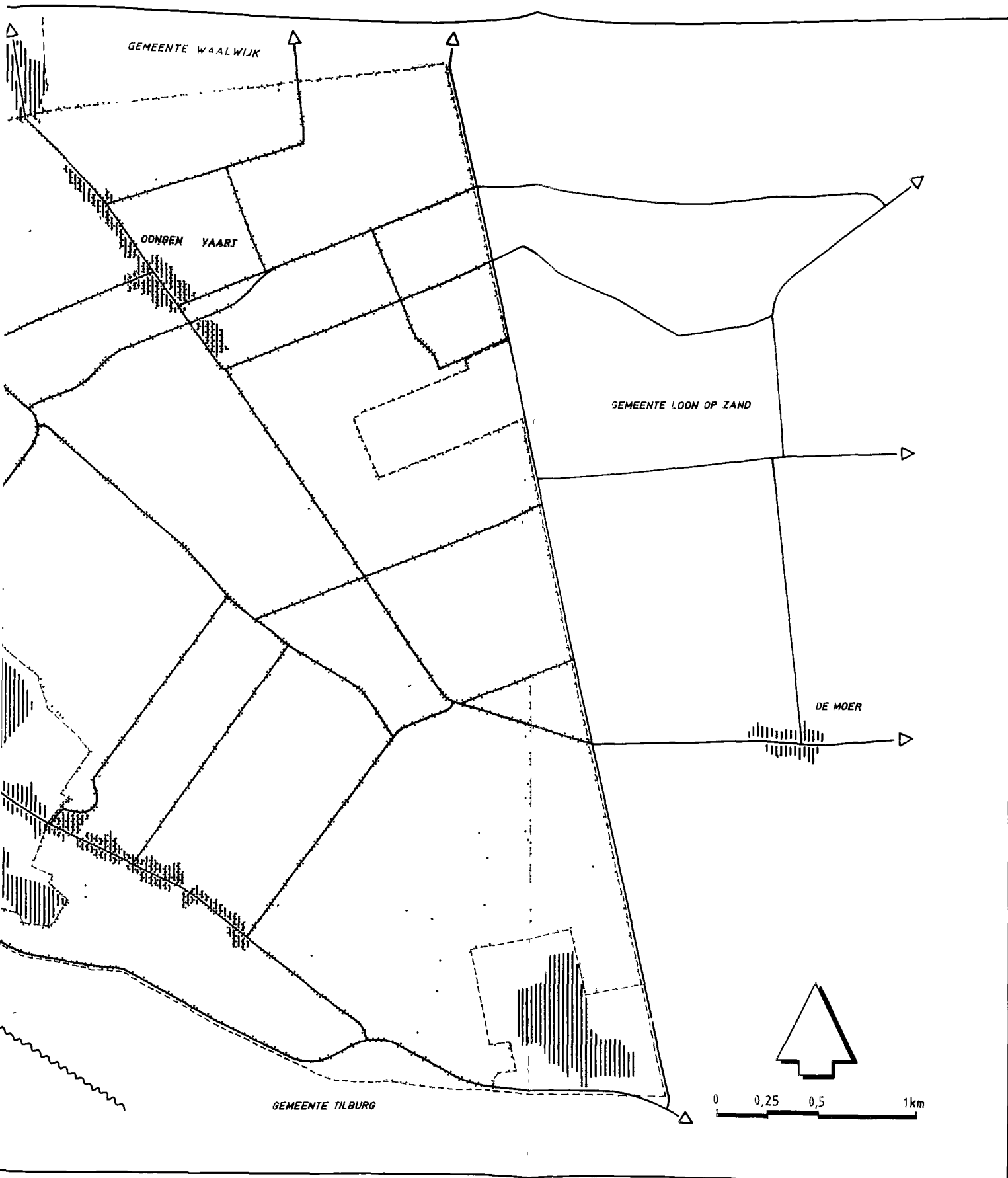
De ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op kaart 1. Het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het Dongense deel van het buitengebied. Het buitengebied van de voormalige gemeente 's Gravenmoer is niet in dit plan opgenomen.

Tijdens de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan heeft de gemeenteraad eveneens besloten de ontgrondingslocatie Moersedreef en de naastgelegen voormalige vuilstort niet in het bestemmingsplan op te nemen.

Als gevolg van de actualiseringsoperatie bestemmingsplannen van de plangebied Dongen is Dongen Vaart wel in het plan Dongen Buitengebied opgenomen.

Tot slot is bij de begrenzing van het plangebied uitgegaan van de nieuwe gemeentegrenzen zoals deze na de herindeling van 1 januari 1997 zijn vastgelegd.

De omvang en het complexe karakter (veel functies) van het plangebied hebben gevolgen voor de bestemmingsplankaart. Voor het overwegend agrarisch gebied kan worden volstaan met een plankaart op schaal 1 : 10.000 (kaartblad 1). Voor de niet-agrarische functies als burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven is een meer gedetailleerde bestemmingsregeling noodzakelijk op schaal 1 : 2.000 (detailkaartbladen). Dongen Vaart is getekend op een schaal van 1 : 1.000.



LIGGING PLANGEBIED

KAART 1

Zoals in hoofdstuk 1 vermeld, dient met het bestemmingsplan mede uitvoering gegeven te worden aan het door rijk en provincie ontwikkelde beleid voor het buitengebied. Dat beleidskader is vervat in een groot aantal documenten (nota's, structuurschema's, plannen en wetten). In dit hoofdstuk wordt volstaan met de vermelding van de belangrijkste en de direct voor het plangebied relevante onderdelen en gegevens uit deze documenten, gerubriceerd naar ruimtelijke ordeningsbeleid, milieu- en waterbeleid en ander sectorbeleid. Waar nodig is ook het reeds vastgestelde gemeentelijk beleid vermeld.

2.1 RUIMTELIJK ORDERINGSBELEID

Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Ministerie VROM, 1992)

In de VINEX worden voor het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied vier koersen onderscheiden. Deze koersen (kleuren) geven de ontwikkelingsrichting voor het landelijk gebied aan. Voor het plangebied is de **bruine koers** van toepassing. In gebieden met een bruine koers vindt ontwikkeling van de landbouw plaats in een ruimtelijk mozaïekpatroon met andere functies. Grondgebonden landbouw is hierbij de overheersende functie, natuurgebieden, bossen en recreatiegebieden worden in grote ruimtelijke eenheden in stand gehouden.

Structuurschema Groene Ruimte (Ministerie LNV, Ministerie VROM, 1992)

Het Structuurschema Groene Ruimte geeft in hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkelingsrichting aan voor het landelijk gebied tot het jaar 2000 (met een doorkijk naar 2010).

Het in het structuurschema vermelde beleid komt grotendeels overeen met het beleid zoals vastgelegd in de VINEX, het Natuurbeleidsplan en de Structuurnota Landbouw. Het ruimtelijk beleid ten aanzien van de land- en tuinbouw sluit aan op het koersenbeleid van de VINEX. Het ruimtelijk beleid ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur bouwt voort op het Natuurbeleidsplan. Met betrekking tot recreatie is het ruimtelijk beleid gericht op het instandhouden van de toeristisch-recreatieve basisstructuur en het waarborgen van de duurzaamheid en kwaliteit daarvan. Het plangebied valt buiten deze basisstructuur. Dit houdt in dat er geen rijksmiddelen beschikbaar zijn voor verbetering van recreatieve mogelijkheden. Daarnaast is het recreatiebeleid gericht op het bieden van ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, rekening houdend met de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Streekplan Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant, 1992)

Het beleid in het Streekplan Noord-Brabant is gericht op de bevordering van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie. In het ruimtelijk beleid ligt de nadruk op de vertaling van het milieubeleid naar de ruimtelijke ordening en het inzetten van het ruimtelijk instrumentarium ter verwezenlijking van het milieubeleid en de zorg voor een veilig en stabiel woon-, werk- en leefklimaat.

In het Streekplan Noord-Brabant maakt het plangebied deel uit van de regio met het accent op landbouw. Dit soort regio's wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van agrarische bedrijfstakken met een goede concurrentiepositie en een samenhangend agribusiness-complex. In het plangebied betreft dit met name glastuinbouw (zie ook paragraaf 2.3). Het Streekplan en de daarvan afgeleide Handleiding bestemmingsplan Buitengebied bevat een matrix waarin is aangegeven of functiewijzigingen in bepaalde deelgebieden bespreekbaar dan wel niet toelaatbaar zijn. Deze matrix is als bijlage 1 toegevoegd.

Het Streekplan aangekaart (Provincie Noord-Brabant, juni 1996)

Deze nota vormt de neerslag van een tussentijdse evaluatie van het Streekplan Noord-Brabant. Het bevat een aantal ruimtelijke vragen die bij een streekplanherziening, vaststelling van het uitvoeringsprogramma of bij concrete projecten gehanteerd kunnen worden. De nota is probleemstellend van karakter maar geeft ook aanzetten voor oplossingen die kunnen dienen ter voorbereiding van een integrale streekplanherziening of van een partiele streekplanherziening die eind 1997 zal worden vastgesteld.

2.2 MILIEU- EN WATERBELEID

Nationaal Milieubeleidsplan (NMP-plus en NMP 2, 1990/1993)

Het Nationaal Milieubeleidsplan is er op gericht binnen de duur van een generatie de milieuproblemen op te lossen dan wel beheersbaar te maken (duurzame ontwikkeling). Het NMP 2 bevat de strategie en beleidsacties voor het milieubeleid voor de middellange termijn (1995-1998). Het betreft een nadere herijking en uitwerking van het beleid zoals uiteengezet in NMP en NMP-plus.

Voor het landelijk gebied zijn met name de doelstellingen voor de landbouw voor het jaar 2000 van belang, namelijk evenwichtsbemesting voor het gehele landbouwareaal, reductie van ammoniakemissie en vermindering van het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Interimwet ammoniak en veehouderij (augustus 1994, wijziging gelijknamige uitvoeringsregeling 17 augustus 1996)

Deze wet is van toepassing op de verzuringsgevoelige gebieden die op basis van de gelijknamige uitvoeringsregeling (uitvoeringsregeling ammoniak en veehouderij) onder de Interimwet vallen. In de gewijzigde uitvoeringsregeling is aangegeven dat de Interimwet van toepassing is op natuurgebieden die op verzuringsgevoelige grond liggen en die groter of gelijk zijn aan 5 hectare. Natuurgebieden kleiner dan 5 hectare dienen bij verordening te worden aangewezen. Op grond van de wet worden in de directe nabijheid van de verzuringsgevoelige gebieden beperkingen gesteld aan nieuwvestiging en uitbreiding van (intensieve) veehouderijbedrijven.

Richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996 (1996)

Ter voorkoming van stankhinder als gevolg van onder andere stalemissie en opslag van mest, dient bij het verlenen van milieuvergunningen aan veehouderijbedrijven rekening te worden gehouden met stankgevoelige objecten in het plangebied. In de richtlijn Veehouderij en Stankhinder 1996 zijn afstandsmaten aangegeven om geurhinder vanuit de stallen van intensieve veehouderijbedrijven te voorkomen. De richtlijn geeft de afstand aan die minimaal vanaf de rand van de stal gehanteerd moet worden om overlast bij een aangrenzend stankgevoelig object te voorkomen. De voorgeschreven afstanden zijn afhankelijk van diersoort, de omvang van het bedrijf uitgedrukt in aantal dieren en de gevoeligheid van de omgeving. In de richtlijn worden vier omgevingscategorieën onderscheiden (categorie I tot en met IV). De grootste afstand moet worden aangehouden ten opzichte van categorie I objecten (onder meer de bebouwde kom met een stedelijk karakter en verblijfsrecreatie) en de kleinste voor categorie IV objecten (onder meer andere agrarische bedrijven). De richtlijn biedt de gemeente enige beleidsvrijheid bij de indeling van het gemeentelijk grondgebied in omgevingscategorieën.

Milieubeleidsplan Milieu in uitvoering (provincie Noord-Brabant, oktober 1995)

Het milieubeleidsplan schetst de hoofdlijnen van het milieubeleid van de provincie Noord-Brabant voor de korte en middellange termijn (1 juli 1995 tot 1 juli 1999). Het milieubeleidsplan is er op gericht het draagvermogen van het milieu in stand te houden of te herstellen om een duurzame ontwikkeling mogelijk te maken. Voor het plangebied zijn vooral de thema's verzuring en vermisting van belang. In Noord-Brabant is de verzuringsproblematiek en vermestingsproblematiek veel ernstiger dan gemiddeld in Nederland. De doelstelling uit het provinciaal milieubeleidsplan 2 voor 1994 ten aanzien van verzuring (realisering van de gemiddelde landelijke depositiedoelstelling) is niet bereikt, omdat onder meer de ammoniakemissie door de landbouw nog steeds erg hoog is.

Voor het bereiken van de ammoniakreductie is het voor de langere termijn noodzakelijk de landbouw te herstructureren (duurzame landbouw). Op korte termijn streeft de provincie naar een goede uitvoering van ammoniakreductieplannen.

Gemeentelijk milieubeleidsplan

Het gemeentelijk milieubeleidsplan is door de raad vastgesteld in januari 1994. Het plan omvat enerzijds een samenhangend beleidskader voor de gemeentelijke activiteiten op milieugebied en anderzijds biedt het de basis voor de uitvoering van het milieubeleid dat in het bijbehorende milieuwerkplan is neergelegd. De gemeente streeft een duurzaam leef- en werkklimaat na.

Dit houdt onder meer in minimalisering van de risico's voor de volksgezondheid en de burgers en beperken van hinder tussen functies onderling. Met betrekking tot het buitengebied zijn de volgende functies van belang

- terugdringen en voorkomen van de milieubelasting door bedrijven door een integrale inzet van beschikbare instrumenten (vergunningverlening en controle, planologische, sanerings- en modificatiemaatregelen), en door het stimuleren van bedrijfsinterne milieuzorg bij ondernemingen,
- het behouden, beschermen en waar mogelijk versterken van de ecologische functies alsmede versterking van het recreatief medegebruik van het buitengebied

Ammoniakreductieplan voor Centraal en Oost-Brabant (vastgesteld door gemeenteraad 14 december 1995)

Met de inwerkingtreding van de Interimwet ammoniak en veehouderij kunnen gemeenten een ammoniakreductieplan (Arp) opstellen. Het plangebied ligt in een zogenaamd concentratiegebied (mestoverschotgebied). Op grond van de Interimwet is in de mestoverschotgebieden (geheel Centraal en Oost-Brabant) zonder Arp geen enkele toename van de ammoniakemissie en ammoniakdepositie toegestaan. Dit betekent dat zonder Arp in de gemeenten in dit soort gebieden geen enkele uitbreiding of oprichting van een individueel veehouderijbedrijf mogelijk is.

Voor heel Centraal en Oost-Brabant is het Ammoniakreductieplan voor Centraal en Oost-Brabant opgesteld. Het doel van het Arp is het leveren van een substantiele bijdrage aan de beperking van zowel de ammoniakdepositie op de voor verzuringsgevoelige gebieden als van de ammoniakemissies die door de veehouderij in de gemeente wordt veroorzaakt. De voormalige gemeente Dongen heeft een Arp vastgesteld op 14 december 1995. Belangrijke uitgangspunten uit het Arp zijn:

- 1 Gebiedscompartimentering ter voorkoming van een verdere concentratie in Centraal en Oost-Brabant,
- 2 Saldering,
- 3 Toepassing best uitvoerbare methode,
- 4 Emissie stand-still op inrichtingsniveau

Gebiedscompartimentering

Uitbreiding in de concentratiegebieden is enkel mogelijk indien de met de uitbreiding betrokken dieren uit hetzelfde deelgebied afkomstig zijn (herkomsttoets)

Saldering

Door saldering kan de herkomstvraag worden beantwoord en een verdere concentratie worden voorkomen. Uitgangspunt: een bedrijf dat zijn veestapel wil uitbreiden, komt alleen in aanmerking voor een milieuvergunning indien in hetzelfde deelgebied een rechtsgeldige milieuvergunning wordt ingetrokken of gewijzigd voor de met de uitbreiding overeenkomstige dieren. Bij saldering dient conform hetgeen gesteld is in de Interimwet, de totale ammoniakdepositie op de voor verzuringsgevoelige gebieden af te nemen en de ammoniakemissie van de veehouders in het betreffende deelgebied te dalen.

Best uitvoerbare methode

Ter vermindering van de ammoniakemissie zullen bij nieuwbouw, uitbreiding, renovatie en/of omschakeling van veehouderijbedrijven de best uitvoerbare methoden moeten worden toegepast (toepassing emissie-arme stalsystemen (buro TES), verbetering van de mineralenbenutting)

Emissie

Ter effectivering van de noodzakelijk geachte vermindering van de ammoniakemissie wordt uitgegaan van het principe emissie stand-still op inrichtingsniveau. In de praktijk betekent dit dat elke uitbreiding van de veestapel die gepaard gaat met nieuwbouw van emissie-arme stallen alleen mogelijk is indien tevens de bestaande stallen zodanig worden aangepast dat de uiteindelijke ammoniakemissie van de inrichting niet toeneemt ten opzichte van de uitgangssituatie.

In het gemeentelijke Arp is een aanvullende bepaling opgenomen dat om zwaarwegende redenen van de uitgangspunten uit het Arp kan worden afgeweken. Tot dergelijke uitzonderingsgevallen wordt in ieder geval gerekend de hervestiging van een veehouderij vanwege gemeentelijke beleidsvorming inzake milieu en/of ruimtelijke ordening. Een dergelijke hervestiging hoeft niet gepaard te gaan met reductie van ammoniakemissie en/of -depositie op bedrijfs-, lokaal of deelgebiedsniveau. De bedrijfsverplaatsing dient wel aan een aantal randvoorwaarden (o.a. intrekken milieuvergunning voor de te verlaten locatie, toetsing TES) te voldoen.

Derde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1989)

Het beleid in de Derde Nota Waterhuishouding is gericht op het beheren en het tot ontplooiing laten komen van watersystemen op een dusdanige wijze dat voldaan wordt aan de ecologische doelstelling en gebruiksfuncties. Voor de waterkwaliteit is een Algemene Milieukwaliteit (AMK) opgenomen. In het jaar 2000 moet hieraan worden voldaan. Daarnaast worden in de nota een aantal streefbeelden aangegeven. Op het plangebied is het streefbeeld grondwater in midden- en hoog-Nederland van toepassing. Dit streefbeeld is onder meer gericht op het tegengaan van de voortschrijdende verdroging (bijvoorbeeld door middel van het zorgvuldig omgaan met het neerslagoverschot en vasthouden van gebiedseigen water) en het tegengaan van grondwaterverontreiniging.

Provinciaal Waterhuishoudingsplan 1991-1995 (Provincie Noord-Brabant, 1991)

De belangrijkste elementen van het Provinciaal Waterhuishoudingsplan 'Werken aan water' vormen de functietoekenning met betrekking tot de functies waternatuur, water voor landbouw en water voor landbouw met daarop gebaseerd herstel- en ontwikkelingsbeleid. Voor de toekenning van deze functies zijn de nieuwe provinciale inzichten in het ruimtelijk beleid vertrekpunt geweest.

In het onderhavige plangebied zijn de Donge en het Wilhelminakanaal aangewezen als verbindingzone landnatuur langs waterlopen en als (kano)vaarweg. Het beleid voor de waterhuishoudkundige systemen met de functie water voor landnatuur is gericht op bestrijding van verdroging en op de inrichting van de oevers voor de verbinding van de landnatuur. Het Wilhelminakanaal heeft tevens een functie voor de wateraanvoer en een functie als vaarwater.

Integraal Waterbeheersplan West-Brabant 1993-1996 (augustus 1992)

Het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB) beschrijft het beleid van de waterschappen in het westen van Noord-Brabant (o.a. Waterschap Dongestroom) en het Hoogheemraadschap West-Brabant. In het IWWB zijn de waterhuishoudkundige beheersactiviteiten beschreven. Het plan heeft een operationeel karakter. Het uit te voeren beleid is onder andere gericht op de volgende onderwerpen:

- tegengaan verontreiniging oppervlaktewater (beperking vuilemissie riolering en industrielozingen),
- afstemming inrichting oevers op andere belangen,
- herstel morfologie van bestaande beken en kreken met de functie waternatuur,
- afstemming peil op de functie van de watergang,
- optimalisering waterconservering

Beleidsnota Windenergie in Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant, 1991) en **Handleiding Bestemmingsplannen Buitengebied** (Provincie Noord-Brabant, 1993)

Het rijksbeleid is gericht op een geplaatst windenergievermogen (op het land) van 1000 MW in het jaar 2000. Het aandeel van Noord-Brabant daarin zou naar de mening van het rijk 75 MW kunnen zijn. In de beleidsnota Windenergie in Noord-Brabant is een verkenning uitgevoerd naar de ruimtelijke mogelijkheden van niet solitaire plaatsing van windturbines in de westzijde van de provincie. In het plangebied wordt echter geen projectmatige plaatsing van niet solitaire windturbines voorzien. Voor de plaatsing van solitaire windturbines is het vermeld in de Handleiding bestemmingsplannen Buitengebied van belang. Bij de plaatsing van windturbines dient in algemene zin rekening te worden gehouden met landschappelijke aspecten en met broed- en trekgebieden van vogels.

Het plaatsen van solitaire windmolens in de groene hoofdstructuur (in het plangebied betreft het de Donge en het Wilhelminakanaal) is uitgesloten. Daarbuiten moet een aantoonbare relatie aanwezig zijn tussen de plaats van oprichting en het gebruik van de opgewekte energie bij bedrijven. Windmolens bij burgerwoningen in het buitengebied zijn in beginsel toelaatbaar, mits landschappelijk inpasbaar.

2.3. SECTORBELEID

Land- en tuinbouw

Structuurnota Landbouw (Ministerie LNV, 1990)

De algemene doelstelling van het landbouwbeleid zoals verwoord in de Structuurnota Landbouw is het bevorderen van een concurrerende, veilige en duurzame landbouw. De uitoefening van de landbouw moet als economische activiteit in een (internationale) markteconomie, uit oogpunt van kosten, concurrerend zijn. Met veiligheid wordt bedoeld op de productveiligheid en de veiligheid voor de omgeving en de werkers in de land- en tuinbouw. De uitoefening van de landbouw moet duurzaam zijn in de zin van een duurzame instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke hulpbronnen. Hierbij gaat het ook om duurzaamheid in de betekenis van een in sociaal-economisch opzicht gezonde land- en tuinbouw met continuïteit. Uit deze algemene doelstelling volgen twee hoofdthema's van beleid, namelijk de betekenis van markt en kwaliteit in het kader van een marktgerichte productie en daarnaast het verwezenlijken van duurzame productiesystemen met het oog op de eisen van milieukwaliteit.

Perspectievennota Land- en tuinbouw, de 4^e productiefactor (provincie Noord-Brabant, Landbouwschap, Ministerie van LNV, 1995)

In deze nota wordt nagegaan hoe de door rijk en provincie geformuleerde beleidsdoelstellingen kunnen worden verwezenlijkt. Zo worden overheidsmaatregelen afgestemd op de landbouwpraktijk en worden beleidsmaatregelen onderling praktijkgericht op elkaar afgestemd. Het resultaat bestaat uit een Plan van Aanpak voor de korte en lange termijn, een werkdocument. Per sector is geïnventariseerd welke knelpunten een rol spelen bij het behalen van beleidsdoelen. Deze signalen zijn overgenomen als actiepunten in het Plan van Aanpak. Daarbij wordt aangegeven wie de initiatiefnemer, de uitvoerder, de deelnemende partijen en het na te streven resultaat zijn.

Enkele voorbeelden zijn stimuleren grondruil, nadere verkenning realiseringsmogelijkheden streefbeeld landbouw in de groene hoofdstructuur, opzetten beheersinstantie vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen enz.

Nota's 'Uit spanning naar veerkracht' en 'Regionale ontwikkelingen in Noordbrabantse agrarische sector' (Provincie Noord-Brabant, 1990)

De provinciale nota 'Uit spanning naar veerkracht' geeft een schets van de perspectieven voor de Noordbrabantse land- en tuinbouw. In het verlengde daarvan wordt beleid geformuleerd ter ondersteuning van deze perspectieven. Daarnaast geeft de nota ook oplossingen aan voor knelpunten tussen landbouwontwikkelingen en doelstellingen van het provinciaal beleid. Deze doelstellingen worden nader uitgewerkt ten behoeve van het economisch, milieu- en ruimtelijk orderingsbeleid.

Een relevant actiepunt voor het plangebied is het formuleren van ontwikkelingsperspectieven voor onderscheiden gebieden in Noord-Brabant. In de hiervoor opgestelde nota 'Regionale ontwikkelingen in Noordbrabantse agrarische sector' is voor het plangebied aangegeven dat het perspectief van de land- en tuinbouw met name in de glastuinbouwsector aanwezig is.

Streekplan Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant, 1992)

Voor de agrarische hoofdstructuur is het provinciaal ruimtelijk beleid in algemene zin gericht op instandhouding en versterking van de agrarische productiestructuur en totstandkoming van een duurzame landbouw. Binnen de agrarische hoofdstructuur wordt onderscheid gemaakt in agrarische ontwikkelingsgebieden en agrarische gebieden.

Voor het plangebied zijn twee agrarische ontwikkelingsgebieden aangegeven

- rundveehouderij,
- glastuinbouw

Binnen deze gebieden is het streven er in het bijzonder op gericht dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan versterking van het veilige, duurzame en concurrerende karakter van de aanwezige kansrijke agrarische activiteit, mede in samenhang met het betreffende agribusiness-complex

Het ontwikkelingsgebied rundveehouderij is gelegen ten westen van de Donge en zuidelijk van de kern Dongen en de Eindsestraat. De bestemmingsplannen zullen ruimte moeten bieden voor de noodzakelijke uitbreiding van de bebouwing (intensivering) en aanpassing van de verkavelingsstructuur en de daarbij behorende landschapsinrichting (extensivering)

Het ontwikkelingsgebied glastuinbouw is op de plankaart van het streekplan aangeduid tussen Dongen Vaart/Fazantenweg en de kern Dongen/Eindsestraat. In het streekplan is gesteld dat nieuwvestiging van glastuinbouw uitsluitend is toegestaan in de aangegeven ontwikkelingsgebieden. Projectvestiging waarin allerlei schaalvoordelen kunnen worden benut, heeft hierbij de voorkeur. Voor bestaande bedrijven binnen concentratiegebieden bestaat op ruimtelijke gronden geen reden tot het hanteren van een maximum maat, mits het concentratiegebied op bestemmingsplanniveau is begrensd binnen de op streekplanniveau aangegeven ontwikkelingsgebieden.

De gebieden noordoostelijk van de Fazantenweg en de directe omgeving van de Eindsestraat zijn als agrarisch gebied aangeduid. Ter plaatse is het beleid gericht op het instandhouden en waar mogelijk het versterken van de bestaande productiestructuur. Ter plaatse wordt geen specifiek beleid gevoerd ter bevordering van een bepaald regionaal agribusiness-complex.

Landinrichting

Voor het plangebied zijn na de afronding van de Ruilverkaveling ZAK Beneden-Donge in 1994 momenteel geen landinrichtingsprojecten aan de orde.

Natuur en landschap

Natuurbeleidsplan (Ministerie van LNV, 1989)

Het Natuurbeleidsplan spitst zich toe op het tot stand brengen van een ecologische hoofdstructuur bestaande uit kerngebieden met bestaande ecologische waarden, natuurontwikkelingsgebieden die goede kansen hebben voor het ontwikkelen van natuurwaarden en op verbindingzones die deze gebieden onderling met elkaar verbinden. Buiten de ecologische hoofdstructuur geldt een bufferbeleid ten aanzien van situaties die van negatieve invloed zijn op de kwaliteit van kerngebieden en natuurontwikkelingsgebieden.

Het beleid ten aanzien van het landschap is gericht op het behoud van bijzondere cultuurhistorische, aardkundige en belevingswaarden van het landschap.

Met betrekking tot dit laatste aspect ligt de prioriteit bij zowel kleinschalige als bij grootschalige open gebieden. In het Natuurbeleidsplan zijn tevens gebieden met specifiek te handhaven landschappelijke waarden aangegeven. Het Natuurbeleidsplan heeft geen directe consequenties voor het plangebied.

Natuurbeleidsplan Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant, 1993)

Het Natuurbeleidsplan Noord-Brabant geeft de doelstellingen en hoofdlijnen van het provinciaal natuurbeleid voor de periode 1991-1995. Hoofddoelstelling van het plan is het veiligstellen, beschermen en ontwikkelen van de Groene Hoofdstructuur (GHS).

Deze GHS is eveneens opgenomen in het streekplan. De GHS is opgebouwd uit natuurkerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden, ecologische verbindingzones en multifunctionele bossen. In het plangebied zijn de volgende aanduidingen van belang.

- ecologische verbindingzones (nat)
 - Donge,
 - Wilhelminakanaal,

- multifunctionele bossen
 - het Blok (ten noorden van het Wilhelminakanaal),
 - de Heiningen (ten zuiden van het Wilhelminakanaal)

Direct ten zuiden van het plangebied is het natuurkerngebied De Lange Rekken gelegen. Ook in de Boswachterij Dorst en ten oosten van het plangebied (De Moer) zijn natuurkerngebieden aangeduid.

Streekplan Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant, 1992)

In het Streekplan Noord-Brabant wordt in gebieden met het accent op landbouw ten aanzien van het landschap gestreefd naar het verbeteren van het leefklimaat door een goede landschappelijke inrichting die afgestemd zal worden op de agrarische productiefunctie. Bij de inrichting van agrarische gebieden dient zo mogelijk te worden voortgebouwd op de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Bij ontbreken hiervan of door een sterke veranderingsbehoefte als gevolg van het dynamische gebruik, dienen nieuwe agrarische landschappen vormgegeven te worden.

In het streekplan zijn de Donge en het Wilhelminakanaal aangeduid als ecologische verbindingsszone. De boswachterij Heiningen is aangeduid als multifunctioneel bos.

Toerisme en recreatie

Wet op de Openluchtrecreatie (1995)

De Wet op de Openluchtrecreatie regelt ten aanzien van het vrijstellingskamperen dat hooguit 10 kampeermiddelen op een erf mogen staan. Dit is niet meer voorbehouden aan alleen agrariers. Daarnaast is het plaatsen van kampeermiddelen niet meer gebonden aan de periode 15 maart tot 31 oktober maar kunnen deze het gehele jaar geplaatst worden. Gemeenten zijn voorts vrij om de "korte periode", waarin 5 extra eenheden zijn toegestaan, zelf te definiëren. Bij bestemmingsplan kan het vrijstellingskamperen beperkt worden tot de agrarische bedrijven en kan deze vorm van kamperen toch aan een periode worden gebonden. Bij het verlenen van vrijstellingen, ontheffingen of vergunningen geldt dat deze slechts kunnen worden verleend wanneer deze niet strijdig zijn met het bestemmingsplan.

Streekplan Noord-Brabant en Beleidsvisie toerisme en recreatie (Provincie Noord-Brabant, 1992 resp. 1995)

In het Streekplan Noord-Brabant wordt expliciete aandacht gevraagd voor extensieve recreatie in het uitloophetgebied tussen de stadsregio's Breda en Tilburg. Het plangebied maakt hier deel van uit.

Het toeristisch-recreatief beleid in de provincie Noord-Brabant is gericht op het aanbieden van voldoende recreatieve mogelijkheden aan de bevolking en op versterking van de economische positie van de sector. Voor het plangebied relevante beleidsthema's zijn 'cultuurtoerisme' en 'natuurlijk Brabant'.

In dit verband zal onder meer worden gestreefd naar een betere bereikbaarheid, toegankelijkheid, beleefbaarheid en herkenbaarheid van het landelijk gebied en de daarin gelegen toeristisch-recreatieve attracties. Het plangebied maakt geen deel uit van de in de beleidsvisie genoemde toeristisch-recreatieve hoofdstructuur zoals die ook in het Structuurschema Groene Ruimte is aangegeven.

Verkeer en vervoer

Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1990)

Volgens de prognoses in het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV II) zal de automobiliteit in Nederland bij ongewijzigd beleid fors toenemen.

Aangezien deze groei zal leiden tot bereikbaarheids- en mobiliteitsproblemen wil de rijksoverheid, via het treffen van een aantal maatregelen, bewerkstelligen dat deze toename zoveel mogelijk wordt geminimaliseerd.

Belangrijk uitgangspunt is het door middel van locatiebeleid, parkeerbeleid en prijsbeleid indammen van onnodig woon-werkverkeer, waardoor meer ruimte ontstaat voor de zakelijke mobiliteit (waaronder distributieverkeer)

Een betere benutting van de infrastructuur en een selectieve uitbreiding van het wegennet zijn inzetbare instrumenten bij het aanbieden van een selectieve bereikbaarheid over de weg

In de landelijke gebieden zal een samenhangend beleid moeten worden ontwikkeld, zodat een afstemming tussen verkeer en vervoer en tussen locaties voor wonen, werken en recreatieve voorzieningen kan worden bereikt. Voor het plangebied zijn geen specifieke aanduidingen van belang

Streekplan Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant, 1992)

Het Wilhelminakanaal is op de plankaart van het Streekplan Noord-Brabant, naast ecologische verbindingszone, ook als hoofdvaarwegverbinding aangeduid. Gesteld is dat de capaciteit van het kanaal verruimd dient te worden.

Het beleid inzake wegverbindingen is gericht op een zodanige ordening van het wegverkeer, dat het verkeer afhankelijk van aard, herkomst en bestemming langs de daarvoor meest geschikte wegen wordt geleid. Hiervoor wordt het gebruik van andere, voor dit verkeer minder geschikte wegen, beperkt. Van belang is hierbij dat aan verbindingen van hogere orde ook hogere kwaliteitseisen worden gesteld en dat de uitrusting van de wegen hieraan zal worden aangepast.

Uitgaande van de verbindingfunctie van de wegen van de hoofdinfrastructuur is gekozen voor een indeling in wegen van eerste orde, tweede orde en van derde orde. De verbindingsweg tussen Tilburg en Oosterhout, door de kern Dongen, is aangeduid als weg van derde orde. Deze wegen verbinden regionale kernen met die steden waar deze overwegend op zijn gericht en/of verbinden uitgestrekte plattelandsgebieden met de steden. Gestreefd wordt naar het zoveel mogelijk samen laten vallen van verbindingfuncties op het wegennet.

In het Streekplan Noord-Brabant is aangegeven dat voor knelpunten in het wegennet, in gebieden zoals het plangebied, eerst moet worden gezocht naar de mogelijkheden van andere vervoerswijzen, ten einde de groei van de automobilititeit te beperken en het autogebruik te doen verminderen alvorens uitbreiding van de wegcapaciteit te overwegen. Indien uitbreiding van de wegcapaciteit nodig is, heeft verbreding van bestaande verbindingen de voorkeur boven de aanleg van nieuwe wegen.

Verkeersbeleidsplan Dongen (september 1995)

Eind 1995 is het Verkeersbeleidsplan Dongen door de gemeenteraad vastgesteld. De maatregelen hierin hebben grotendeels betrekking op de wegen- en parkeerstructuur in en rond het centrum van de kern Dongen. Voor een deel zijn hierin echter ook maatregelen ten aanzien van de wegenstructuur in het buitengebied voorgesteld. In het onderstaande zijn de belangrijkste voor het plangebied relevante onderdelen, die inmiddels deels zijn uitgevoerd, kort samengevat.

- Realisering rijbaanverlegging Gemeentenweg
- Bolkensteeg vloeiend aansluiten op de Fazantenweg en de Klein Dongenseweg hier ondergeschikt op laten aantakken
- Herinrichting Mr. Janssenweg (nadruk op verblijfsfunctie)
- Profielverbreding Fazantenweg tussen Bolkensteeg en Procureurweg
- Nieuwe verbinding tussen Gemeentenweg en Fazantenweg

Wonen

Streekplan Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant, 1992)

Het beleid met betrekking tot wonen wordt in het Streekplan Noord-Brabant nader uitgewerkt in het groeiklassebeleid. Dongen vervult als kern in groeiklasse 3 een beperkte bovenlokale functie voor de omliggende dorpen in groeiklasse 1 en 2. De woningbouw in deze dorpen dient uitsluitend ten goede te komen aan de opvang van de eigen woningbehoefte.

Ten aanzien van burgerwoningen in het buitengebied wordt nieuwbouw uitgesloten. Om te voorkomen dat burgerwoningen ontstaan door het vrijkomen van bedrijfswoningen, is de bouw van een bedrijfswoning mogelijk bij een aan het buitengebied gebonden bedrijf, als dit nodig is voor de exploitatie van het bedrijf nu en in de toekomst. Boerderijsplitsing ten behoeve van woningen is mogelijk als dit gebeurt om waardevolle boerderijen te kunnen behouden, of in bestaande bewoningsconcentraties. Splitsing van de overige boerderijen is eveneens toegestaan binnen de groene hoofdstructuur, tenzij splitsing aantoonbaar strijdig is met de bestaande agrarische belangen en mits de overige bedrijfsgebouwen worden geamoveerd.

Onder deze voorwaarde is splitsing eveneens mogelijk binnen de overige hoofdstructuren met dien verstande dat een eventuele strijdigheid met de hoofdstructuur een grotere rol zal spelen dan dat in de groene hoofdstructuur het geval is. Hergebruik van voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerwoningen wordt in beginsel aanvaardbaar geacht.

Bestaande burgerwoningen waarvoor de overheid geen actief saneringsbeleid nastreeft en die in goede staat verkeren, dienen in een positieve bestemming te worden vervat.

3.1 ABIOTISCH MILIEU

De opbouw en kwaliteit van bodem en water (abiotische omstandigheden) zijn in hoge mate bepalend voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van functies die thans in het plangebied aanwezig zijn of gewenst worden geacht. De situatie van bodem en water bepaalt namelijk in belangrijke mate de gebruiksmogelijkheden voor de landbouw en de (aanwezige of potentiële) landschappelijke en natuurwaarden. Daarom wordt in deze paragraaf vooruitlopend op de paragrafen waarin aan de afzonderlijke functies aandacht wordt besteed, ingegaan op de abiotische omstandigheden in het plangebied in relatie tot de genoemde potenties. Op basis van de beschikbare gegevens wordt een beeld geschetst van de ontstaansgeschiedenis van het gebied (voorzover relevant voor het abiotisch milieu), de opbouw en kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. De paragraaf over de waterhuishouding is gebaseerd op het overleg dat daarover met het Hoogheemraadschap West-Brabant en Waterschap De Dongestroom heeft plaatsgevonden.

Uit het geschetste beeld worden conclusies getrokken ten aanzien van de voor de planvorming relevante elementen en omstandigheden in het gebied. In hoofdstuk 5 vindt de vertaling naar de gewenste ruimtelijke structuur plaats.

3.1.1. Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied maakt deel uit van het Noordbrabants zandgebied. Het landschap in het plangebied is voornamelijk gedurende het Pleistoceen en Holoceen gevormd. De periode van het Pleistoceen wordt gekenmerkt door een aantal opeenvolgende ijstijden. Gedurende deze periodes hebben de grote rivieren Rijn en Maas een dik pakket van zand en klei en grindhoudend grof zand afgezet. Deze rivierafzettingen zijn in een later stadium door stuifzand overdekt (de zogenaamde dekzanden). Een deel van het dekzand is in ruggen opgewaaid. De hoogst opgestoven dekzandruggen worden aangeduid met 'donken'. Het maaiveld in het plangebied varieert in hoogte van circa 2 meter + N.A.P. in het noorden tot meer dan 6 meter + N.A.P. in het zuiden.

Tijdens het Holoceen werd het klimaat milder en vochtiger. In de lager gelegen delen van het landschap, ten noorden van de kern Dongen en incidenteel in het zuiden, werd gedurende deze periode veen gevormd.

De huidige verschijningsvorm van het landschap in het plangebied is sterk door de mens bepaald. De oudste bewoning van het grondgebied van Dongen was gesitueerd op de hooggelegen donken, ter plaatse van de huidige kern Dongen. Het omringende veengebied is in de loop der eeuwen ontgonnen. Op de ontstaanswijze en ontginningsgeschiedenis van het plangebied wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3.1.

3.1.2. Waterhuishouding

Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van het stroomgebied van de Donge. De afwatering vindt onder vrij verval plaats op de Bergsche Maas. De afvoer van het water wordt gereguleerd door middel van kunstwerken (stuwen) in het gebied. De stroomrichting is weergegeven op kaart 2.

Uittreden van grondwater naar de oppervlakte (kwel) treedt op in een smalle strook langs het Wilhelminakanaal. Voor het overige komt geen kwel in het plangebied voor, het gebied is een infiltratiegebied.

Waterkwantiteit

De belangrijkste watergangen in het gebied betreffen het Wilhelminakanaal, de Donge en een aantal hoofdwatergangen. Voor het overige is de hoeveelheid oppervlaktewater in het gebied beperkt tot kavelsloten. Het waterkwantiteitsbeheer in het plangebied wordt uitgevoerd door het Waterschap De Dongestroom. De hoogte van het zomer- en winterpeil wordt hoofdzakelijk bepaald door de eisen van het agrarisch bodemgebruik.

Het zuidelijk deel van het plangebied (de hoger gelegen zandgebieden) maakt deel uit van onder andere de polders De Wildert en De Biezen

In de zomerperiode doen zich in het plangebied regelmatig onderschrijdingen voor van de streefpeilen die per watergang gelden. Om het water zoveel mogelijk in het gebied vast te houden zijn conserveringstuwen aangebracht. Om meer water te conserveren wordt in de zomerperiode als proef een hoger streefpeil aangehouden dan voorheen. De streefpeilen variëren van $4.30 + \text{NAP}$ (zomerpeil) in het zuidwesten van het gebied tot $0.45 + \text{NAP}$ (zomerpeil) in het noorden.

In droge periodes kan in het gebied water worden ingelaten. De inlaat vindt hoofdzakelijk plaats vanuit het Oude Maasje en in de toekomst (1998) vanuit het Wilhelminakanaal.

Het grondwaterverloop wordt gekarakteriseerd door de indeling in grondwatertrappen (Gt's). In het gebied komen over het algemeen diepe grondwaterstanden voor. In kaart 2 zijn de Gt's aangegeven. Voor het merendeel heeft het gebied een Gt van VI en lager. In het oosten van het gebied komt Gt III voor (ondiepe grondwaterstand). Gelet op de grondwatertrappen kan het plangebied worden aangemerkt als een infiltratiegebied. Een aantal industrieën in het plangebied onttrekt grondwater ten behoeve van het productieproces.

Waterkwaliteit

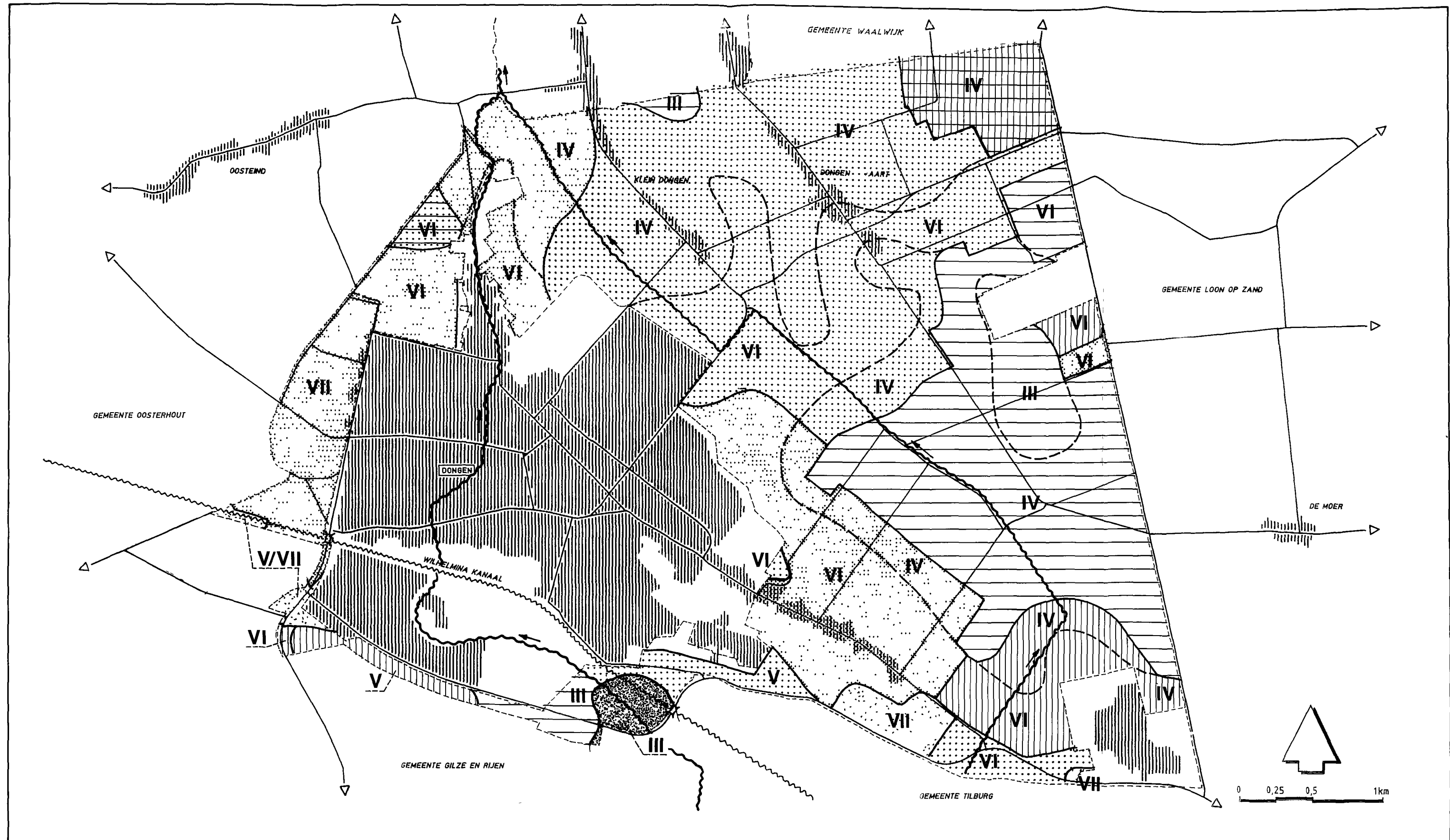
Het waterkwaliteitsbeheer wordt uitgevoerd door het Hoogheemraadschap West-Brabant. Door onder meer diverse puntlozingen in het gebied bij de rioolwaterzuiveringsinstallatie, overstort van rioleringen en ongerioleerde bebouwing en bedrijven worden de milieukwaliteitseisen uit de Derde Nota Waterhuishouding niet gehaald. Het beleid van de waterkwaliteitsbeheerder is er onder andere op gericht om deze lozingen te reduceren. Daarnaast worden (bij de aanleg of wijziging van wateren) bij de beschoeiing van oevers geen uitlogende materialen gebruikt en wordt zoveel mogelijk gestreefd naar natuurvriendelijke oeverinrichting.

Als kwaliteitseis wordt gesteld dat het aanvoerwater dat wordt ingelaten in droge periodes, geschikt moet zijn voor veedrenking en beregning. Zowel bij een tekort aan aanvoerwater van voldoende kwaliteit als bij voldoende water van onvoldoende kwaliteit worden beregnings- en onttrekkingsverboden ingesteld voor zowel grond- als oppervlaktewater. In extreem droge periodes kan bij uitzondering alsnog worden overgegaan tot het inlaten van water van onvoldoende kwaliteit om zo de droogteschade voor landbouw en natuur te beperken.

3.1.3. Bodem

In en nabij het plangebied bevindt zich een aantal gradienten tussen verschillende bodemtypen. Geconcentreerd rondom de kern Dongen komen enkeerdgronden (hoofdklasse dikke eerdgronden) voor. Het zijn diep humus houdende zandgronden. De gronden zijn gedurende een lange periode geleidelijk opgehoogd met potstalmest. Ze worden aangeduid als oude bouwlanden. Deze gronden hebben een hoog vochthoudend vermogen. Op deze gronden (Gt's VI en VII) komt naast bouwland grasland voor. Bij grasland wordt veelal beregning toegepast. Aansluitend op de oude bouwlanden liggen ten oosten van de kern laarpodzolgronden (Gt's IV en VI) (hoofdklasse podzolgronden). Dit zijn matig diep humushoudende zandgronden. Deze gronden zijn ook bemest met potstalmest en hebben een zwak golvend reliëf. Het bodemgebruik is zowel grasland als bouwland.

In het oosten en zuidoosten van het plangebied liggen de eerdgronden en veldpodzolgronden (ondiepe humus houdende zandgronden, hoofdklasse kalkloze zandgronden, Gt's III, IV en VI). Deze jonge ontginningsgronden zijn relatief recent (rond de eeuwwisseling) in cultuur gebracht. Met de opkomst van de kunstmest verloren de heidevelden de functie als mestleverancier (schapen) en kregen waarde als bos- en landbouwgrond en werden op grote schaal ontgonnen. De gronden worden tegenwoordig zowel als grasland als bouwland gebruikt. Ten zuid-westen van de kern Dongen liggen vaaggronden (hoofdklasse kalkloze zandgronden) (Gt's V/VI en VII). Dit zijn stuifzandgronden waar nog geen duidelijke bodemvorming heeft plaatsgevonden. De stuifzandgronden liggen relatief hoog in het landschap. Het reliëf is zwak golvend. De gronden zijn begroeid met voornamelijk naaldbout en op sommige delen met loofbos. Ten zuiden van de kern Dongen komen zeer lokaal moerige eerdgronden (hoofdklasse moerige eerdgronden) voor. Deze gronden zijn humusrijk (Gt III).



KALKLOZE ZANDGRONDEN

- vaaggronden
- eerdgronden

DIKKE EERDGRONDEN

- enkeerdgronden

PODZOLGRONDEN

- laarpodzolgronden
- veldpodzolgronden

MOERIGE GRONDEN

- moerige eerdgronden

GRONDWATERTRAPPEN

- III t/m VII grondwatertrappen
- watergang met stroomrichting

bron Stichting voor Bodemkartering

BODEM EN WATER

KAART 2

3.2 LANDBOUW

De landbouw neemt in het plangebied een essentiële plaats in. Als beheerder van het grootste deel van het landelijk gebied vervult de agrarische sector een sleutelrol bij het behoud van zowel economische perspectieven als ruimtelijke kwaliteiten van het landelijk gebied. De agrarische sector verkeert momenteel in grote (structurele) problemen en ondergaat ingrijpende veranderingen. Deze zijn weer van grote invloed op de andere functies van het landelijk gebied. Een analyse van de agrarische functie is dan ook van belang voor de formulering van een evenwichtig en toekomstgericht beleid voor het landelijk gebied. In dit hoofdstuk wordt eerst de huidige situatie van de agrarische sector in het plangebied beschreven aan de hand van huidige kenmerken en beschikbare gegevens. Hierbij is gebruik gemaakt van beschikbare statistieken van de (voormalige) gemeente Dongen. Vervolgens wordt ingegaan op de (op het plangebied afgestemde) mogelijkheden voor ontwikkeling van de landbouw. Op basis daarvan wordt tenslotte een mogelijk agrarisch ontwikkelingsperspectief voor het plangebied aangegeven.

3.2.1. Huidige situatie

Grondgebruik en productierichtingen

Het totale areaal aan cultuurgrond in 1996 in het plangebied bedroeg 1.628 ha (gemeten maat). Sinds 1988 is sprake van een afname van de totale oppervlakte cultuurgrond met circa 8% (Noord-Brabant circa 2% afname). Het aantal agrarische bedrijven nam tussen 1988 en 1996 af met ongeveer 18%. Deze afname is groter dan de afname voor geheel Noord-Brabant (13,4%).

Naar het areaal gemeten gelden de rundveehouderij en akkerbouw als de voornaamste bedrijfsactiviteiten in het plangebied (43% grasland, 40% bouwland). Het veruit voornaamste akkerbouwgewas in 1996 was snijmaïs (70% areaal akkerbouwgewassen). Daarnaast namen granen (10%) en knolgewassen (10%) een belangrijke plaats in.

Ook de tuinbouw is in het plangebied goed vertegenwoordigd. Het tuinbouwareaal bedraagt circa 17% van het totale areaal cultuurgrond (CBS 1996). De belangrijkste tuinbouwgewassen zijn groenten van de open grond (76%) en pit- en steenvruchten (13%). In de glastuinbouw neemt de glasgroenteteelt de belangrijkste plaats in (5% van het tuinbouwareaal). De glasbloementeleit is in het plangebied slechts van een bescheiden omvang.

Het agrarische grondgebruik in het plangebied is als volgt verdeeld naar hoofdbedrijfstype.

tabel 1: bedrijven en oppervlakte cultuurgrond naar hoofdbedrijfstype (alle beroepen) per 1 januari 1996

hoofdbedrijfstype	aantal bedrijven	oppervlakte cultuurgrond (ha)	gemiddeld aantal ha per bedrijf
akkerbouwbedrijven	11	114	10,4
tuinbouw en blijvende teeltbedrijven	53	283	5,5
graasdierbedrijven	51	934	18,3
hokdierbedrijven	20	58	2,9
gecombineerde bedrijven	20	239	12
totaal	155	1628	10,5

bron: CBS, landbouwmetelling 1996

Hoewel het aantal akkerbouwbedrijven relatief laag is, is de akkerbouw, getuige het aanwezige akkerbouwareaal (40%) en het aantal bedrijven met akkerbouwgrond nog van wezenlijk belang. Op veel bedrijven wordt akkerbouw bedreven in combinatie met een andere hoofdbedrijfstak of als onderdeel van een gemengd (gecombineerd) bedrijf.

In vergelijking met andere delen van Noord-Brabant is het aandeel van rundveehouderijen en intensieve veehouderijen gering en valt vooral het hoge aandeel tuinbouw en blijvende teeltbedrijven op. Het betreft hier vooral vollegrondstuinbouw- en glastuinbouwbedrijven. Het grote aantal tuinbouwbedrijven in het plangebied is mede een gevolg van de korte afstand tot de veiling in Breda (groenteveiling).

In de afgelopen jaren is een tendens tot ontmenging gaande. In 1987 bedroeg het aandeel van de gecombineerde bedrijven 14,4% van het totaal, in 1996 was dit 13%. Deze ontwikkeling gaat samen met een intensivering en specialisering. Zo steeg in de periode 1988-1996 het tuinbouwareaal tot de genoemde 17% van het totale areaal cultuurgrond.

Het aandeel glastuinbouwbedrijven in het tuinbouwareaal nam in deze periode toe van 4% in 1988 tot 5% in 1996. Deze areaal-uitbreiding komt vooral voort uit de uitbreiding van de reeds bestaande glastuinbouwbedrijven. Het areaal verwarmd glas wordt hierbij steeds belangrijker (diepte-investering). In de vollegrondstuinbouw komt de tendens tot specialisering vooral tot uitdrukking in het mechanisatieniveau.

Bedrijven en bedrijfsgroottestructuur

De gemiddelde bedrijfsoppervlakte van alle agrarische bedrijven in het plangebied lag in 1996 op circa 10,5 ha en bevond zich daarmee onder het Noordbrabantse gemiddelde (13,8 ha), voornamelijk als gevolg van het relatief grote aantal tuinbouw- en blijvende teeltbedrijven. Sinds 1988 is het gemiddelde bedrijfsoppervlak in het plangebied licht gestegen (van 9,9 ha naar 10,5 ha).

De gemiddelde omvang van de tuinbouw- en blijvende teeltbedrijven in het plangebied bedroeg in 1993 5,5 ha. Dit is iets groter dan het Noordbrabants gemiddelde van circa 4,9 ha. De gemiddelde omvang van een graasdierbedrijf in het plangebied bedroeg in 1993 ruim 18,3 ha, vergelijkbaar met het gemiddelde voor Noord-Brabant (18,7 ha).

De omvang van een agrarisch bedrijf of een afzonderlijke productierichting kan ook worden uitgedrukt in een economische eenheid. Voor een betere aansluiting op de EEG-Standaard is het systeem van standaardbedrijfseenheden (sbe) dat hiervoor werd gebruikt, met ingang van 1986 vervangen door het systeem van de Nederlandse grootte eenheid (nge). Op basis van het aantal nge kan inzicht worden verkregen in de bedrijfseconomische situatie van de agrarische bedrijven. Hierbij wordt de volgende categorie-indeling gehanteerd:

< 32 nge	- klein bedrijf,
32 - 50 nge	- middelklein bedrijf,
50 - 70 nge	- middelgroot bedrijf,
> 70 nge	- groot bedrijf

Voor de kleine en middelkleine bedrijven (<50 nge) geldt in het algemeen dat de omvang ontoereikend moet worden geacht voor het voeren van een volwaardig agrarisch bedrijf. Voor de middelgrote bedrijven (50-70 nge) is deze basis wel aanwezig, mits wordt doorgegaan met investeren en ontwikkelen. De grote bedrijven (>70 nge) zijn op grond van het huidige bedrijfseconomische niveau zonder voorbehoud aan te merken als volwaardige, perspectiefrijke bedrijven.

tabel 2: bedrijfsomvang in nge in het plangebied (hoofdberoep agrarier) per 1 januari 1996

	aantal bedrijven	bedrijfsomvang in nge			
		<32	32-50	50-70	>70
totaal	124	39	6	19	60
procentueel	100%	31	5	15	49

bron CBS landbouwmetelling 1996

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat circa tweederde van de agrarische hoofdberoepsbedrijven in het plangebied kan worden aangemerkt als perspectiefrijk. Deze groep bedrijven (vooral bedrijven van 50-70 nge) zal echter nadrukkelijk moeten blijven investeren in nieuwe mogelijkheden en zich verder moeten ontwikkelen om dit perspectief te kunnen behouden. Gezien de hoogte van de benodigde investeringen zal slechts een deel van deze bedrijven in staat zijn zich te handhaven. Eenderde van de agrarische hoofdberoepsbedrijven in het plangebied heeft aanmerkelijk minder perspectief en kan naar economische maatstaven niet meer worden aangemerkt als een volwaardig bedrijf. Voor deze bedrijven is nadrukkelijk aandacht gewenst in relatie tot de toekomst van het buitengebied. Gezien de hoogte van de benodigde investeringen zal slechts een deel van deze bedrijven in staat zijn om zich te handhaven.

De bedrijfseconomische omvang van hoofdberoepsbedrijven in het plangebied is overigens iets gunstiger dan die van alle Noordbrabantse hoofdberoepsbedrijven (circa 60% perspectiefrijk). In 1988 was de bedrijfssituatie in het plangebied nog duidelijk ongunstiger dan die in Noord-Brabant als geheel. Dit kan deels worden verklaard uit het relatief grote aantal agrarische bedrijfsbeëindigingen sinds 1988 (11%).

Het aantal agrarische nevenberoepsbedrijven is in de periode 1988-1996 toegenomen van 4% in 1988 tot 20% in 1996 (31 nevenberoepsbedrijven).

3.2.2. Verkenning ontwikkelingen en potenties

Ondanks dat geconstateerd kan worden dat het merendeel van de agrarische bedrijven in het plangebied als perspectiefrijk kan worden aangemerkt, dient voor de toekomst terdege rekening te worden gehouden met een proces van aanpassing en verandering. Ontwikkelingen als een meer liberaal en marktconform EG-beleid, een verzadiging van de markt voor bepaalde agrarische (massa)producten, en de hoge milieubelasting van een aantal agrarische sectoren vormen bedreigingen voor de relatief gunstige situatie in de landbouw in het plangebied.

Bepalend voor het succes van dit aanpassings- en veranderingsproces is in de eerste plaats het vermogen van de agrariers in het plangebied om zich aan te passen aan de veranderde marktsituatie en in te spelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen.

In deze paragraaf wordt in kort bestek nagegaan welke ontwikkelingen er met betrekking tot de belangrijkste sectoren van de landbouw ((glas)tuinbouw, rundveehouderij, intensieve veehouderij) in het plangebied te verwachten zijn. Daarbij wordt tevens ingegaan op de eventuele ruimtelijke en milieuconsequenties die hiermee gepaard gaan. De ontwikkelingen in deze paragraaf zijn voor een belangrijk deel ontleend aan de nota 'Regionale ontwikkelingen in de Noordbrabantse agrarische sector' (Provincie Noord-Brabant, 1990). Daarnaast vormt de informatie die aan de CBS-gegevens ontleend is, een belangrijke basis.

Rundveehouderij

In de rundveehouderij zal onder invloed van verscherpte milieu-eisen een proces van extensivering en schaalvergroting noodzakelijk zijn. Daarnaast zullen toenemende milieu-investeringen noodzakelijk zijn (mestopslag, emissie-arme stalsystemen).

Stijgende productiekosten als gevolg van onder meer het milieubeleid noodzaken tot kostprijsverlaging. Dit proces gaat gepaard met een hogere gronddruk, areaal-uitbreiding van intensieve bedrijven en een versnelde beëindiging van voornamelijk kleinere, minder draagkrachtige bedrijven. Een aantal van de bedrijven zal moeten zoeken naar aanvullende inkomsten in verband met productieplafonds.

Een deel van de rundveehouderijen op de zandgronden kampt met droogtedepressies. De behoefte aan goede productie-omstandigheden, mechanisatie en schaalvergroting vragen om een rationele kavelform, niet te hoge grondwaterstand en afdoende watervoorziening. Gezien de geringe mobiliteit van de grond en de hoge grondprijzen moeten de mogelijkheden van een substantiele schaalvergroting laag worden ingeschat. De ruilverkaveling (ZAK Beneden Donge) heeft voor de melkrundveehouderijbedrijven nog wel enige verbetering gebracht. Onder invloed van het provinciaal beleid zal een zekere concentratie van de melkrundveehouderij naar de hiertoe aangewezen kerngebieden kunnen plaatsvinden. Concentratie is belangrijk voor de concurrentiepositie, maar leidt anderzijds ook tot een vergroting van de milieuproblematiek.

Intensieve veehouderij

Belangrijke ontwikkelingen binnen de intensieve veehouderij vormen de meer gesloten bedrijfs-systemen, mestverwerking, aanpassing aan milieu-eisen en verbetering van het welzijn van dieren. Mogelijk ruimtelijk effect hiervan is een vergaande verstening van het platteland. Ook in deze sector zal deze ontwikkeling tot verhoging van de kostprijs leiden waardoor kostenverlagingen en opbrengstverhoging door middel van een sterke schaalvergroting noodzakelijk zijn. Een deel van de kleinere bedrijven zal hierdoor versneld afvloeien.

Een belangrijke ontwikkeling binnen de vraag naar producten van de intensieve veehouderij is voorts de substitutie in de vraag van traditioneel geproduceerd vlees naar scharrelvlees.

Verdergaande ontwikkeling van de intensieve veehouderij kan gelet op de omgevings- en milieukwaliteit en de nadelige gevolgen voor de grondgebonden agrarische productiestructuur in de toekomst tot conflictsituaties leiden. Een zorgvuldige afweging van ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderijen in relatie tot de milieuruimte voor andere functies is daarom gewenst.

Belangrijk voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij in het plangebied is het stringente provinciaal beleid inzake het terugdringen van ammoniakuitstoot. Hierdoor is de verwachting van een toename van het aantal intensieve veehouderijbedrijven niet reëel. Bestaande bedrijven zullen gestimuleerd worden tot milieu-investeringen. Deze ontwikkeling zal ten koste gaan van de kleinere, minder perspectiefrijke bedrijven en leiden tot schaalvergroting van bestaande intensieve veehouderijbedrijven. Het aandeel van intensieve veehouderij als neventak zal naar verwachting afnemen.

Akkerbouw

De akkerbouwproductie in het plangebied bestaat voornamelijk uit mais als veevoer. Bedrijfs- en areaalvergroting, betere externe productie-omstandigheden (kavelgrootte, kavelform, waterhuishouding en ontsluiting) zijn voor de akkerbouw in de toekomst noodzakelijk om afnemende opbrengsten per hectare, als gevolg van het terugdringen van chemische gewasbestrijding, te compenseren.

De vele kleine bedrijven op zandgronden hebben over het algemeen echter onvoldoende mogelijkheden voor schaalvergroting doordat de druk op de grondprijs te hoog is en het beschikbare investeringsvolume te klein. Dit zal onder andere leiden tot part-time boeren en bedrijfsbeëindigingen. Voor een deel van de bedrijven is een omschakeling naar (akkerbouwmatige) tuinbouw door de aanwezigheid van afzetmogelijkheden (veiling en industrie) echter kansrijk. De problemen met gewasbescherming zullen als gevolg van een ruimer bouwplan beperkt kunnen blijven.

Ook door de kwaliteitsproductie van herkenbare en gebiedseigen producten (diversificatie van bijvoorbeeld tarwe en vlas) en het instellen van een Brabants keurmerk is een versterking van de marktpositie van de akkerbouw denkbaar.

Tuinbouw

Vollegrondstuinbouw

Voor de grondgebonden bedrijven kan een ontwikkeling in de richting van de vollegrondstuinbouw, hetzij als neventak, hetzij als volledig gespecialiseerd bedrijf, positief worden ingeschat. Op grond van de statistieken blijkt duidelijk dat een toenemende intensivering van de vollegrondstuinbouw zich reeds heeft ingezet.

Hoewel deze vorm van intensivering wel specifieke investeringen vergt, is de investeringsdrempel relatief laag. Er is bovendien sprake van een relatief gunstige ligging ten opzichte van de veilingen in Breda en Drunen. Dat het plangebied niet is gelegen in een (vollegrondstuinbouw) centrum kan daarentegen weer als een nadeel worden gezien (kennisuitwisseling, scholing, toelevering e.d.). Ook de beperkte ruimte in de markt kan worden aangemerkt als een belangrijke beperkende factor voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Naast de productie voor de verse markt kan echter ook de productie ten behoeve van de export of de contractteelt voor de verwerkende industrie mogelijkheden bieden.

Schaalvergroting en verbetering van de externe productie-omstandigheden zullen voor een goed perspectief in de vollegrondstuinbouw noodzakelijk zijn. Een belangrijke randvoorwaarde voor de verdere ontwikkeling van de vollegrondstuinbouw is de verkaveling (o.a. grote rechthoekige huiskavels). Ook de toenemende vraag naar biologisch-dynamische en ecologisch geteelde groenten zal voor een deel van de bedrijven een aantrekkelijk perspectief kunnen vormen. De te verwachten omschakeling naar intensievere vormen van plantaardige productie zal kunnen leiden tot een grotere concentratie aan bedrijfsgebouwen en mogelijk het gebruik van afdekmaterialen en tunnels.

Een groei van de vollegrondstuinbouwsector in het plangebied mag worden verwacht doordat zowel akkerbouwbedrijven, maar ook veehouderijbedrijven (extensieve) vollegrondsteelt in hun bedrijfsvoering zullen opnemen.

Een deel van de bestaande intensieve vollegrondsgroenteteeltbedrijven zal geleidelijk overschakelen naar glastuinbouw. Deze ontwikkeling kan leiden tot een voor de vollegrondstuinbouw ongunstige verglazing en versnippering van het vollegrondstuinbouwareaal (verspreide en ongestructureerde glastuinbouw-ontwikkeling). Deze versnippering wordt versterkt door de aanwezige slagenverkaveling in het plangebied en kan een aanzienlijk knelpunt opleveren voor het verdere ontwikkelingsperspectief van de vollegrondstuinbouw in het plangebied. Een goede ruimtelijke afbakening is dan ook gewenst tussen het glastuinbouwgebied en vollegrondstuinbouwgebied.

Glastuinbouw

Ten aanzien van glastuinbouwproducten zoals glasbloemen en glasgroenten is sprake van een groeiende vraag en ruimte in afzetmogelijkheden. Het plangebied heeft als onderdeel van het regionaal glasgroentecomplex Breda-Oosterhout (en met de mogelijkheid van koppeling aan restwarmte van de Amercentrale) uitstekende ontwikkelingspotenties. Deze worden mede bepaald door de overlooph functie van deze regio met relatief goedkope grond ten opzichte van het Westland.

Voor de bestaande glastuinbouwbedrijven is specialisatie en schaalvergroting gewenst. Een belangrijke reden hiervoor is de introductie van nieuwe, gesloten bedrijfssystemen (substraatteelt met circulatie) die minder milieubelasting veroorzaken. Minder kapitaalkrachtige bedrijven die deze hoge investeringen niet kunnen opbrengen zullen hierdoor afvloeien.

Te verwachten is bovendien dat in de toekomst meer vollegrondsgroentebedrijven geleidelijk zullen omschakelen naar glastuinbouw. Voorwaarde voor deze ontwikkelingen is echter wel dat voldoende inzet van arbeid kan worden gegarandeerd. Een geconcentreerde ontwikkeling van glastuinbouw (bij voorkeur op complexen) levert aanzienlijke voordelen op ten opzichte van een meer gespreide ontwikkeling (ruimtebeslag, investeringen e.d.) en levert de beste bijdrage aan het ontwikkelingsperspectief voor deze bedrijfstak.

Intensieve tuinbouw in gebouwen

Ook de intensieve tuinbouw in gebouwen (champignons, wiltoftrekkerij) is onder meer door het liggingsvoordeel ten opzichte van de veilingen perspectiefrijk. Er is evenwel sprake van beperkingen in de markt en relatief hoge investeringskosten.

Deeltijd-agrariërs

Aangezien de mogelijkheden van een aantal ondernemers voor schaalvergroting, intensivering en specialisatie beperkt zullen zijn, moet worden verwacht dat het aantal (deeltijd)agrariërs dat naast het agrarisch bedrijf een niet-agrarisch neven- of hoofdberoep zoekt, zal toenemen. De ligging binnen de invloedssfeer van de kern Dongen en de ruimtelijke processen die hiermee samenhangen, dragen hiertoe in belangrijke mate bij. De mogelijkheden voor niet-landbouwkundige activiteiten die bijdragen tot verbreding van de economische basis van het landelijk gebied, omvatten

- semi-agrarische functies zoals maneges en volkstuinten,
- natuur- en landschapsbeheer (extensief agrarisch beheer, beheers- en onderhoudsovereenkomsten),
- bosaanleg (in aansluiting op lokale/regionale landschappelijke structuur, in aansluiting op toeristisch-recreatieve potenties),
- toerisme en recreatie, kamperen bij de boer, recreatief medegebruik gronden, platte-landstoerisme

De toename van verblijfsrecreatieve ontwikkelingen in het plangebied kan binnen de agrarische gebieden tot knelpunten aanleiding geven

Bedrijfsbeëindiging en vrijkomende bedrijfsgebouwen

Ondanks de toekomstmogelijkheden is voor een aantal agrarische bedrijven een bedrijfsbeëindiging te verwachten. Dit zal met name het geval zijn voor de kleine tot zeer kleine bedrijven met een ouder bedrijfshoofd zonder bedrijfsopvolger.

Met de vrijkomende gronden wordt, zoals aangegeven, een zekere agrarische bedrijfs- en schaalvergroting mogelijk en ontstaat een zekere ruimte voor extensivering. Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied kunnen in de toekomst evenwel ook een belangrijk probleem opleveren (burgerwoningen, verkrotting). Soms is agrarisch hergebruik mogelijk. Een dergelijke oplossing verdient ook de voorkeur, maar zal steeds vaker onhaalbaar zijn. De - bij gebrek aan een agrarisch perspectief - vrijkomende bedrijven zullen in toenemende mate onder druk komen te staan van niet-agrarische gebruiksvormen.

Als gevolg van de te verwachten bedrijfsbeëindigingen kan een positieve bijdrage worden geleverd aan de oplossing van aanwezige milieuhygiënische knelpunten in (de nabijheid van) de woonconcentraties.

Conclusie huidige agrarische structuur, ontwikkelingen en potenties

In de voorgaande en deze paragraaf zijn de huidige agrarische structuur, ontwikkelingen en potenties aangegeven die van invloed zijn op de mogelijkheden voor de agrarische sector in de toekomst. De agrarische sector in het plangebied kan worden gekarakteriseerd door het voorkomen van drie belangrijke hoofdbedrijfstakken: melkveehouderij, intensieve veehouderij en tuinbouw. Hoewel het aantal akkerbouwbedrijven relatief laag is, is de akkerbouw, getuige het aanwezige akkerbouwareaal (40%) en het aantal bedrijven met akkerbouwgrond, nog van wezenlijk belang. Op veel bedrijven wordt akkerbouw bedreven in combinatie met een andere hoofdbedrijfstak of als onderdeel van een gemengd bedrijf.

Typerend voor de specifieke situatie van de landbouw in het plangebied is het overwegend kleinschalige en intensieve karakter van de bedrijven. Enerzijds is sprake van een tendens tot intensivering en diepte-investeringen waarbij de toename van vollegrondse- en glastuinbouw opvalt. Anderzijds is sprake van een toename van het aandeel nevenberoepsbedrijven en een relatief hoog aantal bedrijfsbeëindigingen in de afgelopen jaren.

De bedrijfseconomische situatie in het plangebied is relatief gunstig te noemen. De laatste jaren heeft zich wat de gemiddelde bedrijfsomvang betreft, ook een gunstige ontwikkeling voorgedaan. Desondanks zal ook de agrarische sector in het plangebied in de toekomst onder druk blijven staan, temeer daar de volgende knel- en aandachtspunten actueel zijn:

- de algemene bedrijfseconomische situatie in de landbouw (liberalisatie EG-markt, lage rendabiliteit, marktverzadiging) werkt belemmerend op het investeringsvermogen van de sector,
- de toenemende schaalvergroting als gevolg van strengere milieu-eisen en daarmee gepaard gaande ruimtebehoefte en druk op de grondmarkt alsmede versterking en verglazing van het buitengebied,

- de noodzaak van verdere diepte-investeringen (onder meer onder invloed van milieubeleid) en daarmee gepaard gaande druk op de rentabiliteit van de agrarische bedrijven Dit leidt tot nevenberoepsontwikkeling en bedrijfsbeëindiging,
- de onderling conflicterende ruimteclaims van grondgebonden agrarische productietakken (vollegrondstuinbouw, melkrundveehouderij) en niet-grondgebonden bedrijven en glastuinbouwontwikkelingen;
- toenemende druk van niet-agrarische functies (onder andere wonen) op het agrarisch gebied onder invloed van het proces van vrijkomende agrarische bedrijven in met name de kernrandzones

Deze situatieschets geeft ook de (potentiele) dynamiek aan binnen de grootste ruimtegebruiker van het plangebied: enerzijds een noodzakelijk proces van aanpassing en verandering binnen de landbouw (intensivering, specialisatie, verbreding) en anderzijds druk op de agrarische productiefunctie door niet-agrarische ontwikkelingen

3.2.3. Gewenste agrarische structuur

Uit de voorgaande verkenning kan worden geconcludeerd dat twee sectoren met name kansrijk zijn in het plangebied Dit betreft enerzijds de grondgebonden agrarische bedrijfstakken (vollegrondstuinbouw, akkerbouwmatige tuinbouw en melkrundveehouderij) en anderzijds de glastuinbouw Voor beide sectoren zal schaalvergroting en concentratie noodzakelijk zijn voor een duurzaam ontwikkelingsperspectief Naast deze zuiver agrarische ontwikkelingsrichtingen zal sprake zijn van een verbrede agrarische ontwikkeling

Deze vormen van agrarische ontwikkeling dienen onderling te worden afgestemd en dienen tevens te worden afgestemd op de ruimtelijke mogelijkheden en processen die voortvloeien uit de invloed van stedelijke gebieden op het buitengebied

Voor de ontwikkeling van de tuinbouw en akkerbouwmatige groenteteelt en de melkrundveehouderij vormt behoud en versterking van de huidige grondgebonden produktiestructuur een vereiste. Binnen deze grondgebonden produktiestructuur kan vervolgens op bedrijfsniveau flexibel worden ingespeeld op kansen en mogelijkheden die in het gebied aanwezig zijn voor continuïteit en toekomstperspectief De nadruk moet hierbij liggen op de mogelijkheden voor de bestaande agrarische bedrijven, waarbij rekening moet worden gehouden met de ruimte die ontstaat als gevolg van bedrijfsbeëindiging Voor deze bedrijven ligt het toekomstperspectief vooral in de aanwezigheid van voldoende ruimte en efficiënte productie-eenheden van voldoende omvang, goede externe productie-omstandigheden (verkaveling, ontsluiting, en waterhuishouding) en geringe extra milieubeperkingen door de aanwezigheid van andere functies

Voor de ontwikkeling van glastuinbouw is een geconcentreerde, bij voorkeur complexgewijze ontwikkeling gewenst. Een goede ruimtelijke afbakening tussen glastuinbouwgebied en de grondgebonden productieruimte is hierbij noodzakelijk Dit betekent dat omschakeling van vollegrondstuinbouw naar glastuinbouw op de bestaande bedrijven dient te worden vermeden in de grondgebonden productiegebieden en concentratie wordt voorgestaan waardoor minimale versnippering plaatsvindt Het is wenselijk voor de glastuinbouw binnen het plangebied een concentratiegebied aan te geven

Binnen de kernrandgebieden kan het noodzakelijk zijn om als gevolg van een toenemende druk vanuit niet-agrarische ontwikkelingen en minder optimale agrarische productieomstandigheden, de agrarische productie anderszins af te stemmen op de lokale omstandigheden (mogelijkheden en beperkingen) en dynamiek Een agrarische productiefunctie al of niet gemengd met niet-agrarische gebruiksfuncties is in dat geval gewenst ten behoeve van de instandhouding van het agrarisch toekomstperspectief in het buitengebied Hierbij kan worden gedacht aan agrarische productie in combinatie met semi-agrarische (neven)activiteiten en niet-agrarische nevenactiviteiten (bijv kleinschalige verblijfsrecreatie)

Door deze combinatiemogelijkheden plaatselijk "op maat" toe te laten kan een nieuwe dimensie voor het agrarische ontwikkelingsperspectief ontstaan

3.3 LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE

In deze paragraaf komt de landschapsvisie voor het plangebied aan de orde. Deze landschapsvisie heeft betrekking op de ruimtelijk-visuele structuurkenmerken en kwaliteiten van het plangebied. Voorts wordt een verband gelegd met cultuurhistorische kenmerken en kwaliteiten. Het richt zich op het aangeven van de gewenste landschapsstructuur en ontwikkeling van het plangebied. Deze visie beperkt zich uitdrukkelijk tot de sectoraal gewenste ontwikkeling en dient in het kader van de (integrale) beleidsvisie nader te worden afgewogen ten opzichte van andere soorten belangen (zie hoofdstuk 5).

De landschapsvisie is als volgt opgebouwd. In paragraaf 3.3.1 is het huidige landschapsbeeld beschreven (ontstaanswijze en ontginningsgeschiedenis en deelgebieden).

Teneinde het landschapsbeeld te kunnen afwegen ten opzichte van andere belangen is een gebiedswaardering uitgevoerd en zijn de aard en de mate van kwetsbaarheid van dit landschapsbeeld aangegeven voor (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen.

In paragraaf 3.3.2 zijn deze ontwikkelingen en potenties verkend. Tenslotte is in paragraaf 3.3.3 de gewenste landschapsstructuur beschreven waarbij wordt aangegeven welke kwaliteiten vanuit landschappelijk oogpunt behouden dienen te blijven en welke landschappelijke ontwikkelingsmogelijkheden wenselijk zijn.

De identiteit van het landschap in het plangebied wordt in de eerste plaats ontleend aan de ontstaansgeschiedenis en het abiotische basispatroon (geomorfologie, bodem en water). Mede op grond van dit abiotisch basispatroon is voor het plangebied een landschapstypering en landschapswaardering uitgevoerd.

De huidige landschapsstructuur en de gewenste landschapsstructuur zijn weergegeven op kaart 3.

3.3.1. Huidige situatie

Ontstaanswijze en ontginningsgeschiedenis

Voor de navolgende beschrijving van de ontstaanswijze is gebruik gemaakt van het Cultuurhistorisch landschapsonderzoek Midden- en Oost-Brabant (De Bont, STIBOKA-rapport 1981, Wageningen).

De verschijningsvorm van het landschap in het plangebied is in hoge mate gebaseerd op de geomorfologie van het gebied. De oudste bewoning van het grondgebied van Dongen was gesitueerd op de hooggelegen donken, ter plaatse van de huidige kern Dongen. Hier zijn prehistorische vondsten gedaan uit de Steen- en de IJzertijd.

Het omringende gebied was tot circa 800 niet bewoonbaar, voornamelijk als gevolg van de uitgestrekte veengebieden. In het begin van de Middeleeuwen werden de gronden ten zuiden van de kern Dongen aanvankelijk incidenteel ontgonnen. Vanaf het einde van de 13^e eeuw begon een meer systematische ontginning en werden de gronden aan de noordzijde van Dongen in erfpacht uitgegeven. De afmetingen van de hoeven werden vastgesteld op een breedte van 24 roeden en een lengte van 400 roeden. De ontginningen zijn vanaf verschillende ontginningsbases uitgevoerd. Begonnen is vanaf de dekzandrug van Dongen en langs het riviertje de Donge (1^e ontginningsbasis). Vervolgens zijn twee nieuwe ontginningsbases vastgesteld ter hoogte van Klein Dongen (Fazantenweg) en tenslotte, de Vaartweg, daar waar het dorp Dongen Vaart is ontstaan (2^e en 3^e ontginningsbases). Ook de Groenstraat kan in dit verband worden genoemd. Alle uitgften zullen aanvankelijk agrarische ontginningen zijn geweest. De bebouwing was gekoppeld aan de ontginningsbasis. Afhankelijk van de ontginning was dit een één- of tweezijdig bebouwingspatroon. Spoedig is echter overgegaan op het vervenen van de gronden en zijn langs de ontginningsbases moervaarten gegraven. Een dergelijke vaart is thans nog aanwezig in Dongen Vaart en in Klein Dongen herinneren de bomenrijen nog aan de locatie van de voormalige vaart.

Oorspronkelijk behoorde bij de ontginning van het veengebied een duidelijke en regelmatige strokenverkaveling (vastgestelde afmetingen van de uitgegeven hoeven) met scheislotten die over de hele lengte van de ontginning liepen, haaks op de ontginningsbasis

Als gevolg echter van de vervening trad verdroging op (vermindering vochtvasthoudend vermogen) waardoor vele scheislotten overbodig werden en konden worden gedicht. Daarnaast werden haaks op de scheislotten enkele nieuwe sloten gegraven zodat de verkaveling een meer blokvormig aanzien heeft gekregen. Ook op de hogere dekzandruggen trad als gevolg van de vervening een sterke verdroging op. In deze hooggelegen gebieden is het dekzand weer gaan stuiven en is plaatselijk een karakteristiek relief ontstaan van stuifzandkopjes.

In het dekzandgebied ten zuiden van de kern Dongen heeft nooit een systematische veenontginning plaatsgevonden. Het gebied heeft lange tijd een sterk versnipperd gebruik gekend en bestond uit een afwisseling van akker- en grasland, bos, heide en woeste grond. Het gebied is in zijn totaliteit ontgonnen na 1840 en kent daardoor een grootschalige blokverkaveling.

Rond 1840 was in het gehele voormalige veengebied veel perceelsrandbegroeiing aanwezig, onder andere van eiken. In deze periode zijn ook de tot stuifzandkoppen verstoven gronden bebost geraakt. De perceelsrandbegroeiing is echter thans mede als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw, vrijwel geheel verdwenen. In het kader van de ruilverkaveling zijn recent nieuwe beplantingsstroken aangebracht.

Deelgebieden

In het plangebied kunnen globaal drie landschapstypen worden onderscheiden:

- de dekzandrug: de hoog opgestoven dekzandrug met de kern Dongen en de overige dichte bebossing en boscomplexen aan de oost- en westzijde van Dongen,
- het beekdal-landschap: uitlopers van het beekdal-landschap van de Donge zuidelijk van de kern,
- het slagenlandschap: het gebied ten noorden van de dekzandrug Dongen.

Dekzandrug

Op de hoog opgestoven dekzandrug van Dongen is veel bebouwing aanwezig. Deze bebouwing bestaat uit de kern Dongen en de verspreide, maar relatief dichte bebouwing in het agrarisch gebied ten oosten van deze kern (Eindsestraat). Het gebied ten oosten van Dongen wordt gekenmerkt door kernrandverschijnselen (sterk versnipperd grondgebruik). Er komen naast agrarische ook woonfuncties en niet-agrarische bedrijven voor en er treedt intensivering van het grondgebruik op in de vorm van bijvoorbeeld boomkwekerijen, volkstuinten en hobbyweijtes. Het intensieve en gevarieerde grondgebruik wordt afgewisseld met een aantal boscomplexen op de stuifzandkopjes. Dit intensief benutte en weinig gestructureerde gebied vormt een contrast met het landschap dat aan de zuid- en noordzijde is gelegen.

Beekdal-landschap

Ten zuiden van de dekzandrug Dongen bevinden zich in het plangebied enkele uitlopers van het beekdal-landschap van de Donge. Het is een gebied met een relatief grootschalige verkaveling en een relatief grote openheid. Het is voornamelijk in gebruik als grasland. Dit versterkt de herkenbaarheid van het beekdal.

Het betreffende landschapstype komt slechts voor een gering gedeelte in het plangebied voor en betreft één van de weinige plaatsen in de gemeente met lange zichtlijnen in combinatie met een wijds uitzicht.

Slagenlandschap

Het slagenlandschap omvat het grootste deel van het plangebied. Het is ten noorden van de kern Dongen ontstaan als gevolg van de systematische veenontginningen. Langs de ontginningsbases is, als gevolg van de geringe perceelsbreedte, een relatief dichte bebouwing ontstaan. Dit kenmerkend bebouwingspatroon (bebouwingspatroon gekoppeld aan een landschapstype) is nog aanwezig. Tussen de ontginningsbases bevond zich van oorsprong een weinig bebouwd, maar dicht beplant gebied, waarbij de beplanting was aangebracht langs de scheislotten. Thans is dit tussenliggende gebied veel opener als gevolg van het verdwijnen van de beplanting.

Deze openheid wordt geaccentueerd door een aantal zichtlijnen langs hoge elementen zoals de hoogspanningsmasten tussen de 1^e en 2^e ontginningsbasis (de Donge en Klein Dongen) en door zichtlijnen naar een tweetal hoge (deels storende) herkenningpunten die vrijwel overal in het slagenlandschap zichtbaar zijn, de toren op bedrijfsterrein "De Wildert" en de voormalige watertoren aan de Watertorenstraat

Door de wijze van ontginning zijn er langs de ontginningsbases één- en tweezijdige bebouwingspatronen ontstaan. Ondanks de vele ontwikkelingen van de bebouwing zijn deze patronen vaak nog gaaf en ontbreekt storende bebouwing (bijvoorbeeld Groenstraat). De bebouwing aan de westzijde van de Moerse Dreef en de recente bebouwing ten westen van de Fazantenweg wijken af van het historische bebouwingspatroon.

In het kader van de ruilverkaveling zijn enkele groensingels aangebracht die dezelfde richting hebben als de voormalige kavelgrensbeplantingen. Het betreft slechts enkele singels zodat weliswaar richting wordt aangebracht in het gebied, maar weinig afbreuk aan de openheid wordt gedaan. Door de lange zichtlijnen benadrukken de groensingels de ontginningsrichting van het landschap. Tevens zijn er fraaie overgangen tussen de dekzandrug en het veenontginningslandschap. Het verschil in de patronen van bebouwing, beplanting en ontsluiting en het relief zijn goed waarneembaar.

Het grondgebruik dat voorheen uit voornamelijk een combinatie van akker- en grasland bestond, wordt thans gekenmerkt door een duidelijk intensiever grondgebruik. Er komen veel boomkwekerijen, vollegrondstuinderijen, intensieve veeteelt- en kassenbedrijven voor.

In een aantal deelgebieden is het graslandkarakter echter nog dominant aanwezig. Het betreft veelal de lager gelegen gebieden. De herkenbaarheid van het landschapstype is vooral op deze plaatsen nog relatief groot.

In het noordoostelijk deel van het plangebied wordt de historische opbouw van het veenontginningslandschap tevens versterkt door een wijds uitzicht en lange zichtlijnen.

Het wegenpatroon is nog sterk gerelateerd aan de ontginningsgeschiedenis. Er zijn zelfs nog enige onverharde wegen aanwezig.

Bijzondere landschapselementen

Het silhouet van de kern Dongen is ten westen van de kern Dongen Vaart goed zichtbaar met kerktoeren en molen. Even buiten Dongen, ten noordwesten van deze kern, is de Donge een duidelijk herkenbaar element.

De kleine bosgebieden op de dekzandrug van Dongen zijn merendeels omsloten door zeer intensief grondgebruik en zijn daardoor minder goed herkenbaar in het landschap.

Het oorspronkelijke open landschap ten zuiden van de Ruitersbaan is inmiddels sterk aangetast door een grootschalige zandafgraving. De zandafgraving vormt een storend element in het landschap. Ook de bebouwing van het bedrijventerrein "De Wildert" heeft een negatieve uitstraling op het zuid-oostelijke deel van het plangebied. Er is hier sprake van een slechte landschappelijke inpassing van de aanwezige grootschalige gebouwen en een storende invloed op het landschapsbeeld.

Waardering

De landschappelijke waarde van het plangebied is gelegen in de gebiedseigen identiteit. De volgende gebiedseigen landschapselementen zijn vooral bepalend:

- het contrast tussen het dekzandlandschap en het slagenlandschap,
- het nog herkenbare oude landschapspatroon als afspiegeling van de ontstaanswijze en de ontginningsgeschiedenis (herkenbaarheid en gaafheid van met name openheid, onbebouwd karakter, kenmerkend bebouwingspatroon, verkavelingsrichting),
- de mate van zeldzaamheid (in provinciaal/landelijk kader)

De waardering van de onderscheiden deelgebieden en bijzondere landschapselementen is als volgt samengevat:

Dekzandrug

Het landschapstype zoals de dekzandrug Dongen is kenmerkend voor het Brabantse landschap en heeft een grote mate van herkenbaarheid

Op provinciale/nationale schaal is dit landschapstype echter in het algemeen niet zeldzaam, met uitzondering van de nog (relatief) onbebouwde (bos-)gebieden. Met name ter plaatse van de bosgebieden en nog onbebouwde agrarische gronden ten zuiden van de Eindsestraat is dan ook sprake van een landschappelijk waardevol gebied. Er is hier sprake van een nog gave landschappelijk overgang tussen dekzandrug en slagenlandschap en de verspreid liggende bouselementen.

De deelgebieden op de dekzandrug met een intensief (niet kenmerkend) bebouwingspatroon zijn daarentegen landschappelijk niet waardevol.

Beekdal-landschap

Het beekdal-landschap is één van de vele (jonge) ontginningsgebieden in Noord-Brabant. Aan de landschappelijke kenmerken zoals de openheid en het wijds uitzicht wordt slechts plaatselijk door het in het plangebied aanwezige bebouwingspatroon afbreuk gedaan. Het graslandkarakter is nog dominant. De herkenbaarheid van het landschapstype is groot. Het gebied ten noorden van de Vierbundersweg is derhalve landschappelijk waardevol.

Slagenlandschap

Het slagenlandschap is kenmerkend voor de overgangszone van het dekzandgebied naar het veengebied en heeft een grote mate van herkenbaarheid en gaafheid, met name in de gebieden die nagenoeg vrij van bebouwing zijn of die waarbij de bebouwing nog is gekoppeld aan de ontginningsbasis.

De gaafheid en herkenbaarheid van deze ontginningsbasis is plaatselijk aangetast door

- het grondgebruik dat ten koste gaat van openheid: boomteelt en kassen c.a.,
- bebouwing: verdichting van het bebouwingspatroon door de bouw van kassen, cellen voor champignons en witlof en nieuwvestiging van bedrijven afwijkend van het historische bebouwingspatroon,
- ruilverkaveling en schaalvergroting: verbreding van het verkavelingspatroon en egalisatie.

Met name in de graslandgebieden ten noorden van de Gemeentenweg, aan weerszijden van de Donge ten noorden van de Lage Ham en ten noorden van het bedrijventerrein "De Wildert" zijn de kenmerken van het open slagenlandschap nog goed herkenbaar. Voor het laatste gebied is er echter sprake van een storende visuele invloed van het bedrijfsterrein "De Wildert", waardoor dit gebied landschappelijk als minder waardevol moet worden aangemerkt.

De nog aanwezige onverharde wegen zijn waardevol.

Bijzondere cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische karakteristiek van de Groenstraat en omgeving is te relateren aan de ontginningsgeschiedenis van het grondgebied van Dongen. De grote mate van herkenbaarheid en gaafheid van deze ontginningsbasis is aan te merken als cultuurhistorisch bijzonder waardevol. Het historische patroon is nog relatief gaaf aanwezig en komt tot uiting in het bebouwingspatroon (karakteristieke bebouwing, veldschuren en schaapskooien), het kleinschalige verkavelingspatroon, het beplantingspatroon bestaande uit fraaie erfbeplantingen, kleine hoogstamboomgaarden, solitaire bomen of perceelsranden (restant singels/houtwal), wegbeplanting en het wegprofiel (verhardingsbreedte, sloten).

Bijzondere landschapselementen

De bijzondere landschapselementen, met uitzondering van de storende elementen, zijn als herkenbare verwijzing naar de ontstaansgeschiedenis aan te merken als waardevol.

Kwetsbaarheden

De deelgebieden, bijzondere landschapselementen en cultuurhistorische waarden zijn in verschillende mate kwetsbaar voor ruimtelijke veranderingen en ontwikkelingen, met name als gevolg van agrarische en industrieel aandoende ontwikkelingen. De kwetsbaarheid komt tot uitdrukking in

- de locatie van de bebouwing (bijvoorbeeld middenin een open gebied of afwijkend van het bestaande bebouwingspatroon),

Aanbevelingen behoud kenmerken van deelgebieden

Dekzandrug

Behoud van de landschappelijke kwaliteiten door

- behoud van bosgebieden,
- het voorkomen van ontwikkeling van bebouwing die qua situering niet past binnen of niet aansluit op het bestaande bebouwingspatroon,
- het voorkomen van nieuwvestiging van en omschakeling naar grootschalig industrieel aandoende niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvormen/complexen en glastuinbouw,
- behoud van de fraaie landschappelijke overgangen tussen bebouwde kom en buitengebied (omgeving Eindsestraat),
- behoud van de zandwegen

Beekdal-landschap

Behoud van het open en onbebouwd karakter in de gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten door

- het voorkomen van ontwikkeling van bebouwing die qua situering niet past binnen of niet aansluit op het bestaande bebouwingspatroon,
- het voorkomen van nieuwvestiging van en omschakeling naar grootschalig industrieel aandoende niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvormen/complexen en glastuinbouw;
- behoud graslandkarakter en openheid

Slagenlandschap

Behoud van het open en onbebouwd karakter in de gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten door.

- het voorkomen van verdichting en versnippering door nieuwvestiging van bebouwing, die qua situering niet past binnen of niet aansluit op het bestaande bebouwingspatroon, waar mogelijk is het gewenst om de nog aanwezige koppeling van het bebouwingspatroon aan de ontginningsbasis in stand te houden,
- het voorkomen van nieuwvestiging van en omschakeling naar grootschalig industrieel aandoende niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvormen/complexen en glastuinbouw met name in de relatief open graslandgebieden (aan weerszijden van de Donge ten noorden van de Lage Ham, ten noorden van de Gemeentenweg en ten noorden van bedrijventerrein "De Wildert"),
- behoud van het aanwezige beplantingspatroon en onverharde wegen,
- behoud graslandkarakter en openheid met name in de gebieden aan weerszijden van de Donge ten noorden van de Lage Ham, ten noorden van de Gemeentenweg en ten noorden van "De Wildert",
- behoud cultuurhistorische karakteristiek van het gebied aan de Groenstraat e.o.

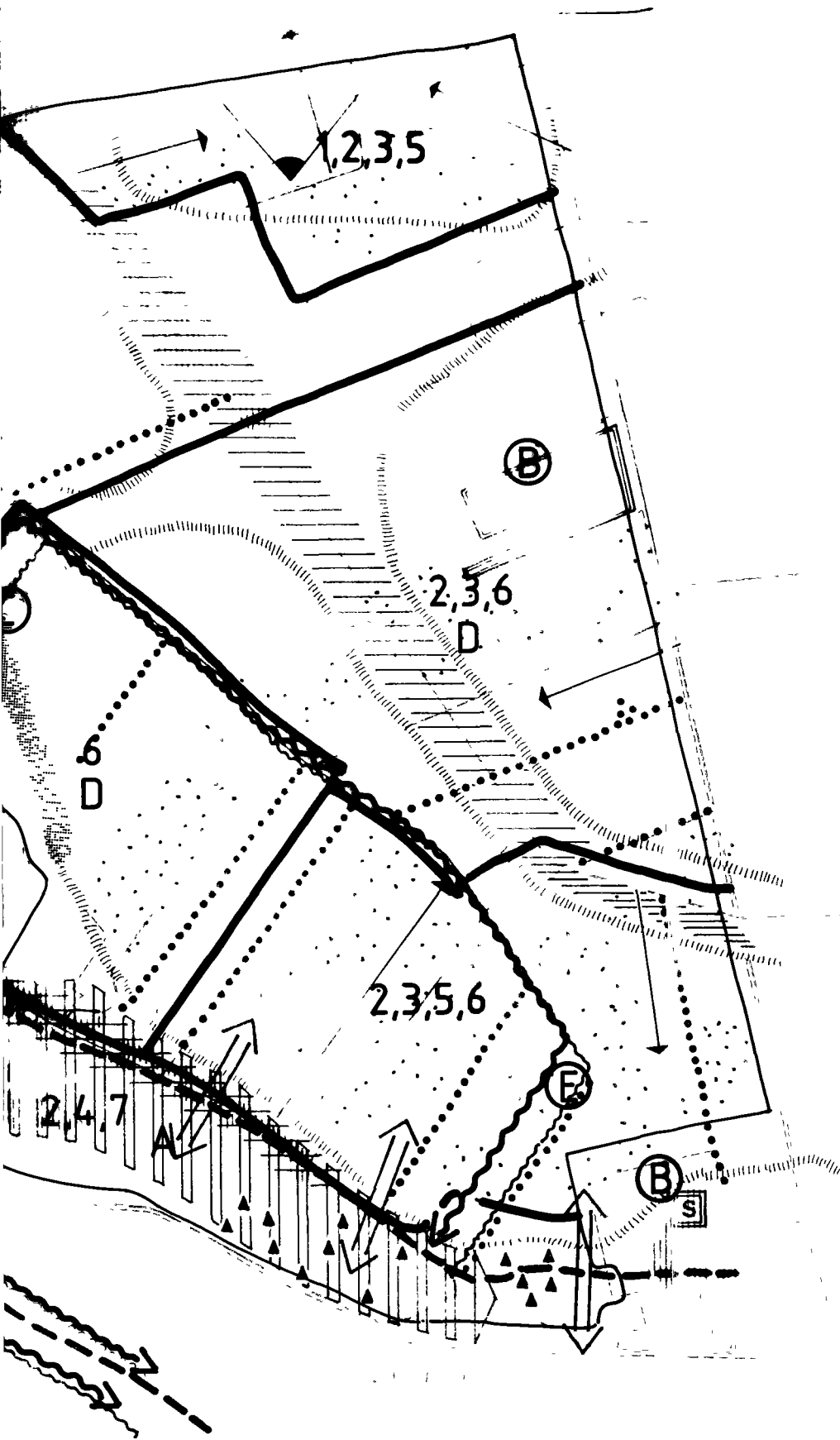
Aanbevelingen landschapsontwikkeling

Voor een aantal deelgebieden is het mogelijk om te komen tot versterking of ontwikkeling van de landschappelijke identiteit en waarden door middel van landschapsbouw. Met behulp van landschapsbouw kunnen lineaire (singel- en wegbeplanting) en vlakvormige beplanting (bos) ontwikkeld worden. Deze beplantingen zijn gericht op

- het vergroten van de diversiteit en het versterken van de contrastwerking open-dicht (overgangszones bebouwde kom/landelijk gebied);
- het vergroten van de landschappelijke samenhang en identiteit (versterken van de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis), bijvoorbeeld door het versterken bijzondere landschapselementen,
- inpassen van landschappelijk storende elementen en overgangen

In het kader van de gewenste landschapsontwikkeling in het plangebied zijn de volgende aanbevelingen relevant

- stimuleren van landschappelijke verdichting door middel van bos- en/of landschapsontwikkeling in de zone aan de oostkant van de kern Dongen (dekzandrug Dongen, verbetering kwaliteit overgangszone),



- ▲▲ bosgebied
- singelbeplanting
- huw dekzandrug (verdichting)
- kern-buitengebied
- spoor (converteert areaal, maatvoering)
- elementen (Donge, Onkelsloot en Wilhelminakanaal)
- lange zichtlijnen (meer dan 1500 meter)
- dekzand-/lagen-landschap

HUIDIGE LANDSCHAP
 GEWENSTE LANDSCHAP
 CULTUURHISTORIE

- bevorderen van een goede landschappelijke inpassing van storende elementen/bebouwing in het buitengebied (zoals het bedrijventerrein) door beplantingen,
- versterken van de visuele relatie van de Donge in de bebouwde kom met het buitengebied, met name aan de noord-oostkant van de kern,
- versterken van het patroon van singels (beplantingspatroon),
- versterken bijzondere landschapselementen

3.4 ECOLOGIE

In de voorliggende paragraaf zijn de actuele en potentiële ecologische kwaliteiten van het plangebied beschreven. Op basis van de volgende gegevens zijn de actuele ecologische waardevolle elementen in beeld gebracht en zijn ontwikkelingspotenties nagegaan.

- broedvogelgegevens (1987), afkomstig uit het Avifauna onderzoek van de provincie,
- provinciale vegetatiekartering 1992, voor het oostelijke deel van het plangebied,
- provinciale vegetatiekartering 1990, voor de omgeving van Klein Dongen en Dongen Vaart

De opbouw van deze ecologische ontwikkelingsvisie is gelijk aan die van paragraaf 3.3 Landschap.

- een beschrijving van de huidige situatie, waarbij zo mogelijk ecologische waarden naar deelgebieden worden onderscheiden, en vervolgens een beschrijving van de waardering en kwetsbaarheid van deze waarden,
- een beschrijving van de te verwachten ontwikkelingen van de ecologische structuur mede in relatie tot andere ruimtelijke ontwikkelingen en reeds in gang gezet beleid,
- een beschrijving van de ecologische potenties,
- een gewenste ecologische structuur die op grond van aanwezige en potentiële waarden vanuit ecologisch oogpunt dient te worden nagestreefd

De huidige ecologische structuur en de gewenste ecologische structuur zijn op kaart 4 gevisualiseerd.

3.4.1. Huidige situatie

Ecologische structuur en kenmerken

De ecologische structuur en betekenis zijn nauw gerelateerd aan het overwegend agrarisch karakter van het plangebied met een relatief intensief gebruik. Op de hoger gelegen delen zijn bosgebieden gelegen. Het aanwezige netwerk van water- en singelbeplanting en het plaatselijk open en onbebouwde karakter biedt mogelijkheden voor kenmerkende natuurelementen. Door het intensieve beheer zijn de dichtheden echter beperkt. Binnen het plangebied is sprake van de volgende ecologische kenmerken.

Bosgebieden

Het bosgebied ten noorden van het kanaal (Het Blik) vormt in structureel opzicht een onderdeel van de boswachterij Dorst, welke grenst aan het westelijk deel van het plangebied. Het is een overwegend naaldbos op voormalige stuifzanden. Op de dekzandrug Dongen liggen, zowel in het plangebied als in de kern Dongen, verspreid enige kleinere bosgebieden. Het betreft De Bergen, Hoge Kant en de omgeving van het zomerhuizenterrein. Deze bosgebieden zijn met name voor de fauna van belang. Aan de zuidkant van het Wilhelminakanaal is in het plangebied een klein bosgebied gelegen dat een onderdeel vormt van het natuurgebied de Lange Rekken (bosgebieden en graslanden gelegen tussen het Wilhelminakanaal en de Donge).

Broedvogels

De broedvogelgegevens geven aan dat er bijzondere situaties zijn waar bijvoorbeeld aan openheid gebonden broedvogels (wulp, patrijs) of aan struweel gebonden broedvogels (grasmus) voorkomen. De dichtheden van de aan openheid gebonden bijzondere broedvogels zijn echter relatief gering, van struweelvogels redelijk. Daarnaast komt een hoog aantal aan bos gebonden broedvogelsoorten (specht) voor.

Vegetatie

De vegetatie in het plangebied is te verdelen in vegetatie van bos- en beplantingselementen en vegetatie in het agrarisch gebied. In het agrarisch gebied is door de provincie een aantal kenmerkende planten gekarteerd. Het aantal bijzondere soorten is echter beperkt. Het betreft soorten als veldrus, dotterbloem en holpijp. Het voorkomen van deze kenmerkende soorten is veelal gekoppeld aan bermen, sloten, greppels en andere, bredere watergangen (Donge/Onkelsloot en Wilhelminakanaal).

Waardering

Om de ecologische kenmerken te kunnen beoordelen op de betekenis voor de ecologische structuur, zijn de volgende aspecten van belang:

- kenmerkendheid de mate waarin de in een gebied voorkomende flora en fauna karakteristiek is voor Noord-Brabant en Nederland,
- zeldzaamheid het betreft hier zowel de zeldzaamheid op regionale en nationale schaal als op internationale schaal,
- diversiteit de soortenrijkdom per oppervlakte-eenheid,
- vervangbaarheid de mate waarin bepaalde ecosystemen kunnen worden hersteld of elders worden vervangen,
- ligging in de ecologische structuren de mate waarin gebiedsdelen van belang zijn voor het ecologisch functioneren van omliggende gebieden (functie als natuur(kern)gebied).

Uit analyse blijkt dat de in het agrarisch gebied voorkomende kenmerken op zichzelf een beperkte waarde hebben. De door de provincie gekarteerde flora is in dat opzicht waardevol en beschermenswaardig. Slechts een paar van deze soorten komen in grotere aantallen verspreid in het gebied voor. Het betreft dan met name de soorten van (schrale) bermen en slootkanten. Onder de broedvogels is een aantal zogeheten Rodelijst-soorten, die in landelijk opzicht bescherming behoeven. Dit betreft bijvoorbeeld patrijs en grasmus. De patrijs komt voor in open agrarische gebieden met veel extensief beheerde randen (onkruiden). De grasmus is een struweelbroeder en het voorkomen is dus gekoppeld aan singelbeplanting. Deze twee bijzondere soorten komen echter in (zeer) lage dichtheden voor.

Kwetsbaarheden

Voor de onderscheiden ecologische kenmerken is nagegaan in welke mate deze kwetsbaar zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. De kwetsbaarheid van de onderscheiden gebiedscategorieën is afhankelijk van de soort ingreep en het effect ervan. In het kader van het ruimtelijk beleid zijn de volgende kwetsbaarheden relevant:

Bosgebieden

De natuurwaarden van de boselementen en het patroon van singelbeplanting zijn gevoelig voor versnippering en verkleining van het areaal. Tevens zijn de natuurwaarden van de bosgebieden gevoelig voor een verdere verdichting door bebouwing van de tussenliggende gebieden. De mogelijkheden voor migratie worden bijvoorbeeld door een toenemende mate van bebouwing beperkt. Het Wilhelminakanaal vormt voor onder meer reeën en kleine zoogdieren, door de aanwezige beschoeiing een barrière in de migratieroute tussen de bosgebieden. Mede gelet op de ligging op een voor verzuring gevoelige bodem is in de bosgebieden sprake van verzuringsgevoeligheid.

Broedvogels

Broedvogels zijn kwetsbaar voor versnippering, verstoring en voor intensivering van beheer. Ook verdichting door bebouwing en verdwijning van beplanting (houtsingels) hebben negatieve gevolgen voor de waarde van gebieden met broedvogels.

Vegetatie

De vegetatie van de bosgebieden en de beplantingselementen zijn kwetsbaar voor het verdwijnen van de opgaande beplanting en verandering in beheer. De vegetatie van bermen en sloten is kwetsbaar voor veranderingen in beheer, verslechtering van de waterkwaliteit en het bemestingsniveau. Afhankelijk van de bodem en vegetatietype kan sprake zijn van verzuringsgevoeligheid.

3.4.2. Verkenning ontwikkelingen en potenties

Ontwikkelingen

In het plangebied is een aantal (autonome) ontwikkelingen te verwachten met (in)directe gevolgen voor de ecologische waarden. Het gaat hierbij met name om te verwachten agrarische ontwikkelingen en de uitvoering van het reeds in gang gezette natuurbeleid van rijk en provincie. De belangrijkste in ecologisch opzicht relevante ontwikkelingen worden hieronder weergegeven.

Agrarische ontwikkelingen

Intensivering en specialisatie in de agrarische sector zal plaatselijk leiden tot veranderingen in grondgebruik (akkerbouw naar vollegrondstuinbouw) en concentratie van bebouwing of zelfs een zekere verglazing. Ook kan dit van invloed zijn op de waterhuishouding van deze gebieden.

Een en ander zal ten koste gaan van de ecologische ontwikkelingsmogelijkheden en waarden (verstening, versnippering, nivellering abiotische basisomstandigheden, vermindering oppervlakte). Daartegenover staat de ontwikkeling van mogelijk meer duurzame geïntegreerde agrarische productietakken die, zeker wanneer dit gepaard gaat met een zekere schaalvergroting, concrete mogelijkheden voor ecologische ontwikkelingen opleveren.

De toenemende druk op de intensieve veehouderij zal gepaard gaan met verstening en versnippering van het buitengebied en zal leiden tot directe aantasting van waarden en potenties (vogelkundige waarden). Een negatief neveneffect kan verkleining zijn van het aanwezige graslandareaal door omzetting naar bouwland (maisteelt). Ten aanzien van bemestingsdruk op agrarisch bouwland en ammoniakbelasting en verzuring mag echter ook worden verwacht dat onder invloed van landelijk en provinciaal milieubeleid een geleidelijke verbetering zal worden bereikt. Dit zal indirect leiden tot grotere mogelijkheden voor ontwikkeling van ecologische waarden.

De denkbare ontwikkeling van grondgebonden veehouderij zal (kunnen) leiden tot de noodzaak van schaalvergroting (extensivering) van het aanwezige graslandareaal. Als gevolg van extensiever weidebeheer (lage veebezetting, grotere bedrijven) ontstaan met betrekking tot de grondgebonden veehouderij geleidelijk mogelijkheden voor met name vegetatie en weidevogels. Verzuring zal plaatselijk enigszins nadelige gevolgen kunnen hebben al mag verwacht worden dat het gevoerde ammoniakbeleid op den duur tot een geleidelijke afname van de milieubelasting zal leiden.

De toename van het aantal deeltijd-agrariers heeft naar verwachting uiteenlopende consequenties voor de ecologische waarden en ontwikkelingsmogelijkheden. Enerzijds ontstaan er mogelijkheden zoals (nieuwe) vormen van aangepast/extensief beheer en natuurbeheer, hetgeen zal leiden tot vergroting van de ecologische waarden. Anderzijds zal een proces van toenemende niet-agrarische ontwikkelingen kunnen leiden tot ongunstige (neven)effecten voor de ecologische waarden, zoals verstoring van weidevogelgebieden door een toename van de recreatiedruk.

Naast het (positieve) effect via het proces van schaalvergroting op de ecologische ontwikkelingsmogelijkheden zal bedrijfsbeëindiging kunnen leiden tot het achterwege blijven van het agrarisch beheer, dat voor sommige natuurelementen/waarden essentieel is (het onderhoud van bijvoorbeeld drinkputten, poelen, landschapselementen en bosgebieden en graslandbeheer). Hierdoor kunnen bepaalde waarden onder druk komen te staan.

Natuurbeleid

Onder invloed van de uitvoering van het Natuurbeleidsplan zijn bepaalde delen van het agrarisch gebied begrensd en voorzien van een passend beheer. Het betreft met name de natte ecologische verbindingzones (de Donge en het Wilhelminakanaal).

Naast de elementen van het provinciale natuurbeleid zijn op lokaal niveau de natuurwaarden van de bosgebieden en op regionaal niveau de ecologische bosverbinding tussen het bosgebied van de Boswachterij Dorst en de Drunense Duinen van belang. Het beplantingspatroon in het plangebied speelt hierbij een belangrijke (veronderstelde/potentiele) functie.

Waterbeleid

Als gevolg van het reeds in gang gezette proces van waterkwaliteitsverbetering en waterbodemsanering mag worden verwacht dat de mogelijkheden voor (verdere) ontwikkeling van ecologische waarden zullen toenemen.

Potenties

Naast de beschreven ecologische kenmerken en waarden zijn in het plangebied ecologische potenties aanwezig.

Deze potenties hebben met name betrekking op de gebieden waar abiotisch (bodem, water) of ruimtelijk (ruimte voor areaalvergroting etc.) gunstige basisomstandigheden aanwezig zijn voor vergroting/versterking en ontwikkeling van ecologische waarden.

Deels gaat het om gebieden waar op dit moment (nog) geen grote ecologische waarden tot ontwikkeling zijn gekomen, bijvoorbeeld als gevolg van een te intensief grondgebruik. In het navolgende wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste ecologische potenties in het plangebied.

- In aansluiting op de aanwezige bos- en singelbeplanting zijn gunstige ruimtelijke mogelijkheden aanwezig voor verdere ontwikkeling van het beplantingspatroon en daarmee ook voor een vergroting en versterking van de waarde van de aanwezige waarden, met name voor bos- en struweelorganismen.
- De reeds aanwezige graslandgebieden met een betekenis als broedgebied voor weidevogels bezitten grote potenties voor de verdere ontwikkeling van deze functie. Dit vereist een meer nadrukkelijk hierop afgestemd beheer waarbij veelal met vrijwilligers zal worden samengewerkt (plaatsen van nestbeschermers).
- In de poldergebieden met verspreide vegetatiekundige betekenis zijn in potentie (abiotisch) mogelijkheden aanwezig voor versterking/ontwikkeling van de ecologische waarden. Vooral de huidige intensiteit van het grondgebruik belemmert deze ontwikkeling.
- De oevers, watergangen en bermen vormen (potentiele) ecologische verbindingzones voor bepaalde diersoorten (vlinders en kleine zoogdieren) tussen de verschillende leefgebieden. Er zijn gunstige mogelijkheden om te komen tot een samenhangend netwerk, mits fysieke barrières worden opgeheven en beheer (grondgebruik en water) meer wordt afgestemd op deze (mogelijke) verbindingfunctie.

3.4.3. Gewenste ecologische structuur

In ecologisch opzicht is het behouden van de huidige ecologische structuur een centraal uitgangspunt. De specifieke kwetsbaarheid van de ecologische waarden waaruit deze structuur is opgebouwd, geven aan of en in hoeverre de (te verwachten) ruimtelijke ontwikkelingen met deze waarden zijn te verenigen.

Naast het behoud is de ontwikkeling en versterking van de ecologische waarden in het plangebied gewenst. De aangegeven potenties geven aan waar en op welke wijze dit gestalte kan krijgen. Voor een belangrijk deel zijn ontwikkelingen reeds in gang gezet in het kader van de uitwerking van het provinciaal natuurbeleid.

Beide uitgangspunten (behoud en ontwikkeling/versterking) kunnen worden uitgewerkt in een gewenste ecologische structuur. De gewenste ecologische structuur in het plangebied is opgebouwd uit bosgebieden en ecologische verbindingzones.

Bosgebieden

De bosgebieden zijn gebieden met een substantiele omvang waar sprake is van een mede op de aanwezige natuurwaarden afgestemd beheer. Behoud en versterking van de reeds aanwezige natuurwaarden staan hier centraal. Grenzend aan deze bosgebieden zijn gebieden aan te geven waar op grond van aanwezige potenties de ontwikkeling van natuurwaarden gewenst is.

Het gaat hierbij om de droge bossen van de dekzandrug (direct noordelijk van het Wilhelminakanaal) en het natte bosgebied in het beekdal nabij de Lange Rekken

Ecologische verbindingzones

De ecologische verbindingzones geven een mogelijk netwerk aan voor de verbinding van natuur(kern)gebieden. In potentie is dit netwerk aanwezig. Het is gewenst deze potentie zoveel mogelijk tot ontwikkeling te brengen. Het gaat hier om

- natte verbindingzones in de vorm van watergangen met begeleidende oeverzones,
- een netwerk van drinkputten (met winterbiotoop) ten behoeve van amfibieën,
- droge verbindingzones in de vorm van het netwerk van bossen, singels en schrale bermen.

De ecologische verbindingzones hebben zowel betrekking op de flora als fauna

Aanbevelingen voor behoud van ecologische waarden

Voor de onderscheiden deelgebieden/elementen van de gewenste hoofdstructuur worden de volgende (ecologische) aanbevelingen gedaan ten behoeve van het behoud van de aanwezige waarden en potenties

Bosgebied

Behoud en versterking natuurwaarden door

- het behoud van
 - het aanwezige relief,
 - het boskarakter,
 - een extensief op de natuurfunctie afgestemd beheer,
- het voorkomen van verstoring (bijvoorbeeld door zonering van recreatie)

Ecologische verbindingzones

Behoud van aanwezige potenties door het voorkomen van versnippering en door continuering van het (extensieve) beheersniveau

Aanbevelingen voor ontwikkeling van ecologische waarden

De volgende ontwikkeling van ecologische waarden op grond van aanwezige potenties is gewenst

Bosgebied

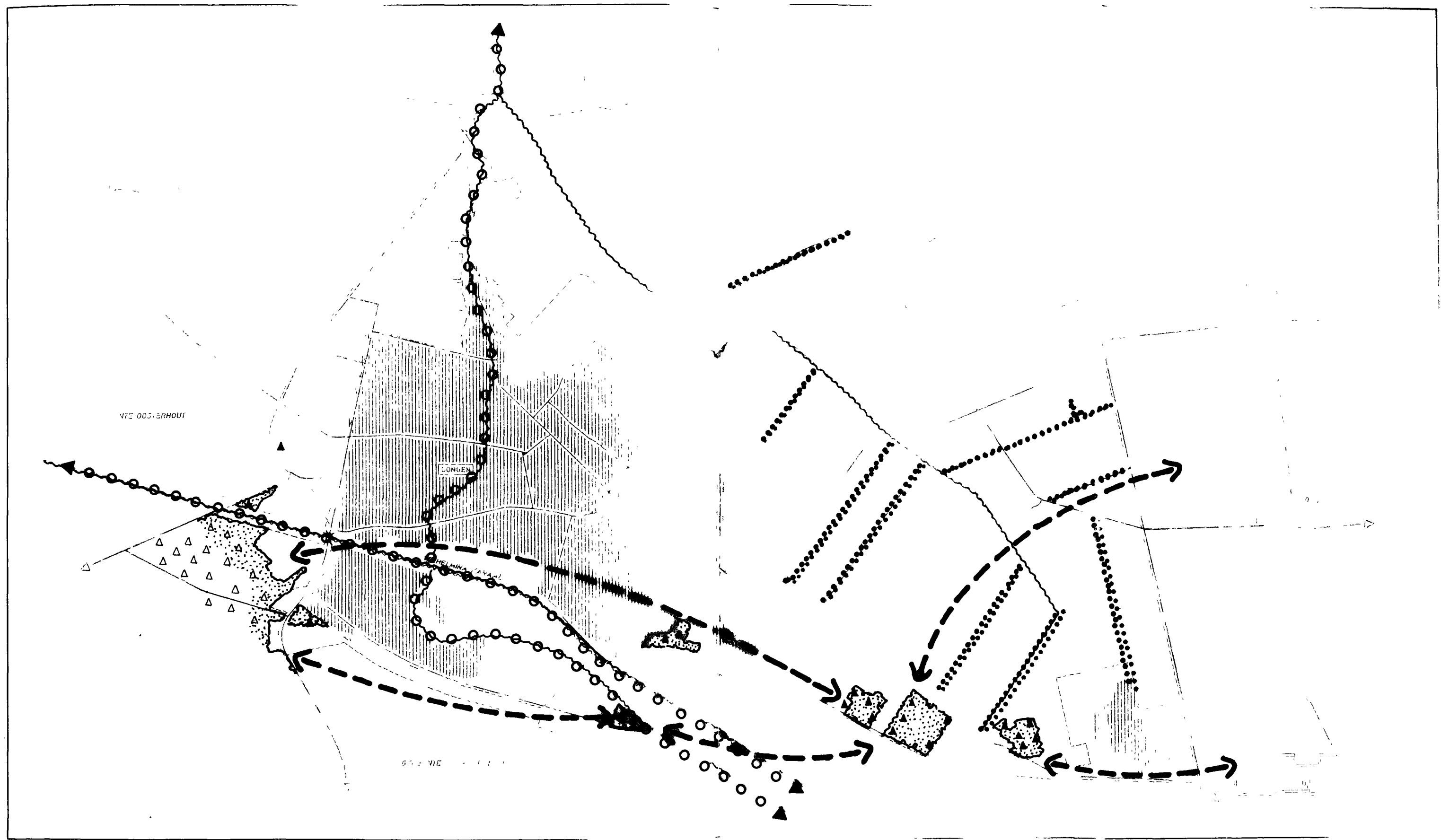
- vergroten van de kleine bosgebieden,
- verbinden van de bosgebieden door middel van een beplantingspatroon (singel, laan);
- stimuleren van een op natuurontwikkeling afgestemd beheer

Ecologische verbindingzones

- het ontwikkelen van een samenhangend netwerk van ecologische verbindingen door het aanvullen van het bestaande beplantingspatroon,
- het ontwikkelen van natuurwaarden door het actief stimuleren van een optimaal beheer. Dit kan door beheersafspraken met betrekking tot bermen, bos, beplantingssingels en de watergangen,
- het verminderen van de barrièrewerking van het Wilhelminakanaal voor zoogdieren door het aanleggen van zogenaamde uitstapplaatsen, met name in het westelijke deel van het plangebied en in de verbinding tussen Boschlust en de Lange Rekken
- ontwikkeling van poelen en beplantingen die ondersteunend kunnen zijn aan de ecologische verbindingfunctie

Hiermee wordt bereikt dat de huidige migratieroute van bosorganismen en de natte ecologische verbindingen worden versterkt





GEWENSTE HUIDIGE ECOLOGISCHE STRUCTUUR

- behoud bosgebied op het zandgebied buiten plangebied
- agrarisch gebied
- behoud bosgebied in beekdal
- houtsingels
- behoud singelsloot
- versterken migratieroute bosorganismen
- versterken natte ecologische verbinding
- behoud singelsloot op Donge, Onkelsloot en Wilhelminakanaal

HUIDIGE ECOLOGISCHE GEWENSTE ECOLOGISCHE STRUCTUUR

3 5 RECREATIE

Verblijfsrecreatie

De verblijfsaccommodatie in het plangebied omvat een zomerhuisterrein, een kampeerboerderij en een aantal tweede woningen

In het gebied tussen de Vierbundersweg en de Eindsestraat is een zomerhuisterrein gelegen Het terrein is in een bosgebied gelegen en wordt ontsloten vanaf de Vierbundersweg

In het open agrarisch gebied aan de Moersedreef-hoek Voldersweg bevindt zich een kampeerboerderij De logiesaccommodatie bestaat uit twee gebouwen met een capaciteit van 120 bedden Op het perceel en aan de overzijde van de Voldersweg zijn uitgebreide voorzieningen aanwezig voor sport en spel

Verspreid in het plangebied zijn voorts vier woningen (Eindsestraat 113, 115 en 117, Doremanssteeg 1) aanwezig die gebruikt worden als tweede woning Het zijn meestal houten noodwoningen die niet geschikt zijn of geschikt zijn te maken voor permanente bewoning Een van de woningen is in een slechte bouwkundige staat (Doremansteeg 1)

Het kamperen bij de boer komt binnen de gemeente (nog) niet voor

Dagrecreatie

Het plangebied is van belang als dagrecreatief uitloopgebied vanuit de woongebieden in de omgeving De landbouwwegen rond de kernen Dongen, Dongen-Vaart en Klein Dongen worden als wandel- en fietsroutes gebruikt Enkele onverharde wegen die in het kader van de ruilverkaveling in stand zijn gehouden of aangelegd, worden thans op bescheiden schaal als wandel- en fietspaden gebruikt

Een doorgaande bewegwijzerde recreatieve fietsroute Kaatsheuvel-Dongen-'s-Gravenmoer-Waspik loopt langs de Gemeentenweg-Dongen Vaart en sluit daar aan op het bestaande fietspad op de grens tussen 's-Gravenmoer en Dongen

Overige recreatieve voorzieningen

Binnen het plangebied zijn voorts nog de volgende recreatieve voorzieningen aanwezig

- een voetbalveld met kantine en gymnastiekzaal aan de Vaartweg ten zuiden van Dongen-Vaart,
- een voetbalveld aan de Ruiterbaan;
- een tennishal met buitenbanen aan de Doelstraat,
- een modelvliegtuigterrein aan de Bosweg,
- een hondendressuurterrein aan de Doelstraat,
- een manege annex hondenkennel aan de Laagstraat,
- enkele volkstuinten.

Deze voorzieningen zijn goed bereikbaar voor fiets- en autoverkeer vanuit de kernen

Voor de scoutingvereniging is in verband met de gewenste verplaatsing vanuit de bebouwde kom naar het buitengebied, aan de Doelstraat, een passende locatie gevonden

3 6 WONEN

Concentraties van burgerwoningen binnen het plangebied komen voor langs de toeleidende wegen naar de kern Dongen en 's-Gravenmoer In het verleden zijn deze concentraties ontstaan langs de ontginningsbases in het gebied De situering van de woningen is meestal loodrecht op de weg en evenwijdig aan de kavelrichting van het slagenlandschap

Het totaal aantal burgerwoningen in het plangebied bedraagt circa 185 woningen (exclusief de woningen in Dongen Vaart) en is globaal als volgt in het gebied onderverdeeld

- | | |
|--------------------------------------|-----|
| - Klein Dongen | 25, |
| - Omgeving Dongen Vaart-Gemeentenweg | 45, |
| - Laagstraat/Groenstraat | 30, |
| - Eindsestraat | 45 |

Voorts komen er een veertigtal burgerwoningen verspreid in het gebied voor die oorspronkelijk als boerderij of als landarbeiderswoning zijn gebouwd

3.7 INFRASTRUCTUUR

3.7.1. Huidige situatie

Wegennet en verbindingen

Het plangebied wordt ontsloten door de volgende provinciale wegen

- N-628 (Dongen-Kaatsheuvel via Bolkensteeg en de gereconstrueerde Gemeentenweg),
- N-629 (Dongen-Oosterhout via de Middellaan),
- N-632 (Dongen-Tilburg via de Vierbundersweg en Eindsestraat)

De uitvalsweg richting Gilze-Rijen, de Duiventorenbaan, is in beheer bij de gemeente Dongen. Deze weg is qua functie, gebruik en vormgeving echter vergelijkbaar met de drie provinciale wegen. Volgens de wegcategorisering, gebaseerd op een duurzaam veilige wegenstructuur, hebben de vier invalswegen primair een stroomfunctie.

Via de genoemde wegen vindt aansluiting plaats op het landelijke hoofdwegennet. Voor de bereikbaarheid van de kern Dongen via de rijkswegen zijn in dit verband de A-27 (Breda-Utrecht), de A-58 (Breda-Tilburg) en A-59 ('s Hertogenbosch-Moerdijk) van belang.

Wat betreft verkeersintensiteiten kunnen verder de Lage Ham, Klein Dongenseweg, Procureurweg, Vaartweg-Nieuweweg, Gaasjesweg/Gemeentenweg en de route Capelsedreef-Moerse-dreef-Heibloemstraat als gebiedsontsluitingswegen met relatief veel doorgaand verkeer worden aangemerkt. De overige wegen zijn voornamelijk plattelandswegen met een hoofdzakelijke erfonthutingsfunctie. Een deel van deze wegen is in het kader van de ruilverkaveling aangelegd of gereconstrueerd. Het betreft veelal half-verharde wegen met een recreatief medegebruik.

Verkeersintensiteiten

De huidige en toekomstige verkeersintensiteiten op de belangrijkste wegen in het plangebied zijn ontleend aan het concept van de geluidsniveaukaart Dongen (april 1997).

In de huidige situatie hebben vooral de Middellaan, de Westerlaan, de Vierbundersweg-Eindsestraat, de Duiventorenbaan en de Bolkensteeg-Gemeentenweg een hoge verkeersintensiteit (5.000 tot 15.000 mvt/etmaal). In de toekomst zal door de aanleg van de randweg rond De Beljaart de verkeersintensiteit op de route Noorderlaan-Bolkensteeg (gedeeltelijk) sterk toenemen. Het doortrekken van de Berlagestraat naar de Vennen/Eindsestraat zal naar verwachting niet tot grote verschuivingen in de verkeersstromen leiden.

Openbaar vervoer

Dongen wordt door middel van de openbaar vervoerslijn 127 (Breda-Oosterhout-Dongen-Tilburg) van de Brabantse Buurtspoorwegen en Autodiensten ontsloten. Daarnaast beheert de buurtbusvereniging 's-Gravenmoer e.o. twee buurtbuslijnen, te weten

- lijn 198 Dongen, Kaatsheuvel, Sprang-Capelle, Waspik,
- lijn 206 Oosterhout, Oosteind, 's Gravenmoer, Vaart, Dongen, Rijen

Daartoe wordt gebruik gemaakt van de navolgende uitvalswegen

- Eindsestraat (lijn 127),
- Middellaan (lijn 127),
- Bolkensteeg-Fazantenweg-Meester Janssenstraat (buurtbuslijnen 198 en 206),
- Westerlaan-Duiventorenbaan (buurtbuslijn 206)

Via genoemde lijnvoering is het plangebied in voldoende mate voorzien van openbaar vervoer.

Fietsvoorzieningen

Fietsvoorzieningen voor het bestemmingsverkeer zijn gelegen langs de volgende wegen

- tweezijdig Middellaan, Duiventorenbaan,
- éézijdig Bolkensteeg, Mr Janssenweg, Gemeentenweg, Westerlaan, Eindsestraat, Klein Dongenseweg, Vierbundersweg (parallelweg)

Voorts zijn langs de Kanaaldijk (Kanaaldijk Noord en Kanaaldijk Zuid) eveneens fietsvoorzieningen aangelegd. Voor het toeristisch recreatieve fietsverkeer zijn verder geen speciale voorzieningen gecreeerd.

De recreatieve fietsroute "De Donge" is langs de grens van het plangebied (over de Hoge Dijk en de Brouwersdijk) gelegen, maar voert verder voornamelijk door omliggende gemeenten. Voorts is een doorgaande bewegwijzerde recreatieve fietsroute langs de Gemeentenweg en Dongen Vaart in voorbereiding.

Vaarwegen

Het Wilhelminakanaal ten zuiden van de kern Dongen is een belangrijke vaarweg voor de binnenscheepvaart, met name ook voor de aanvoer van grondstoffen van en naar het bedrijfsterein Tichelrijt.

Invliegfunnel

In het verlengde van de startbaan van het vliegveld Gilze-Rijen is boven het oostelijk deel van het gemeentelijk grondgebied een invliegfunnel vastgesteld, waarbinnen een obstakelvrije zone geldt. De hoogte van deze invliegfunnel is echter zodanig dat geen conflicten met het normale bouwen en gebruik van het gebied te verwachten zijn.

Leidingen

Het plangebied wordt doorsneden door een aantal leidingen ten behoeve van de energievoorziening. Ten noorden van de kern Dongen ligt een leidingentracé waar in een zone van circa 40 meter de volgende leidingen voorkomen: een gastransportleiding met een diameter van 18" en een druk van 66,2 bar, twee olieleidingen van resp. 24" en 36" en een naphtaleiding van 8". De gastransportleiding volgt de leidingzone tot het Veepad en buigt af naar de Vierbundersweg. Via een gasstation wordt het gas verder getransporteerd naar Gilze-Rijen.

Binnen het plangebied komen voorts twee hoogspanningsleidingen voor. De meest zuidelijke hoogspanningsleiding volgt het tracé van de leidingzone. De noordelijke hoogspanningsleiding doorsnijdt in de omgeving van de Capelsedreef een klein gedeelte van het plangebied.

Vanaf de Middellaan voert via de Duiventorenbaan een rioolpersleiding naar Gilze-Rijen. Het afvalwater wordt in de zuiveringsinstallatie van Gilze-Rijen gezuiverd. Het gezuiverde water wordt via een afwateringssloot weer op de rivier de Donge geloosd. In het zuidwesten van het plangebied ligt tevens de afvalwaterpersleiding Dongen B.V.

Een warmwatertransportleiding loopt vanaf de Amercentrale naar Breda en Tilburg. Een aftakking van deze warmwaterleiding voorziet een aantal kassenbedrijven in Klein Dongen en Dongen Vaart van warm water ten behoeve van de verwarming van hun kassen.

3.7.2. Ontwikkelingen

Voor de toekomstige situatie zijn in hoofdzaak alleen ontwikkelingen te verwachten op het gebied van wegen en verkeer.

Voor de aanpassing van de verbinding Dongen-Kaatsheuvel/Loon op Zand is in 1994 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Dongen de 2^e herziening van het bestemmingsplan Dongen Buitengebied vastgesteld. Hiermee is het juridisch/planologisch kader verkregen voor aanpassing van het wegtracé zodat aan de minimale vereisten van de verkeersveiligheid kan worden voldaan. Gekozen is voor een directe verbinding tussen de kernen Dongen en Kaatsheuvel die tevens leidt tot een verbetering van de verkeersveiligheid voor het langzaam verkeer en tot een betere verkeersverdeling in de richting van de kern. De aanpassing houdt in dat het bestaande tracé van de Gemeentenweg is aangehouden (door verlegging van de hoofdrijbaan) en aansluitend daarop tussen de Hoefweg en Fazantenweg een nieuw tracé is gerealiseerd.

Als gevolg van de uitvoering van maatregelen uit het Verkeersbeleidsplan Dongen doen zich enkele wijzigingen voor in de verkeersstructuur buiten het plangebied. De Berlagestraat (randweg Hoge Akker) zal worden doorgetrokken naar de Eindsestraat/Vennen. Verder zal bij de ontwikkeling van De Beljaart een randweg worden gerealiseerd, welke de Bolkensteeg met de Noorderlaan zal verbinden. Met name door de aanleg van de laatstgenoemde weg zullen de verkeersstromen in het plangebied enigszins wijzigen.

3.8 OVERIGE FUNCTIES

Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarde van het plangebied komt vooral voort uit de herkenbaarheid van de ontginningswijze van het gebied. Dit betreft in hoofdzaak het slagenlandschap welke is ontstaan als gevolg van systematische ontginning. De Groenstraat en omgeving zijn derhalve aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De gaafheid en herkenbaarheid van deze ontginningsbasis dient zo min mogelijk te worden aangetast. Daarnaast heeft een deel van de bebouwing in het plangebied een cultuurhistorische waarde. Een deel van de boerderijen is aangewezen als monument. De cultuurhistorisch waardevolle panden zijn weergegeven in bijlage 2.

In het plangebied komen geen archeologische vondsten voor als gevolg van de late ontginningen (na 800).

Niet-agrarische bedrijven

Binnen het plangebied bevinden zich naast de eerdergenoemde agrarische bedrijven nog een groot aantal niet-agrarische bedrijven. In bijlage 3 is een overzicht gegeven van deze bedrijven.

Een aantal bedrijven is gerelateerd aan het wegverkeer, namelijk twee verkooppunten van motorbrandstoffen (inclusief LPG) aan de Eindsestraat en de Vaartweg, garagebedrijven en twee wegenbouwbedrijven.

Diverse kleine bedrijven waaronder ambachtelijke en enkele grote, aan de bouw gerelateerde bedrijven, zijn gesitueerd in de bebouwingsconcentraties aansluitend aan de kernen.

Een aantal van de in bijlage 3 genoemde bedrijven is tevens gericht op groothandel en detailhandel, onder meer handel in bouwmaterialen op meerdere plaatsen aan de Eindsestraat, een verkoopruimte voor sportartikelen in de Doelstraat en een vogel- en dierengroothandel aan de Eindsestraat.

Agrarische hulp- en nevenbedrijven

Een aantal bedrijven in het plangebied heeft een dienstverlenende functie voor de landbouw in de vorm van onderhoud en reparatie van landbouwmachines, het uitvoeren van werkzaamheden die verband houden met de geteelde gewassen, of het uitvoeren van grondwerkzaamheden.

Semi-agrarische bedrijven

De dierenpensions en hondenkennels die in het gebied voorkomen worden beschouwd als semi-agrarische bedrijven. Deze bedrijven zijn gelegen aan de Gemeentenweg en de Vaartweg.

Horecavestigingen

In het plangebied zijn enkele horecabedrijven gesitueerd. Het betreft voornamelijk cafébedrijven. Twee cafébedrijven hebben tevens een speeltuin. Eén bedrijf betreft een café-restaurant met bijbehorende zaalruimte. In het café aan de Vaartweg is tevens een schietbaan aanwezig.

De functies en veranderingen en ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 3 hebben relaties met en gevolgen voor de milieukwaliteit van het buitengebied, onder meer door wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en de mestproblematiek. Een planningsopgave (beleidsvisie) zoveel mogelijk gericht op duurzame ontwikkeling van het buitengebied noodzaakt tot afstemming tussen ruimtelijk en milieubeleid. De in het ruimtelijk beleid te bieden ontwikkelingsmogelijkheden dienen in overeenstemming te zijn met de randvoorwaarden en beperkingen die voortkomen uit het milieubeleid. Deze afstemming is ook mogelijk omdat voor het buitengebied relevante milieu-aspecten ook een ruimtelijke dimensie hebben. Voorts is bij de toetsing van initiatieven en vergunningaanvragen de (instrumentele) relatie van belang tussen het ruimtelijk beleid (bouwvergunning) en het milieubeleid (milieuvergunning).

Inzicht in de voor het plangebied relevante milieu-aspecten is dan ook noodzakelijk om te komen tot een actueel en toekomstgericht bestemmingsplan. Dit hoofdstuk gaat daar op in. Daarbij is gekozen voor een benadering vanuit de diverse milieu-aspecten. Voorzover relevant zijn diverse aspecten op kaart 5 gevisualiseerd.

4.1 WEGVERKEERSLAWAAI

Zonering in het kader van de Wet geluidhinder

Wegverkeer gaat gepaard met geluidhinder. In de Wet geluidhinder is een rechtstreeks (inhoudelijk en procedureel) verband gelegd tussen geluidshinderproblematiek en ruimtelijke ordening door middel van de in de Wet geluidhinder geïntroduceerde geluidszones langs wegen. Een geluidszone is een gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen, wanneer er in dat gebied woningen of andere gevoelige bestemmingen zijn of wenselijk worden geacht, extra aandacht moet worden besteed aan geluidhinder.

Op basis van de per 1 maart 1993 gewijzigde Wet geluidhinder hebben alle wegen een geluidszone. Uitzondering op de algemene regel dat alle wegen gezoneerd zijn, is gemaakt voor woonerven, 30 km/uur-gebieden en voor wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgelegd geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de weg 50 dB(A) of minder bedraagt. Uit de geluidsniveaukaart Dongen blijkt dat het merendeel van de wegen in het plangebied gezoneerd is.

Nieuwe situaties

Binnen de geluidszone van wegen is realisering van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals nieuwe (agrarische) dienstwoningen, in principe slechts mogelijk indien de geluidsbelasting aan de gevel niet hoger is dan 50 dB(A), de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Bij overschrijding van deze waarde kan voor (niet-agrarische) dienstwoningen een ontheffing tot 55 dB(A) worden verkregen, voor agrarische dienstwoningen is de uiterste grenswaarde 60 dB(A). Voor het verkrijgen van deze ontheffingen is een aan Gedeputeerde Staten te richten verzoek om een hogere waarde noodzakelijk.

In het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan de geluidsniveaukaart Dongen, zijn de afstanden uit de wegas bepaald waarop de geluidsbelasting 50-, 55- en 60 dB(A) bedraagt.

4.2 INDUSTRIELAWAAI

Zonering in het kader van de Wet geluidhinder

Zowel rond bestaande als nieuwe industrieterreinen waarop geluidsproducerende inrichtingen (voorheen A-inrichtingen) voorkomen of gevestigd worden, dient een geluidszone ex artikel 53 Wet geluidhinder vastgesteld te worden. Buiten de zone mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan 50 dB(A).

Nabij het plangebied zijn drie industrieterreinen gelegen, die ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerd moeten worden.

Voor het bedrijfsterrein "De Wildert", gelegen ten zuid-oosten van het plangebied, is op 5 januari 1990 door de Kroon een geluidszone vastgesteld. Deze zone strekt zich grotendeels over het plangebied uit.

Aansluitend op dit bedrijventerrein ligt in de gemeente Tilburg het terrein Vossenbergh en de uitbreiding Vossenbergh-West. Op dit terrein en de aangrenzende uitbreiding kunnen ook geluidsproducerende inrichtingen worden gevestigd. In de toekomst zal voor deze terreinen en "De Wildert" een gecombineerde geluidszone worden vastgesteld.

De geluidszone van het industrieterrein "Vijf Eiken" en "Wilhelminakanaal Noord" in Oosterhout is op 18 januari 1991 door de Kroon vastgesteld. Deze zone ligt ten zuid-westen van het plan-gebied.

Bestaande situaties

Voor bestaande geluidsgevoelige bebouwing, gelegen in het gebied tussen de geluidsbron en de 55 dB(A)-contour zal in het kader van de saneringsprocedure van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek verricht moeten worden en een programma van maatregelen moeten worden opgesteld dat aan de minister wordt voorgelegd. Voor de betreffende woningen kan op grond van dat programma een hogere waarde worden vastgesteld.

Nieuwe situaties

Binnen de zones van bedrijfsterreinen ex artikel 53 Wet geluidhinder is de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing in het gebied tussen de geluidsbron en de 55 dB(A)-contour, krachtens de Wet geluidhinder uitgesloten.

In het gebied tussen de zonegrens ex artikel 53 en de 55 dB(A)-contour is op grond van de Wet geluidhinder alleen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk indien de procedure inzake een hogere grenswaarde met succes is doorlopen.

4.3 MESTPROBLEMATIEK

Het plangebied is gelegen in een concentratiegebied van intensieve veehouderij. De groei van vooral de intensieve veehouderij en in mindere mate de rundveehouderij in Noord-Brabant, heeft geleid tot een aantal milieuproblemen.

- vermesting van het milieu,
- verzuring van het milieu,
- stankhinder

Het gaat hierbij in hoofdzaak om een beperkt aantal factoren (fosfaat, nitraat, ammoniak) die een negatieve invloed hebben op een groot aantal functies. Een en ander is op kaart 5 gevisualiseerd.

Vermesting

De vermesting van het milieu wordt veroorzaakt door de overmaat aan dierlijke meststoffen en kunstmest die zich in de bodem ophopen en die uitspoelen naar het grond- en oppervlaktewater. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de volgende functies:

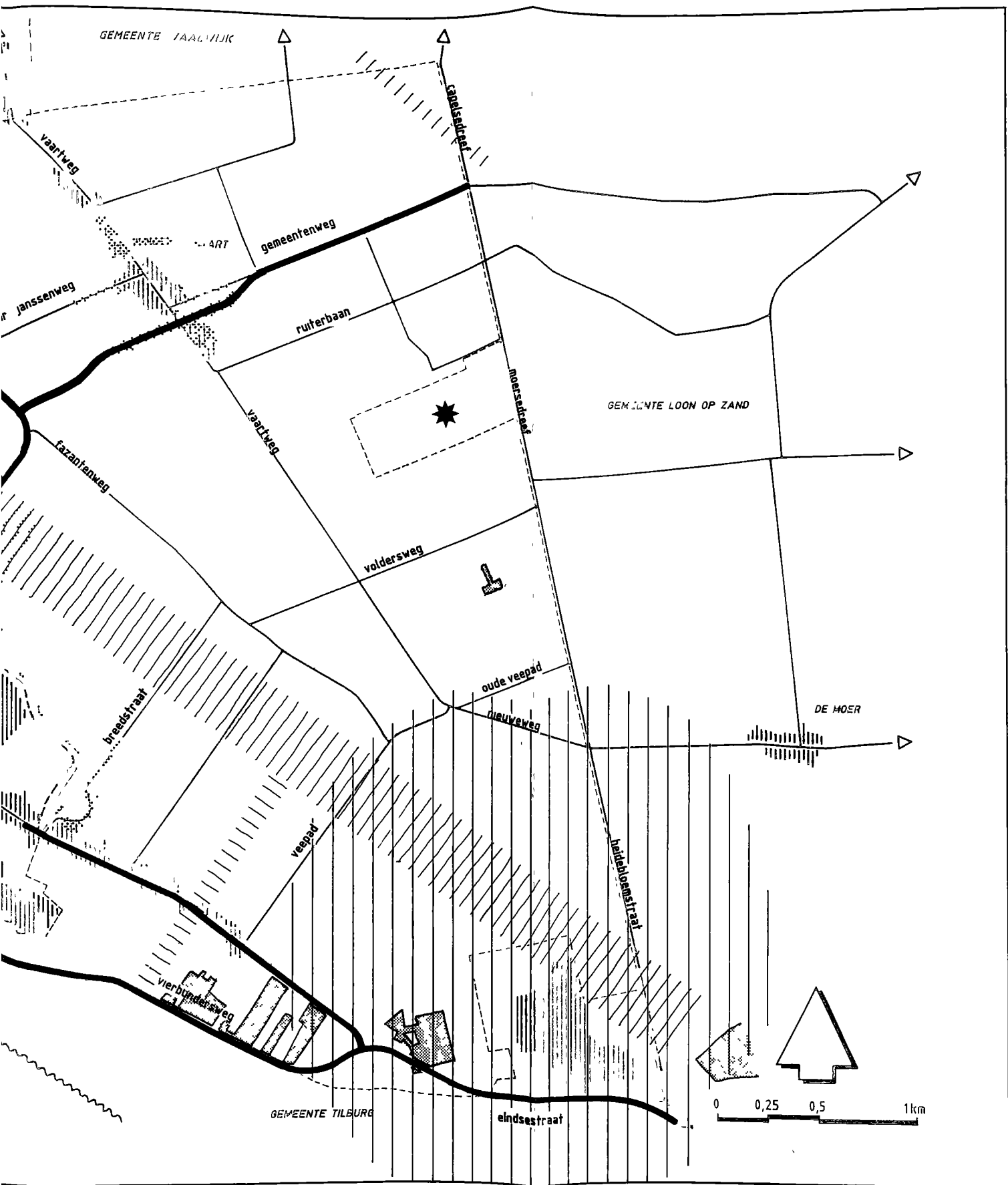
- landbouw kwaliteitsvermindering gewassen (nitraat, koper), afname productievermogen grond (zware metalen), gezondheid vee (drinkwater, grasland),
- drinkwaterwinning nitraat- en fosfaatuitspoeling,
- natuur aantasting voedselarme milieutypes, nivellering gradienten (stikstof, fosfaat),
- recreatie (aantasting vis- en zwemwater)

Uitgaande van de milieuhygiënische normen, dat wil zeggen bij een gemiddelde gewasproductie en een zo gering mogelijke belasting van de bodem en het grondwater, zijn de mestoverschotten in het plangebied nog van beperkte omvang in vergelijking tot de concentratiegebieden in bijvoorbeeld zuidoost-Brabant.

Verzuring

De verzuring van het milieu wordt veroorzaakt door de neerslag van zuurvormende stoffen uit de lucht. De grote verzuurders van bodem, grond- en oppervlaktewater zijn zwaveldioxide (SO_2), stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH_3). Met name de industrie, elektriciteitscentrales en het verkeer zijn belangrijke bronnen voor de uitstoot van NO_x en SO_2 .

Ammoniak komt met name vrij bij de productie, opslag en verspreiding van dierlijke mest. Zwaveldioxide en stikstofoxiden worden over grote afstanden getransporteerd en zijn in het kader van dit bestemmingsplan niet te beïnvloeden.



stankhinder

zone stankhinder

MILIEU

KAART 5

Een groot deel van de ammoniakemissie in het plangebied (als gevolg van intensieve veehouderij) slaat op korte afstand van de bron neer

Voor de volgende functies kan de verzuring nadelige gevolgen hebben

- landbouw directe gewasschade aan land- en tuinbouwgewassen door ammoniakneerslag op het blad, opbrengstverliezen en extra kosten in verband met bekalking als gevolg van verzuring van landbouwgronden (ammoniak),
- bosbouw aantasting vitaliteit (naald)bossen (ammoniak),
- natuur nivellering natuurlijke gradienten, soortensamenstelling en diversiteit (afhankelijk van verzuringsgevoeligheid van de bodem)

Om verzuring als gevolg van depositie van ammoniak tegen te gaan, dienen in eerste instantie maatregelen aan de bron te worden genomen. Maatregelen gericht op het reduceren van de mestoverschotten zullen een positief effect hebben. Tevens worden maatregelen genomen met betrekking tot de mestaanwending (het injecteren en onderwerken van mest), de opslag van mest (afdekking) en het stalsysteem (emissie-arme stalsystemen).

De Interimwet ammoniak en veehouderij en de gelijknamige, recent gewijzigde uitvoeringsregeling bieden mogelijkheden om een onverantwoorde uitbreiding van de ammoniakuitstoot in de nabijheid van verzuringsgevoelige natuurgebieden te voorkomen. Op basis van de bodemkaart en de Uitvoeringsregeling ammoniak en veehouderij zijn de kwetsbaarheden voor verzuring op kaart 5 aangegeven. Als gevolg van de verzuringsgevoeligheid van de natuurgebieden is sprake van kwetsbaarheid voor ammoniakdepositie. Om deze reden is het noodzakelijk om beperkingen op te leggen aan de vestiging of uitbreiding van (intensieve) veehouderij in de nabijheid van deze natuurgebieden.

Stankhinder

Ter plaatse van veehouderijbedrijven (stallen, mestopslag) of daar waar sprake is van het uitrijden van dierlijke mest, kan sprake zijn van stankhindersituaties. Voor een aantal bedrijven in het plangebied kan gezien de ligging ten opzichte van stankgevoelige objecten op grond van de richtlijn Veehouderij en Stankhinder uit de brochure Veehouderij en Hindervet, stankhinder verwacht worden. Daarnaast kan het veelvuldig uitrijden van mest op een klein oppervlak een grote bron van stankoverlast vormen.

De woonfuncties, in en grenzend aan het plangebied, worden vooral nadelig beïnvloed door deze stankhinder. Daarnaast kunnen ook de dag- en verblijfsrecreatie hinder ondervinden van stank. Hierbij kan worden gedacht aan sportvelden, volkstuinten en campings.

Met name in de nabijheid van de woonconcentraties (De Biezen, Hoge Akker, Hoge Ham en Dongense Vaart) is sprake van situaties die aanleiding (kunnen) geven tot stankhinder en daarmee een negatieve invloed op het woonklimaat kunnen hebben. Naast bovengenoemde stankhinder van agrarische bedrijven kan in het plangebied sprake zijn van stankhinder als gevolg van de pluimveeslachterij in de Groenstraat.

Maatregelen

De vermestings-, verzurings- en stankproblematiek kan niet los worden gezien van de mestoverschotproblematiek. Dit geldt ook voor de te nemen maatregelen. Ter beperking van de dierlijke mestoverschotten is inmiddels rijksbeleid en wetgeving ontwikkeld (onder meer Wet bodembescherming, Meststoffenwet en het besluit Verplaatsing Mestproductierechten) gericht op een doelmatige opslag en afvoer van de mest en het tegengaan van een onverantwoorde toename van de mestproductie. Uitgangspunt is dat de veestapel in stand blijft en technisch-structurele maatregelen worden genomen in de volgende oplossingsrichtingen:

- veevoer (meerfase-voeding, betere voederconversie),
- afzet van mest (mestbanken, betere mestdistributie en mestopslag),
- bewerking en verwerking van mest (mestverwerkingsfabrieken)

Maatregelen ter beperking van de (kunst)mestgiften in de niet-grondgebonden tuinbouw (championnteelt e.d.) en glastuinbouw richten zich op realiseren van zogeheten gesloten

In de grondgebonden land- en tuinbouw zal met name aandacht worden geschonken aan de optimalisering van de bemesting, waardoor de verliezen naar het milieu worden geminimaliseerd

Verzuring

Maatregelen ter reductie van de uitstoot van zwaveldioxide en stikstofoxiden zullen in verband met het grensoverschrijdend karakter veelal internationaal (moeten) worden getroffen. Voor de vermindering van de verzuring als gevolg van de ammoniak-depositie geldt dat de reeds genoemde maatregelen, gericht op het reduceren van mestoverschotten, positieve effecten zullen hebben. Daarnaast geldt dat met name in en nabij de concentratiegebieden maatregelen toepasbaar zijn ten aanzien van de mestaanwending (uitrijden, injecteren, onderwerken e.d.), opslag (afdekking) en stalsystemen (groen-label stallen).

Voorts biedt de huidige wetgeving mogelijkheden om onverantwoorde uitbreiding van de ammoniakuitstoot nabij verzuringsgevoelige natuurgebieden te voorkomen (Interimwet ammoniak en veehouderij, Ammoniakreductieplan). In het plangebied is sprake van een aantal verzuringsgevoelige bosgebieden, gelegen op de stuifzandkoppen. Op kaart 5 is indicatief aangegeven welke voor verzuring gevoelige natuurterreinen binnen het plangebied liggen.

Stankhinder

Ook het oplossen van het stankprobleem is sterk gelateerd aan die van de mestoverschottenproblematiek en verzuringsproblematiek. Maatregelen met betrekking tot het uitrijden van de mestopslag en stalsystemen (groen-label stallen) kunnen ook een positieve bijdrage leveren aan het oplossen van het stankprobleem.

Daarnaast kan door middel van het ruimtelijke beleid en milieubeleid worden voorkomen dat nieuwe (potentiele) stankhindersituaties ontstaan door nieuwe stankgevoelige functies in het agrarisch gebied tegen te gaan en door het waarborgen van voldoende afstand tussen een stankgevoelige functie en de agrarische bedrijven met een grote ammoniakuitstoot.

In kaart 5 is een indicatieve zone weergegeven waarbinnen uit oogpunt van stankhinder potentiële conflictsituaties zouden kunnen ontstaan.

4.4 CHEMISCHE BESTRIJDINGSMIDDELEN

Hoewel het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen niet uitsluitend beperkt blijft tot de landbouw, is de landbouw de belangrijkste gebruiker. De bestrijdingsmiddelen voor landbouwkundig gebruik kunnen als volgt worden onderverdeeld:

- grondontsmettingsmiddelen,
- onkruidbestrijdingsmiddelen,
- schimmelwerende middelen,
- insectenbestrijdingsmiddelen;
- overige middelen.

Met name in de intensieve tuinbouw (vollegronds- of glastuinbouw) en de bloembollenteelt is door het intensieve grondgebruik een sterke afhankelijkheid van bestrijdingsmiddelen ontstaan. Door verspreiding via bodem, water en lucht kan op lokaal niveau aantasting van natuur en landbouw en zelfs gevaar voor de volksgezondheid ontstaan.

Maatregelen

De reductie van het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen heeft in het rijksbeleid en wetgeving (o.a. Bestrijdingsmiddelenwet en Wet bodembescherming) ruime aandacht (zie NMP, Structuurnota Landbouw e.d.). Het doel van het bestrijdingsmiddelenbeleid is een structurele vermindering van de afhankelijkheid van bestrijdingsmiddelen. Binnen de eerstkomende jaren mag worden verwacht dat de volgende maatregelen te realiseren zijn:

- beperken van de inzet van grondontsmettingsmiddelen (dosering, vruchtwisseling),
- stimuleren van geïntegreerde bedrijfssystemen (door mechanische bestrijding in combinatie met een ruimere vruchtwisseling zijn minder bestrijdingsmiddelen noodzakelijk),
- betere toedieningstechnieken en mechanische onkruidbestrijding,
- zuiveren drainwater (recirculatie water in gesloten systeem),
- metalen bedden in champignonenteelt (ontsmettingsmiddelen worden overbodig)

Voor sommige bedrijfssystemen zoals de vollegrondsgroenteteelt is het realiseren van geïntegreerde bedrijfssystemen nog in uitwerking en zal slechts op langere termijn te realiseren zijn. Ook brede toepassing van biologische bestrijding en het onderzoek naar nieuwe gewassen (bouwplanverruiming, ziektebestendige rassen) zijn maatregelen waarvan brede toepassing pas op de langere termijn mogelijk zal zijn.

Als gevolg van bovengenoemde maatregelen moet verwacht worden dat het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in met name de vollegrondstuinbouw, glastuinbouw en champignonenteelt ook binnen het plangebied zal verminderen. Plaatselijk in het plangebied zal het gebruik van bestrijdingsmiddelen afhankelijk van de omvang en situering ten opzichte van kwetsbare functies, echter aan nadere eisen moeten worden gebonden (milieuwetgeving).

4.5. EXTERNE VEILIGHEID

Bij objecten, die risico's met zich kunnen meebrengen voor de omgeving, dienen bepaalde afstanden in acht te worden genomen tussen de bron en risicogevoelige objecten zoals woningen. Een aantal leidingen in het plangebied kunnen risico voor de veiligheid in de omgeving betekenen. Te denken valt aan brand- en explosiegevaar bij gas- en olietransport, het gevaar van bodemverontreiniging bij lekken in olietransportleidingen en het brand- en kortsluitingsgevaar bij hoogspanningsleidingen.

In het plangebied is deels sprake van een leidingenstrook met meerdere buisleidingen, een gastransportleiding (gelegen buiten deze leidingenstrook) en een tweetal hoogspanningsleidingen. Voor de veiligheidszones, die in verband met deze leidingen moeten worden aangehouden, gelden provinciale en ministeriele richtlijnen en circulaire's.

Op kaart 5 zijn de aan te houden zones indicatief aangegeven. Daarnaast liggen in het plangebied een rioolpersleiding en een afvalwaterleiding (Tanco-leiding Dongen B.V.). Bij deze leidingen speelt externe veiligheid geen rol. Wel dient i.v.m. bescherming van de leiding tegen beschadiging (voorkomen moet worden dat als gevolg van lekkage verontreiniging van bodem en/of water optreedt) en bereikbaarheid voor onderhoud aan weerszijden van de leiding een vrije strook te worden aangehouden (zakelijke rechtstrook).

Aan de Eindsestraat en aan de Vaartweg zijn verkooppunten voor motorbrandstoffen gesitueerd. Bij deze verkooppunten wordt ook LPG verkocht. Als gevolg van het risico op een ongeval dienen in nieuwe situaties rondom het vulpunt, het reservoir en de afleverzuil minimum afstanden te worden aangehouden ten opzichte van gevoelige functies (waaronder incidentele bebouwing). Deze afstanden staan weergegeven in de Integrale nota LPG (maart 1984). Ten opzichte van het vulpunt geldt een minimum afstand van 80 meter, ten opzichte van de afleverzuil geldt een afstand van 20 meter en ten opzichte van het reservoir dient een afstand van 40 meter te worden aangehouden. Binnen deze afstanden is de bouw van nieuwe woningen en bijzondere objecten categorie II, zoals aangegeven in de Integrale nota LPG (waaronder scholen, bejaardentehuizen en kantoorgebouwen met meer dan 50 personen), niet mogelijk.

Bij de LPG-installatie aan de Vaartweg is de 80 meter-zone vanuit het vulpunt de maatgevende afstand, de overige afstanden vallen binnen deze cirkel. Eventuele woningbouw is binnen deze zone uitgesloten. Bij de LPG-installatie aan de Eindsestraat is de 80 meter-zone vanuit het vulpunt en een deel van de 40 meter-zone vanuit het reservoir opgenomen. Binnen deze zones is incidentele woningbouw uitgesloten.



5.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK PLANGEBIED

Op basis van een aspectsgewijze benadering in de vorige hoofdstukken (inventarisatie, analyse en beleidskader) kan een algemene ruimtelijke en functionele karakteristiek worden gegeven van het plangebied. Hierbij kan globaal een onderscheid worden gemaakt tussen het agrarisch gebied en natuurgebied.

Agrarisch gebied

Landbouw

Het plangebied bestaat overwegend uit agrarisch gebied, dat wil zeggen het wordt gekenmerkt door de hoofdfunctie landbouw. Er is sprake van een gemengd grondgebruik waarbij akkerbouw, rundveehouderij en de vollegrondstuinbouw naast elkaar voorkomen. De glastuinbouw is plaatselijk in ontwikkeling. De intensieve veehouderij, met name de varkenshouderij, is in vergelijking tot de intensieve veehouderijconcentraties in het zuidoostelijk deel van Noord-Brabant, in mindere mate aanwezig en is veelal te vinden op de gemengde bedrijven.

Er is sprake van overwegend kleine, kapitaalintensieve bedrijven die in de toekomst verder zullen moeten investeren om hun economisch toekomstperspectief te behouden. Schaalvergroting zal hierbij nodig zijn. De ruimte hiertoe is evenwel beperkt.

De grondgebonden agrarische productiestructuur zal als gevolg van een toenemende versterking en verglazing onder druk komen te staan. Concentratie van glastuinbouw is dan ook noodzakelijk.

Landschap en ecologie

De landschappelijke structuur van grote delen van het plangebied is tot op heden duidelijk herkenbaar. Het betreft bijvoorbeeld de lintbebouwing van de ontginningsbases met de daarachter liggende open ruimten. Kenmerkend is ook de slagenverkaveling. Deze landschapsstructuur en kenmerkende openheid is op enkele plaatsen als landschappelijk waardevol aan te merken.

Op een aantal plaatsen is de herkenbaarheid van de landschapsstructuur verminderd door diep in het open gebied penetrerende bebouwing (kassen) en storende bebouwing. In delen van het plangebied kan de landschappelijke waarde worden vergroot door bijvoorbeeld het aanbrengen van bosbeplanting in het kernrandgebied aan de oostzijde van de kern Dongen of door uitbreiding van de beplantingsstructuur (houtsingels) in het slagenlandschap. Daarnaast kunnen storende elementen van een betere landschappelijke inpassing worden voorzien.

De bijzondere natuurwaarden in het plangebied zijn in hoofdzaak beperkt tot de bosgebieden en houtsingels. In het agrarisch gebied zijn daarnaast verspreid enige bijzondere natuurwaarden aanwezig gekoppeld aan bermen en watergangen. Door de uitwerking van de natte ecologische verbindingzones (Donge en Wilhelminakanaal) is een vergroting van de ecologische betekenis mogelijk. Dit geldt niet alleen voor het plangebied maar is ook van groot belang voor de natuur in de bebouwde kom van de kern Dongen. Door het gericht ontwikkelen van droge ecologische verbindingen en een afgestemd beheer zullen de natuurwaarden van bossen en bermen toenemen.

Random woonkernen

In het agrarisch gebied is op een aantal plaatsen sprake van een ruimtelijke interactie met de kernen en bebouwingsconcentraties die grotendeels zijn gelegen buiten het plangebied. Voor sommige gebieden is sprake van een proces van verstedelijking (kernrandontwikkelingen) waardoor een zekere mate van menging is opgetreden tussen agrarische en niet-agrarische functies. Voortschrijdende kernrandontwikkelingen leiden dikwijls tot een verdere versnippering van het grondgebruik, afname van het agrarische gebruik en een toename van de ruimtelijke instabiliteit. Een verbreding van het agrarisch ontwikkelingsperspectief, door combinatiemogelijkheden met niet-agrarische functies 'op maat' toe te laten, kan deze instabiliteit voorkomen.

Natuurgebied

In het plangebied komt een aantal bosgebieden van verschillende omvang voor. De waarde van deze bosgebieden alsmede het gevoerde beheer ter plaatse, maken dat deze buiten het agrarisch gebied vallen en aangemerkt kunnen worden als natuurgebied.

Overig

Binnen het plangebied is plaatselijk en incidenteel sprake van niet-agrarische functies of semi-agrarische functies. Hierbij kan gedacht worden aan recreatie, wonen, verkeer en bedrijven (niet- of semi-agrarisch), buis- en hoogspanningsleidingen etc. Daarnaast spelen door het gehele plangebied milieu-aspecten een belangrijke rol.

5.2 RUIMTELIJKE VERTALING: RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

Het doel van de gemeentelijke beleidsvisie is te komen tot samenhangend beleid voor de ontwikkeling van het plangebied. Het behoud en de versterking van de meervoudige betekenis van het buitengebied voor verschillende functies staat hierbij centraal. Dit betekent dat het ruimtelijke programma voortkomend uit de inventarisatie en analyse (hoofdstukken 3 en 4) en het beleid van de hogere overheden (hoofdstuk 2), moeten worden geïntegreerd en onderling worden afgestemd. Hierbij is sprake van een spanningsveld tussen het ruimtelijk-economisch ontwikkelingsperspectief enerzijds en ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid anderzijds. Het is noodzakelijk hierin tot een verantwoorde en evenwichtige afweging te komen. Het gaat daarbij niet alleen om een visie gericht op behoud van bestaand gebruik en kwaliteiten, maar zeker ook om het bieden van perspectieven en het mogelijk maken en sturen van ontwikkelingen.

Ruimtelijk-economisch ontwikkelingsperspectief

De landbouw vormt de belangrijkste economische drager van het buitengebied. Voor een optimaal ruimtelijk-economisch ontwikkelingsperspectief van de landbouw is het noodzakelijk voldoende ruimtelijk-functionele mogelijkheden te bieden voor zowel het instandhouden en waarborgen van de agrarische productiestructuur als voor de ontwikkeling en innovatie van de agrarische bedrijfsvoering. Dit geldt in het bijzonder voor de grondgebonden landbouw, omdat die voor het plangebied als het meest perspectiefrijk wordt beschouwd. Hiervoor dienen de volgende ontwikkelingen mogelijk te zijn:

- verbetering van productie-omstandigheden (bedrijfsomvang, verkaveling, waterkwaliteit en bodemgeschiktheid),
- intensivering en specialisatie van plantaardige kwaliteitsproductie eventueel gekoppeld aan herkenbare gebiedseigen producten,
- intensivering en specialisatie in de vorm van niet-grondgebonden productierichtingen en glastuinbouw,
- versterking van de melkveehouderij (met weidegang),
- bieden van mogelijkheden voor de niet-agrarische nevenactiviteiten natuur- en landschapsbeheer, bosaanleg, toerisme en recreatie in de randzones.

Hieruit blijkt dat individuele bedrijven (ook) in de toekomst in beginsel uit meer dan één oplossingsrichting kunnen kiezen. Omdat deze oplossingsrichtingen onderling niet altijd goed verenigbaar zijn, kan het van belang zijn om te komen tot gerichte keuzes, toegesneden en afgestemd op de specifieke kwaliteiten, potenties (en beperkingen) van het gebied.

In de kernranden (randzones) waar de landbouw onder druk staat en de stabiliteit van het agrarisch grondgebruik wordt bedreigd, is een verbrede economische basis noodzakelijk met ruimte en mogelijkheden om een adequaat tegenwicht te kunnen vormen tegen de stedelijke invloed. Ook het economisch perspectief voor toeristisch-recreatieve en andere niet-agrarische ontwikkelingen dient in dit verband in nauwe relatie met de landbouwkundige ontwikkelingen te worden gezien. Indien een verbrede economische basis van de landbouw ontoereikend is, zal een functieverandering naar een niet-agrarische functie op den duur onvermijdelijk zijn.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzame ontwikkeling

De op alle beleidsniveaus beoogde kwaliteit van het woon- en leefklimaat dient (ook) tot uitdrukking te komen in het bestemmingsplan. Dit stelt eisen en randvoorwaarden aan de mogelijkheden van de ruimtelijk-economische ontwikkeling. Voor een duurzame ontwikkeling van het landelijk gebied dient - ook bij agrarische ontwikkelingsmogelijkheden - waar nodig rekening te worden gehouden met de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden (kwetsbaarheden) en milieukwaliteitseisen. Het gemeentelijk beleid dient een evenwicht aan te geven tussen het gewenste ruimtelijk-economisch ontwikkelingsperspectief en de gewenste ruimtelijke kwaliteit en duurzame ontwikkeling. In de randzones dient dit evenwicht vooral te worden gezocht in het tot stand brengen van een (hernieuwde) ruimtelijke stabiliteit.

Afstemming ruimtelijke ordening - milieu

Afstemming tussen ruimtelijk ordeningsbeleid en milieubeleid is noodzakelijk. Enerzijds is milieu randvoorwaardenstellend voor de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied. Het noodzaakt tot keuzen inzake de gewenste ontwikkelingsrichtingen waarbij rekening wordt gehouden met onderlinge relaties van belastende en gevoelige functies en gezocht wordt naar verenigbaarheid. Anderzijds heeft ruimtelijk beleid consequenties voor de milieukwaliteit in het gebied. Via het ruimtelijk ordeningsbeleid kan ervoor worden gezorgd dat (ruimtelijk relevante) milieudoelen worden bereikt.

Ruimtelijke zonering is een goed middel om waar mogelijk en waar nodig tot deze afstemming te komen in het kader van het ruimtelijk spoor. Het milieuspoor blijft naast het bestemmingsplan beleids- en toetsingskader voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen.

Afstemming ruimtelijke ordening - water

Waterhuishoudkundig (kwantitatief en kwalitatief) is afstemming nodig tussen ruimtelijke ordeningsbeleid en waterbeleid. Voorkomen moet worden dat het ruimtelijk beleid, i.c. het bestemmingsplan, vormen van grondgebruik toelaat die strijdig zijn met het waterbeleid.

In kwantitatief opzicht dient voldoende rekening te worden gehouden met de wensen die uit de gewenste agrarische productiestructuur voortvloeien. Toenemende versterking en verglazing in het agrarisch gebied zal hierbij van invloed zijn op de ontwateringseisen en de verdrogingsrisico's van de bos- en natuurgebieden in de omgeving. Ook de toename van intensieve vollegroenbouw zal gepaard gaan met een toenemende waterbehoefte en hogere verdrogingsrisico's. In relatie tot de agrarische ontwikkelingen in het plangebied is een toenemende belasting van de oppervlaktewaterkwaliteit denkbaar. Via het spoor van de Wet verontreiniging oppervlaktewater zullen aan deze ontwikkelingen randvoorwaarden moeten worden gesteld.

Gewenste ruimtelijke hoofdstructuur

Gemeentelijke beleidsvisie

De gemeentelijke beleidsvisie kan ruimtelijk worden vertaald in een gewenste ruimtelijke hoofdstructuur.

Binnen deze ruimtelijke hoofdstructuur dient aan het genoemde evenwicht tussen de ruimtelijk-economische ontwikkeling van functies en de eisen van een goede ruimtelijke en milieukwaliteit verder invulling te worden gegeven. De gewenste hoofdstructuur vormt hierbij geen eindbeeld voor een bepaalde tijdsperiode, maar geeft voor de lange termijn de richting en samenhang aan voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

Dit evenwicht wordt gevonden door het toepassen van een zekere ordening of zonering in het buitengebied. De wijze waarop deze ordening tot stand wordt gebracht wordt bepaald door

- de mate waarin verschillende functies en hun gewenste ontwikkeling onderling verenigbaar zijn en kunnen bijdragen aan een stabiel en duurzaam grondgebruik,
- de beleidsmatige keuzes en prioriteiten ten aanzien van de gewenste ontwikkeling van het buitengebied.

De onderlinge verenigbaarheid van de functies in het buitengebied vloeit voort uit de ruimtelijke dynamiek die deze functies kenmerkt en de ruimtelijke invloed/randvoorwaarden van deze functies ten aanzien van hun omgeving.

Iedere functie heeft een specifieke geneigdheid of noodzaak van ontwikkeling en verandering, de dynamiek. De ruimtelijke dynamiek geeft de mate aan waarin toekomstige ontwikkelingen en veranderingen noodzakelijk zijn gelet op het economisch perspectief.

Dit vraagt om ruimte voor flexibiliteit (ruimtegebruik, inrichtings- en productie-omstandigheden). Het agrarisch grondgebruik en de toeristisch/recreatieve functie, het wonen en de bedrijvigheid zijn in het algemeen als hoog-dynamisch ruimtegebruik te typeren. De ruimtelijke kwaliteiten zoals deze tot uitdrukking komen in ecologie en landschap, worden doorgaans aangemerkt als laag-dynamisch ruimtegebruik. De dynamiek wordt in het plangebied in hoge mate bepaald door de invloed van de bebouwde kom en de daarmee gepaard gaande versnippering.

Iedere functie, zowel in de huidige als in de toekomstige situatie, heeft ook een eigen ruimtelijke invloed op de omgeving en is daardoor ook van invloed op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van andere functies. Voor een goede ruimtelijke afstemming dienen functies die onderling strijdig zijn of kunnen worden, ruimtelijk te worden gescheiden. Waar functies onderling verenigbaar zijn of elkaar zelfs onderling versterken, is een ruimtelijke verweving mogelijk.

Binnen de gemeentelijke beleidsafweging is het noodzakelijk om, rekening houdend met de aanwezige belangen en mogelijkheden, accenten aan te brengen en keuzes te maken met betrekking tot de gewenste ontwikkelingen van het buitengebied.

De keuzes zijn met name aan de orde in gebieden waar meerdere onderling moeilijk te verenigen functies aanwezig zijn en/of ontwikkelingskansen hebben of waar autonome ruimtelijke processen zich (zullen) voltrekken met ingrijpende consequenties voor de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van het buitengebied. Het beleid van hogere overheden en wetgeving is mede bepalend voor de keuzes. Dit geldt evenzeer voor de beschikbare beleidsinstrumenten om bepaalde doelstellingen daadwerkelijk tot uitvoering te kunnen brengen.

Beleidskaart

De gewenste ruimtelijke hoofdstructuur is vertaald naar de beleidskaart. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen afstemming en ontwikkeling.

Onder afstemming wordt weergegeven de hoofdstructuur bij continuering van de huidige situatie (autonome ontwikkeling). Daarbij is de keuze van belang tussen eerdergenoemde scheiding en verweving van functies. In de gebiedscategorieën van de ruimtelijke hoofdstructuur zijn verschillende hoofdaccenten denkbaar in de relatie tussen landbouw enerzijds en landschap en ecologie anderzijds.

Afweging en afstemming tussen landbouw en landschap en ecologie resulteert in een ruimtelijke hoofdstructuur waarin de volgende gebiedscategorieën worden onderscheiden:

- agrarisch gebied met weinig of geen belemmering voor het agrarisch ruimtegebruik vanuit andere niet-agrarische functies of belangen (gebiedscategorie A),
- agrarisch gebied waarbij het agrarisch ruimtegebruik rekening dient te houden met belangrijke landschappelijke waarden,
- gebieden waarin de aanwezige actuele en potentiële natuurwaarden (i.c. de ecologische hoofdstructuur) veiliggesteld moeten worden (verzuringsgevoelige bosgebieden).

Ontwikkelingsbeleid vormt een nadere uitwerking van de onder afstemming aangegeven beleidsrichting en geeft aan voor welke toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden, een actief stimuleringsbeleid wordt voorgestaan.

In het navolgende wordt voor de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur een uitwerking gegeven aan het gemeentelijk beleid op hoofdlijnen. Dit is toegespitst op het gemaakte onderscheid tussen afstemming en ontwikkeling.



AFSTEMMING

- A agrarisch gebied
- glastuinbouw concentratiegebied
- agrarisch gebied met landschappelijke waarden
- agrarisch gebied met cultuurhistorische waarden

- agrarisch kernrandgebied
- agrarisch kernrandgebied met gemengd functiepatroon
- agrarisch kernrandgebied met gemengd functiepatroon en landschappelijke waarden
- bosgebied
- houtsingels

ONTWIKKELING

- stimuleren glastuinbouwconcentratie (A-gebied)
- ontwikkelen en versterken ecologische verbindingzones
- stimuleren landschapsontwikkeling

OVERIG

- plangrens

BELEIDSKAART

KAART 6

5.3 GEMEENTELIJK BELEID

5.3.1. Agrarisch gebied

Hoofduitgangspunt

Het grootste deel van het plangebied is aan te merken als een agrarisch gebied. Binnen het agrarisch gebied ligt de nadruk op het landbouwkundige gebruik en de bedrijfsvoering. De landbouw is de meest bepalende factor voor de interne ruimtelijke dynamiek van het agrarisch gebied.

Om een adequaat tegenwicht te kunnen bieden tegen de toenemende invloed van de bebouwde kom in het buitengebied en behoud van het landelijk karakter te waarborgen, is een economisch gezonde agrarische bedrijfsstructuur essentieel. Hiertoe dient de landbouw voldoende mogelijkheden en ruimte te krijgen voor structuurverbetering en bedrijfsontwikkeling (schaalvergroting, specialisatie, intensivering).

Hoofduitgangspunt voor het beleid met betrekking tot het agrarisch gebied is dan ook dat eenzijdige agrarische ontwikkeling in beginsel mogelijk moet zijn.

Dit hoofduitgangspunt houdt derhalve in dat het beleid in het agrarisch gebied zich in beginsel richt op een scheiding tussen de agrarische en andere, niet-agrarische functies. Er dient echter een voorbehoud te worden gemaakt, daar waar sprake is van een grote mate van verweving met andere, niet-agrarische functies. In dat geval dienen naast de landbouwkundige functie ook andere belangen te worden meegenomen in de ruimtelijke afweging als het gaat om de toe te laten agrarische ontwikkelingsmogelijkheden.

Zodra agrarische bedrijfsontwikkelingen in deze verwevingsgebieden zouden leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige niet-agrarische functies en waarden, is het uit beleidsoogpunt aanvaardbaar de mogelijkheden voor een agrarische ontwikkeling te beperken.

Uitwerking

Allereerst is het van belang om te bezien welke agrarische ontwikkelingen mogelijk zijn. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen:

- a uitbreiding,
- b uitbouw,
- c omschakeling,
- d nieuwvestiging,
- e veranderingen in het grondgebruik

Uitbreiding

Bestaande agrarische bedrijven kunnen in de toekomst gaan uitbreiden. Dit kan zowel betrekking hebben op een vergroting van het bedrijfsoppervlak als op een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen. Ook uitbreiding van de veestapel kan hiertoe gerekend worden.

Uitbouw

Voor bestaande agrarische bedrijven kan het, bijvoorbeeld onder invloed van een gewijzigde marktsituatie, wenselijk zijn om een agrarische neventak te ontwikkelen, dat wil zeggen, de productieactiviteiten worden gedeeltelijk verlegd naar andere productietakken met behoud van de bestaande agrarische hoofdactiviteit.

Omschakeling

Zodra een bestaand agrarisch bedrijf volledig of gedeeltelijk overgaat in een andere hoofdbedrijfsactiviteit is sprake van omschakeling.

Nieuwvestiging

Binnen het plangebied kan in beginsel sprake zijn van agrarische nieuwvestigingen. Ook hervestiging, verplaatsing en splitsing van bedrijven vallen hieronder. Hierbij dient overigens rekening te worden gehouden met hetgeen vermeld is in het gemeentelijk Ammoniakreductieplan.

Veranderingen in grondgebruik

Behalve de consequenties van nieuwe agrarische bebouwing kunnen agrarische ontwikkelingen als uitbouw, omschakeling en nieuwvestiging ook veranderingen teweeg brengen in het grondgebruik. Gedacht kan worden aan een wijziging van akkerbouwland naar grasland of vollegrondsgroenteteelt etc.

De mate waarin vanuit het ruimtelijke beleid vrijheid wordt gegeven aan de bovengenoemde agrarische ontwikkelingen hangt van de volgende factoren af

- De kwetsbaarheid van het gebied in kwestie
De kwetsbaarheid van een gebied kan voortkomen uit de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden of voortvloeien uit milieuhygenische belangen. Ook in verband met het agrarische belang zelf kan een gebied kwetsbaar zijn, bijvoorbeeld voor een te grote versterking of versnippering.
- De mate van ruimtelijke invloed die van het agrarische bedrijf uitgaat
De mate van ruimtelijke invloed is sterk afhankelijk van het agrarische bedrijfstype. Met name de niet-grondgebonden activiteiten en glastuinbouw gaan in het algemeen gepaard met een grote concentratie van bedrijfsgebouwen en een zeer intensief gebruik op een relatief klein oppervlak met een grote ruimtelijke invloed op de omgeving (ruimtelijk visueel, geurhinder, bemesting, zware infrastructuur e.d.). De grondgebonden productietakken zijn doorgaans extensiever van karakter. Toch kan met name het grondgebruik ook voor deze bedrijven een aanzienlijke ruimtelijke invloed op de omgeving betekenen (bemesting, chemische bestrijdingsmiddelen, waterbeheersing). Voor de agrarische hulp- en nevenbedrijven geldt in het algemeen dat de invloed op de omgeving, die overigens sterk afhangt van het soort bedrijf, te herleiden is tot een grote concentratie van bedrijfsgebouwen en een verzwaarde infrastructuur die voor deze bedrijven nodig is. Ten aanzien van het aspect milieu is aanvullend overigens steeds een milieutoetsing nodig in het milieuspoor.

Het beleid kan op basis van de bovengenoemde criteria verder worden geconcretiseerd.

Beleidsuitgangspunten

Op basis van de gebiedsinventarisatie kan in het agrarisch gebied onderscheid worden gemaakt tussen de volgende, voor het beleid van belang zijnde, gebiedscategorieën:

- A Agrarisch gebied
- AI Agrarisch gebied met landschappelijke waarden
- Ak Agrarisch kernrandgebied/agrarisch kernrandgebied met kernrandontwikkelingen
- Akl Agrarisch kernrandgebied met landschappelijke waarden
- Ac Agrarisch gebied met cultuurhistorische waarden

Bovengenoemde gebiedscategorieën zijn weergegeven op de gemeentelijke beleidskaart.

Het hoofduitgangspunt van alzijdige agrarische ontwikkelingsmogelijkheden wordt hieronder voor iedere gebiedscategorie uitgewerkt, gerelateerd aan het karakter en de kwetsbaarheid van het gebied in kwestie. Deze kwetsbaarheid wordt afgezet tegen de ruimtelijke invloed van de verschillende, mogelijke agrarische bedrijfstypen. Dit mondt uit in concrete beleidsuitgangspunten ten aanzien van de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse.

A Agrarisch gebied

In het agrarisch gebied (A) is doorgaans sprake van een geringe kwetsbaarheid. Een hoog dynamisch functiepatteroon met alzijdige agrarische bedrijfsontwikkeling c.q. een verbreding van de agrarische bedrijfsactiviteiten, is in het primaire agrarisch gebied dan ook alleszins aanvaardbaar binnen de randvoorwaarden gesteld door het ammoniakreductieplan (ARP). Wel moet plaatselijk worden voorkomen dat een onnodige versterking en versnippering van het gras- en bouwlandareaal plaatsvindt, waardoor de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden op termijn zouden worden belemmerd en een optimaal gebruik van de aan de landbouw toegedeelde ruimte wordt gefrustreerd. Met name de ontwikkeling van agrarische bedrijven met een relatief groot bebouwd oppervlak, zoals glastuinbouwbedrijven in relatie tot de slagenverkaveling, kan leiden tot een (onomkeerbare) versnippering van gras- en bouwlandareaal.

Gelet op de kwetsbaarheid van het agrarisch gebied op dit punt zijn op de beleidskaart glastuinbouwconcentratiegebieden aangegeven (arcering) Concentratie van de kassen dient zoveel mogelijk plaats te vinden binnen deze gebieden

De plaatsbepaling van de glastuinbouwconcentratiegebieden is ingegeven door de slagenverkaveling en de wens om voldoende ruimte te behouden voor de ontwikkeling van grondgebonden landbouw door als open gebieden gekarakteriseerde gronden daadwerkelijk open te houden

Nieuwe, niet-agrarische ontwikkelingen (wonen, bedrijven etc) in het agrarische gebied (A) zijn nadrukkelijk niet aanvaardbaar en dienen zoveel mogelijk te worden uitgesloten (scheiding van functies)

Voor de agrarische ontwikkelingen houdt het bovenstaande concreet het volgende in

- **Uitbreiding** Bedrijfsuitbreiding welke noodzakelijk is voor een doelmatige en rendabele bedrijfsvoering dient, los van het bedrijfstype, mogelijk te zijn, ook voor kassen binnen een bebouwingsvlak Verdergaande uitbreiding van de kassen dient ter voorkoming van een onnodige verstening en versnippering, in beginsel beperkt te blijven tot de glastuinbouwconcentratiegebieden (met inachtneming van de maximum omvang van de agrarische bebouwingsvlakken)
- **Uitbouw en omschakeling** Ieder bestaand bedrijf dient de mogelijkheid te hebben om een andere agrarische neventak te ontwikkelen of om volledig om te schakelen op een andere hoofdbedrijfstak Voor ontwikkelingen in de sfeer van de glastuinbouw is vanwege de grote concentratie van bedrijfsgebouwen, buiten de glastuinbouwconcentratiegebieden, terughoudendheid geboden.
- **Nieuwvestiging** Nieuwe agrarische bedrijven zijn in beginsel toelaatbaar in het gehele agrarisch gebied (A) met dien verstande dat nieuwe glastuinbouwbedrijven slechts toelaatbaar zijn in de glastuinbouwconcentratiegebieden Hierbij dient evenwel nadrukkelijk rekening te worden gehouden met de ontwikkelingsruimte van de aanwezige, bestaande bedrijven Voorts dient hierbij in eerste instantie te worden nagegaan of er sprake is van vrijgekomen of vrijkomende agrarische bedrijven, alvorens overgegaan wordt tot het toekennen van nieuwe bebouwingsvlakken
- **Verandering in het grondgebruik** Het grondgebruik van de niet-bebouwde gronden dient, mits de agrarische functie gehandhaafd blijft, aan geen enkele restrictie te zijn gebonden

Al Agrarisch gebied met landschappelijke waarden

In het agrarisch gebied met landschappelijke waarden is, gezien de kenmerkende landschappelijke openheid en/of herkenbare landschapselementen (de Donge, coulissen boswachterij Dorst) sprake van een specifieke kwetsbaarheid

Vanuit beleidsoptiek is het wenselijk om de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden nader te kunnen afwegen tegen de landschappelijke waarden teneinde een zekere verweving te kunnen handhaven, overigens zonder het hoofduitgangspunt van het beleid uit het oog te verliezen Agrarische ontwikkelingen die een onevenredige aantasting van deze waarden inhouden dienen hier evenwel zoveel mogelijk te worden voorkomen

Uitgewerkt voor de verschillende agrarische ontwikkelingen betekent dit het volgende

- **Uitbreiding** Uitbreiding van bestaande bedrijven in het Al-gebied dient mogelijk te zijn, zij het gebonden aan een bepaalde omvang van de bedrijfskavels Ten aanzien van de uitbreidingsrichting en het volume van de bebouwing zal zowel moeten worden getoetst aan het agrarische als aan het landschapsbelang (visuele openheid, waardevolle landschappelijke elementen, karakteristieke slagenverkaveling), waarbij een maximale kaveldiepte in acht moet worden genomen
- **Uitbouw** Uitbouw van bestaande bedrijven, ook als dit gaat in de richting van glastuinbouw, intensieve veehouderij of tuinbouw in gebouwen, is aanvaardbaar. Bij de oprichting van agrarische bedrijfsgebouwen of kassen dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de landschappelijke waarden ter plaatse
- **Omschakeling** Het volledig omschakelen van agrarische bedrijven naar glastuinbouw, intensieve veehouderij of tuinbouw in gebouwen is niet aanvaardbaar, omschakeling van glastuinbouw of niet-grondgebonden bedrijven naar grondgebonden bedrijven is aanvaardbaar

- Nieuwvestiging Nieuwvestiging van agrarische bedrijven dient gezien het karakter van de Ak-gebieden te worden uitgesloten Nieuw te vestigen bedrijven worden verwezen naar de agrarische gebieden (zie A) respectievelijk de daarbinnen aangegeven glastuinbouwconcentratiegebieden
- Veranderingen van het grondgebruik Afgezien van de bebouwde grond (zie hiervoor) dient elke verandering van het agrarische grondgebruik binnen de agrarische sfeer mogelijk te zijn

Ak Agrarisch kernrandgebied/agrarisch kernrandgebied met kernrandontwikkelingen

In aansluiting op de kern Dongen zijn gebieden aangegeven als agrarisch kernrandgebied In deze kernrandgebieden is sprake van een ruimtelijke wisselwerking tussen agrarische en niet-agrarische, aan de woonkern gerelateerde functies, met name de woonfunctie De mate van interactie varieert sterk Er kan globaal onderscheid worden gemaakt tussen

- agrarische kernrandgebieden met een zuiver agrarisch grondgebruik (Ak) en,
- agrarische kernrandgebieden met een gemengd functiepatroon van agrarische en niet-agrarische functies en kernrandontwikkelingen (Ak*)

In verband met deze interactie en de mogelijke conflictsituaties die dit kan opleveren dienen de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden vooral te worden afgewogen tegen het milieuhygienische belang Vanuit deze optiek bezien geldt in de kernrandgebieden een beleid van verweving

In de Ak-gebieden dient de afweging in het algemeen betrekking te hebben op de aangrenzende woonwijken Hierbij wordt uitgegaan van een afstand van ca 250 meter In de Ak*-gebieden kan deze afweging in het kader van het bestemmingsplan ook betrekking hebben op de aanwezige woonfuncties in het gebied zelf

Voorts kan in de Ak*-gebieden, als gevolg van kernrandontwikkelingen een ruimtelijke instabiliteit ontstaan waarbij de agrarische functie steeds meer onder druk komt te staan Het beleid is erop gericht deze ontwikkeling te voorkomen en de ruimtelijke stabiliteit te handhaven Indien dit noodzakelijk is, kunnen omwille van de stabiliteit van het gebied en onder invloed van stedelijke druk ook stabiele semi- of niet-agrarische functies toelaatbaar zijn (maneges, tuincentra, agrarische hulp- en nevenbedrijven, etc.) Deze mogelijkheid dient bij voorkeur te zijn voorbehouden aan de bestaande agrarische bedrijven in dit gebied (verbrede agrarische ontwikkeling) Voorwaarde is echter dat deze functies geen onevenredige aantasting mogen inhouden van de agrarische functie in het gebied en dat deze milieuhygienisch aanvaardbaar zijn Dit betekent dat uitsluitend sprake kan zijn van bedrijfsactiviteiten met een lage milieubelasting

Vertaald naar de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden betekent een en ander

- Uitbreiding en uitbouw Uitbreiding of uitbouw van de bestaande agrarische bedrijven dient mogelijk te zijn De omvang van de bedrijfskavel en kaveldiepte alsook de omvang van de neventak dient evenwel aan een maximum te worden gebonden
- Omschakeling Volledige omschakeling van bestaande agrarische bedrijven naar glastuinbouw of intensieve tuinbouw in gebouwen is in beginsel niet aanvaardbaar Slechts om dringende redenen en indien voldaan wordt aan bepaalde milieuhygienische randvoorwaarden kan van dit beleidsuitgangspunt worden afgeweken, waarbij tevens eisen ten aanzien van de maximale diepte van bouwkavels worden gesteld Omschakeling naar intensieve veehouderij is niet toelaatbaar
- Nieuwvestiging Nieuwvestiging van agrarische bedrijven wordt in de kernrandgebieden in beginsel niet aanvaardbaar geacht Verwezen wordt naar de daartoe aangewezen agrarische vestigingsgebieden (A) In de Ak*-gebieden kan het wenselijk zijn van dit uitgangspunt af te wijken als de stabiliteit en de te handhaven agrarische hoofdfunctie van het gebied dit vereisen
- Veranderingen in het grondgebruik Het agrarische grondgebruik dient zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven Wijzigingen binnen deze functie dienen evenwel mogelijk te zijn

Akl Agrarisch kernrandgebied met landschappelijke waarden/potenties

Ten oosten van de kern Dongen en ten zuiden van de Eindestraat is sprake van een kernrandgebied (met kernrandontwikkelingen) met tevens landschappelijke waarden In het Akl*-gebied is niet zozeer sprake van aanwezige landschappelijke waarden, alswel van potentiële landschappelijke waarden Het beleid is gericht op verhoging van de landschappelijke

kwaliteit en het specifieke karakter als overgangsgebied naar het open agrarisch gebied door middel van landschapsbouw

Dit houdt in dat het beleid ten aanzien van de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden naast een afweging op grond van milieuhygienische aspecten tevens een landschappelijke afweging dient in te houden

In het Akl*-gebied is het beleid gericht op handhaving van de ruimtelijke stabiliteit. Dit betekent dat het toelaten van stabiele semi- of niet-agrarische functies in het gebied (maneges, tuincentra etc.) in beginsel acceptabel is. Ook hier geldt dat de nadruk dient te liggen op ruimte voor bestaande agrarische bedrijven (verbrede agrarische ontwikkeling). Voorwaarden hierbij zijn dat er geen onevenredige aantasting van de agrarische functie mag plaatsvinden, de ontwikkeling milieuhygienisch aanvaardbaar is en aandacht besteed wordt aan de landschapsbouw/landschappelijke inpassing.

Voor de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden houdt het voorgaande het volgende in

- **Uitbreiding en uitbouw** Ten behoeve van de uitbreiding of uitbouw van bestaande bedrijven in het Akl-gebied kan medewerking worden verleend, rekening houdend met een bepaalde maximum omvang in verband met het milieuhygienische belang en met de landschappelijke waarde
- **Omschakeling** Volledige omschakeling naar glastuinbouw, intensieve veehouderij of tuinbouw in gebouwen is niet aanvaardbaar
- **Nieuwvestiging** Nieuwe agrarische bedrijven zijn in het Akl-gebied niet toelaatbaar en worden verwezen naar de agrarische gebieden (A). In de Akl*-gebieden kan het wenselijk zijn van dit uitgangspunt af te wijken als de stabiliteit en de te handhaven agrarische hoofdfunctie van het gebied dit vragen
- **Veranderingen in het grondgebruik** Het agrarische grondgebruik dient gehandhaafd te blijven. Agrarische functieveranderingen in het grondgebruik dienen toelaatbaar te zijn

Ac Agrarisch gebied met cultuurhistorische waarden

Het gebied rondom de Groenstraat is ten dele aan te merken als cultuurhistorisch waardevol. Het beleid is erop gericht deze waarden te behouden door eisen te stellen aan de presentatie van de Groenstraat, het tegengaan van verdere verdichting en waardevolle onbebouwde percelen te beschermen.

Voor de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden houdt het voorgaande het volgende in

- **uitbreiding en uitbouw** aan de uitbreiding of uitbouw van bestaande bedrijven kan medewerking worden verleend, rekening houdend met een bepaalde maximum omvang en de cultuurhistorische waarde,
- **omschakeling** volledige omschakeling naar glastuinbouw, intensieve veehouderij of tuinbouw in gebouwen is niet aanvaardbaar,
- **nieuwvestiging** nieuwe agrarische bedrijven zijn in het Ac-gebied niet toelaatbaar,
- **verandering in het grondgebruik** gelet op de bijzondere cultuurhistorische waarden van enkele onbebouwde percelen (relief) is het noodzakelijk voorwaarden te stellen aan een aantal werkzaamheden (graven danwel op enigerlei wijze egaliseren van de bodem)

Samengevat

Hieronder worden de bovenstaande beleidsuitgangspunten nogmaals schematisch weergegeven

tabel 3: beleidsuitgangspunten ten aanzien van omschakeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven

		<u>gebiedscategorie</u>			
	A	Al	Ak	Akl	Ac
omschakeling					
<u>bedrijfstype</u>					
grondgebonden bedrijf	+	+	+	+	+
glastuinbouw	+ / -	--	-	--	--
tuinbouw in gebouwen	+	--	-	--	--
intensieve veehouderij	+	--	--	--	--
		<u>gebiedscategorie</u>			
	A	Al	Ak	Akl	Ac
nieuwvestiging					
<u>bedrijfstype</u>					
grondgebonden bedrijf	+	--	-	-	--
glastuinbouw	+ / -	--	--	--	--
tuinbouw in gebouwen	+	--	--	--	--
intensieve veehouderij	+	--	--	--	--

+ in beginsel toelaatbaar

+/- in beginsel toelaatbaar in glastuinbouwconcentratiegebieden

- in beginsel niet toelaatbaar

-- niet toelaatbaar

Uitbreiding en uitbouw van bestaande agrarische bedrijven is altijd toelaatbaar, onafhankelijk van het agrarische bedrijfstype. Wel dient te worden uitgegaan van een bepaalde maximum omvang en moet in de Al-, Ak- en Akl-gebieden rekening worden gehouden met de ter plaatse geldende niet-agrarische belangen.

5.3.2. Bosgebied en ecologische verbindingszone

Binnen het plangebied is er geen sprake van gebieden met een hoofdfunctie als natuurgebied. De aanwezige bosgebieden hebben een multifunctionele betekenis. Als hoofduitgangspunt van beleid geldt dat de natuurwaarden van deze gebieden zoveel mogelijk dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden versterkt.

In dit verband zijn ook de ecologische relaties van belang met andere nabijgelegen bos- en natuurgebieden buiten het plangebied.

Ecologische verbindingszone

De watergangen en het patroon van singels en boselementen vervullen een rol als ecologische verbinding. Het beleid is gericht op het behoud en waar mogelijk het versterken van deze functie.

5.3.3. Overige functies

Het gemeentelijk beleid voor een aantal overige functies in het plangebied verdient expliciete vermelding.

Recreatie

De dagrecreatie komt verspreid voor in het plangebied. Het gaat hierbij vooral om recreatieve medegebruiksvormen (fietsen, wandelen etc.). Het gemeentelijk beleid is erop gericht om deze dagrecreatieve uitlopmogelijkheden van het buitengebied te vergroten. Hierbij kan met name worden gedacht aan het op basis van het bestaande plattelandswegennet uitbreiden en verbeteren van fiets- en wandelroutes en realisering van ondersteunende dagrecreatieve voorzieningen. Overigens geldt hierbij uitdrukkelijk dat de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied hierdoor op generlei wijze mogen worden beperkt.

Het beleid ten aanzien van nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen buiten de reeds bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen is terughoudend. Met name in de agrarische gebieden dienen nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen te worden tegengegaan. Ten aanzien van het vrijstellingskamperen op grond van de Wet op de Openluchtrecreatie dienen nieuwe initiatieven beperkt te blijven tot agrarische bedrijven, al dan niet beperkt tot de periode van 15 maart tot 31 oktober.

Ten aanzien van de overige, in het plangebied aanwezige voorzieningen heeft de gemeente zich in principe bereid verklaard medewerking te verlenen aan de verplaatsing van een scoutingvereniging naar een locatie aan de Doelstraat.

Wonen

De bestaande burgerwoningen in het buitengebied kunnen gehandhaafd blijven. Deze bebouwing draagt veelal bij aan de karakteristiek van het buitengebied (bijvoorbeeld in de bebouwingslinten). Uitbreiding van de woonfunctie door nieuwbouw van burgerwoningen in het agrarische gebied wordt nadrukkelijk afgewezen.

Slechts in uitzonderingssituaties kan in het geval van bedrijfsbeëindiging en rekening houdend met het agrarisch belang, een overgang naar een burgerwoning acceptabel zijn. De mogelijkheden voor woningbouw in Dongen Vaart kunnen ruimer zijn waar het gaat om zowel de bouwmogelijkheden voor bestaande woningen als om de mogelijkheid om nieuwe woningen te bouwen.

Verkeer

In het verlengde van de nagestreefde vergroting van het recreatieve medegebruik van het buitengebied geldt dat de ontwikkeling van recreatieve fietsroutes wenselijk is en tot de uitgangspunten van het beleid behoort. De aanleg van additionele fietsverbindingen zal wellicht gewenst zijn, vooropgesteld dat dit geen onaanvaardbare beperkingen voor de agrarische functie mag inhouden. Ingrijpende infrastructurele ontwikkelingen worden niet voorzien.

Bedrijven

De thans aanwezige niet-agrarische bedrijven in het buitengebied mogen gehandhaafd blijven teneinde kapitaalvernietiging te voorkomen. Eventuele nieuwe, niet-agrarische bedrijfsvestigingen in het buitengebied zijn in beginsel niet toelaatbaar.

Alleen in het agrarisch kernrandgebied (Ak* en Akl*) zijn, gezien de ter plaatse heersende dynamiek, bedrijven met een lage milieubelasting niet zonder meer uitgesloten. Nieuwvestiging of omschakeling is onder voorwaarden mogelijk.

De in het plangebied aanwezige semi-agrarische bedrijven en agrarische hulp- en nevenbedrijven zijn qua karakter in beginsel toelaatbaar in het buitengebied en mogen hun huidige bedrijfsvoering ter plaatse voortzetten en beperkt uitbreiden. Omdat het bedrijven betreft die qua karakter niet kunnen worden aangemerkt als (zuiver) agrarische bedrijven, wordt ook ten aanzien van nieuwvestiging van deze bedrijven in het agrarisch gebied een restrictief beleid voorgestaan.

Alleen in de agrarische kernrandgebieden (Ak*) zijn agrarische hulp- en nevenbedrijven en semi-agrarische bedrijven gezien de ter plaatse heersende dynamiek niet zonder meer uitgesloten en is nieuwvestiging van of omschakeling naar deze bedrijven onder voorwaarden toelaatbaar. In de Ak-gebieden is slechts omschakeling naar agrarische hulp- en nevenbedrijven in beginsel toelaatbaar.

5.3.4. Milieu

Het gemeentelijk milieubeleid is erop gericht om de leefbaarheid van het landelijk gebied en de ecologische en landschappelijke kwaliteit te waarborgen. In het navolgende wordt uitsluitend ingegaan op die milieu-aspecten die in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk beleid nadere aandacht behoeven.

Geluidhinder

Het gemeentelijk beleid inzake geluidhinder speelt zich af binnen de kaders, die de Wet geluidhinder aangeeft (zie 4.1 en 4.2). Dit geldt zowel voor het wegverkeerslawaaï als voor het industrielawaaï.

Hieronder wordt op enkele punten beknopt aangegeven welke invulling de gemeente krachtens haar beleid, geeft aan de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaaï

Om de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in geluidszones mogelijk te maken, is akoestisch onderzoek vereist. Het akoestisch onderzoek moet zich, krachtens de Wet geluidhinder, richten op alle denkbare nieuwe situaties. In onderhavig plangebied zal het met name gaan om de mogelijke bouw van (tweede) agrarische dienstwoningen.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om voor de bouw van deze dienstwoningen, uit oogpunt van geluidhinder, zo gunstig mogelijke locaties te bieden.

Desondanks zal het in de meeste gevallen niet mogelijk zijn om te voldoen aan de wettelijke norm van 50 dB(A), als wordt gebouwd op de gangbare afstanden tot de weg. Daarom wordt voor de bouw van nieuwe dienstwoningen overgegaan tot het aanvragen van een hogere waarde van 55 dB(A) bij Gedeputeerde Staten. Voor agrarische dienstwoningen wordt een ontheffing tot 60 dB(A) aangevraagd. Om de bouw van (agrarische) dienstwoningen in onderhavig plangebied mogelijk te maken, dienen deze hogere grenswaarden voor de vaststelling van dit plan te zijn gehonoreerd. Indien in de toekomst uit nader, verfijnder akoestisch onderzoek blijkt dat binnen de 55/60 dB(A)-contour de waarde van 55/60 dB(A) op een bepaalde locatie niet wordt overschreden, dient de bouw van een dienstwoning alsnog mogelijk te zijn. Op voorschriftenkaart 1 zijn de contourafstanden uit de weg af van de gezonde wegen aangegeven.

Industrielawaaï

Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten dient rekening te worden gehouden met de normen die de Wet geluidhinder stelt. De wet stelt dat voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De bouw van geluidsgevoelige objecten tussen de 50 en 55 dB(A) is alleen mogelijk als een hogere waarde is toegekend door Gedeputeerde Staten (GS). In het Besluit "grenswaarden binnen zones rondom industrieterreinen" zijn de criteria aangegeven op grond waarvan een verzoek hogere waarde bij GS kan worden aangevraagd.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht de bouw van (tweede) agrarische dienstwoningen mogelijk te maken tussen de 50 en 55 dB(A)-contour. Hiertoe zal een (algemeen) verzoek hogere waarde worden aangevraagd bij GS. Voor de vaststelling van het plan dient het verzoek gehonoreerd te worden.

Mestproblematiek, verzuring en stankhinder

Het gemeentelijk milieubeleid, waaronder het vastgestelde ammoniak reductieplan (Arp), en het instrumentarium dat met name geboden wordt door de Wet bodembescherming, de Meststoffenwet, het Besluit Verplaatsing Mestproductierechten, de Interimwet ammoniak en veehouderij en de Richtlijn Veehouderij en Stank, zijn in het algemeen voldoende om ongewenste ontwikkelingen van (met name) intensieve veehouderij tegen te gaan.

In het ruimtelijk beleid (bestemmingsplan) dient de afstemming met het milieubeleid tot uitdrukking te worden gebracht. Voor het plangebied heeft dit met name betrekking op de toelaatbaarheid van veehouderij-ontwikkelingen in relatie tot verzuring.

De verzuringsgevoelige gebieden waaraan getoetst moet worden conform de Interimwet ammoniak en veehouderij zijn in het bestemmingsplan aangegeven. Deels betreft het terreinen die op grond van het oppervlakte (5 hectare of groter) van rechtswege onder de Interimwet vallen.

Voor een aantal belangrijke natuurgebieden die kleiner zijn dan 5 hectare zal in de toekomst een verordening worden opgesteld, waardoor de Interimwet ook op deze gebieden van toepassing is. Het gemeentelijk beleid is er voor het overige op gericht te voorkomen dat toepassing van de Interimwet onnodig grote beperkingen voor de agrarische sector met zich meebrengt. Dit betekent dat (kleinschalige) landschapselementen niet onder de werking van de Interimwet zullen worden gebracht. Voor deze elementen is het beleid erop gericht om te komen tot een beheersconvenant met betrokken instanties.

In het gemeentelijk ammoniakbeleid wordt aangesloten op het Ammoniakreductieplan Oost- en Centraal-Brabant (Arp). Dit betekent dat de doelstellingen en uitgangspunten met betrekking tot het deelgebied Centraal-Brabant dienen te worden aangehouden. Het Arp vindt zijn doorwerking in het agrarisch vestigingsbeleid in het plangebied.

De huidige veebezetting is dusdanig hoog dat vanuit milieuhygienisch oogpunt een verdere concentratie van vee onaanvaardbaar is. Uitbreiding van de veestapel in het deelgebied Centraal-Brabant is alleen mogelijk indien de met de uitbreiding betrokken dieren uit het zelfde deelgebied afkomstig zijn. De herkomst van de bij de uitbreiding betrokken dieren dient getoetst te worden.

Teneinde verdere concentratie te voorkomen dient te worden uitgegaan van de zogenaamde saldomethode. Dit houdt in dat een bedrijf dat de veestapel wil uitbreiden alleen in aanmerking komt voor een milieuvergunning indien in onmiddellijke samenhang in hetzelfde deelgebied een rechtsgeldige milieuvergunning wordt gewijzigd of ingetrokken voor het aantal dieren overeenkomstig de uitbreiding. Bij saldering dient de totale ammoniakdepositie op de in het betreffende deelgebied gelegen voor verzuringsgevoelige gebieden af te nemen en de ammoniakemissie van de veehouderij in het betreffende deelgebied te dalen. Door saldering kan op een effectieve wijze de herkomstvraag worden beantwoord en een verdere concentratie worden voorkomen.

Daarnaast zullen ter vermindering van de ammoniakemissie bij nieuwbouw, uitbreiding, renovatie en/of omschakeling van veehouderijbedrijven de best uitvoerbare methoden moeten worden toegepast. Hierbij kan worden gedacht aan toepassing van emissie-arme stalsystemen en verbetering van de mineralen-benutting. Elke aanvraag voor een milieuvergunning voor nieuwbouw of renovatie dient voor wat betreft de ammoniakemissiereductie om technisch advies te worden voorgelegd aan bureau Toepassing Emissie-arme Stallen (TES). Tot slot mag bij uitbreiding en/of omwisseling van de veebezetting de ammoniakemissie afkomstig van de inrichting niet toenemen, het zogeheten emissie-stand-still-beginsel.

In uitzonderingssituaties kan van bovenstaande principes worden afgeweken. In het Arp van de gemeente is opgenomen dat tot dergelijke uitzonderingsgevallen wordt gerekend hervestiging van een veehouderij van elders uit de gemeente dat op grond van milieu of ruimtelijke overwegingen (sanering, milieuhinderlijk bedrijf, woningbouw) verplaatst dient te worden. Een dergelijke hervestiging hoeft, in afwijking van het Arp, niet te voldoen aan de ammoniakreductiedoelstellingen die in het Arp zijn opgenomen.

Externe veiligheid leidingen

Binnen het agrarisch gebied dient uitdrukkelijk rekening te worden gehouden met het belang van de aanwezige leidingen en de (externe) veiligheidsaspecten die hiermee samenhangen. Dit betekent dat agrarische (en andere) bouwwerkzaamheden slechts toelaatbaar zijn als het leidingenbelang en de veiligheid dit toelaten.

5.4 UITWERKING GEMEENTELIJK BELEID ONTWIKKELING

Op de beleidskaart staat ook weergegeven welke toekomstige ontwikkelingen een actief stimuleringsbeleid wenselijk maken. Het betreft hier beleidsdoelstellingen die in het verlengde liggen van en aansluiten op dit beleid op afstemming (zie paragraaf 5.3).

Ontwikkeling landbouw

Ten aanzien van de ontwikkelingen in de landbouw in het agrarisch gebied is het volgende van belang

- binnen de context van het behoud en versterking van de grondgebonden agrarische productiestructuur is het beleid actief gericht op het bevorderen/stimuleren van intensivering en specialisatie van plantaardige productie in het kader van landinrichting en aanvullend voorwaardenscheppend beleid (gericht stimuleren agrarische heraanwending vrijkomende agrarische bedrijven),
- het bevorderen van de vestiging en plaatsing van glastuinbouw in de glastuinbouwconcentratiegebieden en de realisering van hierop toegesneden productie-omstandigheden kunnen hierbij goede mogelijkheden bieden

In de agrarische kernrandgebieden is het beleid gericht op het stimuleren van specifieke mogelijkheden voor inkomensverbreding van de aanwezige agrarische bedrijven (verbrede agrarische ontwikkeling) door een combinatie met semi- en niet-agrarische functies

Daar waar een verbrede agrarische ontwikkeling geen adequate en duurzame oplossing biedt, dient te worden gekozen voor een gerichte functieverandering. Voorwaarde hierbij is dat een goede ruimtelijke afstemming plaatsvindt met de omliggende agrarische functies en dat sprake is van een (duurzaam) stabiele functie die aansluit op het groene karakter van het buitengebied en bij voorkeur met een toegevoegde betekenis voor de gebruikswaarde van dit gebied als recreatief uitloophet gebied voor de bevolking van Dongen

Ontwikkeling landschap

Gelet op de grote ruimtelijke ingrepen en de daarmee samenhangende dynamiek wordt het ontwikkelingsbeleid ten aanzien van landschap toegesplitst op de aangegeven agrarische kernrandgebieden. In aansluiting op de gewenste landschapsstructuur dient in de agrarische kernrandgebieden landschapsontwikkeling te worden gestimuleerd. De totstandkoming van een samenhangende landschapsstructuur die recht doet aan de aanwezige landschapswaarden (openheid, kenmerkend bebouwingspatroon, herkenbaarheid, ontstaansgeschiedenis) staat hierbij voorop

Ontwikkeling ecologie

Ten aanzien van de natte ecologische verbindingzones (de Donge en Wilhelminakanaal) wordt gestreefd naar een ontwikkeling van natuurwaarden door middel van afgestemd beheer (zoals watergang gefaseerd schonen, maaien en afvoeren, deels niet maaien) en in combinatie met herinrichting/herprofilering van deze waterlopen

In hoofdstuk 5 is een beleidsvisie neergelegd voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. Deze visie resulteert in een ruimtelijke zonering van het plangebied waarbij diverse gebiedscategorieën zijn onderscheiden (ruimtelijke hoofdstructuur). Vervolgens is de beleidsvisie per gebiedscategorie uitgewerkt naar gebruiksmogelijkheden en -potenties, waarbij is gelet op de per gebiedscategorie geldende kwaliteiten, kwetsbaarheden en milieubelemmeringen (afstemming en ontwikkeling).

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de beleidsuitgangspunten in de planvoorschriften en op de plankaart zijn geregeld. De planvoorschriften bestaan uit drie hoofdstukken, te weten:

- hoofdstuk I Algemene bepalingen,
- hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik (bestemmingsbepalingen),
- hoofdstuk III Overgangs- en slotbepalingen

Het totale plangebied is op één hoofdblad opgenomen (schaal 1:10 000), de burgerwoningen, de niet-agrarische bedrijven en enkele andere niet-agrarische functies zijn bestemd op detailkaarten (schaal 1:2 000). Dongen Vaart is weergegeven op schaal 1:1 000. Voorts is een voorschriftenkaart opgenomen in verband met de Wet geluidhinder.

In paragraaf 6.1 is een beschrijving - in meer algemene zin - van de betekenis en mogelijkheden van het bestemmingsplan opgenomen. Paragraaf 6.2 bevat de toelichting op de wijze waarop de beleidsvisie (hoofdstuk 5) is vertaald in bestemmingen (plankaart) en regeling per bestemming (voorschriften). In paragraaf 6.2 wordt ingegaan op de bestemmingsregeling voor de agrarische gronden. Aansluitend is in paragraaf 6.3 een toelichting opgenomen op de andere bestemmingen in de volgorde, zoals aangegeven in het renvoi van de plankaart. In paragraaf 6.4 wordt een en ander vermeld over de handhaving van gebruiks- en bouwvoorschriften.

6.1. Bestemmingsplan: betekenis en mogelijkheden

Bij de planningsopgave voor het buitengebied neemt het bestemmingsplan een sleutelpositie in. Het creëert de noodzakelijke voorwaarden (juridisch-planologisch kader) voor de realisering van de beleidsdoelstellingen, in het bijzonder waar het gaat om functietoedeling (bestemmingen) en bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het bestemmingsplan is in dit opzicht essentieel voor de verdere ontwikkeling van het buitengebied, maar biedt in een aantal opzichten ontoereikende mogelijkheden voor concrete uitvoering, beheer en inrichting. Daarvoor is naast het bestemmingsplan als voorwaardenscheppend instrument ook ander instrumentarium nodig. In het navolgende wordt hier nader op ingegaan.

Het bestemmingsplan is ontoereikend om de concrete **uitvoering** van projecten/bestemmingen zeker te stellen. Wel kan en moet met het bestemmingsplan worden voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen optreden en onomkeerbare ingrepen plaatsvinden die realisering van doelstellingen frustreren. Het belangrijkste middel waarmee - vooral grootschalige - projecten op samenhangende wijze verwezenlijkt kunnen worden vormt landinrichting, mede gelet op de brede strekking van dit instrument.

Het bestemmingsplan biedt slechts beperkte mogelijkheden om verantwoord **beheer** van gronden en bebouwing af te dwingen. Noodzakelijke beheersmaatregelen moeten vooral langs andere wegen worden zeker gesteld. In dat verband zijn met name van belang specifieke beheersinstrumenten in het kader van het Relatienotabeleid en - tegenwoordig steeds actueler - convenanten tussen agrariërs en overheden, gericht op daadwerkelijke bescherming van natuur- en landschapswaarden "in het veld" en maatregelen gericht op beperking van milieubelasting aan de bron (milieuvergunningenbeleid).

Het bestemmingsplan kan ook geen maatregelen afdwingen die de concrete **inrichting** van het buitengebied betreffen, bijvoorbeeld bevordering van duurzame productiesystemen, productspecialisatie of grootschaligheid in de landbouw. Ook hier vormt landinrichting (herstructurering, realisering van inrichtingsfactoren) een belangrijk instrument. Daarnaast vormt particulier initiatief een belangrijke voorwaarde voor het slagen van genoemde maatregelen/doelstellingen.

6.2. Bestemmingsregeling Agrarische doeleinden

Allereerst wordt een toelichting gegeven op de vertaling van de beleidskaart en de daarbij behorende beleidsuitgangspunten (gebruik en bouwen). Daarna komen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische gronden aan bod (flexibiliteitsbepalingen en beschrijving in hoofdlijnen).

Gebruik (doeleindenomschrijving)

Gebiedscategorieën en (sub)bestemmingen

De op de beleidskaart aangegeven agrarische gebiedscategorieën zijn vertaald naar subbestemmingen. In deze subbestemmingen komen naast de agrarische hoofdfunctie de specifieke aanwezige waarden tot uitdrukking, die mede bepalend zijn voor de kwetsbaarheid van het (deel)gebied (landschappelijke waarden en agrarisch kernrandgebied). Om een te grote mate van gedetailleerdheid te voorkomen, is voor het agrarisch gebied gekozen voor de volgende hoofdindeling in (sub)bestemmingen.

Gebiedscategorieën (beleidsvisie)	(sub)bestemmingen (plankaart)
Agrarisch gebied	A
Agrarisch gebied met landschappelijke waarden	Al
Agrarisch kernrandgebied	Ak
Agrarisch kernrandgebied met landschappelijke waarden	Akl
Agrarisch gebied met cultuurhistorische waarden	Ac

De subbestemmingen geven aan dat tevens behoud, herstel en/of versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en potenties en/of het karakter van het agrarisch kernrandgebied aan de orde zijn. In verband hiermee worden aan de agrarische gebruiksmogelijkheden beperkingen verbonden (bijvoorbeeld ten aanzien van de omvang van uitbouw mogelijkheden/neventakken of omschakelingsmogelijkheden).

Enkele gebieden zijn naast de agrarische (sub)bestemming aangeduid als "glastuinbouwconcentratiegebied" of als "gebied met gemengd functiepatroon". Deze aanduidingen betreffen een aanvulling op of afwijking van de bij de (sub)bestemming vastgelegde toegestane vormen van agrarisch gebruik.

Agrarische gebruiksvormen

In de doeleindenomschrijving, in combinatie met de begripsbepalingen, is per (sub)bestemming bepaald welke agrarische gebruiksvormen zijn toegestaan. Daarbij wordt, mede op basis van jurisprudentie, onderscheid gemaakt in:

- grondgebonden agrarische bedrijven,
- kassen,
- niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten

Een en ander resulteert in de volgende opzet van de bestemmingsregeling:

- Voor de gronden met de bestemming A, zonder subbestemming, zijn alle agrarische gebruiksvormen (grondgebonden, kassen en niet-grondgebonden) toegestaan.
- Ter plaatse van de gronden met de subbestemming Al, Ak, Akl of Ac zijn in beginsel alleen grondgebonden agrarische bedrijven toelaatbaar. Bestaande volwaardige kassenbedrijven of niet-grondgebonden bedrijven in deze gebieden mogen de bedrijfsuitoefening voortzetten, met inbegrip van de daartoe noodzakelijke uitbreidingsruimte. Genoemde bedrijven zijn derhalve evenals de bestaande agrarische hulp- en nevenbedrijven op de plankaart als zodanig aangegeven. Middels een nadere aanwijzing is de agrarische gebruiksvorm vastgelegd.

In de doeleindenomschrijving zijn voor de genoemde gebruiksvormen de volgende nadere aanwijzingen opgenomen:

- nadere aanwijzing (an) agrarische hulp- en nevenbedrijven,
- nadere aanwijzing (it) intensieve tuinbouw in gebouwen,
- nadere aanwijzing (iv) intensieve veehouderij,

- nadere aanwijzing (k) kassenbedrijven

Gebruiksbepalingen

In de gebruiksbepalingen, het laatste artikel van hoofdstuk II van de voorschriften, is het verbod opgenomen om gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de bestemming van de gronden (doeleindenomschrijving). Ter voorkoming van interpretatieverschillen wordt in de gebruiksbepalingen, met betrekking tot een aantal gebruiksvormen expliciet aangegeven dat zij in ieder geval als een verboden gebruik beschouwd dienen te worden.

Als niet verboden gebruik worden aangemerkt kleinschalig kamperen (het geplaatst hebben van maximaal 10 kampeermiddelen op het agrarische bebouwingsvlak gedurende het zomerseizoen) en groepskamperen binnen een agrarisch bebouwingsvlak.

Bouwen (bouwvoorschriften)

Een (agrarische) bebouwingsregeling dient te voldoen aan de algemene eisen van rechtszekerheid en doelmatigheid. Daarnaast is het van belang dat de regeling voldoende waarborgen biedt tegen willekeurige plaatsing van agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Bovendien dient de regeling een evenwichtige belangenafweging mogelijk te maken als er sprake is van belangentegenstellingen (bijvoorbeeld landbouw-natuur en landschap). In dit kader wordt uitgegaan van de volgende (algemene) principes.

Concentratie bedrijfsbebouwing

Gebouwen en silo's moeten worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. Dit voorkomt dat de agrarische bedrijfsbebouwing naar willekeur kan worden opgericht waardoor onnodige verstening en versnippering kan optreden. Dit geldt ook voor de teeltondersteunende voorzieningen die als gebouwen moeten worden aangemerkt (tijdelijke menstoegankelijke tunnels (boogkassen)). Dergelijke teeltondersteunende voorzieningen worden in de bestemmingsregeling gedefinieerd onder het begrip kassen. Dit houdt in dat de in het plan opgenomen regeling wat betreft kassen op deze voorzieningen van toepassing is.

De ligging, vorm en omvang van de bebouwingsvlakken zijn op grond van planologische en kadastrale gegevens op de plankaart aangegeven door middel van een bindende gebiedsaanduiding (bebouwingsvlak). De bebouwingsregeling is hiermee gevisualiseerd op de plankaart. De toegekende omvang van de bebouwingsvlakken (ca 1 ha) biedt in het algemeen voldoende ruimte voor een doelmatige bedrijfsontwikkeling. Binnen het bebouwingsvlak gelden enkele algemene eisen met betrekking tot bouwhoogte, het aantal bedrijfswoningen e.d. In verband met de woningbouwontwikkeling De Hoge Akker III zijn de omvang en begrenzing van een nabijgelegen agrarisch bebouwingsvlak hierop afgestemd alsmede de situering van bedrijfsgebouwen (dienstwoning).

Slechts de bouw van melkstallen, schuilgelegenheden en schuren mag, via vrijstelling, ook buiten het bebouwingsvlak plaatsvinden.

Objectieve criteria

Gelet op de agrarische hoofddoelstelling is het van belang om niet-agrarische bebouwing (zoals burgerwoningen) in het buitengebied zoveel mogelijk te voorkomen. Hiertoe zijn de criteria opgenomen van toelaatbaarheid en doelmatigheid. Dat wil zeggen dat bouwaanvragen in beginsel pas worden gehonoreerd, als sprake is van een toelaatbaar agrarisch bedrijf en het bouwplan noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering. Het criterium toelaatbaarheid maakt het mogelijk meerdere aspecten zoals volwaardigheid, aard en inrichting, bedrijfseconomische omvang, continuïteit, hoofdberoep aanvrager etc. in samenhang bij de afweging te beoordelen.

In Al- en Akl-gebieden dient daarnaast beoordeeld te worden of een bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan in het geding zijnde landschappelijke waarden. In het Ac-gebied dient met cultuurhistorische waarden en aanzicht van de Groenstraat rekening te worden gehouden. Voor Ak- en Akl-gebieden geldt voorts nog het criterium dat een bouwplan uit oogpunt van milieuhygiëne omliggende belangen niet onevenredig mag schaden.

Afwegingsmomenten

In het kader van een noodzakelijke belangenafweging zijn in de agrarische regeling vaste momenten opgenomen, waarop bouw aanvragen dienen te worden onderworpen aan een nadere belangenafweging, op grond van de genoemde afwegingscriteria. Deze afwegingsmomenten zijn voorzien van een vereiste van een deskundige om advies te vragen. Het gaat hierbij om de volgende situaties:

- In de A-, Al-, Ak-, Akl- en Ac-gebieden wordt een agrarische deskundige advies gevraagd indien een bouwplan betrekking heeft op bouwwerken waarvan het risico van een niet-agrarisch gebruik groot is (dienstwoningen) en/of ingrijpende (agrarische ontwikkelingen of veranderingen (bijvoorbeeld bij nieuwvestiging of omschakeling van agrarische bedrijven)
- In de Al- en Akl-gebieden wordt een landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige advies gevraagd indien een bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk of het gebruik van een bouwwerk met grote landschappelijke consequenties (bijvoorbeeld kassen of de nieuwvestiging en omschakeling van agrarische bedrijven)
- In de Ak- en Akl-gebieden wordt een milieudeskundige advies gevraagd indien een bouwplan naar verwachting grote milieuhygienische consequenties heeft (kassen, mest-verzamelsilo's, nieuwvestiging of omschakeling van agrarische bedrijven)

In de overige situaties is in het plan geen adviesvereiste opgenomen, maar kunnen genoemde deskundigen facultatief om advies worden gevraagd.

Flexibiliteit (vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden)

Om een te starre regelgeving te voorkomen is in de voorschriften voorzien in een ruime flexibiliteit door middel van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden. De vrijstellingsbevoegdheden hebben onder meer betrekking op het bouwen. Zo zijn er vrijstellingen opgenomen voor de bouw van een tweede dienstwoning en voor overschrijding van de goothoogte (20%). Afhankelijk van het soort vrijstelling dient voor toepassing van een vrijstelling advies ingewonnen te worden van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of de milieudeskundige.

Naast de wijzigingsbevoegdheid voor verruiming van de bebouwingsvlakken en nieuwvestiging zijn voor de Al-, Ak- en Akl-gronden wijzigingsbevoegdheden opgenomen die betrekking hebben op omschakeling naar andere agrarische gebruiksvormen en nieuwvestiging van agrarische bedrijven.

Voorts voorzien de wijzigingsbevoegdheden in nieuwe gebruiksmogelijkheden (wonen, bedrijven) ingeval van beëindiging van een agrarisch bedrijf.

Agarische ontwikkelingen

Hieronder wordt per (sub)bestemming de regeling ten aanzien van de verschillende agrarische ontwikkelingen puntsgewijs weergegeven.

Bestemming A (agrarische doeleinden, zonder subbestemming)

- uitbreiding
 - binnen bebouwingsvlak gelden geen beperkingen inzake de aard en omvang van de bebouwing,
 - enkele algemene eisen met betrekking tot bebouwingshoogte, het aantal bedrijfs-woningen,
 - uitbreiding bebouwing tot 1 ha is zonder meer toegestaan (bebouwingsvlak),
 - overschrijding is tot 15 meter via vrijstelling mogelijk, tot 1,5 ha via wijzigings-bevoegdheid,
 - uitbreiding bestaande kassenbedrijven (met aanduiding (k)) tot 2 ha toegestaan (zo nodig overschrijding bebouwingsvlak, maar wel binnen glastuinbouwconcentratiegebieden), buiten glastuinbouwconcentratiegebieden geldt maximum diepte van 150 meter (vanaf de weg),
- uitbouw en omschakeling
 - bouwen binnen bebouwingsvlak voor neventak en omschakeling naar niet-grond-gebonden agrarische bedrijfsvormen is zonder meer toegestaan,
 - bij omschakeling naar glastuinbouwbedrijf kan door toevoeging van aanduiding (k) de bedoelde 2 ha-regeling (maximaal 3 ha in de glastuinbouwconcentratie) worden toegepast,

- nieuwvestiging
 - nieuwe bebouwingsvlakken zijn toegestaan (via wijzigingsbevoegdheid),
 - nieuwe bebouwingsvlakken voor kassenbedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de glastuinbouwconcentratiegebieden (via wijzigingsbevoegdheid tot maximaal 3 ha),
- verandering grondgebruik
 - geen restricties voor verandering van grondgebruik

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is de verplichting opgenomen een agrarische deskundige te laten adviseren

Subbestemming Al (agrarische doeleinden met subbestemming landschappelijke waarden)

- uitbreiding
 - uitbreiding bebouwing tot 1 ha is zonder meer toegestaan (bebouwingsvlak),
 - overschrijding is tot 15 meter via vrijstelling mogelijk, grotere uitbreiding alleen voor bestaande grondgebonden bedrijven, tot 1,5 ha en een diepte van maximaal 150 meter (vanaf de weg, via wijzigingsbevoegdheid),
- uitbouw

uitbouw mogelijk tot	
glastuinbouw	3 000 m ² ,
intensieve tuinbouw in gebouwen	500 m ² ,
intensieve veehouderij	1 000 m ² ,
- omschakeling en nieuwvestiging
 - omschakeling naar niet-grondgebonden agrarische bedrijven (kassen, intensieve veehouderij en intensieve tuinbouw in gebouwen) is niet toegestaan (alleen via planherziening),
 - nieuwe bebouwingsvlakken zijn niet toegestaan (planherziening),
- verandering grondgebruik
 - geen restricties voor verandering van grondgebruik

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is de verplichting opgenomen een agrarische deskundige en deskundige inzake landschap en natuur te laten adviseren

Subbestemming Ak (agrarische doeleinden met subbestemming kernrandgebied)

- uitbreiding
 - uitbreiding bebouwing tot 1 ha is zonder meer toegestaan (bebouwingsvlak),
 - overschrijding is tot 15 meter via vrijstelling mogelijk, grotere uitbreiding tot 1,5 ha en een diepte van maximaal 150 meter (vanaf de weg, via wijzigingsbevoegdheid),
- uitbouw

uitbouw mogelijk tot	
glastuinbouw	3 000 m ² ,
intensieve tuinbouw in gebouwen	500 m ² ,
intensieve veehouderij	1 000 m ² ,
- omschakeling en nieuwvestiging
 - omschakeling naar kassen en intensieve tuinbouw in gebouwen is uitsluitend ingeval van dringende redenen toelaatbaar,
 - omschakeling naar intensieve veehouderij is niet toegestaan,
 - nieuwvestiging is in beginsel niet toelaatbaar, hiervan kan worden afgeweken in het belang van de stabiliteit van Ak-"gebieden met een gemengd functiepatroon" ten behoeve van nieuwvestiging van nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven, van kassenbedrijven of intensieve tuinbouw in gebouwen,
- verandering grondgebruik
 - geen restricties voor verandering van grondgebruik

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is de verplichting opgenomen een agrarische deskundige en de milieudeskundige te laten adviseren

Subbestemming Akl (agrarische doeleinden met subbestemming kernrandgebied en landschappelijke waarden)

- uitbreiding
 - uitbreiding bebouwing tot 1 ha is zonder meer toegestaan (bebouwingsvlak), overschrijding is tot 15 meter via vrijstelling mogelijk, grotere uitbreiding tot 1,5 ha en een diepte van maximaal 150 meter (vanaf de weg, via wijzigingsbevoegdheid),
- uitbouw
 - uitbouw mogelijk tot

glastuinbouw	3 000 m ² ,
intensieve tuinbouw in gebouwen	500 m ² ,
intensieve veehouderij	1 000 m ² ,
- omschakeling en nieuwvestiging
 - omschakeling naar niet-grondgebonden agrarische bedrijven (kassen, intensieve veehouderij en intensieve tuinbouw in gebouwen) is niet toegestaan (alleen via planherziening),
 - nieuwvestiging is in beginsel niet toelaatbaar, hiervan kan worden afgeweken in het belang van de stabiliteit van Ak-"gebieden met een gemengd functiepatroon" ten behoeve van nieuwvestiging van nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven, van kassenbedrijven of intensieve tuinbouw in gebouwen,
- verandering grondgebruik
 - geen restricties voor verandering van grondgebruik

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is de verplichting opgenomen een agrarische deskundige, de deskundige inzake landschap en natuur en de milieudeskundige te laten adviseren.

Subbestemming Ac (agrarische doeleinden met cultuurhistorische waarden)

- uitbreiding
 - uitbreiding bebouwing tot 1 ha is zonder meer toegestaan (bebouwingsvlak), overschrijding is tot 15 meter via vrijstelling mogelijk, grotere uitbreiding alleen voor bestaande grondgebonden bedrijven, tot 1,5 ha en een diepte van maximaal 150 meter (vanaf de weg, via wijzigingsbevoegdheid),
- uitbouw
 - uitbouw mogelijk tot

glastuinbouw	3 000 m ² ,
intensieve tuinbouw in gebouwen	500 m ² ,
intensieve veehouderij	1 000 m ² ,
- omschakeling en nieuwvestiging
 - omschakeling naar niet-grondgebonden agrarische bedrijven (kassen, intensieve veehouderij en intensieve tuinbouw in gebouwen) is niet toegestaan (alleen via planherziening),
 - nieuwe bebouwingsvlakken zijn niet toegestaan (planherziening),
- verandering grondgebruik
 - het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem is aan een aanlegvergunningstelsel gebonden

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is de verplichting opgenomen een agrarische deskundige en deskundige inzake landschap en natuur te laten adviseren

Overig

- agrarische dienstwoningen
 - één dienstwoning is rechtstreeks toegestaan,
 - tweede dienstwoning is via vrijstelling mogelijk,
 - in verband met de Wet geluidhinder zijn afstandsbepalingen ten opzichte van geluidsproducerende inrichtingen en wegen opgenomen,
- mestverzamesilo's
 - binnen bebouwingsvlak zijn voor agrarische bedrijven en agrarische hulp- en nevenbedrijven mestverzamesilo's toegestaan tot een inhoud van 2 500 m³ en een maximum hoogte van 5 meter,

- grotere silo's dan 2 500 m³ zijn alleen bij agrarische hulp- en nevenbedrijven toegestaan (via wijzigingsbevoegdheid)
- teeltondersteunende voorzieningen
 - bouwwerken gebouwen zijnde (boogkassen c a) uitsluitend toegestaan binnen het bebouwingsvlak, dienen te worden aangemerkt als kas,
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (lage tunnelkassen) overal toelaatbaar,
 - geen bouwwerken zijnde (afdekfolies) overal toelaatbaar

Niet-agrarische ontwikkelingen

- niet-agrarische, semi-agrarische, agrarische hulp- en nevenbedrijven
 - omschakeling en nieuwvestiging zijn in beginsel niet toegestaan,
 - in "gebied met gemengd functiepatroon" zijn bepaalde semi-agrarische bedrijven en agrarische hulp- en nevenbedrijven toelaatbaar (via wijzigingsbevoegdheid), indien de stabiliteit van deze gebieden dit vereist en geen milieuhygenische knelpunten ontstaan,
- wonen
 - omzetting van agrarische bedrijven naar burgerwoningen is alleen bij bedrijfsbeëindiging toegestaan (via wijzigingsbevoegdheid),
 - aantal woningen en bouwvolume mogen in principe niet worden vergroot, een uitzondering wordt gemaakt voor voormalige boerderijen met karakteristieke of cultuurhistorische waarden en boerderijen in clusters of lintbebouwing,
- kamperen bij de boer/groepskamperen
 - toegestaan binnen bebouwingsvlak,
 - maximaal 10 kampeermiddelen en gedurende het zomerseizoen (kamperen bij de boer)

Beschrijving in hoofdlijnen (ontwikkelingen)

In hoofdstuk I van de voorschriften is door middel van de beschrijving in hoofdlijnen de essentie van het met deze bestemmingsregeling beoogde beleid weergegeven (artikel 12)

Tevens is vastgelegd welk beleid heeft geleid tot het leggen van de bestemmingen, waarmee ook de te stimuleren ontwikkelingen op agrarisch gebied en ten aanzien van landschap en ecologie, worden bepaald. Met dit laatste is naast de basis voor de toetsing van aanvragen voor nieuwvestiging en bij (andere) vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, ook de inspanningsverplichting voor het gemeentebestuur weergegeven voor de inzet van het instrumentarium van andere beleidsterreinen om de beoogde ontwikkelingen te stimuleren

Het betreft de volgende ontwikkelingen

- agrarische functie
 - stimulering van de grondgebonden agrarische bedrijfstakken vollegrondstuintbouw, akkerbouwmatige tuintbouw en melkrundveehouderij enerzijds en de glastuintbouw anderzijds,
 - ruimte bieden voor schaalvergroting en concentratie,
 - glastuintbouw concentreren in glastuintbouwconcentratiegebieden,
 - in kernrandgebieden mogelijkheden bieden voor combinatie van de agrarische productiefunctie met andere gebruiksfuncties, zoals semi-agrarische (neven)activiteiten en niet-agrarische nevenactiviteiten (recreatie),
- landschappelijke waarden
 - beleid richten op behoud van de landschappelijke identiteit en waarden door ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen op de landschappelijke aanvaardbaarheid en inpasbaarheid, gelet op de kenmerkende kwetsbaarheden van de waardevolle deelgebieden dekzandrug, beekdallandschap en slagenlandschap,
 - beleid richten op ontwikkeling en versterking van landschappelijke waarden en potenties door
 - stimulering bos- en/of landschapsontwikkeling aan de oostzijde van Dongen,
 - inpassen van storende elementen/bebouwing,
 - versterking visuele relatie van de Donge in de bebouwde kom met het buitengebied, met name aan de oostkant van de kern Dongen,

- versterking (beplantings-)patroon van de houtsingels, vergroting landschappelijke samenhang en identiteit, bijvoorbeeld door het versterken van bijzondere landschapselementen,
- natuurwaarden
 - beleid richten op behoud van de natuurwaarden door ruimtelijke ontwikkelingen op de aanvaardbaarheid en inpasbaarheid te toetsen, gelet op de kenmerkende kwetsbaarheden van de waardevolle bosgebieden en ecologische verbindingsszones,
 - beleid richten op ontwikkeling en versterking van natuurwaarden en potenties door
 - vergroting kleine bosgebieden en verbinden bosgebieden door middel van beplantingspatroon,
 - versterking van migratieroute van bosorganismen en de natte ecologische verbindingen worden versterkt door vermindering van barrièrewerking van het Wilhelminakanaal en bevordering van een samenhangend netwerk van ecologische verbindingen.

In de bestemmingsregeling zijn deze elementen verwerkt als criterium bij bijvoorbeeld wijzigingsbevoegdheden, en zijn ook opgenomen in een afzonderlijke wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de ontwikkeling en versterking van landschappelijke en natuurwaarden, zoals hiervoor is aangegeven

6.3. Bestemmingsregeling andere bestemmingen

Alvorens over te gaan tot een beschrijving per bestemming moet vermeld worden dat sommige gronden voorzien zijn van twee of meer bestemmingen. In dergelijke gevallen zijn de betreffende bestemmingsartikelen gezamenlijk van toepassing (artikel Gecombineerde bestemmingen)

Bestemming Semi-agrarische doeleinden

De bestemming semi-agrarische doeleinden kent aan bestaande bedrijven subbestemmingen toe (zoals dierenpension/kennel). Per bedrijf is een dienstwoning toegestaan, waarvan de omvang beperkt dient te blijven. Voorts is voorkomen dat de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van niet-agrarische stallingsruimte voor vee toegepast zal gaan worden (SAs).

Bestemmingen Woondoeleinden, Erf en Tuin

De bestemming woondoeleinden is op de detailkaarten opgenomen. Deze bestemming heeft betrekking op de burgerwoningen in het buitengebied en de woningen in Dongen Vaart. De aangegeven bebouwingsvlakken laten voldoende ruimte om de woningen aan te passen aan de hedendaagse wooneisen. De inhoud van een woning in het buitengebied mag niet meer dan 450 m³ bedragen. Deze inhoudsmaat geldt niet voor de woningen in Dongen Vaart. Voor deze woningen is een afwijkende, ruimere regeling in het plan opgenomen. Ook is de vigerende, uit te werken woonbestemming in dit bestemmingsplan overgenomen.

Voor de omvang van de erfbebouwing wordt uitgegaan van de algemene regel dat 40% van het erf bebouwd mag worden tot een maximum van 70 m². De woningen in het buitengebied die binnen de bestemming woondoeleinden geen mogelijkheid tot uitbreiding hebben en kleiner zijn dan 450 m³ mogen op het erf uitbreiden zonder dat deze bebouwing in mindering wordt gebracht van de 40% - 70 m² erfbebouwing.

Bestemming Detailhandel

De in het plangebied bestaande detailhandelsbedrijven zijn voorzien van de bestemming detailhandel. In de meeste situaties is sprake van een winkelvestiging in één van de gebouwen op een perceel. Ter voorkoming van ongewenste uitbreiding hiervan is alleen aan de betreffende gebouwen de detailhandelsbestemming toegekend. Ter plaatse zijn dienstwoningen uitgesloten, voor de bestaande en bijbehorende woningen is de bestemming woondoeleinden opgenomen.

Ingeval van bedrijfsbeëindiging kan de bestemming met toepassing van de hiervoor opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden gewijzigd in de bestemmingen woondoeleinden, erf en tuin, met dien verstande dat er geen woonbestemming mag worden toegekend aan de gronden met de nadere aanwijzing (zd) De bouwmaterialen groot- en detailhandel aan de Eindsestraat is bestemd tot perifere detailhandel

Bestemming Horecadoeleinden

De in het plangebied voorkomende horecavestigingen zijn overeenkomstig het huidige gebruik bestemd Dienstwoningen zijn toelaatbaar gesteld De maximum omvang hiervan is begrensd Tevens zijn op de plankaart waar nodig stroken aangegeven waar geen gebouwen zijn toegestaan

Bestemming Begraafplaats

De begraafplaatsen zijn als zodanig bestemd, met een geringe mogelijkheid om te bouwen

Bestemming Bedrijven

De in het plangebied aanwezige niet-agrarische bedrijven zijn bestemd tot bedrijven Om greep te houden op de niet-agrarische bedrijfsontwikkeling zijn daarbij subbestemmingen opgenomen die zijn afgestemd op de aanwezige bedrijfsactiviteiten Met toepassing van de hiervoor opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan na bedrijfsbeëindiging deze bestemming worden gewijzigd in woondoeleinden danwel een andere subbestemming behorende bij de bestemming Bedrijven, met dien verstande dat uitsluitend bedrijven uit de categorieën 1 t/m 3 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn toegestaan In een dergelijke Staat worden bedrijfsactiviteiten ingeschaald op basis van (te verwachten) milieuhinder Daarbij geldt hoe hoger de categorie, hoe meer kans op hinder (zie ook bijlage 4)

Voor de bedrijven in Dongen Vaart is een specifieke regeling opgenomen uitgaande van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. In Dongen Vaart zijn bedrijven uit categorieën 1 en 2 toelaatbaar Eén bedrijf voldoet hier niet aan en is voorzien van een specifieke subbestemming Voorts zijn de gebruikelijke vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen (vrijstellingsbevoegdheid voor de vestiging van bedrijven die, gelet op risico op milieuhinder, vergelijkbaar zijn met de toelaatbare bedrijven, wijzigingsbevoegdheid voor wijziging categorie-indeling Staat).

Bestemmingen Recreatie en Verblifsrecreatie

In de regeling is onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen recreatie (R) en verblifsrecreatie (RV) De bestemming recreatie is opgenomen voor de aanwezige dagrecreatieve uitspanning, paardensport, tennis, veldsporten en voor volkstuinten De toelaatbare bebouwing is voor de subbestemmingen afzonderlijk aangegeven (aantal, bouwtype en omvang). Ten behoeve van de verplaatsing van een scoutingvereniging vanuit de bebouwde kom naar het buitengebied is voor een locatie aan de Doelstraat eveneens de bestemming Recreatie opgenomen Gekozen is voor een locatie in het agrarisch kernrandgebied met een gemengd functiepatroon waar kernrandontwikkelingen vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn De bestemming verblifsrecreatie is opgenomen voor de aanwezige recreatieve verblifsaccommodaties De gronden zijn voorzien van de subbestemmingen RVI (logeergebouwen) en RVz (zomerhuizen) Voor de bebouwing zijn per subbestemming afzonderlijke bouwvoorschriften opgenomen

Bestemming Natuurgebied

De aanwezige bosgebieden zijn voorzien van de bestemmingsaanduiding natuurgebied, subbestemming bosgebied Ter bescherming van de landschappelijke, natuurwetenschappelijke en/of cultuurhistorische waarden is in de voorschriften een aanlegvergunningenstelsel opgenomen De werkzaamheden voor normaal onderhoud en beheer zijn uitgezonderd van de aanlegvergunningplicht

Aan de beslissing (door het college van burgemeester en wethouders) over het verlenen van een aanlegvergunning gaat vooraf het inwinnen van advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige

Bestemming Militaire doeleinden

Het militaire complex is met de bestemming militaire doeleinden opgenomen

Bestemmingen Maatschappelijke doeleinden en Kantoren

Deze zijn als zodanig bestemd

Bestemmingen inzake infrastructuur

De dijken langs het Wilhelminakanaal zijn bestemd tot waterstaatswerken. De overige verkeerswegen, de groenvoorzieningen en water zijn van afzonderlijke, gelijknamige bestemmingen voorzien.

Voor de door het plangebied voerende hoogspanningsleidingen en ondergrondse buisleidingen zijn daarop afgestemde subbestemmingen opgenomen. In de bestemmingsregeling komen beperkende bepalingen voor inzake het bouwen. Bouwvergunningen binnen de leidingzones kunnen alleen worden verleend na advies van de leidingbeheerder.

6.4. Handhaving

Teneinde de naleving van de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan Dongen Buitengebied te verbeteren, zijn de volgende stappen genomen

- In het plan zijn niet meer beperkingen opgenomen dan strikt noodzakelijk. Dit betekent onder andere dat er slechts een beperkt aanlegvergunningstelsel is opgenomen.
- In het plan zijn voldoende flexibiliteitsbepalingen opgenomen om, gebiedsgericht, in te kunnen spelen op te verwachten ontwikkelingen waar de gemeente niet afwijzend tegenover staat. In dit verband kunnen worden genoemd de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied met gemengd functiepatroon en de mogelijkheid om stallingsruimte voor vee te realiseren op de erven bij burgerwoningen. Ook bij de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen om, bij beëindiging van een niet agrarisch bedrijf, een ander niet agrarisch bedrijf toe te staan, sluit aan bij de praktijk.
- Bij de opstelling van het plan is een klankbordgroep geformeerd waarin diverse vertegenwoordigers van maatschappelijke groeperingen zitting hebben genomen. Doel hiervan was het vergroten van het maatschappelijk draagvlak met het oogmerk dat, bij een gedragen plan, er minder sprake zal zijn van overtredingen.
- De gemeentelijke afdeling belast met het toezicht op bouwen en gebruik (afdeling Bouw- en Woningtoezicht) is recent uitgebreid met twee formatieplaatsen. Deze formatieplaatsen zijn inmiddels ingevuld. Met de capaciteitsvergroting kan er meer tijd daadwerkelijk besteed worden aan controle en toezicht.

Het bestemmingsplan Dongen Buitengebied is eind 1991/begin 1992 onderwerp van vooroverleg ex artikel 10 Bro geweest. Het voorontwerp-bestemmingsplan uit 1991 is sindsdien ingrijpend geactualiseerd.

De beantwoording van dit overleg ex artikel 10 Bro en waar nodig de verwerking van de resultaten hebben plaatsgevonden voordat het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan in de inspraak is gebracht. In paragraaf 7.1 wordt volstaan met een korte weergave van de reactie van de Provinciale Planologische Commissie. Voor de inhoud en beantwoording van de overige overlegreacties wordt verwezen naar bijlage 5 van de plantoelichting van dit bestemmingsplan.

Voorts is er voor gekozen om een aantal overleginstanties het aangepaste voorontwerp-bestemmingsplan nogmaals toe te zenden voor een reactie. Ook deze reacties zijn beantwoord in paragraaf 7.1.

Daarnaast is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan in het voortraject gebruikgemaakt van de inbreng en de kennis van zaken van een klankbordgroep. Een verslag van de werkwijze en bevindingen van de klankbordgroep alsmede de gemeentelijke reactie daarop is weergegeven in paragraaf 7.2.

Een verslag van de inspraakprocedure is opgenomen in paragraaf 7.3. Voor een weergave van alle inspraakreacties wordt verwezen naar de Nota van beantwoording inspraak en overleg.

7.1. Resultaten overleg ex artikel 10 Bro

Provincie (21-12-1995) en Provinciale Planologische Commissie (10-02-1992)

De adviesnota van de PPC dateert nog van vóór de vaststelling van het Streekplan Noord-Brabant 1992 maar is in het licht van het nieuwe streekplanbeleid opgesteld. Met het verschijnen van de Streekplan Evaluatie (juni 1996) is inmiddels weer een stap gezet naar bijstelling van het provinciaal beleid.

Sinds het verschijnen van de adviesnota is een aantal keren overleg geweest met de provincie (afdeling RNV, later REW) en heeft afstemming plaatsgevonden op het provinciale beleid. De laatste bespreking naar aanleiding van het (op dat moment reeds ingrijpende geactualiseerde) bestemmingsplan vond plaats op 21 december 1995.

In navolgende beantwoording wordt slechts ingegaan op die onderdelen van de adviesnota die gelet op de actualiteit nog relevant zijn.

Glastuinbouw ontwikkelingsgebieden

In aansluiting op het provinciale beleid voor glastuinbouw ontwikkelingsgebied zijn in het bestemmingsplan glastuinbouwconcentratiegebieden aangegeven.

Binnen deze gebieden is een verdere concentratie (omschakeling/uitbreiding/nieuwvestiging) van glastuinbouw toelaatbaar. Daarbuiten ligt het primaat bij het behoud van de grondgebonden agrarische productiestructuur en dient verglazing te worden vermeden. Door zowel de klankbordgroep als de dienst RNV van de provincie is zowel het agrarisch vestigingsbeleid op dit onderdeel als de locatie van de vestigingszones onderschreven.

Ecologische hoofdstructuur

Het bosgebied van de boswachterij Dorst zal als gevolg van de gemeentelijke herindeling geen onderdeel meer uitmaken van het plangebied van dit bestemmingsplan en is om deze reden niet meer in het plan opgenomen.

Ten aanzien van de ecologische verbindingzone langs de Donge geldt dat hiervoor momenteel een ecologische analyse wordt uitgevoerd, die nadat hierover door partijen besluitvorming heeft plaatsgevonden kan resulteren in een inrichtings- en beheersplan.

Waterparagraaf

In het bestemmingsplan is een abiotische paragraaf toegevoegd. Het aspect water krijgt hierin, voorzover relevant voor dit bestemmingsplan, nadere aandacht. Over de wijze waarop deze waterparagraaf invulling zou moeten krijgen, is in dit verband overigens nader overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap West-Brabant.

Volwaardigheid en continuïteit

Het criterium van volwaardigheid bij de beoordeling van agrarische bouw aanvragen is in dit bestemmingsplan niet als enig en absoluut criterium gehanteerd

Bij de beoordeling van bouw aanvragen zal ook worden gekeken naar andere aspecten zoals aard- en inrichting van het bedrijf, de bedrijfseconomische omvang, continuïteit, hoofdberoep e.d. Deze criteria zullen in onderlinge samenhang bepalend zijn voor de beslissing omtrent al dan niet verlening. Deze regeling is inmiddels met de provincie besproken en heeft hun instemming

Afstemming RO-milieu

De regeling in dit bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid en sluit aan op het gemeentelijk ARP. In het plan wordt onderstreept dat een afstemming in het kader van dit bestemmingsplan de toetsing/beoordeling van ontwikkelingen in het milieuspoor onverlet laat

Agrarisch vestigingsbeleid/agrarisch gebied met landschappelijke waarde

Het agrarisch vestigingsbeleid is ingrijpend aangepast op grond van het overleg met een externe klankbordgroep en naar aanleiding van het actuele provinciale beleid. Dit impliceert o.a. een andere landschapstypering en -waardering. Over vestigingsbeleid en landschapsaanduidingen heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie

Agrarisch kernrandgebied

Naar aanleiding van het nader overleg met de klankbordgroep en de provincie is de regeling ten aanzien van de kernrandgebieden nagenoeg gehandhaafd. De toelichting op het beleid ten aanzien van de Ak*-gebieden is enigszins aangevuld. De provincie heeft laten weten in te stemmen met de opgenomen regeling

Bedrijven

Niet agrarische bedrijven, voor zover gelegen in het plangebied, zijn zoveel als mogelijk bestemd conform hun huidige bedrijfsactiviteiten. Het bestemmingsplan is daarbij in zijn geheel aangepast op grond van een uitgevoerde na-inventarisatie. Hierbij is gekozen voor een systeem van specifieke subbestemmingen op maat waarmee het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit niet rechtstreeks mogelijk is

Hiermee wordt onderstreept dat het gaat om afwijkend gebruik dat niet thuishoort in het agrarisch gebied maar dat op grond van verkregen rechten dient te worden gelegaliseerd. Hierbij past een beperkte uitbreidings- en ontwikkelingsruimte. Dit en het feit dat via het milieuspoor kan worden gewaarborgd dat een ontoelaatbare milieusituatie ontstaat, maakt een aparte regeling op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in het buitengebied niet noodzakelijk. Om toch te kunnen voorzien in een zekere flexibiliteit bij bedrijfsbeëindiging wordt de Staat van Bedrijfsactiviteiten wel gebruikt op het moment dat er sprake is van herinvulling door een andersoortig bedrijf. Het nieuw te vestigen bedrijf dient in dat geval voor te komen uit de categorie 1 t/m 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Aanpassing van de subbestemming is dan nodig. Voor de in het buitengebied gelegen kern Dongen Vaart is de toelaatbaarheid van bedrijven wel gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Woondoeleinden

De karakteristieke bebouwing is weergegeven op een lijst, behorend bij de voorschriften

Ontgronding

Momenteel zijn er initiatieven voor verdere ontgronding en daarna herinrichting van het gebied met water, groenvoorzieningen en een fietspad. Het bestemmingsplan voorziet hiern

Zomerhuisjes

Het geringe aantal zomerwoningen (43, gelegen buiten het zomerwoningencomplex) en de situering ervan tussen woonbebouwing aan de Eindsestraat maakt een specifieke regeling onnodig en ondoelmatig. Het toegestane aantal zomerwoningen op het complex aan de Eindsestraat alsmede de bebouwingsoppervlakte per zomerwoning is vastgelegd, conform de vigerende regeling

Voorschriften

Artikel 1 lid 16

Houtteelt kan in bepaalde situaties (als onderdeel van een agrarisch bedrijf) worden aangemerkt als agrarische activiteit

Artikel 1 lid 17 Agrarisch hulp- en nevenbedrijf

Een splitsing tussen agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarische nevenbedrijven is niet aangebracht. Vestiging van nevenbedrijven in randzonegebieden dient niet op voorhand te worden uitgesloten. Dergelijke agrarische nevenbedrijven zijn overigens al in de randzone gevestigd.

Artikel 1 lid 19

De begripsbepalingen tuincentrum en hoveniersbedrijf zijn onderscheiden. Een nadere differentiatie in vestigingsmogelijkheden is niet gemaakt. Beide typen zijn, zij het onder voorwaarde van een goede belangenafweging, in beginsel toelaatbaar in de Ak*-gebieden.

Artikel 10 Windturbines

Dit artikel is enigszins aangepast.

Artikel 11 Agrarische doeleinden

- | | |
|------------|--|
| C | Volwaardigheid, zie eerder |
| C2 | Vestiging hulpbedrijven is in beginsel toelaatbaar in de randzonegebieden |
| C5. | Onderscheid grondgebonden/niet grondgebonden is expliciet gedefinieerd in de begripsbepalingen. De relevantie van dit onderscheid wordt nader toegelicht in de plantoelichting |
| Lid B en D | Een aanlegvergunning in de A-gebieden is gelet op de aanwezige waarden niet nodig. |

Toelaten stallen voor vee anders dan ten behoeve van agrarisch bedrijf

Deze mogelijkheid is opgenomen voor de bouw van kleine veestalling en sluit aan op de grote vraag in de praktijk en behoeft niet te leiden tot planologische onaanvaardbare situaties.

Neventak intensieve veehouderij

De maatvoering voor een iv-neventak (1000 m²) komt voort uit jurisprudentie en is gebaseerd op een voor een ondergeschikte neventak reële omvang. Indien deze omvang ontoereikend is, dient een wijzigingsbevoegdheid te worden toegepast waarbij een omvang van 1 ha in beginsel mogelijk is.

Toekomstige belangen als toetsingscriterium

In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven welke toekomstige belangen in het beleid aandacht krijgen. De beschrijving in hoofdlijnen vormt een referentiekader bij de toetsing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

Verklaring van geen bezwaar GS

De in de voorschriften genoemde adviesinstanties (o.a. AABA en TES) worden ook door de provincie als terzake zeer deskundig aangemerkt. Derhalve kan, in het licht van decentralisatie, volstaan worden met provinciaal toezicht in geval de gemeente wil afwijken van het deskundigenadvies.

Verblijfsrecreatie/Militair complex

Binnen deze bestemmingen is geen sprake van houtopstanden. Een aanlegvergunningenstelsel is dan ook niet aan de orde.

Het aangepaste voorontwerp-bestemmingsplan is begin 1997 opnieuw aan de provincie toegezonden. Telefonisch heeft de dienst REW als volgt gereageerd:

- er wordt voldoende aandacht besteed aan glastuinbouw en de geboden mogelijkheden zijn naar verwachting voldoende voor de te verwachten behoefte,
- een aanpassing van de glastuinbouwconcentratie is voor de dienst REW denkbaar (geen glastuinbouwzone in aansluiting op slagenlandschap 's Gravenmoer, bestemming A tussen glastuinbouwzones mag ook voorzien worden van de aanduiding glastuinbouwconcentratie)

Hoogheemraadschap van West-Brabant, Postbus 2212, 4800 CE Breda

Door het Hoogheemraadschap worden opmerkingen gemaakt met betrekking tot de waterkwaliteitsaspecten en de rioleringsaspecten.

De opmerkingen van het Hoogheemraadschap met betrekking tot de plantoelichting zullen voor zover nodig en relevant voor het bestemmingsplan in de plantoelichting worden meegenomen.

Bebouwingsvrije strook 10 meter langs de Donge/Wilhelminakanaal ten behoeve van de ecologische verbindingszone.

Een bebouwingsvrije strook is pas aan de orde zodra sprake is van concrete plannen. Daarnaast is ten behoeve van de ecologische verbindingszone en natuurontwikkeling in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Op de plankaart ontbreken de aanduiding ecologische verbindingszone en een watergang langs de Kwartelweg.

Een bestemming ecologische verbindingszone of natuur is aan de orde en mogelijk zodra concrete realisatie plaats (kan) vinden. Het bestemmingsplan voorziet hiertoe in een wijzigingsbevoegdheid. De beschrijving in hoofdlijnen geeft concreet aan dat de Donge en het Wilhelminakanaal alsnog als te realiseren ecologische verbinding kunnen worden aangemerkt. De watergang langs de Kwartelweg vormt onderdeel van het agrarisch gebied en valt onder de bestemming Agrarische doeleinden.

Verzocht wordt bij de uitwerking van de inrichting van de zandwinlocatie Moersedreef tijdig in overleg te treden met het Hoogheemraadschap.

In het kader van de procedure voor een ontgrondingsvergunning bestaat gelegenheid hierop te reageren.

Advies: Aanpassen beleidskaart en tekst beschrijving in hoofdlijnen.

Waterschap de Dongestroom, Postbus 6, 5109 ZG 's Gravenmoer

De rivier de Donge, voorzover gelegen aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal, is in het bestemmingsplan aangewezen als een ecologische verbindingszone. Zowel het streekplan als het IWWB hebben dit gedeelte niet als zodanig opgenomen. Ter plaatse vormt het Wilhelminakanaal de ecologische verbinding.

Het gedeelte van de Donge gelegen ten zuiden van het Wilhelminakanaal valt zoals terecht wordt geconstateerd inderdaad niet onder de aanduiding ecologische verbindingszone in het streekplan en IWWB.

In de gewenste ecologische hoofdstructuur (toelichtingskaart 4) worden slechts, los van streekplan en IWWB, de ecologische potenties van het gebied tot uitdrukking gebracht en wordt vanuit ecologische invalshoek de wenselijkheid uitgesproken van het (tevens) ontwikkelen van een verbindingszone. Mede gelet op het ontbreken van de aanduiding ecologische verbindingszone in de provinciale nota's en deze reactie van het waterschap ziet de gemeente aanleiding om het beleid in deze voor de ontwikkeling van het zuidelijk gedeelte van de Donge te nuanceren. De aanduiding op de beleidskaart en de vertaling ervan in de voorschriften (een zinsnede in de beschrijving in hoofdlijnen "(verdere) ontwikkeling van de Donge als ecologische verbindingszone") zal voor wat betreft het zuidelijke deel van de Donge worden geschrapt. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om in geval van concrete uitvoering te voorzien in een andere passende bestemming is voor dit gedeelte van de Donge immers niet te verwachten.

Advies: Aanpassen van beleidskaart en tekst beschrijving in hoofdlijnen.

7.2. Klankbordgroep

Op 18 oktober 1996 is het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied afgerond voor inspraak en (beperkt) overleg met provincie, waterschap c a

Basis voor dit voorontwerp werd mede gelegd door de externe klankbordgroep in 3 bijeenkomsten. In deze 4^e bijeenkomst is er voor de klankbordgroep aanleiding om enkele nadrukkelijke aanbevelingen te doen voor nadere aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze aanbevelingen worden hieronder beschreven. Het betreft uitsluitend aanbevelingen die op 19-11-1996 binnen de klankbordgroep unaniem worden gedragen. Opmerkingen en kanttekeningen die niet gezamenlijk worden gedeeld zijn in het kader van de inspraakprocedure ingebracht in afzonderlijke inspraakreacties. Hiervoor wordt verwezen naar de resultaten beantwoording inspraak.

Aanbeveling 1

De bestemming Al aan de zuidzijde van de Lage Ham kan beter worden veranderd in een bestemming A. In plaats hiervan wordt een Al-bestemming voorgestaan voor de strook langs de Groenstraat (grenzend aan de Ak-bestemming) in verband met aanwezige cultuurhistorische waarde (zie kaart onder 1).

De bestemming Al aan de zuidzijde van de Lage Ham wordt in gevraagde zin aangepast en gewijzigd in de bestemming A. Voor de strook langs de Groenstraat wordt eveneens tegemoetgekomen aan de aanbeveling van de klankbordgroep door het opnemen van een nadere aanduiding waarbinnen rekening dient te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarde.

Deze aanduiding houdt in dat in verband met het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle onbebouwde gronden (bolle akkers) nieuwvestiging ter plaatse niet is toegestaan. Voorts worden voor nieuwe bebouwing binnen de aanwezige bebouwingsvlakken nadere voorwaarden gesteld aan de presentatie aan de Groenstraat teneinde de karakteristiek te kunnen waarborgen. Uit nader gebiedsonderzoek ter plaatse is gebleken dat er geen aanleiding is om op deze percelen tevens een aanlegvergunningstelsel op te nemen.

Een Al bestemming voor deze strook is mede in verband met de plansystematiek niet doelmatig.

Aanbeveling 2

De begrenzing van het glastuinbouwconcentratiegebied aan de zuidzijde van de Fazantenweg kan deels worden geschrapt (gedeelte ten zuid-oosten van Procureurweg). In plaats hiervan wordt geadviseerd het glastuinbouwconcentratiegebied aan de noordzijde van de Fazantenweg door te zetten in zuid-oostelijke richting tot aan de boomgaard, zoals aangegeven op kaartje onder 2.

De begrenzing van het glastuinbouwconcentratiegebied wordt in gevraagde zin aangepast. Deze aanpassing is verenigbaar met het gemeentelijk beleid met betrekking tot concentratie van glastuinbouw en het voorkomen van onnodige verglazing en versnippering van het buitengebied.

Aanbeveling 3

De klankbordgroep is van mening dat de opgenomen bestemming voor de zandwinning aan de Moerse Dreef geen extra beperkingen mag opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven. Zij gaat accoord met de keuze van de gemeente om in de inspraakprocedure (vooralsnog) uit te gaan van een ZNRd-bestemming.

Mede naar aanleiding van de binnengekomen inspraakreacties wordt de begrenzing van de zandwinlocatie alsmede de bestemmingen gewijzigd in de bestemming Z (voor de eigenlijke zandwinput) in combinatie met de bestemming groenvoorzieningen. Hierdoor wordt zo nauwkeurig mogelijk aangesloten op de nieuw in te richten situatie zonder dat dit leidt tot beperkingen voor de omliggende agrarische bedrijven.

7.3. Resultaten inspraak/aanvullend overleg ex artikel 10 Bro

Het bestemmingsplan Buitengebied heeft met ingang van 3 januari tot en met 31 januari 1997 ter visie gelegen. Op 21 januari 1997 is in het kader van deze inspraakprocedure een voorlichtings- en inspraakbijeenkomst gehouden die werd bijgewoond door ongeveer 55 belangstellenden. Naar aanleiding van de inspraakprocedure en het aanvullend overleg zijn 102 schriftelijke reacties op het plan ingediend. Deze reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan. In het onderstaande overzicht wordt ingegaan op de belangrijkste aanpassingen.

- bebouwingsvlak
Op verzoek van meerdere insprekers is het bebouwingsvlak aangepast (correctie begrenzing, vergroting). Een maximale omvang van het totale bebouwingsvlak van 1 ha is als uitgangspunt gehanteerd.
- bestemming Al aan zuidzijde Lage Ham
Op aanbeveling van de klankbordgroep is de bestemming Al aan de zuidzijde van de Lage Ham veranderd in de bestemming A.
- bestemming Groenstraat
Op aanbeveling van de klankbordgroep is in verband met de cultuurhistorische waarde van de onbebouwde gronden (bolle akkers) en de bebouwing aan de Groenstraat in het bestemmingsplan voor de betreffende gronden de bestemming Agrarisch gebied met cultuurhistorische waarden opgenomen.
- glastuinbouwconcentratiegebied
Op aanbeveling van de klankbordgroep is de begrenzing van het glastuinbouwconcentratiegebied aan de zuidzijde van de Fazantenweg (het gedeelte ten zuid-oosten van de Procureurweg) geschrapt. In plaats daarvan wordt het glastuinbouwconcentratiegebied aan de noordzijde van de Fazantenweg doorgezet in zuid-oostelijke richting, tot aan de boomgaard.
Naar aanleiding van een inspraakreactie is de dieptemaat van het glastuinbouwconcentratiegebied langs de Vaartweg (200 meter) gelijkgesteld met de dieptemaat van het glastuinbouwconcentratiegebied langs de Klein Dongenseweg (250 meter) zodat in het gehele plangebied de glastuinbouwconcentratiegebieden zijn voorzien van eenzelfde dieptemaat (250 meter).
- zandwinlocatie Moerse Dreef
Naar aanleiding van diverse inspraakreacties en op aanbeveling van de klankbordgroep is de begrenzing van de zandwinlocatie alsmede de bestemmingen gewijzigd in de bestemming Z (voor de eigenlijke zandwinput) en de bestemming groenvoorzieningen.

Voor een volledig overzicht van de inspraakreacties en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de Nota van beantwoording inspraak en overleg.

Het ontwerp-bestemmingsplan Dongen Buitengebied heeft vanaf 26 mei tot en met 22 juni 1997 gedurende vier weken ter inzage gelegen. In dat kader zijn 44 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan alsmede in verband met enkele ambtshalve overwegingen is op 16 oktober het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Tijdens deze raadsvergadering is door de gemeenteraad eveneens besloten de ontgrondingslocatie Moersedreef en de naastgelegen voormalige vuilstort niet in het bestemmingsplan op te nemen.

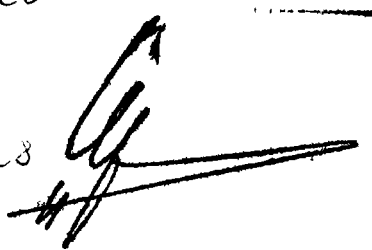
Voor een motivering inzake zienswijzen en ambtshalve overwegingen wordt verwezen naar het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Dongen Buitengebied (7 oktober 1997) en het vaststellingsbesluit (16 oktober 1997).

De in het onderhavige bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen zijn samengevat en weergegeven in een bij het vaststellingsbesluit behorende lijst van wijzigingen en kaarten van wijzigingen. Deze lijst van wijzigingen en kaarten van wijzigingen zijn eveneens als bijlage 7 in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.

Behoort by raadsbesluit. van 16-10-1997
tot uitsluiting van het bestemmingsplan
"Buitengebied"

My bekend

De secretaris

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping strokes, positioned to the right of the text "De secretaris".

bijlagen

In onderstaande provinciale matrix is aangegeven waar welke functies wel en niet bespreekbaar zijn

gebied functie	gebied met agrarische hoofd- of ne- venfunctie	gebied met overwegend/deels niet-agrarische functie		
		natuur- en/of bosgebied	kernrand	
			pal tegen kern	overige kern- rand
agrarisch	x	--	x	x
burgerwoning	x	x	x	x
agrarisch her- gebruik met recreatieve neventak of tak verband hou- dend met na- tuur, bos en/of landschap	x	x	x	x
hergebruik met als hoofdfunctie natuur, bos, landschap, recreatie	x	x	x	x
agribusiness- complex ver- sterkende be- drijvigheid	x	--	x	x
agrarisch ver- wante bedrijvig- heid	x	--	x	x
aan huis ge- bonden beroe- pen	x	x	x	x
kleinschalige ambachtelijke niet-agrarische activiteiten				

x = afweegbaar
-- = niet toelaatbaar

Bron Handleiding bestemmingsplan buitengebied (maart 1996)

**BIJLAGE 2: INVENTARISATIE KARAKTERISTIEKE EN CULTUURHISTORISCHE WAAR-
DEVOLLE BEBOUWING**

1	Hespelpad	9	Café
2	Groenstraat	9	Woonboerderij met Vlaamse schuur
3	Eindsestraat	tussen 12 en 16	Vlaamse schuur
4	Eindsestraat	21	Boerderij
5	Eindsestraat	ongenummerd	Mariakapel
6	Kleindongenseweg	61	Boerderij
7	Vaartweg	5	Boerderij
8	Vaartweg	10	Boerderij
9	Vaartweg	31	Boerderij
10	Vaartweg	32	Boerderij
11	Vaartweg	89-91	Voormalige school met bovenmeesterswoning
12	Vaartweg	98	Boerderij
13	Vaartweg	110	Pastorie
14	Vaartweg	157	Boerderij
15	Vaartweg	160	Boerderij

Adres : Hespelpad 9, 5107 NT
Wijk / Buurt : Buitengebied
Kadastrale aanduiding : A 4350
Naam :
Oorspronkelijke bestemming : Boerderij
Huidige bestemming : H. 3

Architect :
Constructeur :
Bouwjaar :
Opdrachtgever :

Literatuur :

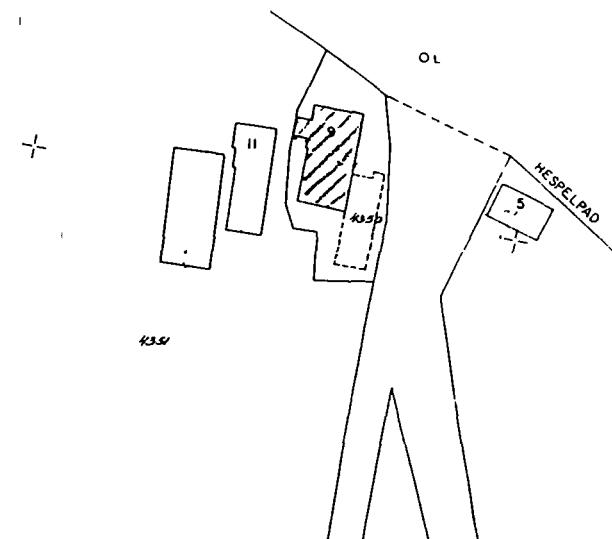
Archiefgegevens :

Datum inventarisatie : 17 november 1992
Fotonummers : C11/5107 NT/9/41*-29A



Situering :
◦ besch. stadsgez.
● vrijstaand
◦ ensemble
◦ complex

Byzonderheden / bijgeb.
◦ dienstwoning
◦ koetshuis
◦ tuinhuis
◦ poort
◦ park/tuinaanleg
◦ bordes
◦ balkon
◦ hekwerk
◦ straatmeubilair
◦ overig



HESPELPAD 9, DONGEN.

C11/5107 NT/9/41*-29a

Café in voormalige krukhuisboerderij uit de achttiende of negentiende eeuw bestaande uit een begane grond en een zolder. Het voorhuis bezit een zadeldak, het achterhuis dat haaks daarop staat, een schilddak. Beide daken zijn met riet gedekt.

Voorgevel

De voorgevel bezit een gestucte plint en is op de begane grond in het midden voorzien van een kozijn met deur en bovenlicht. Aan weerszijden ervan is een schuifvenster met luiken geplaatst. Zowel het onder- als het bovenraam bezitten een zesruits roedenverdeling. Boven de gevelopeningen zijn strekken gemetseld.

In het dakvlak boven de voorgevel staat een dakkapel met twee draairamen.

Linker zijgevel

De linker zijgevel is een tuitgevel. Hij bezit een gestucte plint en is op de begane grond in het midden voorzien van een kozijn met deur en bovenlicht. Aan weerszijden ervan is een schuifvenster met luiken geplaatst. Zowel het onder- als het bovenraam bezitten een zesruits roedenverdeling. Boven de gevelopeningen zijn rollagen gemetseld. De verdieping bezit vensters met elk een draairaam. De top van de gevel is gedecoreerd met een bakstenen makelaar.

De linker zijgevel van de vleugel die dwars op het voorpand staat, is van links naar rechts voorzien van een iets uitgebouwd deel met venster en kozijn met deur; een gekoppeld kozijn met in het midden een vast en aan weerszijden een draairaam en tenslotte een kozijn met deur.

Rechter zijgevel

De rechter zijgevel is een tuitgevel. Hij bezit op de begane grond links een schuifvenster waarvan het onderraam een vijftienruits en het bovenraam een tienruits roedenverdeling heeft. Erboven is een rollaag gemetseld.

Haaks op het rechterdeel van de begane grond is een eenlaags aanbouw met zadeldak met riet gezet. Deze aanbouw bezit aan de voorzijde twee vensters waarvan de ramen een vierruits roedenverdeling hebben. Erboven zijn rollagen gemetseld.

De verdieping van de rechter zijgevel van het hoofd pand bezit een gekoppeld kozijn met daarin twee draairamen. Erboven is een rollaag gemetseld.

De bovenzijde van de gevel is voorzien van vlechtingen en wordt bekroond door een bakstenen makelaar.

Achtergevel

De achtergevel is vanaf de openbare weg niet zichtbaar.

Adres : Groenstraat 9, 5102 PA
 Wijk / Buurt : Buitengebied
 Kadastrale aanduiding : N 469
 Naam :
 Oorspronkelijke bestemming : Boerderij
 Huidige bestemming : Landelijk gebied II= + E. 3

Architect :
 Constructeur :
 Bouwjaar :
 Opdrachtgever :

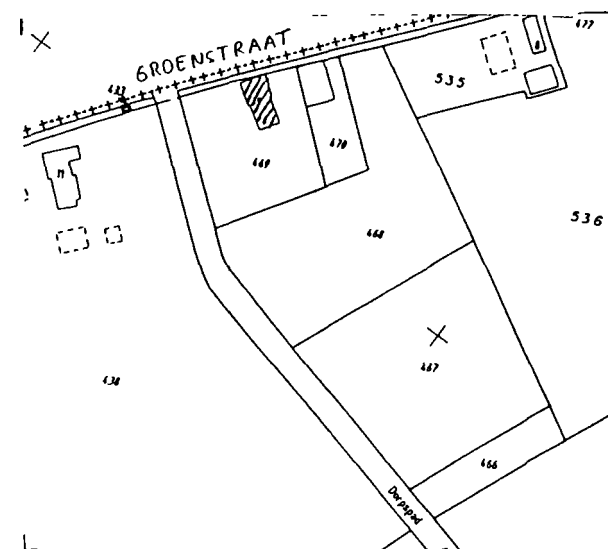
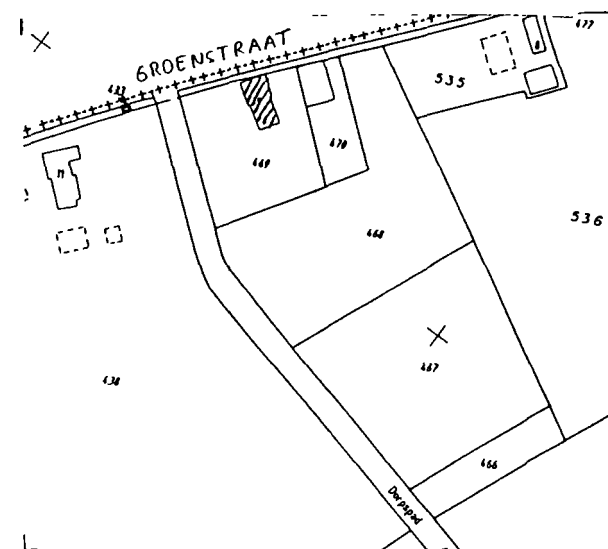
Literatuur :

Archiefgegevens :

Datum inventarisatie : 17 november 1992
 Fotonummers : C1/5102 PA/9/28/29*/41*- 29-13 41-34A

Situering :
 ◦ besch. stadsgez.
 ● vrijstaand
 ◦ ensemble
 ◦ complex

Byzonderheden / bijgeb.
 ◦ dienstwoning
 ◦ koetshuis
 ◦ tuinhuis
 ◦ poort
 ● park/tuinaanleg
 ◦ bordes
 ◦ balkon
 ● hekwerk
 ◦ straatmeubilair
 ◦ overig



GROENSTRAAT 9, DONGEN.

C1/5102 PA/9/28/29*/41*-29-13/41-34a.

Langgevelboerderij met oorspronkelijk dwarsdeel uit de negentiende eeuw. Het pand bestaat uit een begane grond en een zolder en bezit een zadeldak met wolf- en schildeinde, gedekt met riet, waarin recentelijk dakramen zijn geplaatst. Op het erf staan een waardevolle beukenhaag en een oude perenboom.

Vorgevel

De vorgevel bezit links een venster met luik waarvan het raam een vierruits roedenverdeling heeft en vervolgens een uitbouw bestaande uit een begane grond en een zadeldak met pannen. Hierin is in de linker gevel een venster geplaatst waarvan het raam een vierruits roedenverdeling heeft en in de vorgevel is een kozijn met deur geplaatst. Rechts daarvan bevinden zich een kozijn met deur en bovenlicht met drierruits roedenverdeling en een schuifvenster waarvan het onderraam een twaalf- en het bovenraam een achtruits roedenverdeling heeft alsmede houten luiken. Boven alle horizontaal afgesloten gevelopeningen zijn rollagen gemetseld. Het dakvlak boven dit deel van de gevel is voorzien van twee recentelijk geplaatst dakramen.

Rechts daarvan springt de gevel naar voren en is bekleed met gepotdekseld hout. In het vooruitstekende geveldeel bevinden zich van links naar rechts een kozijn met deur en bovenluik, een raam met zesruits roedenverdeling, een kozijn met openslaande deuren

Linker zijgevel

De linker zijgevel is op de begane grond voorzien van een schuifvenster waarvan het onderraam een twaalf- en het bovenraam een achtruits roedenverdeling heeft en een venster waarvan het raam een vierruits roedenverdeling bezit. Beide vensters zijn voorzien van luiken. De verdieping bezit twee vensters waarvan de ramen zijn voorzien van een vierruits roedenverdeling.

Rechter zijgevel

De rechter zijgevel is bekleed met gepotdekseld hout en voorzien van een venster met een klepraam dat een vierruits roedenverdeling bezit. Rechts van het huis staat een houten schuur met zadeldak en houten windveren. Aan de straatzijde is een raam met vierruits roedenverdeling geplaatst.

Achtergevel

De achtergevel springt links naar voren en is bekleed met gepotdekseld hout. In dit deel is een venster geplaatst waarvan het raam is voorzien van een vierruits roedenverdeling. Tussen het gepotdekselde en het bakstenen deel is de gevel afgeschuind en gepleisterd. In dit tussenstuk is een segmentboogvormig venster met twee gedeelde draairamen aangebracht.

GROENSTRAAT 9

C1/5102 PA/9/28/29/41

Rechts daarvan bevinden zich een kozijn met deur en snijraam en aan weerszijden daarvan een venster waarvan het onderraam een twaalf- en het bovenraam een achtruits roedenverdeling heeft. Boven alle horizontaal afgesloten gevelopeningen zijn rollagen gemetseld. In het dakvlak boven deze gevel zijn twee kleine en twee grote dakramen aangebracht.

Vlaamse schuur

Tegenover het huis staat een Vlaamse schuur. Deze bestaat uit een begane grond en een zolder en is voorzien van een schilddak met riet. De voorgevel is voorzien van gepotdekseld hout en bezit een kozijn met deur en twee vensters met ramen met een vierruits roedenverdeling. Rechts is een afdak gedekt met rode Hollandse pannen tegen de gevel aan gezet.

De linker bakstenen zijgevel bezit vijf vensters met gedeelde ramen. De rechter bakstenen gevel is opgetrokken in hout en is voorzien van een hoge gevelopening met twee houten deuren en een gedeeld raam. De achtergevel is vanaf de openbare weg niet zichtbaar.



Adres : Eindsestraat tussen 12-16, 5105 AC
 Wijk / Buurt : Dongen
 Kadastrale aanduiding : H 1896
 Naam :
 Oorspronkelijke bestemming : Schuur
 Huidige bestemming : L. 3

Architect :
 Constructeur :
 Bouwjaar :
 Opdrachtgever :

Literatuur :

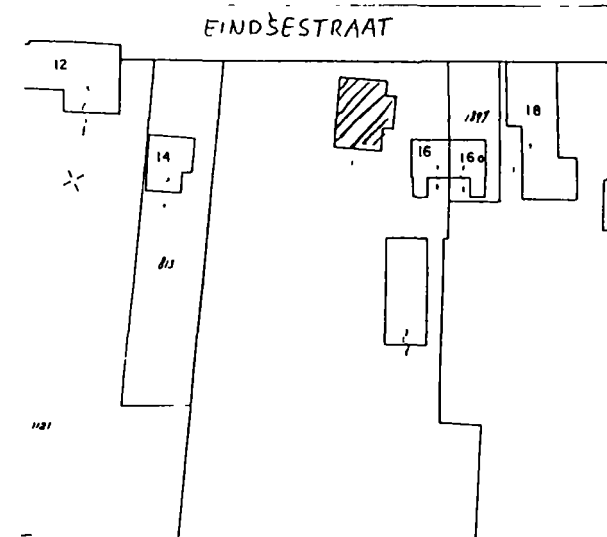
Archiefgegevens :

Datum inventarisatie : 17 november 1992
 Fotonummers : C1/5105 AC/0/30-14A



Situering :
☐ besch. stadsgez.
☒ vrijstaand
☐ ensemble
☐ complex

Byzonderheden / bijgeb.
☐ dienstwoning
☐ koetshuis
☐ tuinhuis
☐ poort
☒ park/tuinaanleg
☐ bordes
☐ balkon
☐ hekwerk
☐ straatmeubilair
☐ overig



EINDESESTRAAT ONGENUMMERD (TUSSEN 12 EN 16), DONGEN.

C1/5105 AC/D/30-14a.

Vlaamse schuur uit de negentiende eeuw bestaande uit een begane grond en een zolder. Het pand bezit bakstenen gevels en een schilddak gedekt met riet.

De erfafscheiding van de straat geschiedt door middel van een haag.

Vorgevel

De vorgevel is voorzien van een hoog kozijn met twee houten deuren.

Linker zijgevel

De linker zijgevel is in het midden voorzien van een eenlaags aanbouw die is gedekt door een lessenaarsdak met golfplaten. Links van de aanbouw is de gevel voorzien van een kozijn met schuifdeuren. Rechts van de aanbouw is een gedeeld raam geplaatst.

Rechter zijgevel

De rechter zijgevel bezit vier gedeelde ramen waarvan het rechter segmentboogvormig is. Daarboven is een segmentboog gemetseld.

Achtergevel

De achtergevel is vanaf de openbare weg niet zichtbaar.

Adres : Eindsestraat 21, 5105 AA
 Wijk / Buurt : Dongen
 Kadastrale aanduiding : M 170
 Naam :
 Oorspronkelijke bestemming : Boerderij
 Huidige bestemming : L. 4

Architect :
 Constructeur :
 Bouwjaar :
 Opdrachtgever :

Literatuur :

Archiefgegevens :

Datum inventarisatie : 17 november 1992
 Fotonummers : C1/5105 AA/21/30-29A

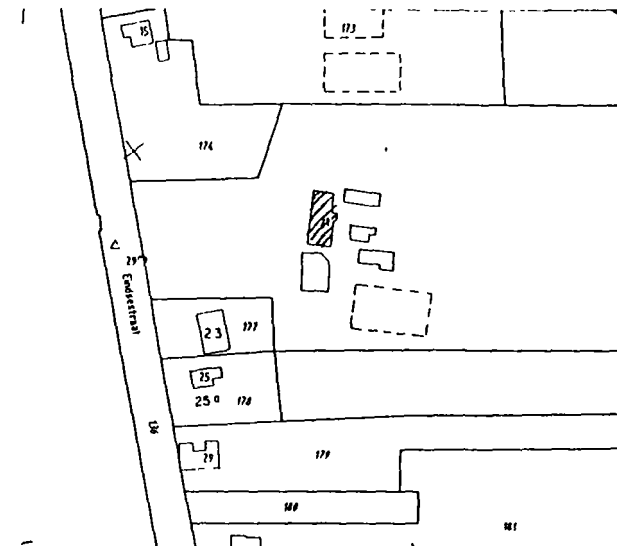


Situering :

- besch. stadsgez
- ◆ vrijstaand
- ensemble
- complex

Byzonderheden / bijgeb

- dienstwoning
- koetshuis
- tuinhuis
- poort
- park/tuinaanleg
- bordes
- balkon
- hekwerk
- straatmeubilair
- overig



EINDESESTRAAT 21, DONGEN.

C1/5105/AA/21/30-29a

Langgevelboerderij

Langgevelboerderij met dwarsdeel uit de negentiende eeuw. Het pand bestaat uit een begane grond en een zolder en is voorzien van een zadeldak gedekt met zwarte Hollandse pannen.

Vorgevel

In de bakstenen voorgevel is links het woongedeelte en rechts het stalgedeelte zichtbaar. Het woongedeelte bezit van links naar rechts een schuifvenster waarvan het onderraam een vierruits en het bovenraam een tweeruits roedenverdeling bezit, een kozijn met deur en gedeeld bovenlicht en een schuifvenster waarvan het onderraam een vierruits en het bovenraam een tweeruits roedenverdeling bezit. Erboven zijn strekken gemetseld.

Het stalgedeelte bezit een segmentboogvormige gevelopening met dubbele houten deuren, een klein segmentboogvormig venster waarvan het raam een vierruits roedenverdeling bezit, een segmentboogvormige gevelopening met dubbele houten deuren en een roedenverdeling bezit. Erboven zijn segmentbogen gemetseld. Boven het eerste stalvenster van links is een segmentboogvormige gevelopening met houten luik gecreëerd. De gevel is aan de bovenzijde afgesloten door een bakgoot op steunen.

Linker zijgevel

De linker zijgevel bezit op de begane grond een venster met luiken en op de verdieping twee vensters. De tuitgevel wordt bekroond door een schoorsteen.

Rechter zijgevel

De rechter zijgevel bezit op de begane grond links een gevelopening met houten deur en rechts twee kleine segmentboogvormige vensters waarvan de ramen een vierruits roedenverdeling bezitten.

Achtergevel

De achtergevel is vanaf de openbare weg niet zichtbaar.

Vlaamse schuur

Naast de boerderij staat een bakstenen Vlaamse schuur uit de negentiende eeuw die een zadeldak met zowel een wolfs- als een schildeinde bezit. Het dak is gedekt met riet.

Vorgevel

De vorgevel bezit rechts een hoge gevelopening met dubbele houten deuren. Erboven is een raam met achtruits roedenverdeling geplaatst.

Linker zijgevel

De linker zijgevel bezit een venster waarvan onderraam een achtruits en het bovenraam een vierruits roedenverdeling heeft.

Kalverstal

Op het erf staat een kalverstal uit de negentiende eeuw die bestaat uit een begane grond en een zolder. Het zadeldak is gedekt met pannen. De bakstenen vorgevel is een tuitgevel met vlechtingen. De begane grond bezit twee gevelopeningen en een venster. De verdieping is voorzien van een gevelopening met luik.

Adres : Eindsestraat ong., 5105 AA
Wijk / Buurt : Buitengebied
Kadastrale aanduiding : F 852
Naam :
Oorspronkelijke bestemming : Kapelletje
Huidige bestemming : Tuin

Architect :
Constructeur :
Bouwjaar :
Opdrachtgever :

Literatuur :

Archiefgegevens :

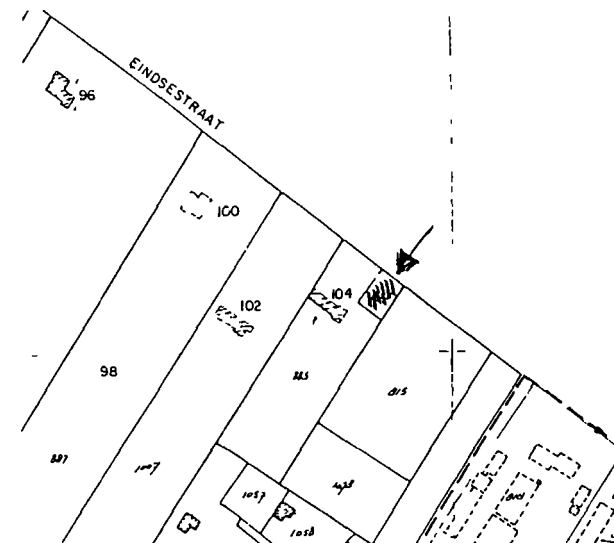
Datum inventarisatie : 17 november 1992
Fotonummers : C3/5105 AA/0/54-34A

Situering :

- besch. stadsgez.
- vrijstaand
- ensemble
- complex

Byzonderheden / bijgeb.

- dienstwoning
- koetshuis
- tuinhuis
- poort
- park/tuinaanleg
- bordes
- balkon
- hekwerk
- straatmeubilair
- overig



EINDESESTRAAT ZONDER NUMMER, DONGEN.

MARIAKAPEL

C3/5105 AA/0/54-34a.

Aan de weg die loopt van het centrum van Dongen richting Tilburg, de Eindsestraat, staat een Mariakapel van rond 1935. De kapel bestaat uit een bakstenen basement met een klein bloembed ervoor, een houten tuitgevel en een zadeldak met zwarte verbeterde Hollandse pannen. In de kapel staat een beeldengroep rond een Mariabeeld.

Exterieur

Het basement van de kapel bestaat uit een lage lichte bakstenen achtermuur waarop haaks twee lichte bakstenen penanten staan die hoger zijn dan de achtermuur. Tussen beide penanten is een nog hogere rode bakstenen sokkel geplaatst.

De beide zijgevels, boven de bakstenen penanten, zijn opgetrokken in hout. De achtermuur is een in rode baksteen, in staand metselwerk, opgetrokken tuitgevel.

De voorzijde van de kapel is deels open en de top is een houten tuitgevel die is verrijkt met drie uitspringende houten consoles waarvan één in de top.

Interieur met Mariabeeld

Beide zijden en het plafond zijn in hout opgetrokken. De achtermuur bestaat uit staand metselwerk.

De beeldengroep staat op de rode bakstenen sokkel, is vervaardigd van kunststeen en voorzien van het onderschrift: "MARIA IS OOK UWE MOEDER". Van de groep maken vijf personen deel uit: in het midden bevindt zich de Heilige Maagd Maria gekleed in een lang gewaad en met lang haar. Op haar linker arm heeft ze het Christuskind met kort haar. Aan haar rechterzijde bevindt zich een volwassen geknielde Christusfiguur gekleed in een lendedoek, met halflang haar en een baard. Rechts vooraan bevindt zich nog een tweede, geknielde, vrouwefiguur gekleed in een lang gewaad en het hoofd bedekt met een doek. Deze figuur houdt een zuigeling in haar armen.

Adres : Klein Dongenseweg 61, 5106 AB
 Wijk / Buurt : Klein Dongen
 Kadastrale aanduiding : N 247
 Naam :
 Oorspronkelijke bestemming : Boerderij
 Huidige bestemming : L. 3

Architect :
 Constructeur :
 Bouwjaar :
 Opdrachtgever :

Literatuur :

Archiefgegevens :

Datum inventarisatie : 17 november 1992
 Fotonummers : C1/5106 AB/61/38-22A

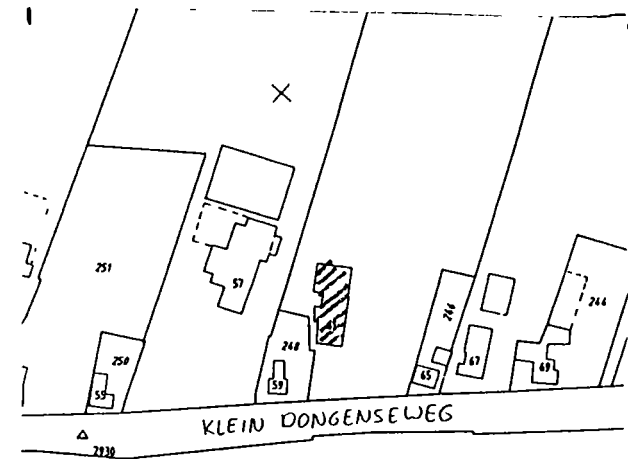


Situering :

- besch. stadsgez.
- vrijstaand
- ensemble
- complex

Byzonderheden / bijgeb.

- dienstwoning
- koetshuis
- tuinhuis
- poort
- park/tuinaanleg
- bordes
- balkon
- hekwerk
- straatmeubilair
- overig



KLEIN DONGENSEWEG 61, DONGEN.

C1/5106 AB/61/38-22a

Langgevelboerderij met dwarsdeel uit de tweede helft van de negentiende eeuw bestaande uit een begane grond, een zolderverdieping en een zolder. Het met riet gedekte zadeldak is voorzien van één schildeinde. Het pand is rondom voorzien van bakstenen gevels. Op het erf staan een waardevolle hoogstam fruitboom en een haag.

Vorgevel

De vorgevel is een tuitgevel die op de begane grond links is voorzien van twee schuifvensters waarvan de onderramen een vier- en de bovenramen een tweeruits roedenverdeling hebben. Rechts daarvan bevindt zich een kozijn met deur en gedeeld bovenlicht en rechts een schuifvenster waarvan het onderraam een vier- en het bovenraam een tweeruits roedenverdeling bezit. De zolderverdieping bezit twee vensters waarvan de ramen een vierruits roedenverdeling hebben. Boven alle gevelopeningen zijn strekken gemetseld. Verspreid over de gevel zijn verschillende ankers zichtbaar. De gevel wordt bekroond door een bakstenen schoorsteen.

Linker zijgevel

De linker zijgevel is vanaf de openbare weg niet zichtbaar.

Rechter zijgevel

De rechter zijgevel is van links naar rechts voorzien van twee schuifvensters waarvan de onderramen een vier- en de bovenramen een tweeruits roedenverdeling hebben; een rondboogvormig kozijn met deur; een segmentboogvormig venster; een rondboogvormige gevelopening waarvan één helft is dichtgemetseld en is voorzien van een segmentboogvormig raam met vierruits roedenverdeling en de andere helft is voorzien van een houten deur; een kozijn met deur; een hoge gevelopening met houten deur; een venster met gedeeld raam en een latei erboven; een kozijn met deur en latei erboven en een venster met gedeeld raam en een latei erboven. Boven de segment- en rondboogvormige kozijnen zijn respectievelijk segment- en rondbogen gemetseld. Verspreid over de gevel zijn verschillende ankers zichtbaar. Halverwege het dakvlak staat een houten dakkapel met een houten luiken en een topgevel die is afgezet met een houten lijst.

Achtergevel

De achtergevel is vanaf de openbare weg niet zichtbaar.

Adres : Vaartweg 5, 5106 NB
 Wijk / Buurt : Vaart
 Kadastrale aanduiding : N 115
 Naam :
 Oorspronkelijke bestemming : Boerderij
 Huidige bestemming : L. 5

Architect :
 Constructeur :
 Bouwjaar :
 Opdrachtgever :

Literatuur :

Archiefgegevens :

Datum inventarisatie : 17 november 1992
 Fotonummers : C1/5106 NB/5/37-34-35

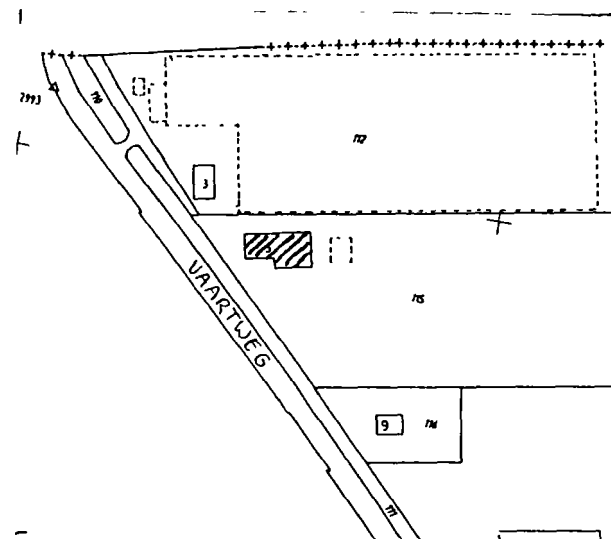


Situering :

- besch. stadsgez.
- vrijstaand
- ensemble
- complex

Byzonderheden / bijgeb.

- dienstwoning
- koetshuis
- tuinhuis
- poort
- park/tuinaanleg
- bordes
- balkon
- hekwerk
- straatmeubilair
- overig



VAARTWEG 5, DONGEN.

C1/5106 NB/5/37-34-35.

Boerderij van het Langstraatse type met dwarsdeel uit 1889, bestaande uit een souterrain, een begane grond en een zolder en voorzien van bakstenen gevels. Het zadeldak is gedekt met riet.

Op het erf staan enige waardevolle hoogstam fruitbomen.

Vorgevel

De voorgevel is een tuitgevel die op de begane grond links twee schuifvensters met luiken bezit, waarvan de onderramen een vierruits en de bovenramen een tweeruits roedenverdeling hebben. Rechts daarvan bevindt zich een kozijn met deur en snijraam en rechts is een schuifvenster met luiken waarvan het onderraam een vierruits en het bovenraam een tweeruits roedenverdeling heeft.

De verdieping bezit twee schuifvensters waarvan de onderramen een vierruits en de bovenramen een tweeruits roedenverdeling hebben. Boven alle gevelopeningen zijn strekken gemetseld.

Verspreid over de gevel zijn meerdere ankers zichtbaar. De topgevel is voorzien van een bakstenen gedecoreerde bekroning.

Linker zijgevel

De linker zijgevel bezit van links naar rechts een venster; twee stalramen; een rondboogvormige gevelopening met twee houten deuren en een rondboog erboven; een stalraam; een segmentboogvormig portiek waarin een kozijn met deur en erboven een gemetselde segmentboog en tenslotte een schuifvenster met luiken waarvan het onderraam een vierruits en het bovenraam een tweeruits roedenverdeling bezit. Erboven is een strek gemetseld.

De verdieping bezit links een gevelopening met een houten luik.

Verspreid over de gevel zijn meerdere ankers zichtbaar.

Rechter zijgevel

De rechter zijgevel bezit van links naar rechts een klein venster van het souterrain; een gekoppeld kozijn met een breed middenraam en een smal onder- en bovenraam aan weerszijden; een gekoppeld kozijn waarin een raam met zesruits roedenverdeling en een deur. Verspreid over de gevel zijn meerdere ankers zichtbaar.

Rechts hiervan is de gevel voorzien van een eenlaags aanbouw met een van golfplaten voorzien lessenaarsdak. Deze aanbouw bezit een reeks segmentboogvormige vensters met gedeelde ramen en een segmentboogvormige gevelopening met twee houten deuren. Erboven zijn segmentbogen gemetseld.

Achtergevel

De achtergevel is vanaf de openbare weg niet zichtbaar.

Adres : Vaartweg 10, 5106 ND
Wijk / Buurt : Vaart
Kadastrale aanduiding : N 539
Naam :
Oorspronkelijke bestemming : Boerderij
Huidige bestemming : Ak (b). 3

Architect :
Constructeur :
Bouwjaar :
Opdrachtgever :

Literatuur :

Archiefgegevens :

Datum inventarisatie : 17 november 1992
Fotonummers : C1/5106 ND/10/37*/55-37-22A

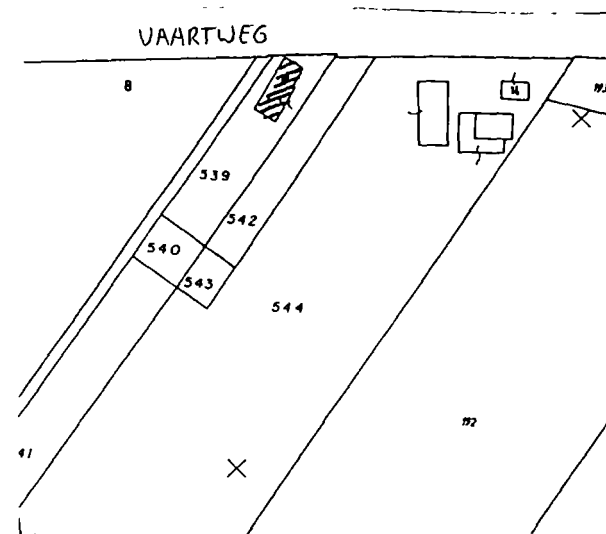


Situering :

- besch. stadsgez.
- ◆ vrijstaand
- ensemble
- complex

Byzonderheden / bijgeb.

- dienstwoning
- koetshuis
- tuinhuis
- poort
- ◆ park/tuinaanleg
- bordes
- balkon
- hekwerk
- straatmeubilair
- overig



VAARTWEG 10, DONGEN.
C1/5106 ND/10/37*/55-37-22a.

Kortgevelboerderij van het Langstraatse type uit de negentiende eeuw. Het pand bestaat uit een begane grond en een zolder en het is rondom voorzien van bakstenen gevels. De stal, de deel en het huis bevinden zich onder één zadeldak met langsdeel, dat is gedekt met riet. De voorgevel is voorzien van een gevelsteen.

Op het erf staan enige waardevolle hoogstam fruitbomen, een haag en een noteboom van 180 cm. in omtrek.

Voorgevel

De voorgevel is een tuitgevel die op de begane grond is voorzien van twee T-vensters en ertussen een kozijn met deur en gedeeld bovenlicht. Beide vensters zijn voorzien van luiken en boven de gevelopeningen zijn rollagen gemetseld. De verdieping is voorzien van een schuifvenster waarvan het onderraam een vier- en het bovenraam een tweeruits roedenverdeling heeft. Verspreid over de gevel zijn meerdere ankers zichtbaar. De topgevel wordt bekroond door een trapvormige bakstenen makelaar.

Linker zijgevel

In de linker zijgevel is links het stalgedeelte en rechts het woongedeelte zichtbaar. Het linker gedeelte springt iets naar voren en is van links naar rechts voorzien van een hoge gevelopening; een lessenaarsdak met pannen als afdak; een portiek waarin een deur; een gekoppeld kozijn met in het midden een breed onder- en bovenraam en aan weerszijden een smal onder- en bovenraam. De rechter zijde van het vooruitspringende deel is voorzien van een klein venster.

Het geveldeel van het woonhuis is links voorzien van een groot gekoppeld kozijn met in het midden een breed onder- en bovenraam en aan weerszijden een smal onder- en bovenraam.

Rechter zijgevel

De rechter zijgevel bezit in het woonhuisgedeelte, links een smal hoog venster met twee horizontale roeden en een luik en rechts een venster waarvan het raam een vierruits roedenverdeling heeft.

Het stalgedeelte bezit een segmentboogvormig venster waarvan het raam een zesruits roedenverdeling heeft.

Achtergevel

De achtergevel is vanaf de openbare weg niet zichtbaar.

Adres : Vaartweg 31, 5106 NB
 Wijk / Buurt : Vaart
 Kadastrale aanduiding : N 124
 Naam :
 Oorspronkelijke bestemming : Boerderij
 Huidige bestemming : W 4

Architect :
 Constructeur :
 Bouwjaar :
 Opdrachtgever :

Literatuur :

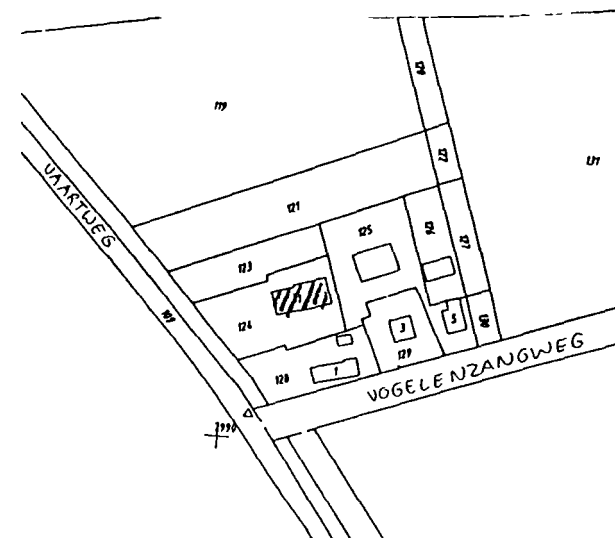
Archiefgegevens :

Datum inventarisatie : 17 november 1992
 Fotonummers : C1/5106 NB/31/36-31



Situering :
 ◦ besch. stadsgez.
 ● vrijstaand
 ◦ ensemble
 ◦ complex

Byzonderheden / bijgeb.
 ◦ dienstwoning
 ◦ koetshuis
 ◦ tuinhuis
 ◦ poort
 ● park/tuinaanleg
 ◦ bordes
 ◦ balkon
 ◦ hekwerk
 ◦ straatmeubilair
 ◦ overig



VAARTWEG 31, DONGEN.
C1/5106 NB/31/36-31.

Langgevelboerderij met dwarsdeel uit het midden van de negentiende eeuw. Het pand bestaat uit een begane grond en een zolder en is rondom voorzien van bakstenen gevels. Het bezit een met riet gedekt zadeldak.

Vorgevel

In de vorgevel is links het woongedeelte en rechts de stal zichtbaar. Het woongedeelte bezit een kozijn met deur en snijraam en aan weerszijden een schuifvenster met luiken waarvan de onderramen een zestienruits en de bovenramen een achtruits roedenverdeling hebben. Erboven zijn strekken gemetseld.

De gevel springt ter plaatse van het stalgedeelte iets naar voren en is hier voorzien van een segmentboogvormige gevelopening. In het dakvlak boven de stal staat een rondboogvormige dakkapel waarvan het raam een achttienruits roedenverdeling bezit.

Linker zijgevel

De linker zijgevel is een tuitgevel die wordt bekroond door een bakstenen schoorsteen. De begane grond bezit links een schuifvenster waarvan zowel het onder- als het bovenraam een achtruits roedenverdeling bezitten. Rechts daarvan bevinden zich twee schuifvensters waarvan de onderramen een zestienruits en de bovenramen een achtruits roedenverdeling hebben. De drie vensters zijn voorzien van luiken.

De verdieping is voorzien van twee schuifvensters waarvan zowel het onder- als het bovenraam een achtruits roedenverdeling bezitten. Boven alle gevelopeningen zijn strekken gemetseld.

Achtergevel

In de achtergevel is links het stal- en rechts het woongedeelte herkenbaar. Het stalgedeelte springt iets naar voren en bezit van links naar rechts een rondboogvormig venster; een rondboogvormige gevelopening met twee houten deuren; twee rondboogvormige vensters; een rondboogvormig kozijn met deur en een rondboogvormig venster. Erboven zijn rondbogen gemetseld.

Het woonhuis bezit links een kozijn met deur en snijraam en rechts een schuifvenster met luiken waarvan het onderraam een zestien- en het bovenraam een achtruits roedenverdeling bezit. Erboven zijn strekken gemetseld. In het dakvlak boven het woonhuis staat een rondboogvormige dakkapel waarvan het raam een achttienruits roedenverdeling bezit.

Rechter zijgevel

De rechter zijgevel bezit op de begane grond links een schuifvenster met luiken waarvan het onderraam een zestien- en het bovenraam een achtruits roedenverdeling bezit. Erboven is een strek gemetseld. In het midden is een segmentboogvormig kozijn met deur en erboven een segmentboog geplaatst. De verdieping bezit een rondboogvormige gevelopening met gemetselde rondboog erboven, waarin twee houten deuren en een rondboogvormig bovenlicht met twee waaivormig geplaatste roeden.

Vlaamse schuur

Achter de boerderij staat een Vlaamse schuur bestaande uit een begane grond en een zolder. Het schilddak is gedekt met riet en de gevels zijn deels in baksteen, deels in gepotdekseld geteerd hout opgetrokken. In de voorgevel is een grote gevelopening geplaatst waarin houten deuren. Rechts daarvan bevindt zich een gedeeld raam.

Adres : Vaartweg 32, 5106 ND
 Wijk / Buurt : Vaart
 Kadastrale aanduiding : N 599
 Naam :
 Oorspronkelijke bestemming : Boerderij
 Huidige bestemming : Ak (b). 5

Architect :
 Constructeur :
 Bouwjaar :
 Opdrachtgever :

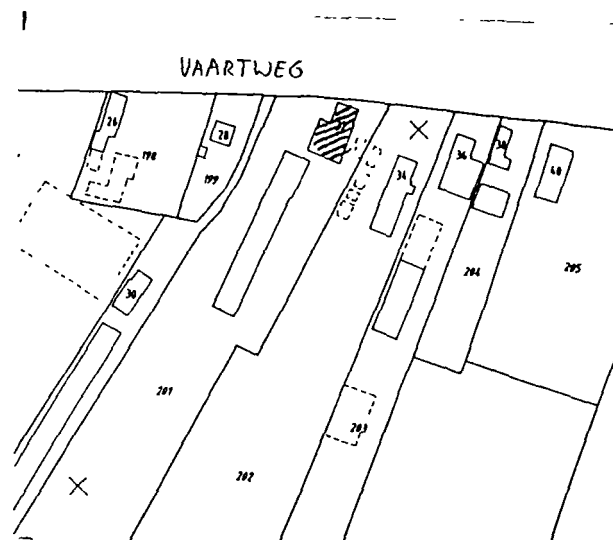
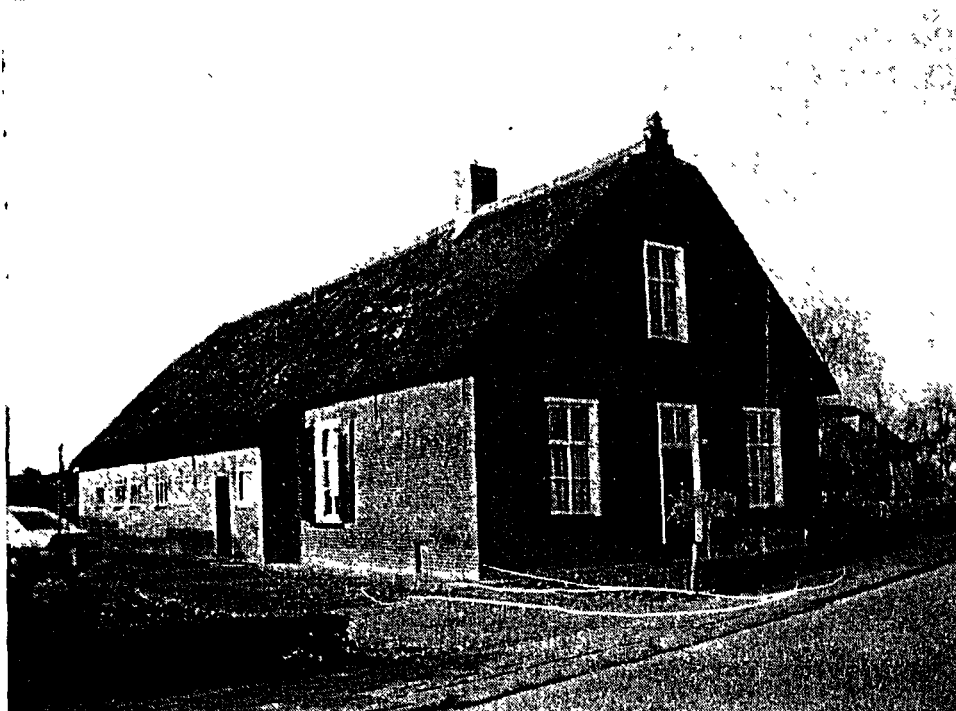
Literatuur :

Archiefgegevens :

Datum inventarisatie : 17 november 1992
 Fotonummers : C1/5106 ND/32/37-1A

Situering :
 ◦ besch. stadsgez.
 ◆ vrijstaand
 ◦ ensemble
 ◦ complex

Byzonderheden / bijgeb.
 ◦ dienstwoning
 ◦ koetshuis
 ◦ tuinhuis
 ◦ poort
 ◦ park/tuinaanleg
 ◦ bordes
 ◦ balkon
 ◦ hekwerk
 ◦ straatmeubilair
 ◦ overig



VAARTWEG 32, DONGEN.

C1/5106 ND/32/37-1a.

Kortgevelboerderij van het Langstraatse type met een langsdeel uit het vierde kwart van de negentiende eeuw. Het pand bestaat uit een begane grond en een zolder en is voorzien van een zadeldak met één wolfseind gedekt met riet. Het is rondom voorzien van bakstenen gevels.

Vorgevel

De vorgevel is een tuitgevel die op de begane grond in het midden een kozijn met gedeeld bovenlicht bezit. Aan weerszijden bevindt zich een schuifvenster waarvan het onderraam een vierruits en het bovenraam een tweeruits roedenverdeling heeft. Beide vensters zijn voorzien van luiken. De verdieping bezit een schuifvenster waarvan het onderraam een vierruits en het bovenraam een tweeruits roedenverdeling heeft. Boven de gevelopeningen zijn strekken gemetseld. Verspreid over de gevel zijn meerdere ankers zichtbaar. De topgevel wordt bekrond door een getrapte bakstenen makelaar.

Linker zijgevel

In de linker zijgevel is links het stalgedeelte en rechts het woongedeelte zichtbaar. Het stalgedeelte springt iets naar voren en bezit van links naar rechts vijf kozijnen met elk drie ramen; een segmentboogvormige gevelopening met houten deur en een venster met ongedeeld raam.

Het woongedeelte is voorzien van een schuifvenster met luiken waarvan het onderraam een vierruits en het bovenraam een tweeruits roedenverdeling heeft. Verspreid over de gevel zijn meerdere ankers zichtbaar. Boven alle gevelopeningen zijn rollagen gemetseld.

Rechter zijgevel

In de rechter zijgevel is links het woongedeelte en rechts het stalgedeelte zichtbaar. Het woongedeelte bezit links een smal hoog schuifvenster met luik waarvan het onderraam een tweeruits roedenverdeling bezit. Erboven is een strek gemetseld. Rechts bevindt zich een kleine lichtopening en een kozijn met deur en bovenlicht. In het dakvlak is een dakraam geplaatst.

Tegen het rechter deel van de gevel staat een eenlaags aanbouw waarvan het lessenaarsdak met golfplaats overgaat in het hoofddak. De vorgevel van de aanbouw bezit één, de rechter zijgevel zeven segmentboogvormige vensters waarvan de ramen een zesruits roedenverdeling hebben. Erboven zijn segmentbogen gemetseld.

Achtergevel

De achtergevel is vanaf de openbare weg niet zichtbaar.

Adres : Vaartweg 89-91, 5106 HB
 Wijk / Buurt : Vaart
 Kadastrale aanduiding : N 171
 Naam :
 Oorspronkelijke bestemming : School met bovenmeesterswoning
 Huidige bestemming : O. 12 + W. 9

Architect :
 Constructeur :
 Bouwjaar :
 Opdrachtgever :

Literatuur :

Archiefgegevens :

Datum inventarisatie : 17 november 1992
 Fotonummers : C10-C11/5106 HB/89-91/35/55*-16A

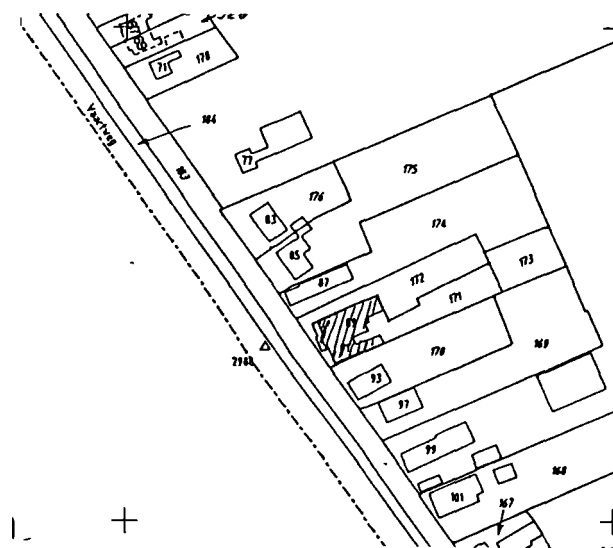


Situering

- besch. stadsgez.
- vrijstaand
- ensemble
- complex

Byzonderheden / bijgeb.

- dienstwoning
- koetshuis
- tuinhuis
- poort
- park/tuinaanleg
- bordes
- balkon
- hekwerk
- straatmeubilair
- overig



VAARTWEG 89-91, DONGEN

C10-C11/5106 HB/89-91/35/55*-16a.

Vaartweg 89

Voormalige jongensschool, tegenwoordig in gebruik als gymzaal, daterend van 1880. Het gebouw bestaat uit een begane grond en een zolder en bezit een zadeldak met zwarte verbeterde Hollandse pannen. Het is rondom voorzien van bakstenen gevels.

Vorgevel

De voorgevel is een tuitgevel die aan weerszijden is verrijkt met lisenen. Op de begane grond bevindt zich een nis met een brede hardstenen onderdorpel waarin het jaartal 1880 is aangegeven.

Tussen de begane grond en de zolder loopt een bakstenen tandlijst en waterslag.

De topgevel is voorzien van twee rondboogvormige stalen ramen met zevenruits gevorkte roedenverdeling en natuurstenen waterslagen. De rondbogen erboven zijn voorzien van natuurstenen aanzet-, tussen- en sluitstenen. De top van de gevel is verrijkt met een geprononceerde tandlijst en aan de bovenzijde afgezet door een rollaag.

Linker zijgevel

De linker zijgevel is voorzien van een reeks van negen gekoppelde kozijnen elk bestaande uit twee maal drie boven elkaar gelegen ramen met vierruits roedenverdeling. Erboven zijn strekken gemetseld. De bovenzijde van de gevel is afgesloten door een tandlijst en een goot.

Achtergevel

De achtergevel bezit op de begane grond een groot ingebroken kozijn tussen uitspringende penanten. Hierin is een roldeur geplaatst en erboven is een rollaag gemetseld.

De topgevel is voorzien van twee rondboogvormige stalen ramen met zevenruits gevorkte roedenverdeling en natuurstenen waterslagen. Erboven zijn rondbogen gemetseld. De bovenzijde van de gevel is afgezet met een rollaag.

Aan de rechterzijde is het gebouw door middel van een tussenbouw verbonden met de vroegere schoolmeesterswoning. Tegen de voorgevel van de tussenbouw is recentelijk een eenlaags aanbouw met plat dak geplaatst. Hierin bevindt zich de nieuwe entree.

Vaartweg 91

Het pand bestaat uit een begane grond, een verdieping en een zolder en het is rondom voorzien van bakstenen gevels. Het schilddak is gedekt met zwarte verbeterde Hollandse pannen.

Vorgevel

De vorgevel bezit een gestucte borstwering. De begane grond is links voorzien van een portiek met hardstenen stoep en een kozijn met deur en bovenlicht. Rechts daarvan zijn twee schuifvensters geplaatst waarvan de onderramen een zesruits en de bovenramen een tweeruits roedenverdeling bezitten.

De verdieping is voorzien van drie schuifvensters waarvan de onderramen een vierruits en de bovenramen een tweeruits roedenverdeling bezitten.

Boven alle gevelopeningen zijn strekken met natuurstenen aanzet- en sluitstenen gemetseld. De bovenzijde van de gevel is afgesloten door een hoofdgestel bestaande uit een fries op een tandlijst en een kroonlijst op zes gedecoreerde consoles. In het dakvlak boven de vorgevel zijn recentelijk twee dakramen geplaatst.

Rechter zijgevel

De rechter zijgevel is blind en aan de bovenzijde voorzien van een tand- en een kroonlijst. In het dakvlak erboven zijn drie kleine dakramen geplaatst.

Achtergevel

De achtergevel bezit op de verdieping een schuifvenster waarvan het onderraam een vierruits en het bovenraam een tweeruits roedenverdeling bezit.

Architect :
 Constructeur :
 Bouwjaar :
 Opdrachtgever :

Archiefgegevens :

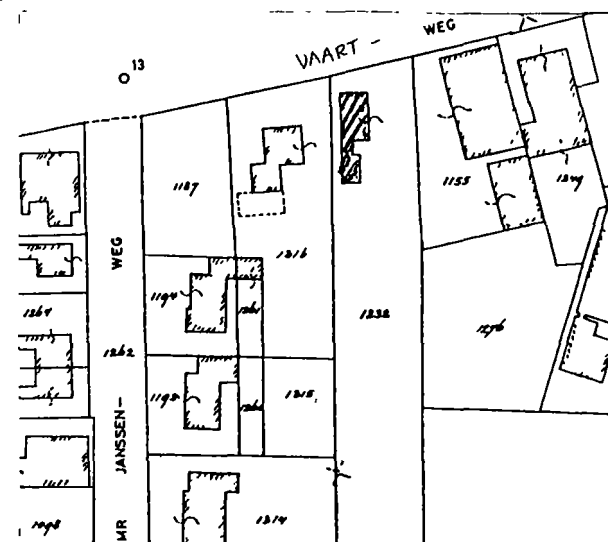
Datum inventarisatie : 17 november 1992
Fotonummers : C1/5106 NE/98/35-30

Situering :

- besch. stadsgez.
- vrijstaand
- ensemble
- complex

Byzonderheden / bijgeb.

- dienstwoning
- koetshuis
- tuinhuis
- poort
- park/tuinaanleg
- bordes
- balkon
- hekwerk
- straatmeubilair
- overig



VAARTWEG 98, DONGEN.

C1/5106 NE/98/35-30.

Boerenhuis bestaande uit een begane grond en een zolder uit de tweede helft van de negentiende eeuw. Het pand bezit rondom bakstenen gevels en een zadeldak met rode Hollandse pannen en houten windveren. Naast het huis staat een voormalig bakhuis.

Op het erf ligt een zandstenen slijpsteen. Er staan waardevolle bomen zoals een wilg, twee notebomen, hoogstam fruitbomen en een haag van beuk en liguster.

Voorgevel

De voorgevel bezit in het midden een kozijn met deur en bovenlicht. Aan weerszijden is een schuifvenster met luiken geplaatst. Het onderraam heeft een vierruits- en het bovenraam een tweeruits roedenverdeling. Aan de bovenzijde van de gevel bevindt zich een mastgoot.

Linker zijgevel

De linker zijgevel is vanaf de openbare weg niet zichtbaar.

Rechter zijgevel

De rechter zijgevel is een tuitgevel die op de begane grond is voorzien van een schuifvenster met luiken waarvan het onderraam een vierruits- heeft en het bovenraam een tweeruits roedenverdeling. De verdieping is voorzien van een klein schuifvenster waarvan het onderraam een vierruits- en het bovenraam een tweeruits roedenverdeling bezit. De topgevel is voorzien van een bakstenen gedecoreerde bekroning.

Achtergevel

De achtergevel is vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar, maar is voorzien van enkele gevelopeningen.

Voormalige bakhuis

Het voormalige bakhuis bestaat uit een begane grond en een zolder die is voorzien van een zadeldak met rode Hollandse pannen en houten windveren. Het is rondom voorzien van bakstenen gevels.

De voorgevel bezit een gekoppeld kozijn waarin twee maal twee openslaande ramen en beide bovenlichten hebben een zesruits roedenverdeling. Rechts daarvan bevindt zich een kozijn met deur.

Adres : Vaartweg 110, 5106 NE
 Wijk / Buurt : Vaart
 Kadastrale aanduiding : D 1277
 Naam :
 Oorspronkelijke bestemming : Pastorie
 Huidige bestemming : O 7

Architect :
 Constructeur :
 Bouwjaar :
 Opdrachtgever :

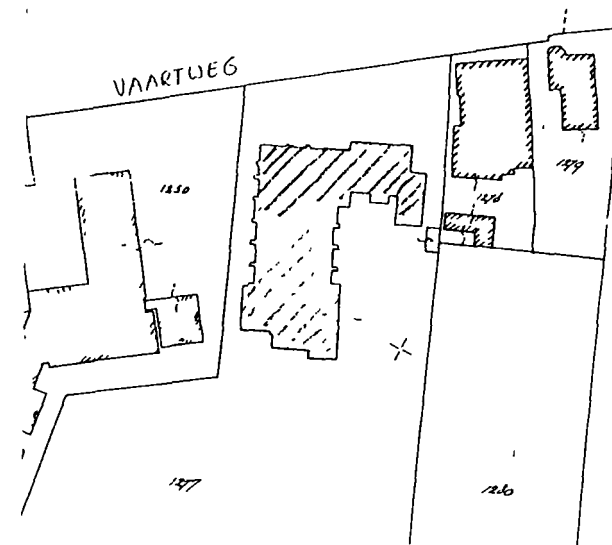
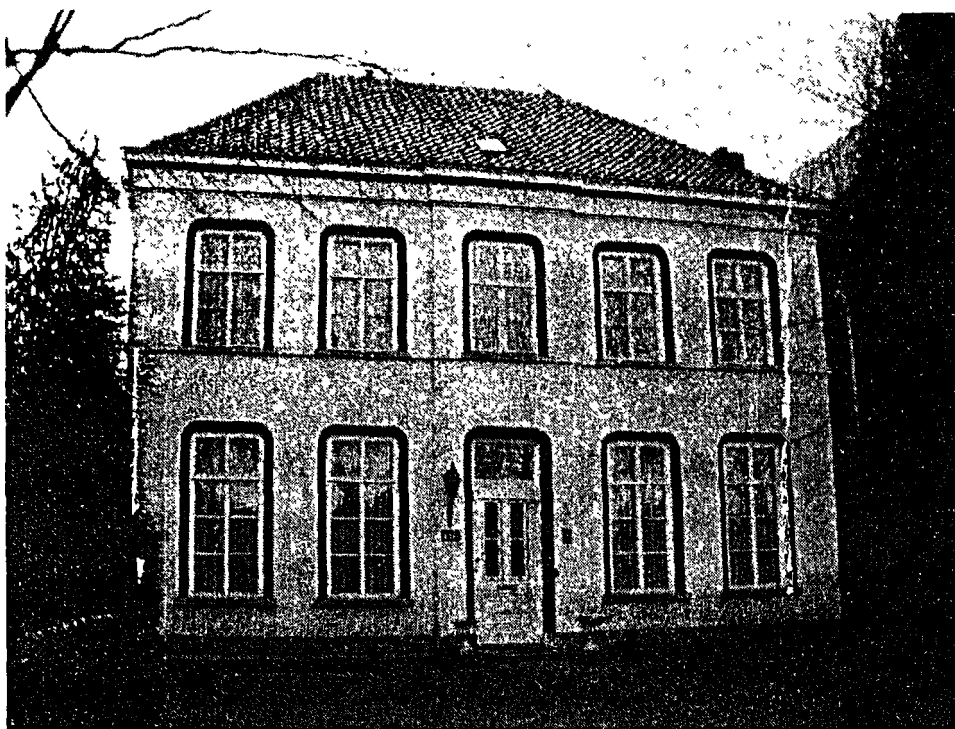
Literatuur :

Archiefgegevens :

Datum inventarisatie : 17 november 1992
 Fotonummers : C2/5106 NE/110/34-27A

Situering :
 ◦ besch. stadsgez
 ● vrijstaand
 ◦ ensemble
 ◦ complex

Byzonderheden / bijgeb.
 ◦ dienstwoning
 ◦ koetshuis
 ◦ tuinhuis
 ◦ poort
 ● park/tuinaanleg
 ◦ bordes
 ◦ balkon
 ◦ hekwerk
 ◦ straatmeubilair
 ◦ overig



VAARTWEG 110, DONGEN.

C2/5106 NE/110/34-27a.

Pastorie uit 1868 bestaande uit een begane grond, een verdieping en een zolder. Het pand bezit gepleisterde gevels en een schilddak dat is gedekt met zwarte verbeterde Hollandse pannen.

De tuin bezit sierbeplanting, de voormalige vijver is gedempt.

Voorgevel

De voorgevel is voorzien van een middenrisaliet. Hierin bevindt zich op de begane grond de entree bestaande uit een kozijn met auhtentieke deur en snijraam. Aan weerszijden van de risaliet zijn twee schuifvensters geplaatst waarvan de onderramen een zesruits en de bovenramen een tweeruits roedenverdeling bezitten.

De verdieping bezit vijf schuifvensters waarvan de onderramen een zesruits en de bovenramen een tweeruits roedenverdeling bezitten. Alle kozijnen van de voorgevel bezitten afgeronde bovenhoeken en zijn omgeven door gestucte geprofileerde lijsten.

De bovenzijde van de gevel is afgezet met een fries en een kroonlijst.

Linker zijgevel

De linker zijgevel bezit op de begane grond en op de verdieping één venster met afgeronde bovenhoeken. De bovenzijde van de gevel is voorzien van een kroonlijst.

Rechter zijgevel

De rechter zijgevel bezit op de begane grond en venster met afgeronde bovenhoeken. Tegen het midden van de gevel staat, over de hele hoogte, een rookkanaal.

Achtergevel

De achtergevel is vanaf de openbare weg niet zichtbaar. Ertegenaan staat een bakstenen aanbouw met zadeldak.

Adres : Vaartweg 157, 5106 NC
 Wijk / Buurt : Vaart
 Kadastrale aanduiding : M 384
 Naam :
 Oorspronkelijke bestemming : Boerderij
 Huidige bestemming : L. 3

Architect :
 Constructeur :
 Bouwjaar :
 Opdrachtgever :

Literatuur :

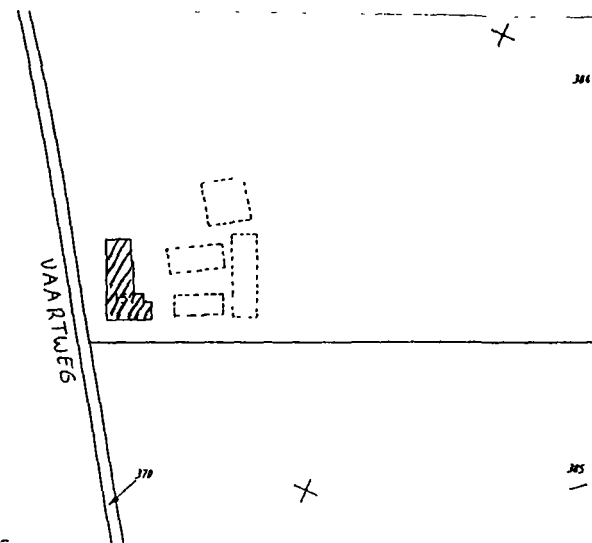
Archiefgegevens :

Datum inventarisatie : 17 november 1992
 Fotonummers : C1/5106 NC/157/33*/55-33*-2-55



Situering :
 ◦ besch. stadsgez.
 • vrijstaand
 ◦ ensemble
 ◦ complex

Byzonderheden / bijgeb.
 ◦ dienstwoning
 ◦ koetshuis
 ◦ tuinhuis
 ◦ poort
 • park/tuinaanleg
 ◦ bordes
 ◦ balkon
 ◦ hekwerk
 ◦ straatmeubilair
 ◦ overig



VAARTWEG 157, DONGEN.
C1/5106 NC/157/33*/55-33*-2-55.

Langgevelboerderij met dwarsdeel en op de kop aangebouwde schuur uit 1893, bestaande uit een begane grond, een zolderverdieping en een zolder. Het pand bezit bakstenen gevels en een samengesteld schild- en zadeldak gedekt met riet. Op het erf is een siertuin aangelegd met onder andere een haag, zes snoeikastanjes, een noteboom van 2 m. in omtrek en een druif.

Voorgevel

In de voorgevel is links het woonhuis en rechts de stal zichtbaar. Het woonhuisgedeelte bezit van links naar rechts een schuifvenster met luiken, waarvan het onderraam een twaalf- en het bovenraam een achtruits roedenverdeling bezit; een kozijn met deur en gedeeld bovenlicht en een schuifvenster met luiken, waarvan het onderraam een twaalf- en het bovenraam een achtruits roedenverdeling bezit. Boven deze drie gevelopeningen zijn strekken gemetseld.

Het stalgedeelte bezit van links naar rechts een kleine lichtopening; een segmentboogvormige gevelopening met houten deur; een segmentboogvormig venster waarvan het onder- en bovenraam een drieruits roedenverdeling hebben; een segmentboogvormige gevelopening met twee houten deuren; een segmentboogvormig venster waarvan het onder- en bovenraam een drieruits roedenverdeling hebben; een hoge gevelopening met twee houten deuren; een segmentboogvormig venster waarvan het onder- en bovenraam een drieruits roedenverdeling hebben en tenslotte een groot venster met ongedeeld raam. Boven de segmentboogvormige gevelopeningen zijn segmentbogen gemetseld. Verspreid over de gevel zijn meerdere ankers zichtbaar.

Linker zijgevel

De linker zijgevel is een tuitgevel die op de verdieping een venster bezit waarvan het raam een zesruits roedenverdeling bezit.

Rechter zijgevel

De rechter zijgevel is bekleed met gepotdekseld geteerd hout.

Adres : Vaartweg 160, 5106 NG
Wijk / Buurt : Vaart
Kadastrale aanduiding : M 356
Naam :
Oorspronkelijke bestemming : Boerderij
Huidige bestemming : L. 3

Architect :
Constructeur :
Bouwjaar :
Opdrachtgever :

Literatuur :

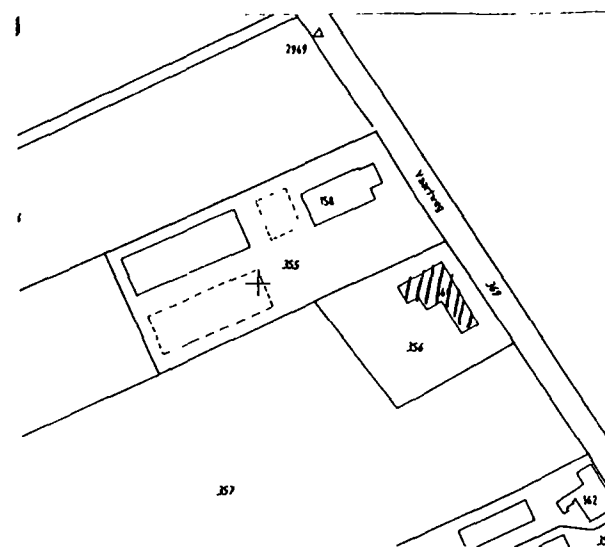
Archiefgegevens :

Datum inventarisatie : 17 november 1992
Fotonummers : C1/5106 NG/160/32*/55*-32*-35A/55*-6A



Situering :
◦ besch. stadsgez.
◦ vrijstaand
◦ ensemble
◦ complex

Byzonderheden / bijgeb.
◦ dienstwoning
◦ koetshuis
◦ tuinhuis
◦ poort
◦ park/tuinaanleg
◦ bordes
◦ balkon
◦ hekwerk
◦ straatmeubilair
◦ overig



VAARTWEG 160,DONGEN.

C1/5106 NG/160/32*/55*-32*-35a/55*-6a.

Langgevelboerderij met dwarsdeel en een op de kop aangebouwde schuur uit het derde kwart van de negentiende eeuw. Het complex bestaat uit een begane grond, een zolderverdieping en een zolder en bezit rondom bakstenen gevels. Het dak is samengesteld uit schild- en zadeldaken gedekt met riet. Op het erf staat een metalen vierroedige hooischelft met een tentdak uit 1955 en een voormalig bakhuis.

Voorgevel

In de voorgevel is links het woonhuisgedeelte, rechts de stal zichtbaar. De voorgevel heeft links twee vensters waarvan de onderramen gedeeld zijn en de bovenramen een drieruits roedenverdeling bezitten. Beide vensters zijn voorzien van luiken en erboven zijn strekken gemetseld. Tussen de vensters is een kozijn met deur en bovenlicht geplaatst. Erboven is een strek gemetseld. In het stalgedeelte bevinden zich achtereenvolgens een segmentboogvormig portiek waarin een kozijn met deur; een segmentboogvormig venster waarvan het raam een zesruits roedenverdeling bezit, een segmentboogvormig kozijn met twee openslaande deuren, een segmentboogvormig venster waarvan het raam een zesruits roedenverdeling bezit, een hoge segmentboogvormige gevelopening met twee houten deuren en een stalraam met een vierruits roedenverdeling. Boven alle segmentboogvormige openingen zijn segmentbogen gemetseld. In het dakvlak is boven het stalgedeelte één klein gedeeld dakraam geplaatst.

Linker zijgevel

De linker zijgevel is een tuitgevel en bezit op de verdieping twee vensters met elk een draairaam en rollagen. Er zijn meerdere ankers zichtbaar. De topgevel is aan de linker zijde afgezet met een houten windveer en wordt bekroond door een bakstenen makelaar.

Rechter zijgevel

In het verlengde van de rechter zijgevel, onder hetzelfde hoofddak, staat een bakstenen schuur. Deze is aan de voorzijde voorzien van een segmentboogvormige gevelopening met deur en drie kleine lichtopeningen. Het bovenste gedeelte van de gevel is bekleed met gepotdekseld, geteerd, hout.

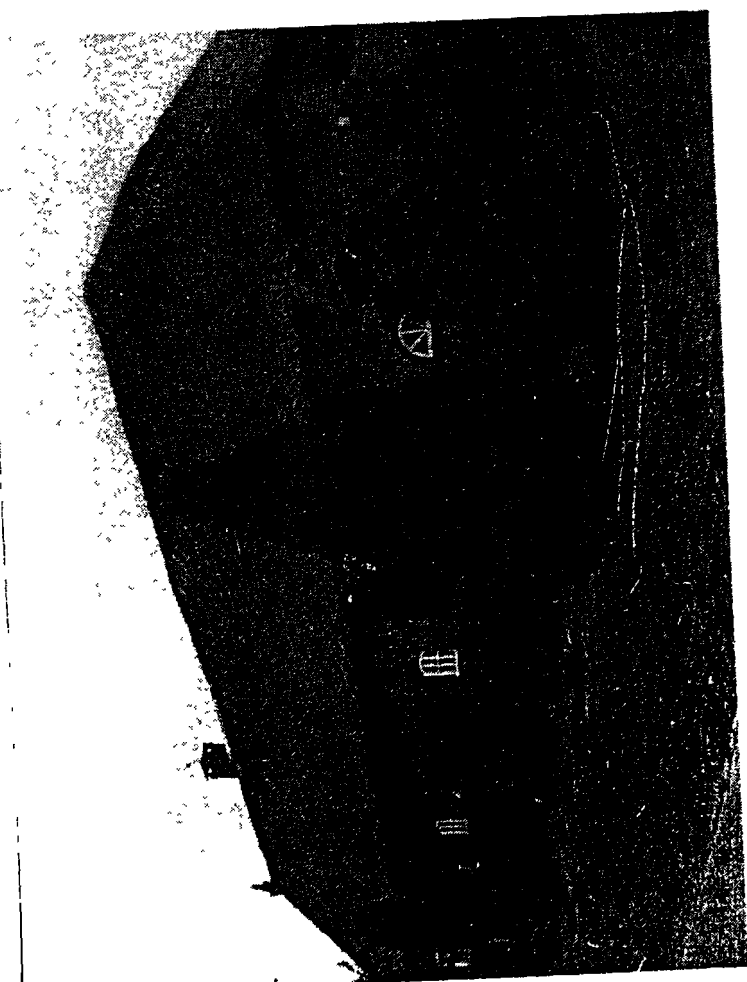
Achtergevel

De achtergevel is vanaf de openbare weg niet zichtbaar.

Bakhuis

Op het erf staat een voormalig bakhuis. Het bakhuis bestaat uit een begane grond en een zolder. Het bezit bakstenen gevels en een zadeldak. De voorgevel is een bakstenen tuitgevel die op de begane grond in het midden een venster met ongedeeld raam bezit. Erboven is een segmentboog gemetseld. In de top hangt een kleine heiligenvoorstelling.

De topgevel is afgezet met houten windveren en wordt bekroond door een makelaar.



Inventarisatie

detail	naam	adres	aard bedrijfsactiviteiten	bestemming
1		Doelstraat (perceelnr 894)	opslag	Bo(z)
2	Wolfs	Groenstraat 13	poelier annex slachterij	Bs
3	Doomernik	Laagstraat 52	metaalbewerking	Bme
4	Laurijssen	Klein Dongenseweg 45	constructiewerkplaats	Bc
4	Suoss	Klein Dongenseweg 62	wegenbouwer/aannemer	Ba
4	Leijssen	Klein Dongenseweg 69	aannemersbedrijf	Ba
4		Klein Dongenseweg 27	opslag	Bo
6		Vaartweg ongenummerd	opslag bouw- en sloopafval	Bo(z)
9	Boersen	Haanse Hoef 3	poelier annex slachterij	Bs
9	Jabé	Breedstraat 15	garagebedrijf	Bg
9	EIC	Eindsestraat 8	electrotechniek	Be
9	De Cock	Eindsestraat 8	in- en verkoop gereedschap	Be
9		Eindsestraat 12	tuinaanleg, grondwerk, sierbestrating	Btg
9	Heyblom	Eindsestraat 18	opslag materieel aannemersbedrijf	Ba
10	Schaafstra	Eindsestraat 61	caravanstalling	Bcs
10		Doremanssteeg ongenummerd	opslag	Bo(z)
11	Koala	Eindsestraat 102	groothandel in vogels	Bgr
11	Van Laarhoven	Eindsestraat 108	sloopbedrijf	Bsl
12	De Fakkelt	Eindsestraat 124	benzineservicestation	Bm
13	Verschuren	Vogelenzangweg 5	meubelstofeerder	Bms
13	Suoss	Vaartweg 26	wegenbouwer/aannemer	Ba

Inventarisatie en inschaling

detail	naam	adres	aard bedrijfsactiviteiten	SBI-code	categorie SvB	bestemming
14	Verbunt	Gemeentenweg 3	bronbemaalingsbedrijf	45	2	B(2)
14	Oosterwaal	Gemeentenweg 13	garagebedrijf	50 1	2	B(2)
14		Mr Janssenweg 37	(leegstaand)			B(2)
14	Konings	Vaartweg 68	opslag diervoeder	51 7	2	B(2)
14	Scheerders	Vaartweg 86	garage/tankstation (incl. verkoop LPG)	50 1	3 2	B(2)lpg

Inleiding

In dit bestemmingsplan wordt de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Omdat de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt voor de milieuzonering in het kader van bestemmingsplannen zijn hierbij alleen de ruimtelijk relevante milieu-aspecten van belang

- geluid,
- geur,
- stof,
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar),
- verkeersaantrekkende werking

De hier gebruikte lijst deelt de bedrijven in in zes gewone categorieën (waarbij twee categorieën nog zijn onderverdeeld in subcategorieën) en drie A-categorieën. Categorie 1 heeft betrekking op bedrijven die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 op zeer zware industrie. De drie A-categorieën (categorieën 4 1A/4 2A, 5A en 6A) bevatten de inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

Gebruikte bronnen

Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebruik gemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publikatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) van 1992. In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk gegeven. Daarbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

De lijst is ten behoeve van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met behulp van andere bronnen en praktijkervaringen verder verfijnd (o.a. differentiatie naar grootte). De Staat van Bedrijfsactiviteiten wijkt dus op een aantal punten af van de lijst van bedrijfstypen van de VNG.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is voor de indeling van de bedrijven naar activiteiten uitgegaan van de nieuwe Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993. Deze SBI codes komen niet overeen met de in de publikatie "Bedrijven en milieuzonering" gehanteerde SBI codes. Met behulp van een schakelschema van de Kamers van Koophandel en Fabrieken kunnen de oude codes uit de VNG-publikatie worden omgezet naar de Standaard Bedrijfsindeling 1993.

Categorie-indeling en criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven

In de VNG-publikatie zijn de 10 richtafstanden van de lijst van bedrijfstypen teruggebracht tot zes categorieën. Met het oog op de praktische toepassing zijn in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten de categorieën 3 en 4 nader onderverdeeld in elk twee subcategorieën.

De richtafstanden en het aspect verkeersaantrekkende werking zijn vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

- | | |
|-------------|---|
| categorie 1 | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken |
| categorie 2 | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies |
| categorie 3 | <p>bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met de hoofd- en/of verzamelwegen</p> <p style="margin-left: 40px;">subcategorie 3.1 toelaatbaar aan de rand van woonwijken, echter in het algemeen gescheiden door een weg of een groenstrook,</p> <p style="margin-left: 40px;">subcategorie 3.2 gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 meter)</p> |

- categorie 4 bedrijfstypen c q bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn
 subcategorie 4 1 afstandsindicatie 200 meter,
 subcategorie 4 2 afstandsindicatie 300 meter
- categorieen 5 en 6 bedrijfstypen c q bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (richtafstanden van bedrijven uit categorie 5 500 - 1000 meter, categorie 6 1500 meter)

Met name bij bedrijven uit categorie 3 1 is er van uitgegaan dat bij de inrichting van het terrein (wijze van ontsluiting, situering van bebouwing) voldoende rekening wordt gehouden met mogelijke hinder in de directe omgeving. Dit kan in voorkomende gevallen worden afgedwongen door middel van de in de voorschriften opgenomen bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan onder meer de situering van de bebouwing.

De bedrijven uit categorieen 4 1A/4 2A, 5A en 6A komen voor wat betreft de mate van hinder en gewenste afstand overeen met de categorieen 4 1/4 2, 5 en 6 maar zijn alleen toelaatbaar als op het betreffende terrein een geluidszone ex art 41 e v respectievelijk 53 e v van de Wet geluidhinder wordt vastgesteld.

Bij de bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid is (behalve voor categorie 2) uitgegaan van zonering ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor andere omgevingstypen zoals incidentele woonbebouwing, woonbebouwing in een stedelijke omgeving, andere gevoelige functies of stiltebehoevende gebieden met natuurwaarden kunnen, indien de situatie daartoe aanleiding geeft, de richtafstanden worden aangepast. Dit zal per geval beoordeeld moeten worden.

Opzet van de Staat

In de Staat zijn twee verschillende soorten categorie-indelingen toegepast (zie ook de inhoudsopgave)

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I),
- indeling op grond van het opgestelde motorisch vermogen (hoofdstuk II)

In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

De indeling van hoofdstuk I is de belangrijkste. Als basis hiervoor is gebruik gemaakt van de SBI. Deze indeling wordt hier gebruikt om bedrijfsactiviteiten in te kunnen delen. Het kan dus voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In die gevallen geldt dan de hoogste categorie van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft in de eerste plaats de afbakening van de A-categorieen. Daarnaast worden veel voorkomende kleinere bedrijven op grond van hun oppervlak of capaciteit apart ingedeeld om te voorkomen dat dergelijke relatief weinig hinderlijke bedrijven zich alleen op grootschalige bedrijventerreinen kunnen vestigen.

De indeling op grond van het opgestelde motorisch vermogen (hoofdstuk II) is altijd aan de indeling volgens hoofdstuk I gekoppeld en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en om bedrijfsactiviteiten die in de indeling volgens hoofdstuk I de aanduiding * hebben gekregen. De laatstgenoemde aanduiding is gebruikt bij bedrijfstypen waar vaak kleinere, weinig hinderlijke bedrijven voorkomen die op deze wijze rechtstreeks in een lagere categorie kunnen worden ingeschaald. Bij deze activiteiten is het aspect geluid bepalend en daarom geeft het motorisch vermogen een betere maat voor de hinderlijkheid dan bijvoorbeeld het bedrijfsoppervlak.

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3), bij de categorieën met een onderverdeling in subcategorieën wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste van de subcategorieën mogelijk is (dus van categorie 4 naar maximaal 3 1). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich te richten op de in de staat aangegeven maatgevende milieu-aspecten.

Voor de bedrijven uit de A-categorieën is alleen maar een vrijstelling mogelijk voor de indeling in een lagere A-categorie.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is er bij de indeling van uitgegaan dat sprake is van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's avonds en 's nachts plaatsvinden. Dit is in de staat aangegeven met een 'C' in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om de genoemde vrijstellingsmogelijkheid toe te passen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Ten slotte is het denkbaar dat in de planperiode het algemene beeld van de in de Staat genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten zich als gevolg van bepaalde technologische ontwikkelingen in positieve zin wijzigt. Om hierop adequaat te kunnen reageren, zijn burgemeester en wethouders in dergelijke situaties bevoegd de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

Het voorontwerp bestemmingsplan Dongen Buitengebied is eind 1991, begin 1992, onderwerp van vooroverleg ex artikel 10 Bro geweest. Vervolgens is de verdere voortgang van dit voorontwerp-plan stilgelegd. Reden daarvoor vormde nieuw en ingrijpend rijksbeleid en de doorwerking daarvan in het provinciaal beleid, met name in het streekplan. Nieuwe beleidsopties en actuele ontwikkelingen en vraagstukken in het plangebied noodzaakten tot actualisering van het voorontwerp bestemmingsplan uit 1991. Wat heeft geleid tot het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan.

Deze bijlage bevat de inhoud en beantwoording van de overleginstanties met betrekking tot het voorontwerp-plan uit 1991. De reactie van de Provinciale Planologische Commissie is uitvoerig weergegeven in paragraaf 7.1

Aan de onderstaande overleginstanties is destijds een exemplaar van het voorontwerp-plan toegezonden:

Gemeente 's-Gravenmoer
Gemeente Loon op Zand
Gemeente Sprang-Capelle
Gemeente Tilburg
Gemeente Waspik
Samenwerkingsverband Midden-Brabant
Waterschap De Dongestroom
Hoogheemraadschap West Brabant
Landinrichtingscommissie
Ministerie van Economische Zaken, Rijksconsulentschap Noord-Brabant
Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directie Noord-Brabant
Ministerie van Defensie, Directie Noord-Brabant
Rijksdienst voor Monumentenzorg
Brabantse Buurtspoorwegen en Autodiensten, regio Midden
Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden-Brabant
N.V. Nederlandse Gasunie

Instantie	Reactie	Commentaar	Conclusie
Gemeente 's-Gravenmoer	geen aanleiding tot op- of aanmerkingen		geen aanpassingen
Gemeente Loon op Zand	verzoek om te bezien of verharding van het Veepad tot de mogelijkheden behoort	in het kader van bestemmingsplan niet relevant, bestemming verzet zich niet tegen verharden	geen aanpassingen
Gemeente Sprang-Capelle	geen aanleiding tot op- of aanmerkingen		geen aanpassingen
Gemeente Tilburg	het bestemmingsplan grenst aan gebied waar uitbreiding van het bedrijventerrein Vossenbergh wordt voorgestaan Uitbreiding Vossenbergh kan van invloed zijn op bestemmingsplan Dongen Buitengebied i v m zonering	het bestemmingsplan voor de uitbreiding van Vossenbergh is nog niet in procedure gebracht Indien de procedure start, kan dit leiden tot noodzakelijke aanpassingen van het bestemmingsplan Dongen Buitengebied	vooralnog geen aanpassingen
Gemeente Waspik	geen aanleiding tot op- of aanmerkingen		geen aanpassingen
Samenwerkingsverband Midden-Brabant	- natuurbeleid is niet gericht op ontwikkeling maar op handhaving wat stilstand in ontwikkeling betekent - aan van belang zijnde elementen uit de structuurvisie (agrarisch gebied, relatief open en glastuinbouw) wordt op verantwoorde wijze invulling gegeven	ten opzichte van het ontwerp uit 1992 is het plan aangepast	aanpassing heeft plaatsgevonden (zie o a beschrijving in hoofdlijnen)
Waterschap De Dongestroom	- met het plan wordt ingestemd		geen aanpassingen
Hoogheemraadschap West-Brabant	- verzocht wordt de persleiding Dongen-Rijen en de "Tanco"-afvalwaterpersleiding op te nemen op inventarisatiekaart - de riolering in buitengebied is niet aangegeven Zowel in de Eindsestraat, Klein Dongen als in de Dongen Vaart is een gemengd rioolstelsel met overstorten en gemaal - in paragraaf 2.8 milieu dient een "natte paragraaf" te worden opgenomen (aandachtspunten in brief) - in paragraaf 2.8.5 externe veiligheid leidingen dient aandacht te worden besteed aan de gevaren van een defect rioolstelsel - in paragraaf 3 beleidskader hogere overheden dient aandacht te worden besteed aan het lozingsbesluit Bodembescherming, 3^e nota Waterhuishouding, verordening Waterhuishouding, algemene richtlijnen Rioolstelsels en Rioleringsbeheersplannen - verzocht wordt tijdig in overleg te treden voor wat betreft het rioleringsplan	- de milieu-implicaties van de leidingen zijn niet zodanig dat zij op kaart 5 moeten worden opgenomen - ten opzichte van het ontwerp uit 1992 is het plan aangevuld	- geen aanpassingen - de toelichting op het plan is aangevuld op de wijze zoals in latere besprekingen met het Hoogheemraadschap is afgesproken

Landinrichtings-commissie	mededeling dat toezending van bestemmingsplannen en bouwaanvragen kan worden gestaakt		
Ministere van Economische Zaken	- voor niet-agrarisch functies is gekozen voor een specifieke bestemming die is beperkt tot de aanwezige bebouwing - Verzocht wordt t b v bedrijfsontwikkeling uitbreidingsruimte te scheppen (bijv 15-20%) en de toelaatbaarheid van bedrijven te koppelen aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten - de subbestemmingen binnen de bestemming "Verblijfsrecreatie (RV)" houden ontwikkeling kampeertrein tegen, de regeling houdt in dat voor elke wijziging in bedrijfsvoering een procedure voor planwijziging moet worden doorlopen - zie reactie Gasunie	- elk bedrijf heeft op de plankaart bebouwings- en ontwikkelingsmogelijkheden, ongebreidelde functiewisselingen worden echter niet wenselijk geacht en zijn aan een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld - in het plangebied is geen kampeertrein gelegen	- aan het artikel Bedrijven is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, voorts geen aanpassingen
Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat	- in beleidskader hogere overheden ontbreekt de 3^e nota Waterhuishouding en Provinciaal Waterhuishoudingsplan - waterparagraaf in het plan opnemen - concrete maatregelen voor tegengaan verzuring en stankhinder ontbreken - aan plantoelichting toevoegen "verplaatsing van agrarische bedrijven" - eis van volwaardigheid noodzakelijk voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven - begrip "bouwblok" i p v agrarisch bouwvlak - "agrarisch gebied met kernrandontwikkeling" grenst aan natuurgebied, desondanks wordt toch vestiging van niet-agrarische functies, intensieve veehouderij e d toegestaan	- de toelichting dient te worden aangevuld - verplaatsing wordt aange-merkt als nieuwvestiging - zie reactie provincie - naamsverandering omwille van standaardisering wordt niet overwogen - het belang van stabiliteit in het kernrandgebied leidt tot de opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden	- de toelichting is aangevuld

Ministerie van Defensie	- voor het hele terrein van het bulkmagazijn Dongen is de bestemming "militaire doeleinden" op zijn plaats - huidige en voorgestane bebouwing op terrein is hoger dan de voorgeschreven max goothoogte van 4 meter, - verzocht wordt de maat te verhogen naar 7 60 meter (afgestemd op loodsen) - de huidige hoogte van de afrastering van het terrein is hoger dan de opgenomen hoogtemaat, de standaardhoogte van een Defensie-afrastering is 2 50 meter - één dienstwoning is toegestaan, defensie acht twee dienstwoningen per complex noodzakelijk, - in de plantoelichting wordt gesteld dat de ligging van de startbanen momenteel wordt gewijzigd, dit is niet het geval - i p v invliegtunnel is het invliegfunnel - op de plankaart zou de invliegfunnel en de obstakelhoogte beperkingen illustratief in meters aangegeven kunnen worden	- de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor het bulkmagazijn Dongen kunnen worden verruimd - de toelichting dient te worden aangepast - de invliegfunnel heeft geen consequenties voor bouwen en gebruik en wordt derhalve niet op de inventarisatiekaarten opgenomen	- de bestemming tuin is gewijzigd in de bestemming MD(z), toelaatbare hoogte van bebouwing en afrastering is verhoogd en er zijn twee dienstwoningen toegestaan
Rijksdienst voor Monumentenzorg	- nader aandacht besteden aan de aanvaardbaarheid van productiebossen binnen de best Agrarische doeleinden - de bijlage bij art 28 m b t karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle bebouwing ontbreekt - geadviseerd wordt in deze bijlage per pand een vermelding op te nemen van de waardevolle kenmerken waarop de toepassing van art 28 gericht is - aanbevolen wordt om voor karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing een aanduiding op de plankaart op te nemen	- de landschapsanalyse is aangepast, er is geen noodzaak voor specifiek beleid voor productiebossen - de bijlage is toegevoegd, een vermelding van kenmerken is niet opgenomen omdat er reeds voldoende gemeentelijke beschrijvingen van de waardevolle kenmerken per pand voorhanden zijn	- geen aanpassingen
BBA	geen aanleiding tot op- of aanmerkingen		- geen aanpassingen
KvK Midden-Brabant	bezwaar wordt gemaakt tegen het specifiek bestemmen van 11 bedrijven Een ruimere bestemming dient te worden overwogen	- aan het plan is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd, toe te passen bij bedrijfsbeëindiging	- toevoegen wijzigingsbevoegdheid voor categorie 1 t/m 3 1 bedrijven
N V Nederlandse Gasunie	- i p v een veiligheidszone van 45-75 meter dient als veiligheidszone voor de gastransport leiding een toetsingsafstand van 60 meter te worden aangehouden - verzocht wordt de medebestemming leidingzone van 20 meter breed aan weerszijden van de hartlijn, terug te brengen tot 5 meter aan weerszijden		- de breedte van de bestemming Leidingen is ter plaatse van de gasleiding teruggebracht tot 5 meter aan weerszijden

In de onderhavige bijlage wordt verslag gedaan van de inspraakprocedure. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de inspraakprocedure, wordt verslag gedaan van de informatie- en inspraakavond en worden, in een eindverslag, de resultaten van de inspraakprocedure samengevat. Voor een weergave van de inspraakreacties en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de Nota van beantwoording, inspraak en overleg (d.d. 1 april 1997).



Inspiraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan " buitengebied"

A. Over de van het voorontwerp-plan deel uitmakende gemeentelijke beleidsbeschrijving is met de in het gebied een belang hebbende organisaties een afzonderlijk communicatietraject doorlopen voorafgaand aan het inspraakproces zoals bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

B De inspraakprocedure bestaat uit:

een spreekrecht voor burgers in de openbare vergadering van de commissie ROWVM op 31 oktober 1996 over het voorontwerp-bestemmingsplan;

openbare tervisielegging van het voorontwerp-bestemmingsplan van 3 tot en met 31 januari 1997;

een voorlichtings- en inspraakbijeenkomst over het voorontwerp-bestemmingsplan op 21 januari 1997;

de mogelijkheid tot het schriftelijk indienen van inspraakreacties van 3 t/m 31 januari 1997.

Dongen, 26 november 1996

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DONGEN
De secretaris, De burgemeester,



VERSLAG VAN DE INFORMATIE- EN INSpraakAVOND OVER HET VOORONTWERP-BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

Datum: 21 januari 1997

Lokatie: De Cammeleur

Aanwezig: Mevrouw M.H.P.A. Demmers-van Disseldorp, wethouder tevens portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening;
De heer M.G. Boonekamp, hoofd afdeling VRO;
De heer P.A. van der Mark, hoofd afdeling VIR;
De heer ir. L. Janssen, projectleider adviesbureau RBOI;
Mevrouw ing. C. Oostvogels, juriste adviesbureau RBOI;
Mevrouw J.H. de Haan, beleidsmedewerker afdeling VRO.

Het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied heeft van 3 januari tot en met 31 januari 1997 in het gemeentehuis en bij de diverse leestafels in Dongen ter inzage gelegen. De informatie- en inspraakavond is tevoren meermalen publiekelijk aangekondigd. Er zijn ongeveer 55 belangstellers.

De heer Van der Mark stelt de mensen achter de tafel voor en zegt dat achtereenvolgens wethouder Demmers, de heer Janssen, mevrouw Oostvogels en de heer Boonekamp in het kort op het plan zullen ingaan, respectievelijk met een algemene inleiding, een toelichting op de beleidsmatige uitgangspunten van het bestemmingsplan, een toelichting op de juridische regeling in het bestemmingsplan en informatie over de procedure.

Wethouder Demmers heet alle aanwezigen van harte welkom. Vervolgens geeft de wethouder een toelichting op de totstandkoming van het plan. Ze geeft aan dat het belangrijk is dat de belanghebbenden zich ervan vergewissen dat de bestemmingslegging op perceelsniveau overeenstemt met hetgeen men zich daarvan voorstelt. Ze geeft aan dat het voor de belanghebbenden van belang is dat ze het plan komen inzien en voorzover nodig op het plan reageren.

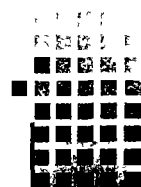
De heer Janssen geeft vervolgens aan de hand van sheets een toelichting op het beleidsmatige deel van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in vier gebieden: Agrarisch gebied (A), Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AI), Agrarisch kernrandgebied (Ak) en Agrarisch kernrandgebied met landschappelijke waarden (AKI). Per gebied is aangegeven wat wel en niet mag op het gebied van bouwen en gebruik.

Mevrouw Oostvogels geeft aan de hand van sheets een toelichting op de juridische regeling in het bestemmingsplan. Ze gaat in op de diverse gebruiksmogelijkheden, bouw mogelijkheden, vrijstellings- en wijzigingsmogelijkheden, regeling voor burgerwoningen, bedrijven en overige niet-agrarische bedrijven.

De heer Boonekamp geeft vervolgens een toelichting op de procedure. De procedure is als bijlage aan het verslag toegevoegd.

Na de pauze wordt door een aantal mensen gebruik gemaakt van de gelegenheid om vragen te stellen. Deze zijn hieronder vermeld met de daarbij behorende beantwoording.

De heer Langerak wil weten waarom in het bestemmingsplan zoveel ruimte voor de glastuinbouw wordt gereserveerd. De heer Janssen antwoordt dat de provincie in het streekplan Dongen als ontwikkelingsgebied voor de glastuinbouw heeft aangewezen. In het buitengebied van Dongen is reeds veel tuinbouw. Vanwege economische motieven is er een duidelijke tendens naar omschakeling naar glastuinbouw.



De heer Snoeren van de Dorpsraad Klein-Dongen-Vaart vindt dat voor wat betreft de glastuinbouw geen sprake is van concentratiegebieden, maar van zonering. Hij is van mening dat door deze zonering het slagenlandschap geweld wordt aangedaan. De klankbordgroep heeft ten aanzien van het plan enkele aanbevelingen gedaan. Hij wil weten hoe hiermee wordt omgegaan. De heer Janssen geeft aan dat wat de provincie betreft heel Dongen met kassen volgebouwd mag worden. De gemeente vindt dat concentratie van de glastuinbouw in bepaalde aangewezen gebieden dient te geschieden. Voor andere agrarische bedrijven dient immers ook plaats te blijven in Dongen. Op zich heeft Dongen weinig landschapswaarden. Om te voorkomen dat het buitengebied dichtslibt, zijn er bepaalde gebieden aangewezen waarin kassen gebouwd mogen worden. Daarbij zijn tevens de maximaal toegestane diepte- en oppervlaktelaten aangegeven. Wethouder Demmers antwoordt, met betrekking tot de aanbevelingen van de klankbordgroep, dat deze als inspraakreactie verwerkt zullen worden.

De heer Snoeren wil weten welk percentage van het bebouwingsvlak bebouwd mag worden. Mevrouw Oostvogels antwoordt dat dit 100 % is.

De heer Verschuren van de Stichting Natuurbehoud en Milieubeheer pleit voor meer aandacht voor landschap en milieu. In het bestemmingsplan worden de agrarische belangen boven de natuurbelangen gesteld. De ecologische verbindingzone kan niet worden gerealiseerd. Met dit bestemmingsplan zal in Dongen geen natuur terugkomen. Mevrouw Demmers merkt op dat dit duidelijk een hartekreet van de Stichting is voor meer aandacht voor landschap en milieu.

Mevrouw Van de Corput heeft bezwaren tegen de Akl* bestemming die aan bepaalde gebieden is toegekend. Bedrijven worden hiermee in hun ontwikkeling belemmerd. Zij vraagt zich af welke agrarische nevenfuncties worden bedoeld. De heer Janssen geeft aan dat bestaande bedrijven moeten kunnen voortbestaan. Het kernrandgebied heeft beperkingen. Het bestemmingsplan probeert bedrijven, die in moeilijkheden dreigen te raken, andere mogelijkheden te bieden. Mevrouw Oostvogels vult aan dat het dan bijvoorbeeld gaat om een manege, tuincentrum, hoveniersbedrijf of hondenkennel.

De heer Van Leisen wil weten of een inspraakreactie persé op papier van de gemeente Dongen moet worden kenbaar gemaakt. De heer Boonekamp antwoordt dat alle inspraakreacties in behandeling worden genomen.

De heer Claassen merkt op dat de kaarten in sommige gevallen niet consequent zijn. Tevens maakt hij duidelijk dat de agrariërs wel degelijk hart voor het milieu hebben en dat er veel wordt geïnvesteerd ten behoeve van het milieu. Mevrouw Oostvogels geeft aan dat de juridische kaart is gebaseerd op de beleidskaart. Als er fouten in de kaart zitten, moet dit zeker worden doorgegeven.

De heer De Wit wil weten waarom de Duiventoren in het bestemmingsplan is opgenomen, aangezien dit gebied naar Oosterhout is overgegaan. Mevrouw Oostvogels zegt dat de huidige kaart dateert van 18 oktober 1996. Op dat moment was de precieze grenscorrectie nog niet bekend. Nu is dat wel het geval en de exacte begrenzingen zullen dan ook op de kaart worden aangegeven.

De heer In 't Groen wil weten waarom de glastuinbouwconcentratie is verlegd van de Capelse polder in de richting Dongen-Vaart. Hij wil ook weten waarom is gekozen voor zones van 200 meter. Bestaande bedrijven gaan verder dan 200 meter. De heer Janssen geeft aan dat de 200 meter is gerelateerd aan het gebied. Uitbreiding naar achteren is het meest logische, maar de tussenliggende gronden dienen bereikbaar te blijven. In het bestemmingsplan zijn maximale oppervlaktelaten voor de glastuinbouw opgenomen. Hierbij is invulling gegeven aan het beleid van de provincie. Hierover heeft overleg met de klankbordgroep plaatsgevonden. Het uitgangspunt is dat de agrarische bedrijvigheid voorop staat.

De heer Dankers wil weten waarom er twee geluidscontouren om de Wildert liggen en wat de gevolgen zijn voor de bouw mogelijkheden. Mevrouw Oostvogels legt uit dat de geluidszone is ingesteld op grond van de Wet geluidhinder. Binnen de zone mag geen geluidgevoelige bebouwing worden gerealiseerd. De buitenste omtrek is de 50 dB(A)-contour, of wel de voorkeursgrenswaarde. De binnenste omtrek is de 55 dB(A)-contour. Binnen deze contour mogen geen nieuwe dienstwoningen worden gebouwd. In het gebied tussen de 50 dB(A)- en de 55 dB(A)-contour zijn onder bepaalde voorwaarden nog wel mogelijkheden voor het realiseren van dienstwoningen. Voor bestaande woningen heeft de contour geen gevolgen.

De heer Berben wil weten waarom de toekomstige uitbreiding van Tichelrijt niet in het bestemmingsplan is meegenomen. Wethouder Demmers zegt dat de bestaande grens van het bestemmingsplan is gehandhaafd. De toekomstige uitbreiding van Tichelrijt is gelegen in een ander bestemmingsplan, namelijk bestemmingsplan Tichelrijt.

De heer Van Loon vraagt zich af waarom bepaalde bedrijven nog als zodanig zijn bestemd, terwijl de bedrijvigheid ter plaatse al lang is beëindigd. Ook wil hij weten in hoeverre rekening wordt gehouden met verwachte wegen en bebouwing. Mevrouw Oostvogels zegt dat bij de totstandkoming van het plan gebruik is gemaakt van de op dat moment meest actuele gegevens. Het is mogelijk dat deze gegevens op dit moment reeds verouderd zijn. Indien dit het geval is, is het aan de belanghebbenden om dit aan te kaarten. Voor wat betreft de aanleg van wegen of de uitbreiding van woongebieden geeft zij aan dat hieromtrent momenteel geen reële verwachtingen zijn. Mocht dit in de toekomst wel zo zijn, dat zal het bestemmingsplan te zijner tijd gewijzigd, dan wel herzien dienen te worden.

De heer Dankers vindt een bouwblok van één hectare niet reëel. Mevrouw Oostvogels zegt dat in het algemeen één hectare voldoende is voor niet-grondgebonden bedrijven. De bebouwingsvlakken zijn overigens vaak al iets ruimer ingetekend.

De heer Snoeren van de Dorpsraad Klein-Dongen-Vaart heeft een vraag met betrekking tot de zandwinlokatie aan de Moersedreef. Hij wil weten waarom de strook richting de Vaartweg een natuurbestemming heeft gekregen. Wethouder Demmers antwoordt dat over de eindbestemming van het terrein overleg met de provincie heeft plaatsgevonden. In het bestemmingsplan is daarom aan het terrein een bestemming gegeven, mede om er inspraak over te krijgen.

De heer Kimenai zegt dat twee hectare glastuinbouw bijna onmogelijk is bij een maximale diepte van 200 meter. Hij kan toch moeilijk het huis van de buurman overkappen. Hij wil weten wat de mogelijkheden zijn om buiten het concentratiegebied te bouwen. De heer Janssen zegt dat de provincie uitgaat van twee hectare glas per bedrijf. De vraag is of deze maat naar de toekomst gezien acceptabel is. Indien blijkt dat dit niet geval is, zal het bestemmingsplan misschien hierop aangepast moeten worden. Het bestemmingsplan houdt geen rekening met eigendomssituaties, maar geeft de planologische wenselijkheid van bestemmingen aan. Mevrouw Oostvogels geeft aan dat veel percelen dieper zijn dan 200 meter. Zou je over de gehele diepte glastuinbouw toestaan, dan zou het gebied volkomen dichtslibben.

De heer Berben zegt dat de mensen in het buitengebied onvoldoende informatie krijgen. Hij vindt dat ongezocht dient te worden of de informatiekrant wel goed wordt verspreid. De heer Van der Mark zegt dat het de bedoeling is dat op elk adres een informatiekrant wordt bezorgd. Indien dit niet gebeurt, moeten de mensen dit laten weten. Dan kan de verspreider erop worden aangesproken.

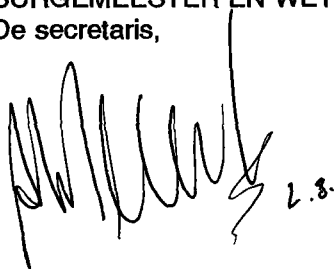
Nadat de heer Van der Mark heeft vastgesteld dat er geen vragen meer zijn, sluit wethouder Demmers de bijeenkomst onder dankzegging aan alle aanwezigen voor hun komst en de getoonde belangstelling.

Eindverslag inspraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan "buitengebied".

- A. Wat het communicatietraject met de belanghebbende organisaties betreft wordt korthedshalve verwezen naar de inspraak- en overlegnota.
- B.
- Door één persoon werd van het spreekrecht voor burgers in de openbare vergadering van de commissie ROWVM op 31 oktober 1996 over het voorontwerp-bestemmingsplan gebruik gemaakt.
 - Gedurende de termijn van tervisielegging van het voorontwerp-plan is door verschillende personen en instanties gebruik gemaakt van de mogelijkheid het bestemmingsplan in te zien en zich te laten informeren.
 - De voorlichtings- en inspraakbijeenkomst over het voorontwerp-bestemmingsplan op 21 januari 1997 werd bezocht door ongeveer 55 belangstellenden. Korthedshalve wordt verwezen naar het terzake opgestelde verslag.
 - Van de geboden mogelijkheid om gedurende de maand januari 1997 schriftelijk op het voorontwerp-plan te reageren werd door ongeveer 100 personen en instanties gebruik gemaakt. De reacties hebben in meerderlei opzicht aanleiding gegeven het voorontwerp-plan aan te passen. Korthedshalve wordt verwezen naar de inventarisatie van inspraakreacties en de daarop gepleegde besluitvorming, zoals neergelegd in de inspraak- en overlegnota

Dongen, 1 april 1997

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DONGEN,
De secretaris, De burgemeester,




Plankaart

n a v zienswijze 2	Op detail 9 3 wordt de zuidgrens van het bebouwingsvlak aan de Eindsestraat 18, voorzien van de bestemming Ba4 25%, 20 meter in zuidelijke richting opgeschoven
n a v zienswijze 3	Het perceel Klein Dongenseweg 43, kadastraal bekend onder nummer 621, wordt bestemd tot Agrarische doeleinden en wordt voorzien van een bebouwingsvlak van circa 1 ha Het betreffende perceel wordt van detail 4 3 afgehaald
n.a v zienswijze 5	Het perceel Fazantenweg 48, kadastraal bekend onder nummer 237, 238 en 240, wordt bestemd tot Agrarische doeleinden en voorzien van de nadere aanwijzing (an) agrarische hulp- en neven-bedrijven
n a.v zienswijze 10	Het bebouwingsvlak op het perceel Breedstraat 17 wordt aan de zuidwestkant, op het perceel kadastraal bekend onder nummer 2372, met circa 0,15 ha vergroot en aan de noordwestkant met een zelfde oppervlakte verkleind
n a.v zienswijze 12	Het bebouwingsvlak op het perceel Vaartweg 14 wordt vergroot tot een oppervlak van 1,6 ha
n a.v zienswijze 13,15,18	Op de plankaart komt de bestemming Z-WG te vervallen Ter plaatse wordt de plangrens verlegd Eveneens worden de bestemmingen V en G voor de ten westen van de waterplas geprojecteerde verkeersverbinding geschrapt In plaats van de bestemmingen V en G wordt de belendende bestemming Agrarische doeleinden deels met de aanduiding glastuinbouwconcentratiegebieden toegekend In het renvooi worden de bestemmingen Z-WG en WG geschrapt
n a.v zienswijze 19	Op de plankaart komt de bestemming Z-WG te vervallen Ter plaatse wordt de plangrens verlegd Eveneens worden de bestemmingen V en G voor de ten westen van de waterplas geprojecteerde verkeersverbinding geschrapt In plaats van de bestemmingen V en G wordt de belendende bestemming Agrarische doeleinden deels met de aanduiding glastuinbouwconcentratiegebieden toegekend In het renvooi worden de bestemmingen Z-WG en WG geschrapt. De vorm en grootte van het bebouwingsvlak aan Vaartweg 158 wordt conform het feitelijke gebruik en de eigendomssituatie aangepast.
n a v. zienswijze 20	Het kernrandgebied ter plaatse van de Noorderlaan wordt qua diepte teruggebracht naar 250 meter
n a v. zienswijze 28	Op de plankaart komt de bestemming Z-WG te vervallen Ter plaatse wordt de plangrens verlegd Eveneens worden de bestemmingen V en G voor de ten westen van de waterplas geprojecteerde verkeersverbinding geschrapt In plaats van de bestemmingen V en G wordt de belendende bestemming Agrarische doeleinden deels met de aanduiding glastuinbouwconcentratiegebieden toegekend In het renvooi worden de bestemmingen Z-WG en WG geschrapt
n a v zienswijze 29	Het bebouwingsvlak van het aan de Lage Ham 125 gevestigde bedrijf wordt qua vorm aangepast
n a v zienswijze 31	Het bebouwingsvlak van het agrarisch bedrijf aan de Vierbundersweg 115 wordt aangepast conform de eigendomssituatie
n a v zienswijze 32	Op detail 11 2 wordt de bestemming Bsl4 25%, voor het slopers-bedrijf aan de Eindsestraat 108, veranderd in Bsl7 40%
n a v zienswijze 35	De begrenzing van het bebouwingsvlak Fazantenweg 25 wordt afgestemd op de huidige situering van de tot het bedrijf behoren waterbassins

- n a v zienswijze 37 Het bebouwingsvlak van het agrarisch bedrijf aan de Vaartweg 168 wordt qua vorm aangepast
Op de plankaart komt de bestemming Z-WG te vervallen Ter plaatse wordt de plangrens verlegd Eveneens worden de bestemmingen V en G voor de ten westen van de waterplas geprojecteerde verkeersverbinding geschrapt In plaats van de bestemmingen V en G wordt de belendende bestemming Agrarische doeleinden deels met de aanduiding glastuinbouwconcentratiegebieden toegekend In het renvooi worden de bestemmingen Z-WG en WG geschrapt
- n a v zienswijze 38 Het bebouwingsvlak op afstand aan de Kwartelweg, behorende tot het bedrijf aan de Eindsestraat 25, wordt vergroot tot 1 ha Het aan de Eindsestraat 25 ingetekende agrarische bebouwingsvlak van 1 ha komt te vervallen
Voor de ter plaatse aanwezige dienstwoningen wordt de subbestemming (dwll) opgenomen Aan het renvooi dient de nadere aanwijzing (dwll) worden toegevoegd
- n a v zienswijze 40 Ten behoeve van het bedrijf aan de Vaartweg 131a wordt aan de Ruiterbaan een bebouwingsvlak op afstand ingetekend van 1 ha Het bebouwingsvlak wordt voorzien van de nadere aanwijzing (iv) De agrarische bestemming op het perceel Vaartweg 131a blijft gehandhaafd
- n a v zienswijze 41 Aan de noordzijde van het Wilhelminakanaal wordt een ø 8"-40 bar-leiding ingetekend Aan de voorschriften en het renvooi wordt de subbestemming buisleiding toegevoegd
- n a v zienswijze 42 Het bebouwingsvlak van het agrarisch bedrijf aan de Groenstraat 4 wordt qua vorm en omvang aangepast
- n a v overweging 1(45): Ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf op de hoek Fazantenweg-Procureurweg wordt een bebouwingsvlak van circa 2,7 ha ingetekend Het bebouwingsvlak wordt voorzien van de nadere aanwijzing (k).
- n a v overweging 3(47) Op detail 1 2 wordt ten behoeve van de scouting aan de Doelstraat het bebouwingspercentage van 10% veranderd in 15%
- n a v overweging 4(48) Aan de percelen, kadastraal bekend onder nummer 1999 en 2001, aan de Monnendijk 1, worden de bestemmingen Horecavestigingen met de nadere aanwijzing (z) geen gebouwen toegestaan en Agrarisch kernrandgebied met landschappelijke waarden en de nadere aanduiding "gebied met gemengd functiepatroon" toegekend De begrenzing van het detail 9 3 dient hiertoe zowel op de plankaart als op het detailblad te worden aangepast Tevens dient op het detailblad de ondergrond te worden aangepast
- n a v overweging 6(49) Op detail 7 4 wordt aan het perceel Gemeentenweg 87 de bestemming Erf toegevoegd
- n a v overweging 7(51) De bestemming Ak6(d) op de percelen Vaartweg 36 en 38 wordt gesplitst Voor Vaartweg 36 wordt een bebouwingsvlak van 1 ha opgenomen met de bestemming Ak6 Voor het perceel Vaartweg 38 wordt op detail 13 2 de bestemmingen Woondoeleinden, Erf en Tuin opgenomen Hiertoe wordt de begrenzing van het detail aangepast zowel op het detailblad als op de plankaart
- n a v overweging 8(52) Op de plankaart wordt de straatnaam "Doremanssteeg" veranderd in "Doremansteeg"
- n a v overweging 9(53) Op detailblad 1 2 en op de plankaart worden aan de Doelstraat enkele bestemmingsgrenzen en de detailbegrenzing aangepast

Voorschriften

- n a v zienswijze 7 Het bepaalde in artikel 33 (Leidingstrook) lid 5 onder b3 wordt vervangen door de zinsnede "het aanbrengen van bomen en diepwortelende struiken,"
- n a v zienswijze 13,15,18,19,28 De artikelen 30A Water en Groenvoorzieningen (WG) en 31 Zandwinning (Z)-Water en Groenvoorzieningen (WG) komen te vervallen. De artikelen 32 tot en met 40 worden vernummerd tot de artikelen 31 tot en met 39. Overeenkomstig wordt de inhoudsopgave aangepast. De plangrens van voorschriftenkaart 1 wordt aangepast.
- n a v zienswijze 34 Aan het bepaalde in lid 5 onder b4 wordt toegevoegd "waaronder mede begrepen diepwoelen en draineren "
- n a v zienswijze 37 De artikelen 30A Water en Groenvoorzieningen (WG) en 31 Zandwinning (Z)-Water en Groenvoorzieningen (WG) komen te vervallen. De artikelen 32 tot en met 40 worden vernummerd tot de artikelen 31 tot en met 39. Overeenkomstig wordt de inhoudsopgave aangepast. De plangrens van voorschriftenkaart 1 wordt aangepast.
- n a v zienswijze 38 Aan artikel 13 lid 2 onder b dient een zinsnede te worden toegevoegd namelijk "en ter plaatse van de nadere aanwijzing (dwil) uitsluitend twee dienstwoningen zijn toegestaan"
- n a v zienswijze 41 Aan artikel 33 lid 1 wordt onder c toegevoegd dat de gronden ter plaatse van de subbestemming buisleiding inclusief een breedte van 4 meter aan weerszijden van de leiding, gerekend vanuit het hart van de leiding, mede bestemd zijn voor ondergrondse buisleidingen.
- n a v overweging 2(46) Aan artikel 13 lid 3 onder a wordt toegevoegd "met dien verstande dat de afstand tussen gebouwen, kassen en/of silo's en de zijdelingse perceelsgrens tenminste 5 meter dient te bedragen". Aan artikel 1 Begripsbepalingen wordt onder 9A het begrip zijdelingse perceelsgrens toegevoegd.

Toelichting

- n a v zienswijze 19 In de Inventarisatie gemeentelijke monumentenlijst zoals opgenomen in bijlage 2 wordt de laatste zin van de beschrijving van het perceel Vaartweg 157 "Op het terrein staan meerdere bakstenen bijgebouwen, bestaande uit een begane grond en een zolder, voorzien van een zadeldak gedekt met riet dan wel rode Hollandse pannen" geschrapt.
- n a v zienswijze 13,15,18,19,28,37 De tekstpassages op pagina 41, 60 en 72 met betrekking tot de zandwinning komen te vervallen. Op bladzijde 4 wordt in verband met de plangrenscorrectie een tekstpassage toegevoegd. Op de ondergrond van de toelichtende kaarten wordt de plangrens aangepast. Kaart 7 uit de toelichting komt te vervallen.
- n a v overweging 5(49) In de toelichting (hoofdstuk 6 Bestemmingsregeling) wordt verklaring opgenomen van de binnen de bestemming aangedoelde voorkomende nadere aanwijzingen.