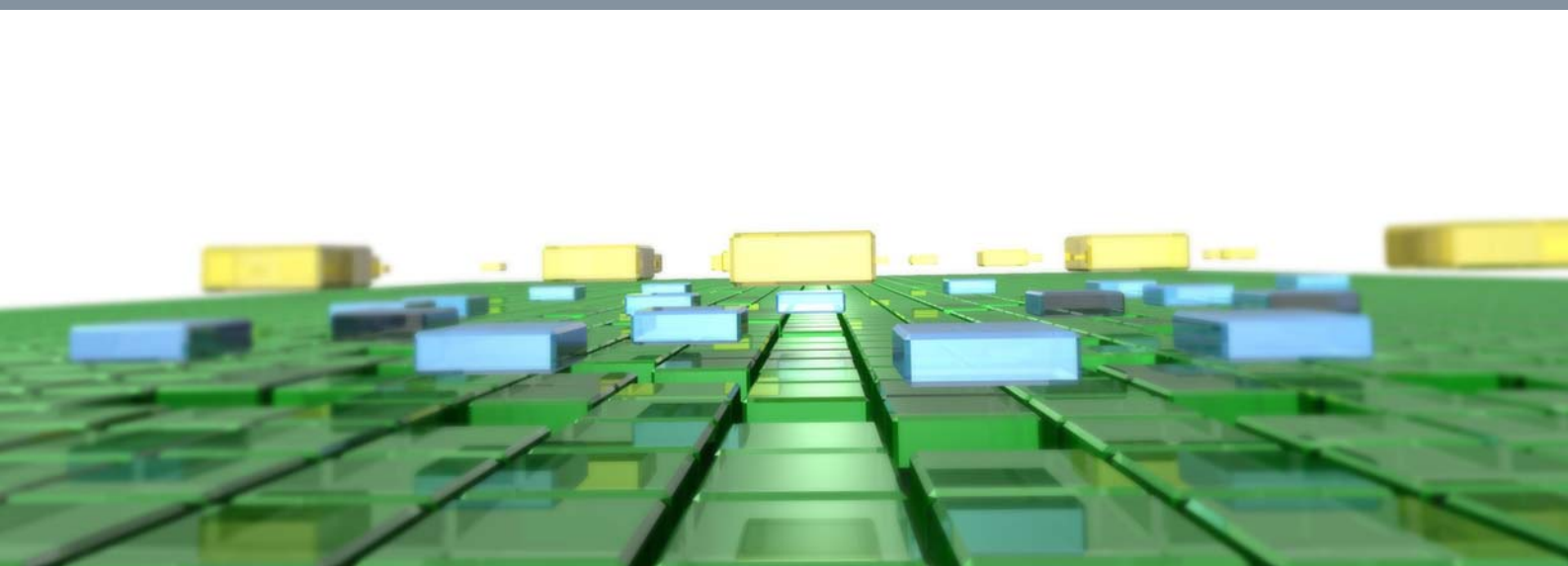


Bestemmingsplan Brede Heide 4, Lennisheuvel  
Gemeente Boxtel  
Ontwerp





# Bestemmingsplan Brede Heide 4, Lennisheuvel

## Gemeente Boxtel

### Ontwerp

Rapportnummer: 211x07083.079867\_1  
IMRO: NL.IMRO.0757.BP01BredeHeide4-otw1

Datum: 13 februari 2015

Contactpersoon opdrachtgever: De heer T. Tiebosch

Projectteam BRO: Martijn Gerards, Jeroen Miellet

Concept: mei 2014, september 2014

Voorontwerp:

Ontwerp: Februari 2015

Vaststelling:

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Brede Heide 4, Lennisheuvel,  
gemeente Boxtel

Bron foto kaft: BRO Abstract

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl



**Toelichting**



## Inhoudsopgave

pagina

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                              | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                   | 3         |
| 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied                     | 3         |
| <b>2. PLANOPZET</b>                                              | <b>5</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                                             | 5         |
| 2.2 Toekomstige situatie                                         | 7         |
| 2.3 Geldend bestemmingsplan                                      | 9         |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                                           | <b>13</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                                  | 13        |
| 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte                    | 13        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                           | 14        |
| 3.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking                       | 19        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                                          | 21        |
| <b>4. MILIEUHYGIENISCHE EN RUIMTELIJK FYSIEKE VERANTWOORDING</b> | <b>23</b> |
| 4.1 Milieuaspecten                                               | 23        |
| 4.1.1 Bodem                                                      | 23        |
| 4.1.2 Bedrijven en milieuzonering                                | 24        |
| 4.1.3 Akoestiek                                                  | 26        |
| 4.1.4 Luchtkwaliteit                                             | 26        |
| 4.1.5 Externe veiligheid                                         | 27        |
| 4.2 Fysieke aspecten                                             | 28        |
| 4.2.1 Flora en fauna                                             | 28        |
| 4.2.2 Water                                                      | 30        |
| 4.2.3 Archeologie                                                | 33        |
| 4.2.4 Cultuurhistorie                                            | 34        |
| 4.2.5 Verkeer en parkeren                                        | 34        |
| 4.2.6 Landschappelijke inpassing                                 | 35        |
| 4.3 Economische aspecten                                         | 36        |

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| <b>5. JURIDISCHE VERANTWOORDING</b>    | <b>37</b>     |
| 5.1 Algemeen                           | 37            |
| 5.2 Toelichting op de verbeelding      | 37            |
| 5.3 Toelichting op de regels           | 38            |
| <br><b>6. PROCEDURE</b>                | <br><b>39</b> |
| 6.1 Inspraak en overleg                | 39            |
| 6.2 Zienswijzen                        | 40            |
| <br><b>SEPARATE BIJLAGEN</b>           |               |
| Bijlage 1: Akoestisch onderzoek        |               |
| Bijlage 2: Flora en fauna onderzoek    |               |
| Bijlage 3: Bodemonderzoek              |               |
| Bijlage 4: Landschappelijke inpassing  |               |
| Bijlage 5: Nader onderzoek vleermuizen |               |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande manege aan Brede Heide 4 te Lennisheuvel om te vormen tot een kleinschalige kantoor- en vergaderlocatie. De manege, al ruim 3 jaar niet meer in gebruik, is direct gelegen tegen de bebouwde kom van Lennisheuvel. Ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende gevoelige objecten vormt de manege op milieukundig gebied een belemmering. Hierdoor is er ook geen sprake van een duurzame locatie voor een manege. Herontwikkeling naar een functie waarbij het geen belemmering vormt voor de omgeving, zoals een kleinschalige kantoor- en vergaderlocatie, heeft hierdoor de voorkeur.

Het verouderde gebouw (ruim 1.200 m<sup>2</sup>) wordt gesloopt. Ter compensatie van het te slopen areaal bedrijfsbebouwing worden bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 350 m<sup>2</sup> en een woning gerealiseerd. De woning was in de vorm van een bedrijfswoning op basis van het bestemmingsplan reeds toegestaan. De bedrijfswoning in onderhavige plan wordt echter een burgerwoning.

Het plangebied is in de huidige situatie bestemd als 'Sport – manege'. Binnen deze bestemming is de realisatie van de kantoor- en vergaderruimten en de burgerwoning niet toegestaan. Om het plan toch mogelijk te maken wordt de bestemming gewijzigd door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting (incl. bijlagen).

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Boxtel, direct ten oosten van de woonkern Lennisheuvel. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Boxtel, sectie N, nummer 1149 en 1150. De straat Brede Heide vormt aan de noordzijde de grens. Aan de west- en zuidzijde grenst het plangebied aan agrarisch gebied in de vorm van grasland. Aan de oostzijde grenst het plangebied eveneens aan grasland, dit perceel is echter onderdeel van een woonkavel van de woning aan Brede Heide 6. In de zuidwestelijke hoek grenst het plangebied direct aan woonkavels van woningen aan de Pastoor Mandersstraat die in de bebouwde kom van Lennisheuvel zijn gelegen (zie figuur 1.1). Aan de overzijde van Brede Heide is uitbreiding van het bedrijventerrein (genaamd Vorst A) in ontwikkeling (vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ladonk').



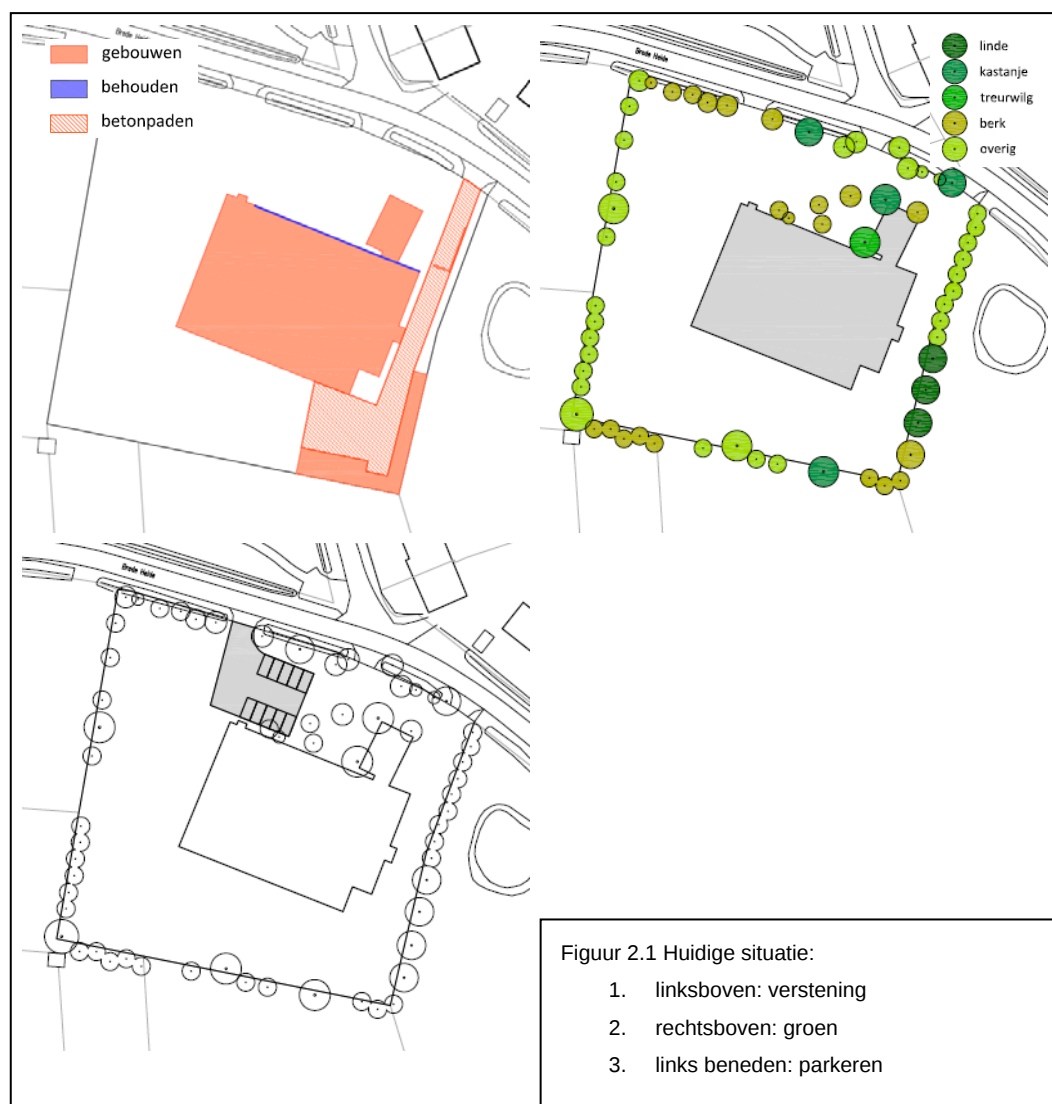
Figuur 1.1 ligging en begrenzing van het plangebied

## 2. PLANOPZET

### 2.1 Huidige situatie

In het plangebied bevindt zich in de huidige situatie een manege. De bebouwing is al enkele jaren niet meer als zodanig in gebruik. Van 2009 tot 2011 is het pand in gebruik geweest als speelpark. Deze functie, in de huidige vorm, is echter geen definitieve functie voor het perceel gezien de omvang van de bebouwing en de kosten die hiermee gepaard gaan. Sinds 2012 staat het pand leeg.

Het perceel is circa 6.740 m<sup>2</sup> groot en bestaat naast de bebouwing uit een buitenrijbak (20×60m met witzandbodem), verharding in de vorm van een parkeerplaats (met een capaciteit van 20 auto's, zie figuur 2.1 nr. 3, op-/afritten en manoeuvreerruimte, mestplaat en opslag. Het gehele plangebied is omzoomd met een groenzone, variërend van enkele volwassen bomen tot een brede houtwal (zie figuur 2.1 nr.2).





Figuur 2.2: foto's huidige situatie

In het plangebied zijn twee bedrijfsgebouwen aanwezig met een (grond)oppervlak van 1.575 m<sup>2</sup> en 110 m<sup>2</sup> (conform bag-informatie van het kadaster). Op basis van het bestemmingsplan is in het plangebied maximaal 2.225 m<sup>2</sup> aan bebouwd oppervlak toegestaan. Het hoofdgebouw betreft de bedrijfsbebouwing van de manege en bestaat uit een binnenbak met een omvang van 800 m<sup>2</sup> (20×40), paardenboxen/stallen, opslagruimten, zadelkamers, kantine en kantoor. Het tweede bedrijfsgebouw betreft een kapschuur ten behoeve van materialen en machines. Illustratie 1 in figuur 2.1 geeft het bebouwde oppervlak weer en het deel van het plangebied dat verhard is. Figuur 2.2 biedt een impressie van de huidige situatie.

## 2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande manege aan Brede Heide 4 te Lenisheuvel om te vormen tot een kleinschalige kantoor- en vergaderlocatie. De bebouwing wordt afgebroken (zie figuur 2.3). Van het op basis van het bestemmingsplan toegestane m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing (2.225 m<sup>2</sup>) wordt geen gebruik gemaakt. Het onderhavige plan brengt derhalve een forse reductie van het bebouwd oppervlak met zich mee. Naast het te realiseren kantoor-/vergaderlocatie wordt een woning gerealiseerd.



### *Kantoor/Vergaderlocatie*

Het onderhavige kantoor- en vergaderlocatie wordt een ontmoetingsplek in het Groene Woud voor kleine zelfstandigen die zich richten op duurzaamheid en omgeving. Deze ondernemers werken nu hoofdzakelijk vanuit de eigen woning, maar zoeken vaak ge-

schikte kleinschalige kantoorlocaties zonder dat daarvoor het gehele kantoorpand gehuurd dient te worden. In het onderhavige gebouw kunnen meerdere kleine zelfstandigen een werkplek huren waardoor deze zelfstandigen elkaar inspireren en projecten realiseren in een fysieke werkomgeving. De onderhavige kantoorlocatie richt zich op twee soorten doelgroepen / beoogde gebruikers:

- mede zelfstandig ondernemers in het werkveld van duurzaamheid en omgeving Groene Woud, om samen kantoorruimte mee te delen en elkaar te inspireren om projecten op te zetten en uit te voeren;
- organisaties (profit en non-profit) die op zoek zijn naar een inspirerende vergaderplek met uitlopmogelijkheden naar buiten, eventueel in combinatie met een buitenactiviteit zoals wandelen, skeeleren of fietsen (afdelingsuitjes).

Het verouderde gebouw (ruim 1.200 m<sup>2</sup>) wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een kleinschalig kantoor/vergader ruimte gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 350 m<sup>2</sup>. Het gebouw gaat plaats bieden aan:

- kleinschalige vergaderlocatie (tot 15 personen, parkeren op eigen terrein) met uitlopmogelijkheid naar het landelijk gebied (vergaderen in het Groene Woud).
- kantoorfunctie voor maximaal vijf lokale kleine zelfstandigen die zich richten op duurzaamheid en beleving van het Groene Woud.

### **Woning en bijgebouwen**

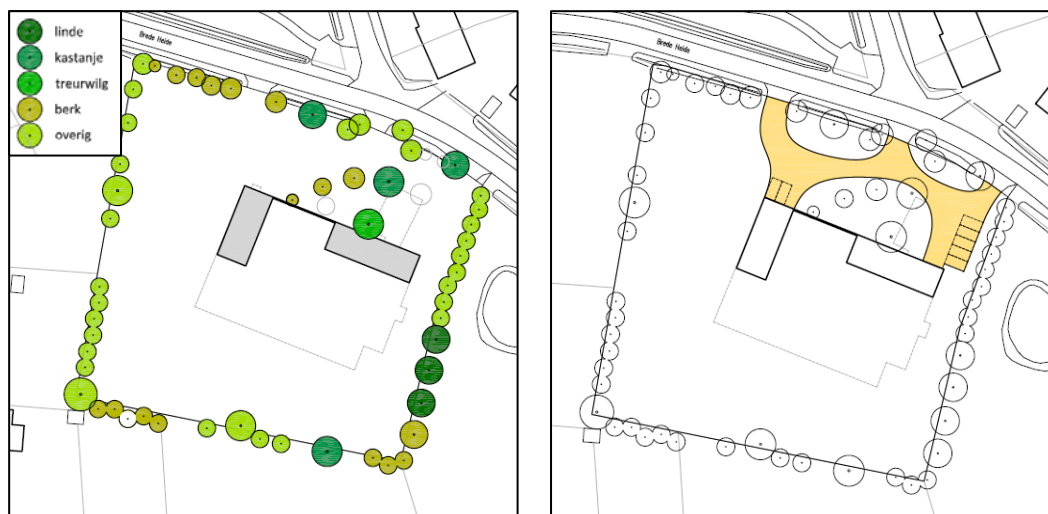
Naast realisatie van de woning met een inhoud van maximaal 850 m<sup>3</sup> worden bijgebouwen gerealiseerd als bijgebouw bij het hoofdgebouw of voor het 'bedrijf aan huis', met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 350 m<sup>2</sup>.

#### *Woning*

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' bedraagt de inhoud van een bedrijfs-woning maximaal 750 m<sup>3</sup>. Door gebruik te maken van de sloop-bonusregeling (artikel 8.4.2) kan de inhoud worden vergroot tot 850 m<sup>3</sup> indien 200 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (50 m<sup>3</sup> extra per 100 m<sup>2</sup> sloop aan bedrijfsbebouwing). In het onderhavige plan wordt circa 1.200 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt, waardoor ruimschoots aan de voorwaarde wordt voldaan. De aangegeven verruiming is geaccordeerd in het principebesluit van het college (maart 2014).

#### *Bijgebouwen*

Naast realisatie van de woning met een inhoud van maximaal 850 m<sup>3</sup> worden bijgebouwen gerealiseerd als bijgebouw bij het hoofdgebouw of voor 'bedrijf aan huis', met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 350 m<sup>2</sup>. De oppervlakte voor bijgebouwen kan derhalve worden benut voor bijgebouwen bij de woning of voor een bedrijf aan huis, of voor beiden, mits de oppervlakte niet overschreden wordt.



Figuur 2.4: toekomstige situatie groen en parkeren

### Groen

De groenstructuren blijven behouden (zie figuur 2.4). De voorgevelrooilijn van de woning en het nieuwe bedrijfsgebouw is gelijk aan de voorgevelrooilijn van de oude manege. Op deze wijze blijven de waardevolle volwassen bomen tussen de bebouwing en de Brede Heide behouden en is van landschappelijke aantasting geen sprake.

### Parkeren

In het plan worden, conform de 'Parkeernota gemeente Boxtel', twee parkeerplaatsen voor de woning gerealiseerd en maximaal acht voor het kantoor (zie figuur 2.4).

## 2.3 Geldend bestemmingsplan

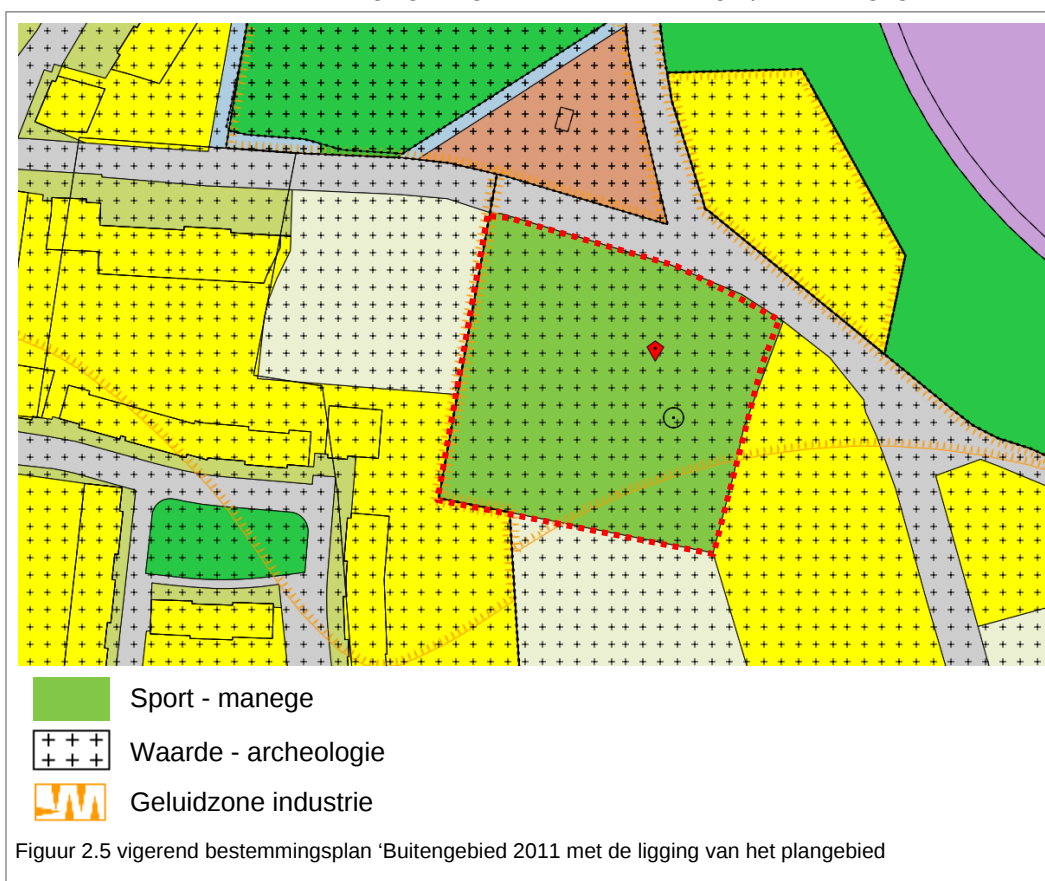
Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' (vastgesteld 10 april 2012). In figuur 2.5 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied heeft de volgende relevante (dubbel)bestemmingen en aanduidingen:

- Sport - Manege (art. 20);
- Waarde - Archeologie - Categorie 3 (art. 33);
- geluidzone - industrie (art. 52.1);
- reconstructiewetzone - extensiveringsgebied (art. 52.5).

De besluitvorming opheffing geluidzone heeft plaatsgevonden in het kader van vaststelling bestemmingsplan "Bedrijventerrein Ladonk". In samenhang hiermee heeft de ge-

meenteraad op 23 september 2014 besloten tot vaststelling bestemmingsplan 'Opheffen geluidzone bedrijventerrein Ladonk'. Met dit paraplubestemmingsplan wordt de geluidzone in de omringende bestemmingsplannen (waaronder het bestemmingsplan Buitengebied en Lennisheuvel) verwijderd. Vastgesteld besluit ligt er ter inzage met ingang van 10 oktober 2014.

Onderstaand is de relevante regelgeving voor het onderhavige plan weergegeven.



### **Sport - Manege (art. 20)**

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een manege, inclusief:
  1. horeca ten dienste van de manege en daarbij behorende dagrecreatieve voorzieningen;
  2. verblijfsrecreatieve voorzieningen in het kader van de manege met een vloeroppervlakte van niet meer dan 200 m<sup>2</sup> per bestemmingsvlak en ten hoogste 5 kampeermiddelen in het kader van te houden ruitkampen;
  3. dagrecreatieve nevenactiviteiten in de vorm van een midgetgolfbaan en een speeltuin met een oppervlakte van ten hoogste 700 m<sup>2</sup> respectievelijk 200 m<sup>2</sup>, voor zover het bestemmingsvlak is gelegen aan de Vleutstraat 10;

- b. het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden en kenmerken van de gronden;

een en ander met daarbij behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en sloten.

### *Bouwregels*

Op de voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

### *Gebouwen*

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke grondoppervlakte mag voor zover het bestemmingsvlak is gelegen aan:
  - 1. de Brede Heide 4 niet meer bedragen dan 2.225 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

### *Bedrijfswoningen*

Voor bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal bedrijfswoningen' ten hoogste het aantal woningen is toegestaan dat vermeld staat op de verbeelding;
- b. de inhoud mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere inhoud legaal aanwezig was, in welk geval die grotere inhoud is toegestaan en als maximum geldt;
- c. ondergrondse gebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning mogen uitsluitend worden gebouwd onder de oppervlakte van de bedrijfswoning;

### Afwijken van de bouwregels

#### *8.4.2 Inhoud bedrijfswoning vergroten via bonussloopregeling*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning, onder de voorwaarden dat:

- a. binnen het bestemmingsvlak zelf of elders bestaande gebouwen worden gesloopt en de inhoud van de woning per 100 m<sup>2</sup> sloop met niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag worden vergroot tot een maximum inhoud van 850 m<sup>3</sup>;
- b. verzekerd is dat de elders gesloopte oppervlakte aan gebouwen daar niet opnieuw kan worden gebouwd. Voor zover gesitueerd binnen het plangebied dient de aanvraag voor omgevingsvergunning te worden gecombineerd met de wijzigingsbevoegdheid in 3.7.10, 4.8.8, 5.8.8, 6.6.10, 7.6.9 of 8.8.5.

#### *8.4.3 Oppervlakte aan bijgebouwen vergroten via bonussloopregeling*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.2.3 onder a ten behoeve van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij de bedrijfswoning, onder de voorwaarden dat:

- a. binnen het bestemmingsvlak zelf of elders bestaande gebouwen worden gesloopt. Daarbij geldt dat maximaal 100 m<sup>2</sup> als bijgebouw bij de woning is toegestaan, met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup> ten hoogste 20% van deze meerdere oppervlakte behouden of vervangen mag worden tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>;
- b. verzekerd is dat de elders gesloopte oppervlakte aan gebouwen daar niet opnieuw kan worden gebouwd. Voor zover gesitueerd binnen het plangebied dient de aanvraag voor omgevingsvergunning te worden gecombineerd met de wijzigingsbevoegdheid in 3.7.10, 4.8.8, 5.8.8, 6.6.10, 7.6.9 of 8.8.5.

#### **Geluidzone – industrie (art. 50.1)**

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen toegelaten geluidsgevoelige functies uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting als genoemd in Hoofdstuk V, afdeling 2 van de Wet geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde.

#### **Conclusie**

Het onderhavige plan is niet toegestaan binnen de geldende bestemmingsregeling omdat de kantoor- en vergaderfunctie niet binnen de bestemming 'Sport – manege' is toegestaan. Om het onderhavige plan toch mogelijk te maken dient de bestemming te worden gewijzigd. De vergroting van de woning en de bijgebouwen worden conform artikel 8.4.2 en 8.4.3 gerealiseerd.

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behoren onder de voorname drie streefdoelen:

##### *Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland*

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

##### *Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid*

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

#### *Waarborgen kwaliteit leefomgeving*

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

#### **Conclusie**

Het onderhavige plan behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake de omvorming van de manege naar een kantoor- en vergaderlocaties (en de realisatie van de reeds toegestane bedrijfswoning) wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **Structuurvisie 2010, herziening 2014**

In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de groenblauwe structuur en is aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'.

#### *Gemengd landelijk gebied*

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten (omgevingstoets). Omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen echter niet worden belemmerd in hun mogelijkheden.

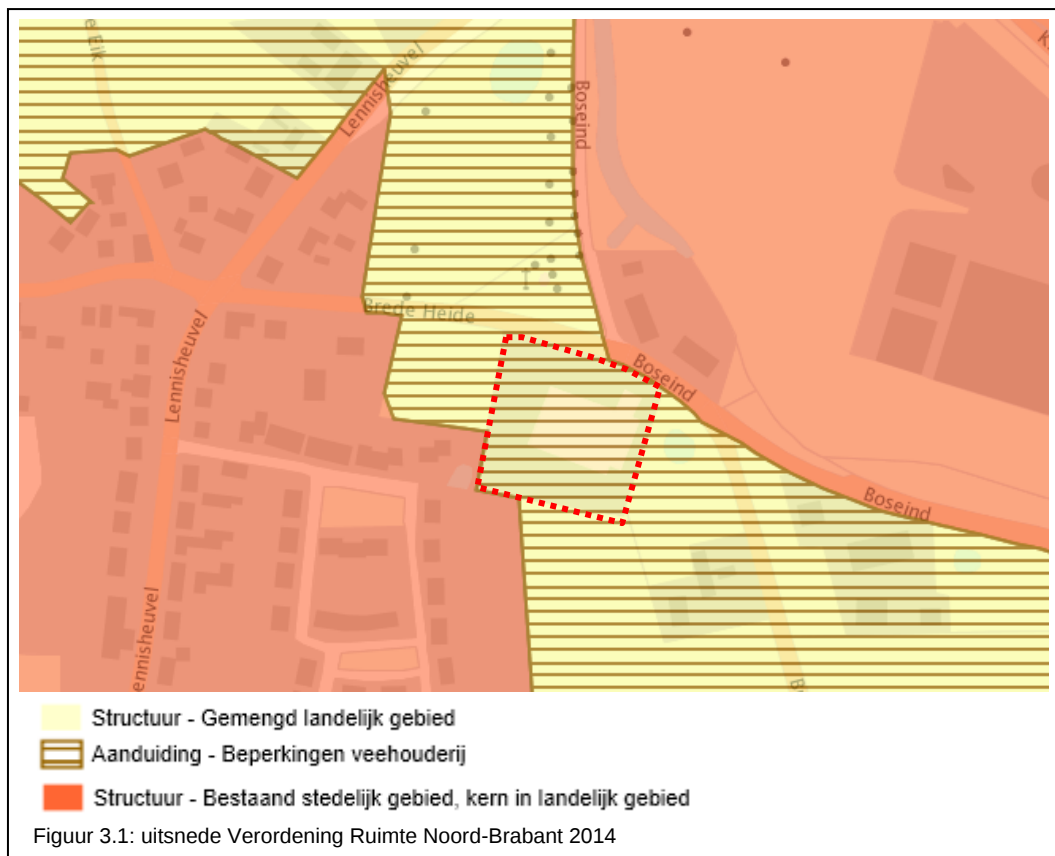
#### **Verordening ruimte 2014**

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Het voorliggende plan is getoetst aan de Verordening Ruimte.

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water
- natuur en landschap.

De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'Gemengd landelijk gebied' (zie figuur 3.1).



Onderstaand is het relevante beleid voor het onderhavige plan weergegeven.

### **Bevordering ruimtelijke kwaliteit (art. 3)**

#### *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1)*

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
  - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
  - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
  - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
  - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke

mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;

- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

#### *Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2)*

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:

- a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;

- b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
- 3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
  - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - d. het wegnemen van verharding;
  - e. het slopen van bebouwing;
  - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
- 4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
- 5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.
- 6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

#### **Gemengd landelijk gebied (art. 7)**

- 1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
  - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
  - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
- 2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
  - a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;
  - b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

### **Niet-agrarische functies (art. 7.10)**

- a. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
  1. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
  3. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
  4. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
  5. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
  6. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
  7. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
  8. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
  9. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
  - a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
  - b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
  - c. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.
  - d.

### **Conclusie**

Het onderhavige plan wordt gerealiseerd conform artikel 7.10. In dit artikel wordt ruimte geboden aan niet-agrarische functies in Gemengd landelijk gebied. De bebouwing wordt fors gereduceerd en overtollige bebouwing wordt gesloopt (er vindt derhalve 'ontstening' plaats). Het onderhavige plan behoort tot milieucategorie 1 en het kantoor krijgt geen baliefunctie. Ook biedt het plangebied geen ruimte aan detailhandel. Het onderhavige plan blijft kleinschalig en wordt in het bestemmingsplan beperkt tot de beoogde omvang. Artikel 3.1. lid 2 onder c (ladder voor duurzame verstedelijking) wordt nader verantwoord in paragraaf 3.2.1.. Het onderhavige plan wordt conform artikel 3 landschappelijk ingepast.

### **3.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmings-

plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Hieronder wordt ingegaan op deze drie stappen.

#### *Regionale behoefte*

Het onderhavige plan bestaat uit het slopen van een manege en het realiseren van een kleinschalige kantoorlocaties in directe relatie met het Nationaal landschap het Groene Woud.

Het onderhavige kantoor- en vergaderlocatie wordt een ontmoetingsplek in het Groene Woud voor kleine zelfstandigen die zich richten op duurzaamheid en omgeving. Deze ondernemers werken nu hoofdzakelijk vanuit de eigen woning, maar zoeken vaak geschikte kleinschalige kantoorlocaties zonder dat daarvoor het gehele kantoorpand gehuurd dient te worden. In het onderhavige gebouw kunnen meerdere kleine zelfstandigen een werkplek huren waardoor deze zelfstandigen elkaar inspireren en projecten realiseren in een fysieke werkomgeving. De onderhavige kantoorlocatie richt zich op twee soorten doelgroepen / beoogde gebruikers:

- mede zelfstandig ondernemers in het werkveld van duurzaamheid en omgeving Groene Woud, om samen kantoorruimte mee te delen en elkaar te inspireren om projecten op te zetten en uit te voeren;
- organisaties (profit en non-profit) die op zoek zijn naar een inspirerende vergaderplek met uitlopmogelijkheden naar buiten, eventueel in combinatie met een buitenactiviteit zoals wandelen, skeeleren of fietsen (afdelingsuitjes).

In de praktijk is gebleken dat een dergelijke kleinschalige kantoorruimte niet aanwezig is terwijl hieraan behoefte is. Kantoorlocatie op binnenstedelijke locatie voldoen niet aan de eisen die de klant stellen.

#### *Benutting binnen het bestaand stedelijk gebied*

Zoals bovenstaand reeds is verwoord is in de omgeving behoefte aan kleinschalige kantoorlocaties in directe relatie met het Groene Woud. Locaties in bestaand stedelijk gebied

voldoen niet aan deze criteria. Wel wordt gebruik gemaakt van een bestaand agrarisch bouwvlak. Het betreft door de aanwezigheid van gevoelige objecten in de nabijheid bovendien een niet-duurzame agrarische bedrijfslocatie. De forse bebouwing van de manege wordt gesloopt en maakt plaats voor een kleinschalige kantoorpand. Het onderhavige plan brengt derhalve een forse reductie van het bouwvolume met zich mee en de mogelijkheden om bouwvolume te realiseren (uitgezonderd het kantoorgebouw) worden door middel van het bestemmingsplan uitgesloten.

Daarnaast wordt het gebied 'Lennisheuvel' door de gemeente Boxtel gezien als overgangsgebied naar het buitengebied Kampina. Volgens het beleid betreft het buitengebied, maar er is feitelijk sprake van stedelijk gebied.

#### *Ontsluiting*

Gezien de functie, doelgroep en de afstanden, is een ontsluiting per fiets en auto de meest voor de hand liggende. De bereikbaarheid per auto is goed.

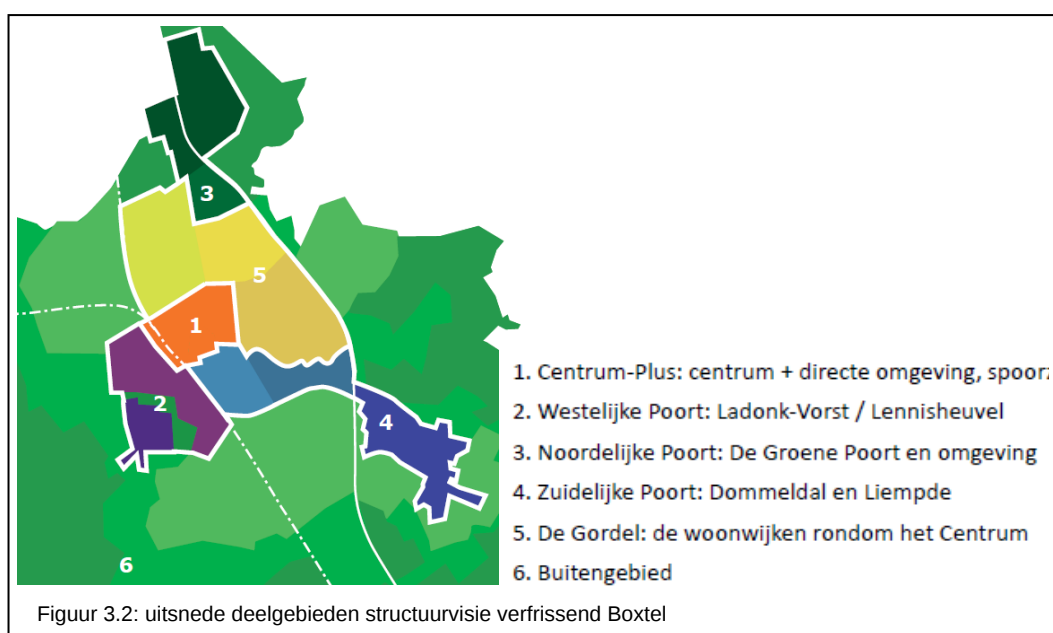
#### **Conclusie**

Gezien bovenstaande, kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011 - juli 2011**

De structuurvisie is het beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe initiatieven, anderzijds de basis voor concrete projecten en daarnaast een instrument om ondernemers en andere overheden bij de planvorming te betrekken en ze daarin te faciliteren. De plannen en ontwikkelingen op gemeentelijk niveau dienen daarnaast te matchen met de doelstellingen op rijks- en provinciaal niveau. De Structuurvisie is ook hiervoor het richtinggevende kader.





Het onderhavige plangebied is gelegen in zone 2, 'Westelijke Poort: Ladonk-Vorst / Lennisheuvel'.

9. Ladonk/Vorst krijgt een duurzame uitstraling: een weliswaar dominant industrieel werkmilieu, maar met bedrijven die op een hoogwaardige duurzame wijze hun productieprocessen hebben ingericht; we kiezen niet voor een bepaalde specialisatie op Ladonk/Vorst, maar voor differentiatie;

10. Lennisheuvel en Ladonk worden ruimtelijk en met beeldkwaliteit met elkaar verbonden; voor Lennisheuvel, 'het balkon naar de Kampina', zal in samenspraak met de bewoners uitgewerkt worden.

### **Conclusie**

Lennisheuvel dient als overgangsgebied tussen het bedrijventerrein van Ladonk en het gebied Kampina / Groene Woud. In het onderhavige plan wordt dit aspect uitgewerkt. Het betreft een kleinschalig kantoorgebouw dat zich richt op ondernemers die verbonden zijn met duurzaam ondernemen in de Kampina / Groene Woud. Het onderhavige plan betreft derhalve een passende functie waarin een niet-duurzame agrarische bedrijfslocatie (de manege) wordt herbestemd naar een duurzame functie. Volgens het beleid betreft het wel buitengebied, maar er is feitelijk sprake van stedelijk gebied.

## 4. MILIEUHYGIENISCHE EN RUIMTELIJK FYSIEKE VERANTWOORDING

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 richtlijnen noodzakelijk. Ten behoeve van het plangebied heeft een onderzoek plaatsgevonden. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage opgenomen.

#### **Conclusie en aanbevelingen bodemonderzoek<sup>1</sup>**

Daar in zowel de vaste bodem als in het grondwater geen van de onderzochte parameters in een gehalte zijn aangetroffen boven de desbetreffende streefwaarde / achtergrondwaarde dient de onderzoekshypothese te worden aanvaard.

Er bestaan uit de bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik danwel een wijziging hiervan.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond zijn echter geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunne duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

Sinds 1 juli 2008 is Besluit bodemkwaliteit van toepassing voor het toepassen van baggerspecie en grond op landbodems. Bij hergebruik van gronden uit het plangebied dienen regels uit het Besluit in acht worden genomen.

---

<sup>1</sup> Verkennend bodemonderzoek Brede Heide 4 te Lennisheuvel. Lankelma ingenieurs. Nummer 62916. 5 augustus 2009.

#### 4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

##### *Richtafstandenlijsten*

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

##### *Twee omgevingstypen*

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied direct tegen de bebouwde kom van Lennisheuvel waar hoofdzakelijk woningen zijn gelegen. Dergelijke gebieden kunnen niet aangewezen worden als 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen derhalve niet met een stap worden verkleind.

##### *Doorwerking in het plangebied*

In de omgeving plangebied zijn geen solitaire bedrijven gelegen. Ten noorden van de Brede Heide is echter wel het bedrijventerrein Ladonk gelegen. Een recente uitbreiding (nog niet geheel uitgegeven) is het meest nabij de planlocatie gelegen. Ten behoeve van het bedrijventerrein is de 50 dB geluidscontour opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 en bij besluit van 2 september 2014 weer opgeheven. Met deze geluidzone hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden.



Figuur 4.1: afstanden vanaf de te realiseren woning tot de bestemmingsvlakken 'Bedrijventerrein'

De bedrijven die zich op het bedrijventerrein mogen vestigen zijn binnen de bestemmingen beperkt. Binnen 'Bedrijventerrein 1' zijn bedrijven tot milieucategorie 3.2 toegestaan. Binnen 'Bedrijventerrein 2' zijn bedrijven tot milieucategorie 3.1 toegestaan. Bij deze categorieën behoren respectievelijk de afstanden 100 en 50 meter. Vanaf de te realiseren woning tot 'Bedrijventerrein 2' bedraagt de afstand circa 108 meter en tot 'Bedrijventerrein 1' 131 meter. De te realiseren woning bevindt zich derhalve buiten de richtafstanden behorend bij het industrieterrein.

Bij een kantoor behoort een richtafstand van 10 meter voor geluid. Deze afstand is in principe gericht op grootschalige kantoorlocaties. De afstand van 10 meter wordt gebaseerd op de (forse) parkeerpleinen en de installatie op het dak ten behoeve van luchtin-

stallaties en airco-installaties. Daarvan is in het onderhavige plan geen sprake. Geluidproducerende installaties zijn niet nodig voor een kantoor van deze omvang. Het aantal parkerende auto's is dusdanig beperkt, dat het vergeleken kan worden met parkeren bij woningen in een woonwijk. De parkeerplaats wordt bovendien aan de zijde van Brede Heide gerealiseerd.

Geluidbelasting in een akoestisch onderzoek wordt ter plaatse van de gevels van een woning berekend. Indien strikt wordt getoetst, bedraagt de afstand tussen het bouwvlak/bestemmingsvlak van het onderhavige plan tot de meest in de nabijheid gelegen woning Pastoor Mandersstraat 29 16 meter. Een akoestisch onderzoek of het nader aanduiden van de bebouwing/parkeerplaats is derhalve niet noodzakelijk.

#### **4.1.3 Akoestiek**

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied bevindt zich binnen geluidzones waarin een akoestisch onderzoek verplicht is. De wegen in de omgeving betreffen allen wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u. Een akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk. In de paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlage.

#### **Conclusie akoestisch onderzoek<sup>2</sup>**

De 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en de 53 dB (maximale ontheffingswaarde) contour is ten behoeve van het onderhavige plan bepaald. De 48 dB contour vanwege de Brede Heide ligt op een afstand van ten hoogste 7,7 m tot de weg-as, de 53 dB contour ligt op een afstand van ten hoogste 3,3 m. De woning wordt buiten beide contouren gerealiseerd. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

#### **4.1.4 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

---

<sup>2</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Brede Heide 4 te Lennisheuvel. Projectnr: M14 074.401. 12 mei 2014.

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

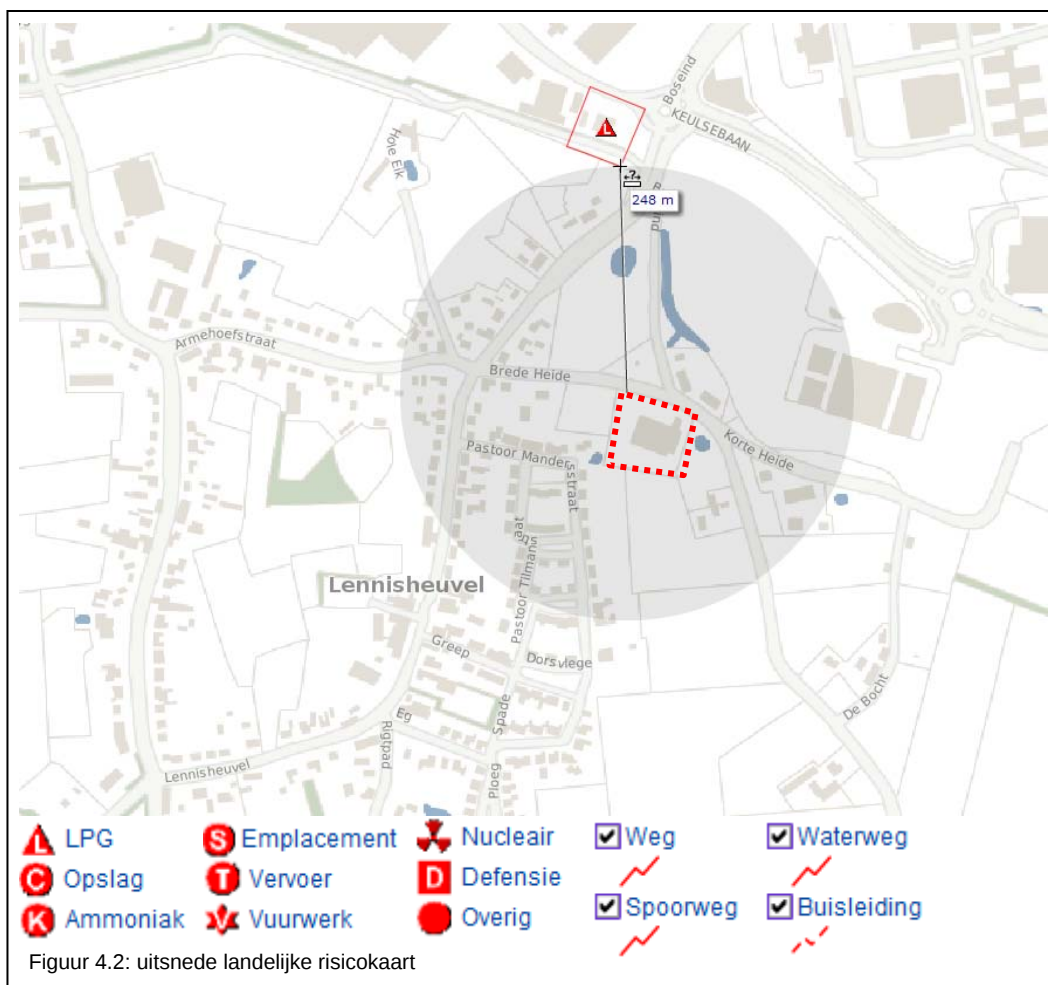
Het Besluit NIBM legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.

Indien een ruimtelijke ontwikkeling minder verkeer genereert dan 1.424 motorvoertuigen per etmaal, draagt het ‘niet in betekende mate’ bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (conform NIBM-tool). Het onderhavige plan omvat de realisatie van één woning en het omvormen van een manege naar kleinschalig kantoor- en vergaderlocatie. De omvang is dusdanig klein dat uitgesloten kan worden dat het plan meer genereert dan 1.450 mvt/etmaal. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

#### **4.1.5 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Door middel van een quickscan op grond van beschikbare gegevens, zoals risicoatlassen is inzicht kregen in het al dan niet aanwezig zijn van risicovolle inrichtingen en/of transportroutes in de omgeving van het plangebied. In figuur 4.2 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Hieruit kan worden afgeleid dat in de directe omgeving van het plangebied één risicovolle inrichting is gelegen aan de Industrieweg 18. Deze inrichting betreft een tankstation met LPG-vulpunt. Conform de risicokaart het tankstation een plaatsgebonden risicoafstand van 45 meter en een inventarisatieafstand voor het groepsrisico van 150 meter. Gelet op de afstand van het plangebied tot aan het tankstation van circa 250 meter vormt deze risicovolle inrichting geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.



## 4.2 Fysieke aspecten

### 4.2.1 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. Ten behoeve van het plan heeft een flora en fauna quickscan plaatsgevonden. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele quickscan is als bijlage opgenomen.

### **Conclusie en aanbevelingen flora en fauna quickscan**

- Binnen het plangebied zijn potentiële verblijfplaatsen en foerageergebied voor steenmarter niet op voorhand uitgesloten. In de toekomstige situatie blijft binnen het plangebied voldoende foerageergebied voor steenmarter beschikbaar. In de omgeving van het plangebied zijn tevens naar verwachting voldoende alternatieve verblijfplaatsen beschikbaar. Voor tabel 2 soorten geldt vrijstelling van de Flora- en faunawet indien gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Dit houdt in dat werkzaamheden binnen de gebouwen buiten de periode van maart tot augustus (kraamperiode) uitgevoerd dienen te worden. Door volgens de gedragscode te werken zijn negatieve effecten voor steenmarter uitgesloten.
- Het plangebied is geschikt voor vleermuizen. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen is uitgevoerd (Bijlage 5). Op grond daarvan zijn geen vaste verblijfplaatsen aangetroffen in de gebouwen. Aangezien er geen waarnemingen zijn gedaan van boomwonende vleermuizen is de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de hoge bomen verder niet aannemelijk. Met de toekomstige ontwikkeling zal er geen (essentieel) foerageergebied van vleermuizen verloren gaan.
- Binnen het plangebied zijn broedende vogels te verwachten. Over het algemeen zijn nesten van de meeste soorten vogels uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Door de werkzaamheden buiten de broedperiode (half maart- half juli) uit te voeren, wordt het risico op overtreding van de Flora- en Faunawet voor deze vogelsoorten sterk verminderd. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaatsvinden dienen de uitvoeringslocaties vooraf en tijdens de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te zijn voor broedende vogels. Dit kan door het kort maaien en houden van de aanwezige vegetatie voorafgaand en tijdens het broedseizoen en/of voorkomen dat vogels binnen de bebouwing kunnen komen.
- Binnen het plangebied is geschikt landhabitat voor amfibieën aanwezig. Een negatief effect op het landhabitat van enkele soorten amfibieën als bruine kikker en alpenwatersalamander ten gevolge van de ontwikkeling is niet op voorhand uitgesloten. Voor soorten van tabel 1, waaronder de bruine kikker valt, geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor soorten van tabel 2, waaronder de alpensalamander valt, geldt vrijstelling indien wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. In het kader van de gedragscode mag geen voor alpenwatersalamander potentieel landhabitat (allerlei holten, houtwallen, ruigten, houtstapels, stenen en afvalhopen) aangetast worden gedurende de periode oktober-februari. Indien buiten voornoemde periode potentieel landhabitat verwijderd wordt zijn negatieve effecten uitgesloten.

#### 4.2.2 Water

##### Waterhuishoudkundige aspecten

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht geboden te worden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

##### Beleidskader

Wat betreft het aspect Water zijn de relevante beleidsstukken het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Daarnaast is ook de regelgeving van het waterschap zoals vastgelegd in de Keur van belang. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drierapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

##### *Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets*

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.

- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm<sup>3</sup>). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

## Water in relatie tot het onderhavige plan

### *Bodem en grondwater*

De bodem in het plangebied wordt gevormd door Zwarte enkeerdgronden bestaande uit fijn zand. Deze gronden kenmerken zich door een redelijke waterdoorlatendheid (conform BISNederland)

De grondwaterstanden in het plangebied variëren het jaarrond als volgt (conform de provinciale waterkaarten):

- |                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| • Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand | 40 - 60 cm-mv         |
| • Gemiddeld Laagste Grondwaterstand | 140-180 cm-mv         |
| • Watertrap                         | VI (40-80 >120 cm-mv) |

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstanden bevinden zich tamelijk ondiep onder maai-veld. Deze liggen circa 40 – 60 cm-mv. Om een voldoende droge woning te kunnen garanderen dient over het algemeen te worden uitgegaan van een afstand van 70 cm tussen vloerpeil en de grondwaterspiegel.

### *Hydrologisch neutraal*

Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling, omdat:

1. de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
2. een maximaal grondoppervlak in het plangebied waarin hemelwater op natuurlijke wijze kan infiltreren (de omvang van het infiltratieoppervlak dient gelijk aan of groter dan de referentiesituatie te zijn);
3. de grond- en oppervlaktewaterstanden in de *omgeving* gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties.

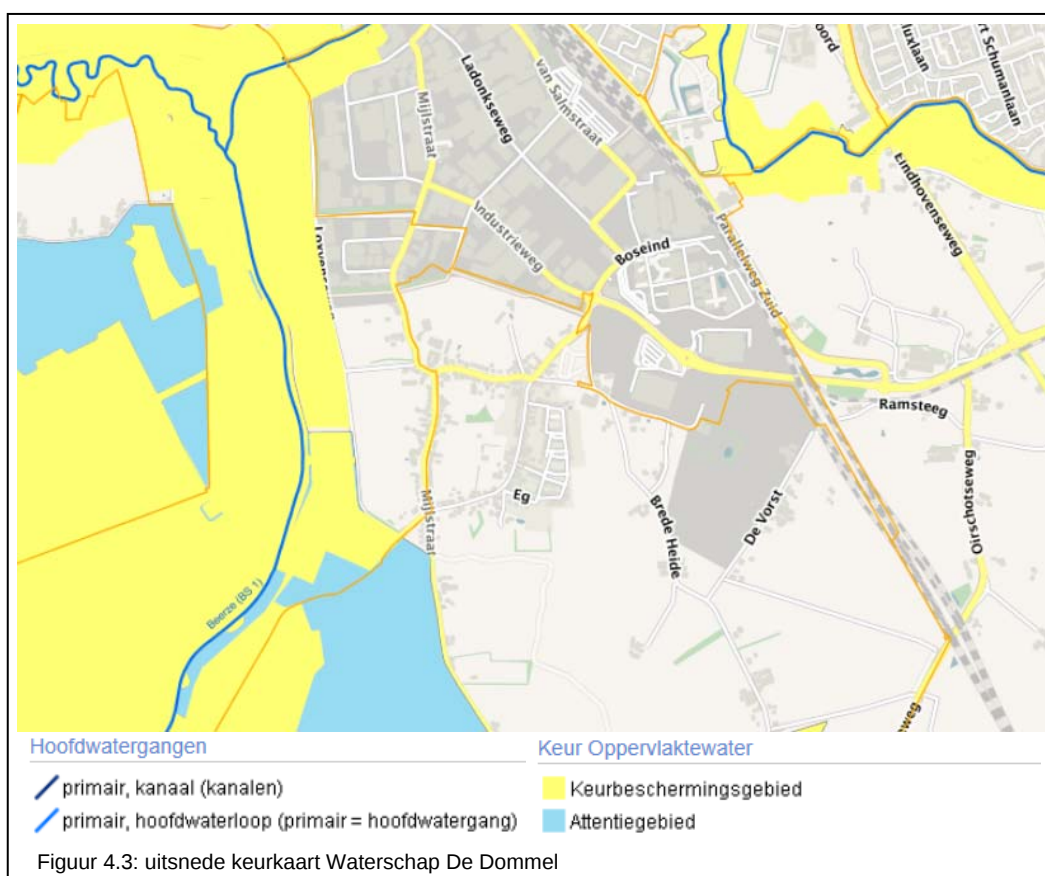
### Toelichting

- a. de afvoer uit het (plan)gebied in de referentiesituatie bestaat uit afstromend hemelwater van de daken van stallen en de manege. In de huidige situatie voert het he-

<sup>3</sup> Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

melwater slechts beperkt af naar het rioolstelsel, het merendeel van de regenpijpen is niet aangesloten op het riool. Van het totale plangebied van 6700 m<sup>2</sup> is ruim 2000 m<sup>2</sup> bebouwd, wat betekent dat netto infiltratie plaats vindt over 4700 m<sup>2</sup>. In het onderhavige plan wordt een manege omgevormd naar een kleinschalig kantoor- en vergaderlocatie. Dat betekent dat circa 1.100 m<sup>2</sup> aan verharding wordt weggenomen en neemt het infiltrerend oppervlak met hetzelfde oppervlak toe. Bovendien wordt het afstromend hemelwater van de nieuw te realiseren bebouwing opgevangen voor laagwaardig gebruik (tuin besproeien) en gebufferd (vijver of ondergrondse opslag), waarna het alsnog kan infiltreren in de ondergrond. Op het terrein is in het verleden drainage aangelegd, waarschijnlijk om de buitenbak droog te houden bij hevige regenval. Voor zover deze nog functioneert wordt de drainage opgegraven en ontmanteld.

- c. Doordat het oppervlak waarover infiltratie mogelijk is toeneemt in de geplande situatie, neemt ook de grondwateraanvulling toe. Omdat daarnaast de aanwezige kavelsloten niet worden verdiept is er ook geen aantrekkende werking op de grondwaterstand (in het plangebied noch in de omgeving). De grondwaterstanden en oppervlaktepeilen blijven daardoor gelijk. Op het perceel wordt een peilbuis aangelegd om het verloop van de grondwaterstanden de komende jaren te kunnen monitoren. Deze gegevens kunnen op verzoek ter beschikking worden gesteld aan het waterschap.



#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied zijn geen watergangen aanwezig die in beheer zijn bij het waterschap. Ook in de nabije omgeving zijn de zgn. leggerwatergangen niet aanwezig (zie figuur 4.3). Er hoeft dus geen rekening te worden gehouden met keurstroken/ onderhoudspaden van watergangen. Aan de zijden van het plangebied zijn kavelsloten aanwezig met een lengte van circa 330 meter. Binnen de planontwikkeling worden geen sloten gedempt of verdiept. De afvoercapaciteit blijft dan ook in stand.

#### *Beschermde gebieden*

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone, keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Bij de planvorming hoeft hier derhalve geen rekening mee te worden gehouden met beperkingen ten gevolge van beschermde gebieden.

#### **Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

#### **4.2.3 Archeologie**

Archeologische waarden mogen niet geschaad worden door ingrepen in de bodem. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken. In de eerste plaats dient bekeken te worden of bij de ruimtelijke ontwikkeling ingrepen in de bodem plaatsvinden. In de tweede plaats dient de archeologische verwachtingswaarde te worden beoordeeld aan de hand van de 'archeologische verwachting' die in de gemeente Boxtel is verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.

Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' aangeduid 'Waarde - Archeologie 3'. Indien meer dan 125 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 in de bodem wordt geroerd dient op deze gronden een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Woonbestemmingen zijn echter uitgezonderd.

In het onderhavige plangebied wordt het grootste deel van de bebouwing van de manege gesloopt. Daar voor in de plaats wordt ter plaatse van het gesloopte deel van de manege een kantoor en woning gerealiseerd. Deze gronden zijn reeds geroerd. Door het onderhavige plan wordt derhalve geen ongeroerde grond geroerd. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

#### **Conclusie**

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect 'archeologie' geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig plan. De dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3' blijft behouden op de verbeelding. Woonbestemmingen zijn uitgezonderd van archeologisch onderzoek, waardoor de uitzonderings-

grond van artikel 4.2.3 onder 'd' van de planregels van toepassing is en er geen beperkende voorwaarden zijn ten aanzien van het te bouwen woonhuis gelet op archeologie.

#### **4.2.4 Cultuurhistorie**

Cultuurhistorische waarden worden vaak in adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

##### *Rijks-, gemeentelijk monument en cultuurhistorische waardevolle panden*

In het plangebied zijn geen Rijks-, gemeentelijk monument en cultuurhistorische waardevolle panden aanwezig.

##### *Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant*

Blijkens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de straat Brede Heide aangeduid als een straat met een redelijk tot hoge cultuurhistorische waarde. Niet is beschreven wat die cultuurhistorische waarden zijn. Het onderhavige plan heeft echter geen nadelige invloed op de ligging of het aanzicht van de straat. Vanaf de straat wordt het zicht zelf significant verbeterd doordat een zeer verouderd fors pand wordt gesaneerd.

##### *Cultuurhistorische waarden bestemmingsplan Buitengebied*

In het bestemmingsplan Buitengebied worden diverse cultuurhistorische waarden beschermd. Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn echter geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

#### **Conclusie**

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect 'cultuurhistorie' geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

#### **4.2.5 Verkeer en parkeren**

##### **Verkeer**

Vanuit de huidige bestemming manege/sport zijn 20 parkeerplaatsen aanwezig met in potentie meer dan 10 verkeersbewegingen per dag. De geprojecteerde woning en kantoor worden ontsloten vanaf de Brede Heide. Ontwikkeling van het plangebied naar een kleinschalig kantoor zonder baliefunctie heeft een afname van de verkeersbewegingen tot gevolg. Van een verkeersaantrekkende werking is geen sprake. De planontwikkeling en het plangebied heeft een dermate beperkt effect op de verkeersbeweging dat hiervoor (aanvullend) onderzoek of maatregelen niet noodzakelijk worden geacht.

## Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, net als bij woningen in de omgeving. De gemeente Boxtel heeft haar parkeerbeleid in 2007 vastgelegd in de notitie Parkeernormen Gemeente Boxtel. Voor de ontwikkeling van een vrijstaande woning wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,0. Hier is ruim voldoende ruimte voor aanwezig binnen het plangebied en zal als zodanig worden ingericht. Parkeren langs de openbare weg is dus niet aan de orde.

Ten aanzien van de geplande activiteit bedrijf aan huis (kantoor zonder baliefunctie) geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo. Het kantoor heeft een bruto oppervlak van maximaal 350 m<sup>2</sup>. Derhalve dienen 6 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (naar boven afgerond). Ook hiervoor is ruim voldoende mogelijkheid binnen het plangebied zelf, zodat ook in dit opzicht kan worden voorkomen dat er wordt geparkeerd langs de openbare weg.

In totaal dient dus ruimte te worden geboden aan 8 parkeerplaatsen. Rekening houdend met de kleinschalige vergaderfunctie worden echter 10 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd, waardoor er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling zijn wat betreft parkeren. Bovendien is dit een afname ten opzichte van de nu aanwezige parkeerplaatsen. Dit versterkt de bovenstaande conclusie omtrent verkeersbewegingen (afname ten opzichte van de vigerende bestemming).

### 4.2.6 Landschappelijke inpassing

Er is sprake van een ontwikkeling die valt onder categorie 3 (kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing) van de Verordening Ruimte Noord-Brabant. Op grond van onderstaande berekening (zie tabel) wordt een waardevermeerdering berekend van €25.000. Dit bedrag wordt als investering opgelegd, maar kan in zijn geheel worden weggestreept tegen de sloopkosten van de bestaande ontsierende bebouwing inclusief sanering van asbest. Daarnaast is een landschappelijke inpassing voorzien en behandeld in het WUBBB d.d. 16 juli 2014. Zie hiervoor bijlage 4: Landschappelijke inpassing. Hieromtrent zijn sluitende afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

| BREDE HEIDE 4                                  | oppervlakte(m2) | grondwaarde (€) | waarde (€)     |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| <b>Bestaand</b>                                |                 |                 |                |
| Intensieve recreatie/horeca                    | 6740            | 125             | 842.500        |
| <b>Totaal bestaand</b>                         | <b>6740</b>     |                 | <b>842.500</b> |
| <b>Nieuw</b>                                   |                 |                 |                |
| Wonen                                          | 1000            | 250             | 250.000        |
| Tuin                                           | 5740            | 125             | 717.500        |
| <b>Totaal nieuw</b>                            | <b>6740</b>     |                 | <b>967.500</b> |
| <b>Waardevermeerdering (967.500 - 842.500)</b> |                 |                 | € 125.000      |
| <b>Kwaliteitsverbetering (20%)</b>             |                 |                 | € 25.000       |

Beoogd wordt om met de herontwikkeling van de locatie de kwaliteit van dit gebied te verbeteren. Het toevoegen van een woning en kantoor in een vernieuwende architectuur, een versterking van de aanwezige natuurwaarden (houtwallen en struweel) en het herstel van de doorzichten naar het achtergelegen landschap staan centraal in het ontwerp.

Op het perceel staat een volgroeide erfbeplanting, passend bij de huidige bebouwing. In de beplanting staan een aantal populieren die gerooid worden omdat deze bomen mogelijk in de nabije toekomst voor gevaar kunnen zorgen en omdat er nu de ruimte is om de bomen te vellen zonder gevaar voor de nieuwe bebouwing.

De volgroeide erfbeplanting bestaat grotendeels uit een enkele rij bomen (in de vorm van een kavelgrensbeplanting). Over de grootste lengte is de ondergroei verdwenen of minimaal aanwezig.

Met deze landschappelijke inpassing wordt de kavelgrensbeplanting versterkt en wordt struweel toegevoegd, waardoor weer een mantel van groen ontstaat, overgaand in bloemrijkgrasrand/gazon.

Naast het gebruik van groene elementen wordt ook een grote takkenril als element ingevoegd. De ingezette landschapselementen zorgen er samen voor dat er een esthetisch geheel ontstaat met grote kansen voor de lokale biodiversiteit.

#### **Conclusie landschappelijke inpassing en versterking**

Op grond van het bovenstaande is in voldoende mate rekening gehouden met landschappelijke inpassing.

### **4.3 Economische aspecten**

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient een gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeente kan echter ook besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is.

In onderhavige situatie is het kostenverhaal anderszins verzekerd nu initiatiefnemer met de gemeente een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces en eventuele planschade zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. Daarnaast worden wordt in de anterieure overeenkomst tevens een bijdrage in 'bovenwijkse voorzieningen' gevraagd. De ontwikkelingen bevinden zich op eigen terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

## 5. JURIDISCHE VERANTWOORDING

### 5.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012. Daarnaast is wat betreft systematiek aangesloten bij het geldende bestemmingsplan “Buitengebied”, nu voorliggend bestemmingsplan uitsluitend betrekking heeft op een ruimtelijke wijziging.

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft in zoverre geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

### 5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding is de bestaande situatie, wat betreft bebouwing en de eigendoms grenzen, in de (topografische) ondergrond weergegeven. Op deze ondergrond zijn vlakken ingetekend waar via een bestemming is aangegeven welk gebruik ter plaatse is toegestaan. De bestemmingen zijn met een letter aangeduid of met een combinatie van letters en zijn in het renvooi (de legenda) en de planregels nader verklaard. Naast de bestemming zijn verschillende aanduidingen op de verbeelding opgenomen, die ook in het renvooi en de planregels worden verklaard. Enkele gegevens van de verbeelding zijn uitsluitend in het renvooi aangegeven als verklaring, zoals de plangrens. Voor de beoordeling van de gebruiks- en bouwmogelijkheden ter plaatse van een perceel dienen de op de verbeelding aangebrachte bestemming en eventuele aanduidingen te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd en het bijbehorende artikel in de planregels te worden gelezen.

### 5.3 Toelichting op de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

In het onderhavige bestemmingsplan is de volgende bestemming opgenomen:

- Wonen: binnen de bestemming wonen is de 'voormalige' bedrijfswoning geregeld. Daarnaast is de aanduiding 'bedrijf aan huis' opgenomen, waar een kantoor- en vergaderruimte zonder baliefunctie en extensief recreatief medegebruik is toegestaan. De maximum inhoud van de woning bedraagt 850 m<sup>3</sup> en het oppervlak van de bijgebouwen (voor de woning en het bedrijf aan huis tezamen) bedragen maximaal 350 m<sup>2</sup>.

## 6. PROCEDURE

### 6.1 Inspraak en overleg

#### *Inspraak*

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en is op grond van de Wro ook niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen, bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In overleg is besloten om onderhavig bestemmingsplan niet als voorontwerp ter inzage te leggen. Wel vindt er vooroverleg plaats.

#### *Vooroverleg*

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Reactie is ontvangen van Waterschap De Dommel (20-11-2014) en Provincie Noord-Brabant (3-12-2014).

- Het waterschap stemt in met het voorontwerp-plan.
- De provincie stelt dat de planontwikkeling strijdig is met de Verordening Ruimte art. 3.1. (nieuwvestiging). Dit is aangepast door het voorontwerp te wijzigen naar slechts één bestemming 'wonen' op de verbeelding en in de regels, met aanduiding 'bedrijf aan huis' (zie planartikel 3.1 en verder). Voorts heeft de provincie geadviseerd over kwaliteitsverbetering van het landschap, welke reeds is voorzien (zie 4.2.6.). Daarbij geldt tevens een uitzonderingsgrond voor 10% binnenplanse afwijkingen op grond van art. 2.2 van de Verordening Ruimte (categorie 1), waarmee tegemoet wordt gekomen aan het zorgpunt van de provincie. Tenslotte wijst de provincie op ongewenste mogelijkheden voor mantelzorg in het voorontwerp-plan, als gevolg waarvan het betreffende artikel is geschrapt.

Daarmee zijn de reacties van deze instanties afdoende in dit plan verwerkt.

Daarnaast is door de initiatiefnemer overleg gevoerd met omwonenden. Uit dit overleg zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gekomen. Om deze reden wordt afgezien van de inspraakprocedure. Belanghebbenden kunnen alsnog hun zienswijze kenbaar maken in het kader van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan (zie par. 6.2).

## **6.2 Zienswijzen**

De vaststellingsprocedure van het ontwerpbestemmingsplan vindt plaats overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de coördinatieregeling. Dit betekent dat tegelijkertijd met de tervisielegging van het bestemmingsplan ook de 'omgevingsvergunning, bouwen' tervisie wordt gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen tegen het bestemmingsplan.

## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 2: Flora en fauna onderzoek**

**Bijlage 3: Bodemonderzoek**

**Bijlage 4: Landschappelijke inpassing**

**Bijlage 5: Nader onderzoek vleermuizen**



**Regels**





