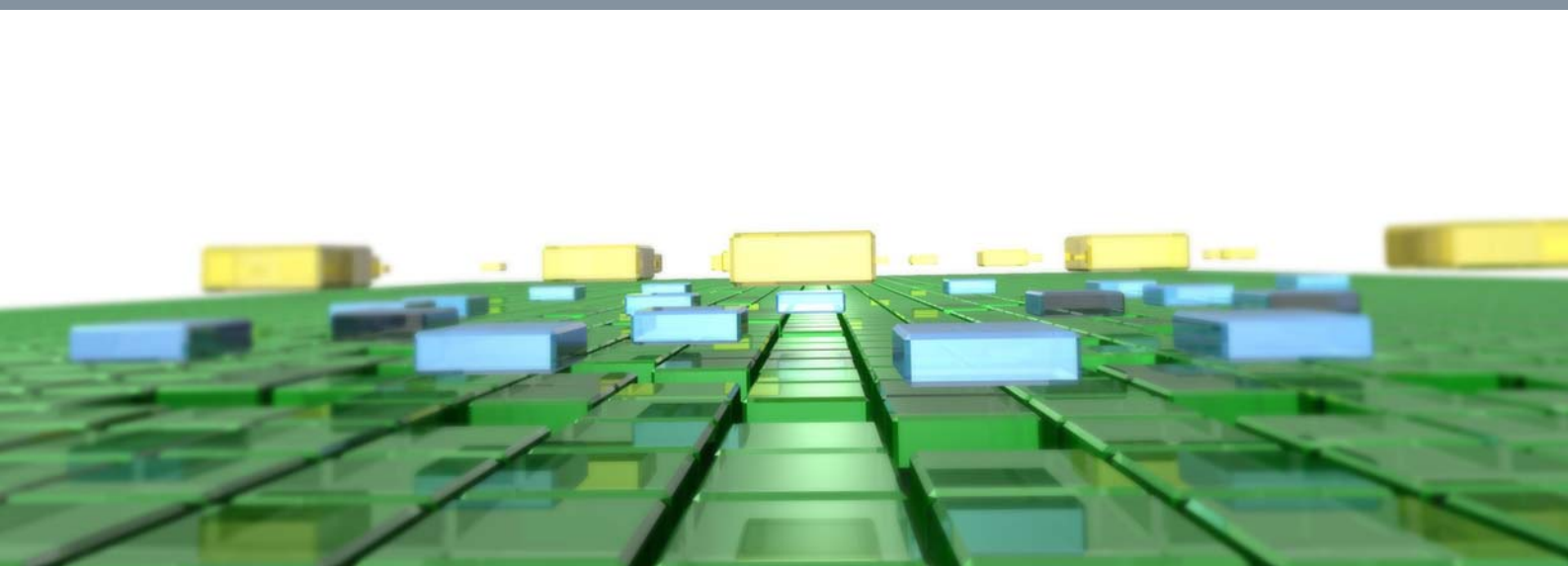


# Bestemmingsplan Koppenhoefstraat 14

Gemeente Boxtel

Vaststelling





# Bestemmingsplan Koppenhoefstraat 14

Gemeente Boxtel

Vaststelling

|                               |                                                                                                 |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:                | 211x04168.059519_1                                                                              |
| Datum:                        | Augustus 2012                                                                                   |
| Contactpersoon opdrachtgever: | De heer A. van Dijke<br>Classic Park Holding BV                                                 |
| Projectteam BRO:              | Wim de Ruiter, Eveline Kramer, Lenny van Oort,<br>Arjan van Dooren                              |
| Concept:                      | november 2010                                                                                   |
| Voorontwerp:                  | oktober 2011, november 2011                                                                     |
| Ontwerp:                      | 08 mei 2012                                                                                     |
| Vaststelling:                 | 28 augustus 2012                                                                                |
| Trefwoorden:                  | bestemmingsplan, buitengebied, Boxtel, 2006, her-<br>ziening, Koppenhoefstraat 14, Classic Park |
| Bron foto kaft:               | BRO Abstract (4)                                                                                |
| Beknopte inhoud:              | -                                                                                               |

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



**Toelichting**



## Inhoudsopgave

pagina

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                    | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                         | 5         |
| 1.2 Leeswijzer                                         | 6         |
| <br>                                                   |           |
| <b>2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL</b>                   | <b>7</b>  |
| 2.1 Inleiding                                          | 7         |
| 2.2 Gebiedsprofiel                                     | 7         |
| 2.3 Projectprofiel                                     | 11        |
| 2.3.1 Het concept 'Classic Park'                       | 11        |
| 2.3.2 Locatiekeuze                                     | 12        |
| 2.3.3 De locatie                                       | 13        |
| 2.3.4 Duurzaamheid                                     | 14        |
| 2.3.5 Toerisme en recreatie voor Boxtel en omgeving    | 15        |
| 2.3.6 Bezoekers 'Classic Park'                         | 16        |
| 2.3.7 Functionele inrichting                           | 19        |
| 2.4 Vigerende bestemmingsplannen                       | 19        |
| <br>                                                   |           |
| <b>3. BELEIDSANALYSE</b>                               | <b>25</b> |
| 3.1 Inleiding                                          | 25        |
| 3.2 Rijksbeleid                                        | 25        |
| 3.3 Provinciaal beleid                                 | 27        |
| <br>                                                   |           |
| <b>4. GEBIEDSWAARDEN EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN</b> | <b>45</b> |
| 4.1 Inleiding                                          | 45        |
| 4.2 Natuurwaarden                                      | 45        |
| 4.3 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden     | 49        |
| 4.4 Archeologische waarden                             | 51        |
| 4.5 Water                                              | 52        |
| 4.6 Bedrijven en milieuzonering                        | 57        |
| 4.7 Externe veiligheid                                 | 59        |
| 4.8 Luchtkwaliteit                                     | 62        |
| 4.9 Geluidshinder                                      | 63        |
| 4.10 Bodem                                             | 64        |
| 4.11 Verkeer en parkeren                               | 65        |

|                                                                                              |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>5. CONSEQUENTIES VOOR ECONOMISCHE POSITIE BOXTEL</b>                                      | <b>69</b>     |
| 5.1 Culturele voorzieningen                                                                  | 69            |
| 5.2 Economische visie detailhandel en horeca gemeente Boxtel                                 | 70            |
| 5.3 Meerwaarde Classic Park voor detailhandel en horeca                                      | 71            |
| <br><b>6. MER</b>                                                                            | <br><b>73</b> |
| 6.0.1 Inleiding                                                                              | 73            |
| 6.0.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling                                        | 73            |
| 6.0.3 Conclusie                                                                              | 76            |
| <br><b>7. JURIDISCHE PLANOPZET</b>                                                           | <br><b>77</b> |
| 7.1 Inleiding                                                                                | 77            |
| 7.2 Opbouw van de bestemmingsregeling                                                        | 78            |
| 7.2.1 Inleidende regels                                                                      | 78            |
| 7.2.2 Bestemmingen                                                                           | 78            |
| 7.2.3 Algemene regels                                                                        | 80            |
| 7.2.4 Overgangs- en slotregels                                                               | 80            |
| 7.3 Specifieke bestemmingsregels                                                             | 81            |
| <br><b>8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>                                                    | <br><b>83</b> |
| 8.1 Inleiding                                                                                | 83            |
| 8.2 Economische uitvoerbaarheid                                                              | 83            |
| 8.2.1 Financieel economische haalbaarheid                                                    | 83            |
| 8.2.2 Verhaal van kosten                                                                     | 83            |
| <br><b>9. PROCEDURE</b>                                                                      | <br><b>85</b> |
| 9.1 Inleiding                                                                                | 85            |
| 9.2 Inspraak                                                                                 | 85            |
| 9.3 Wettelijk vooroverleg                                                                    | 85            |
| 9.4 Vaststellingsprocedure                                                                   | 85            |
| <br><b>BIJLAGE</b>                                                                           |               |
| Bijlage 1: Gevoelige gebieden op basis van onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. |               |



## **SEPARATE BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Onderzoek geur veehouderijbedrijven
- Bijlage 2: Onderzoek externe veiligheid buisleiding
- Bijlage 3: Luchtkwaliteitsonderzoek
- Bijlage 4: Geluidsonderzoek wegverkeer
- Bijlage 5: Verkeersonderzoek
- Bijlage 6: Nota van inspraak en vooroverleg



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De heer Van Dijke (hierna initiatiefnemer genoemd) en zijn familie hebben al decennia lang interesse in klassiek en bijzonder mobiel industrieel erfgoed. Het gaat hierbij vooral om klassieke en bijzondere motorvoertuigen (o.a. oldtimers, sportauto's e.d.). Zij maken ook deel uit van een groep mensen, liefhebbers, met dezelfde interesse in klassieke en bijzondere auto's. Regelmatig gaan zij met een groep mensen rondrijden in hun klassieke en/of bijzondere voertuigen waarbij ze bijzondere of mooie plekken aandoen. Elke tourrit is anders en er is altijd een andere startplek. Vanuit deze hobby is het idee ontstaan om een permanente verzamelplek te creëren van waaruit onder andere tourritten georganiseerd kunnen worden.

De initiatiefnemer heeft dit idee uitgewerkt tot een plan waarbij een "park" wordt gerealiseerd voor mensen met en zonder klassiek voertuig. Een ontmoetingsplek waar mensen niet alleen hun auto kunnen stallen, maar ook onderhoudswerkzaamheden aan hun auto kunnen verrichten, van een drankje en een hapje kunnen genieten en waar andere mensen klassieke en bijzondere motorvoertuigen kunnen bekijken. Om het geheel compleet te maken wil de initiatiefnemer op deze plek spullen verkopen die raakvlakken hebben met de klassieke/bijzondere voertuigen en de omgeving. Het idee is afkomstig van een jachthaven, die vaak in een mooie omgeving is gelegen en waar verschillende functies bij elkaar komen. Toerisme, recreatie, landschap en beleving zijn hierbij de rode draad. Het hele Classic Park concept zou volgens de initiatiefnemer in een groene en mooie omgeving moeten liggen om het concept optimaal tot uiting te laten komen. Omdat een dergelijke plek in Nederland niet voor handen is, is de initiatiefnemer dit concept gaan uitwerken. Uiteindelijk heeft dat geresulteerd in een uitgewerkt plan voor de realisatie van een museum in mobiel industrieel erfgoed op de locatie Koppenhoefstraat 14 te Boxtel.

De gemeente Boxtel is in principe bereid om medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden:

1. Het initiatief is qua schaal, maat en functie passend binnen het bestaand beleid;
2. Het initiatief is milieuplanologisch haalbaar;
3. De verkeersstromen als gevolg van de nieuwe ontwikkeling kunnen afdoende worden afgewikkeld;
4. Er vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats die gerelateerd is aan de oppervlakte van de omliggende agrarische gronden die bij het initiatief wordt betrokken.;
5. Er is sprake van een ruimtelijke versterking van het landschap in combinatie met een hoog ambitieniveau van duurzaamheid.

Aan bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan, zo zal blijken uit de toelichting van dit bestemmingsplan. De realisatie van het museum in mobiel industrieel erfgoed zal door middel van onderhavige partiële bestemmingsplanherziening planologisch en juridisch mogelijk gemaakt worden.

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp van 23 december 2011 tot en met 2 februari 2012 ter inzage gelegen. Op het plan zijn twee inspraakreacties en drie vooroverlegreacties ingediend. Het voorontwerp bestemmingsplan is daarom op een aantal punten aangepast. In de bijlage van dit bestemmingsplan (bijlage 6) is de nota van inspraak en vooroverleg opgenomen. In die nota is opgenomen welke aanpassingen zijn verricht aan dit plan.

## **1.2 Leeswijzer**

In de voorliggende rapportage zal allereerst worden ingegaan op het 'integrale gebieds- en projectprofiel' (hoofdstuk 2). Het gebiedsprofiel omvat een beschrijving van het gebied waarin het projectgebied ligt, waarbij ruimtelijke en functionele aspecten van het gebied aan de orde komen. Het projectprofiel omvat een omschrijving van het onderhavige project waarvoor een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader weer. Het initiatief wordt hierin getoetst aan het geldende Rijks- en provinciaal beleid. De hoofdstukken 4 en 5 geven een beoordeling van het project. In hoofdstuk 4 wordt een integrale afweging van de aanvaardbaarheid en wenselijkheid ten aanzien van de plaatselijke waarden van het gebied. Tevens beschrijft het hoofdstuk de milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 5 staan effecten van het project voor de economische positie van Boxtel centraal. Vervolgens geeft hoofdstuk 6 de MER-bepaling weer. In hoofdstuk 7 wordt de juridische planopzet weergegeven. Het 8<sup>e</sup> hoofdstuk gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het initiatief. Ten slotte geeft hoofdstuk 9 een overzicht van de gevolgde procedure.

## 2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het plangebied en zijn omgeving. Vervolgens worden de huidige situatie en de gewenste situatie beschreven. Ten slotte komen de vigerende bestemmingsplannen aan bod.

### 2.2 Gebiedsprofiel

#### Ligging en ontsluiting plangebied

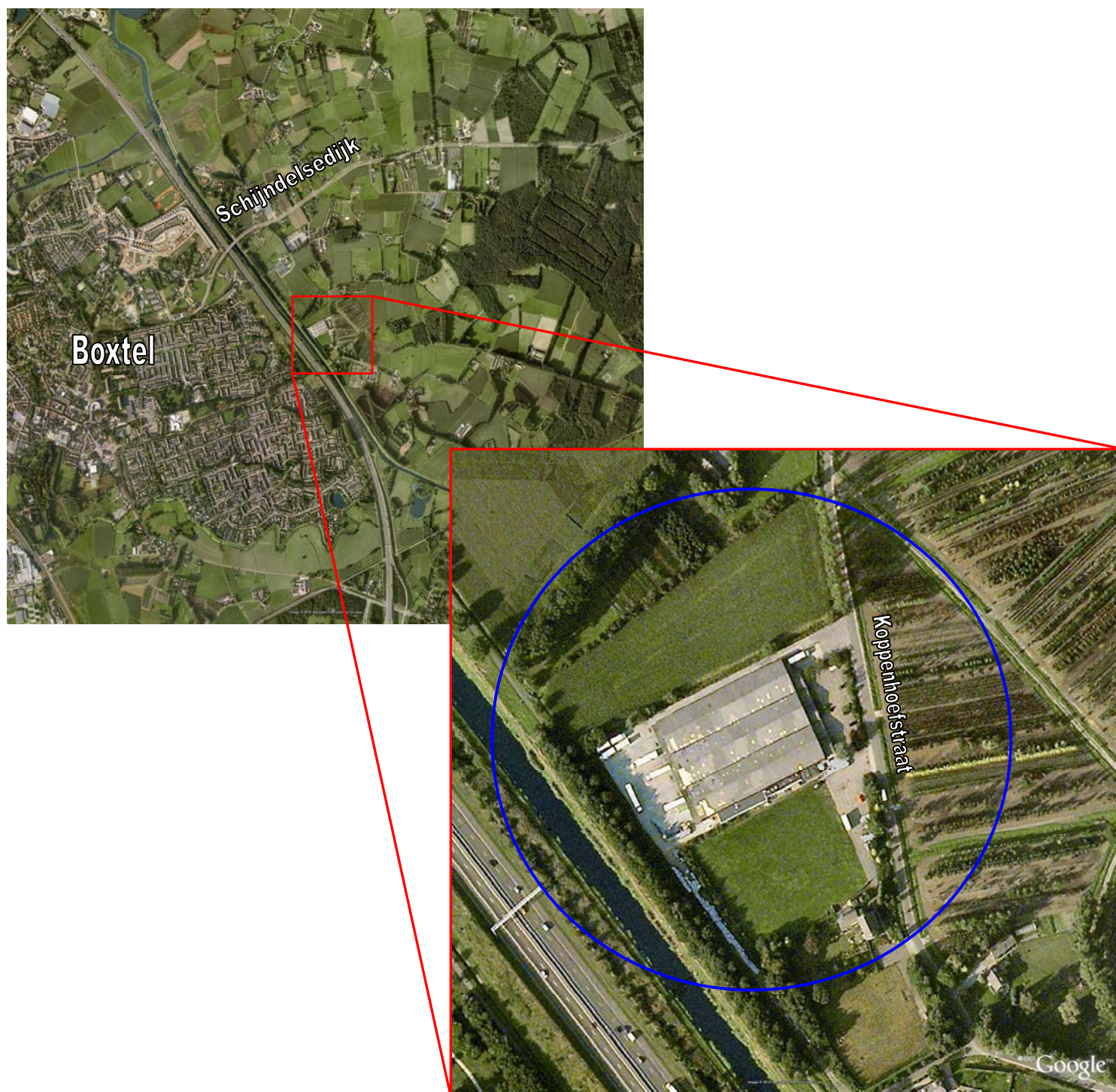
Het plangebied is ten oosten van de kern Boxtel gelegen in het buitengebied (zie ook figuur 2.1). Het perceel grenst aan de westzijde aan een afwateringskanaal van de Dommel. Daarachter is de Rijksweg A2 gelegen. Aan de oostzijde grenst het perceel aan de Koppenhoefstraat. Direct ten noorden van het plangebied zijn de gronden in agrarisch gebruik. Iets verder naar het noorden is aan de Koppenhoefstraat 6 een groothandel en detailhandel in bouwmaterialen annex timmerbedrijf gelegen. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een handelsbedrijf in tractoren (Koppenhoefstraat 16).

Verder liggen in de directe omgeving van de initiatieflocatie enkele agrarische bedrijven en woningen.

Het perceel wordt ontsloten door de Koppenhoefstraat die aansluit op de Schijndelsedijk (N618). De Schijndelsedijk is de verbindingsweg tussen de plaatsen Boxtel en Schijndel.

#### Boxtel

De gemeente Boxtel ligt op een kruispunt van (spoor)wegen, tussen de 3 grote steden Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch. De gemeente Boxtel bestaat uit drie kernen namelijk, Boxtel, Liempde en Lennisheuvel. De gemeente heeft circa 30.000 inwoners, waarvan er ongeveer 24.000 in de plaats Boxtel wonen. De gemeente Boxtel heeft een oppervlakte van circa 65 km<sup>2</sup>. Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg vormen samen BrabantStad. Nationaal Landschap Het Groene Woud vormt het 'groene hart' van dit stedennetwerk.



Figuur 2.1: Ligging initiatieflocatie



### **Het Groene Woud**

Het Groene Woud telt in totaal 35.000 hectare. Het gebied heeft een gebiedskern van 7.500 hectare natuur bestaande uit bossen, moerassen, heide en agrarisch populierenlandschap. Door deze zeer gevarieerde natuurkern, in combinatie met een omliggend cultuurhistorisch waardevol landschap biedt Het Groene Woud een ongekende mix van natuur, cultuur en vermaak.

Het gebied biedt mensen de mogelijkheid om naast het drukke stadsleven maximaal te genieten van een uniek natuur- en cultuurlandschap. Het Groene Woud vormt hiermee een vestigingsfactor van belang voor het bedrijfsleven in de vijf steden.

In 2004 is Het Groene Woud door het Rijk betiteld als Nationaal Landschap. In totaal zijn er in Nederland 20 gebieden die deze titel mogen voeren. Stuk voor stuk zijn het echte Nederlandse landschappen. Ze hebben elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen en vertellen daarmee het verhaal van het Nederlandse landschap. Nationaal Landschap Het Groene Woud blinkt uit door:

- het groene karakter;
- de kleinschalige openheid;
- het samenhangende complex van beken, bolle akkers, kampen, bossen en heides.

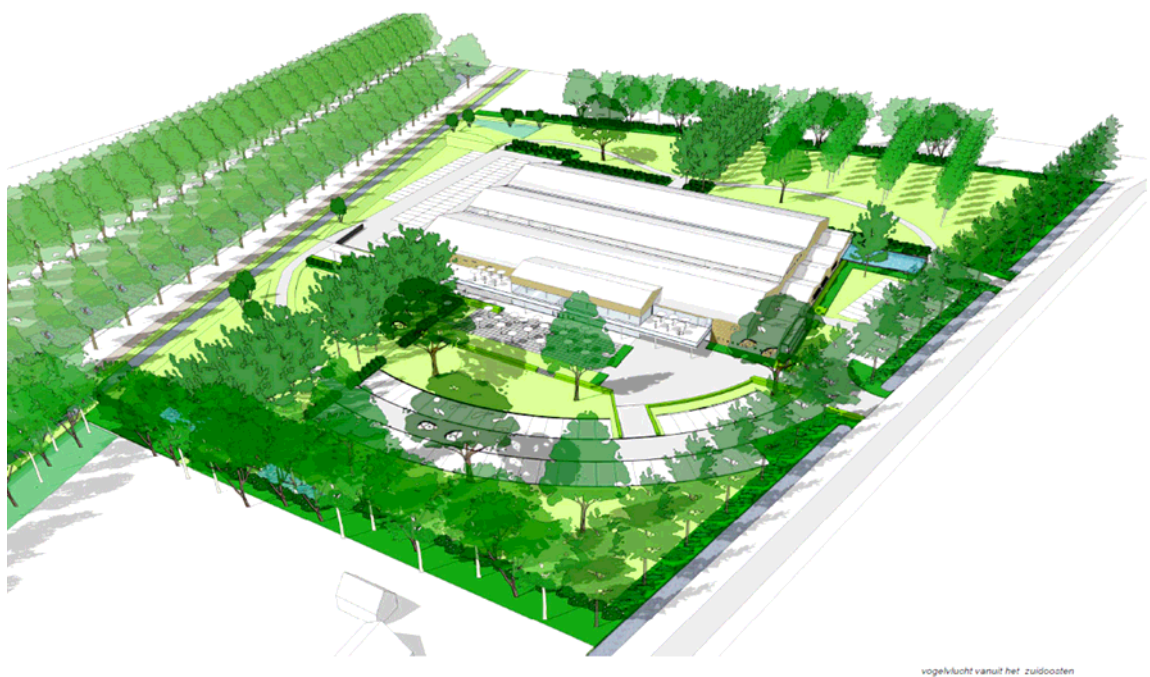
### **De Geelders**

Op korte afstand van de initiatieflocatie is natuur- en landschapsgebied De Geelders gelegen. De Geelders maakt onderdeel uit van het Groene Woud. Het betreft een agrarisch landschap met kleinschalig karakter, bijzonder veel houtsingels en laanbeplantingen (hoofdzakelijk populieren). In de kleine beekdalen zijn knotbomen en houtwallen en beemdgronden terug te vinden. Hakhoutculturen, deels op rabatten, zijn met name op de gronden van Hooge Beek en ten oosten van De Geelders terug te vinden. De Geelders is in oorsprong een middeleeuws landschap (1400-1500), dat omstreeks 1750 opnieuw is aangeplant. Sinds 1900 zijn de bossen doorgeschoten (voornamelijk eiken en enige beuken).

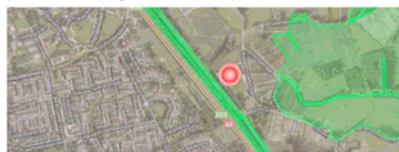
Op vele plekken in De Geelders wordt nog steeds hakhout gerooid. Het is een zeer vochtig bos, dat grotendeels is aangelegd op rabat. De paden en zandwegen zijn hoger gelegen.

### **Bodem en grondwater**

De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden met grondwatertrap VI. Het gaat hier om oude bouwlanden die vanwege de teelt van gewassen en het daarvoor opbrengen van meststoffen (vaak in de vorm van heideplaggen vermengd met potstalmest) zijn verhoogd. In vroegere tijden woonden mensen vaak op hoger gelegen delen. Op de natte gronden nabij rivieren en beken (zoals de Dommel) werden de gronden gebruikt voor weidegang of graswinning. Op de hogere delen werden gewassen geteeld.



perceel t.o.v. de Ecologische Hoofdstructuur (2007)



perceel in zijn omgeving



LEGENDA

bestaande bouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

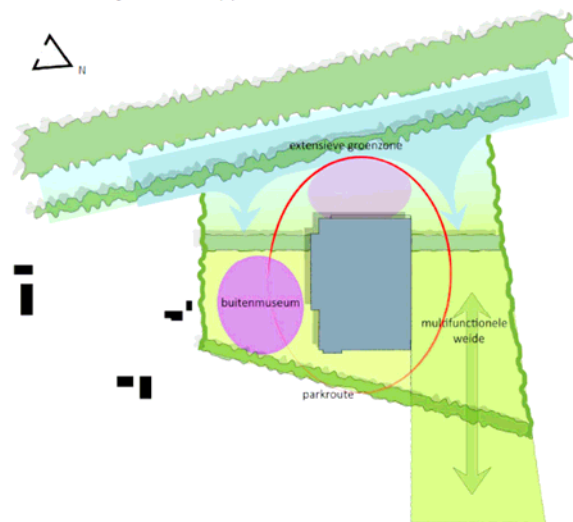
landbouw

landbouw

landbouw

landbouw

van verlaten industriegebied naar landschapspark



Figuur 2.2: Impressie Classic Park



## 2.3 Projectprofiel

### 2.3.1 Het concept 'Classic Park'

Classic Park dient als een verzamelplek voor liefhebbers van mobiel industrieel erfgoed en is een museum (met galerie) en een clubhuis ineen. De bezoeker van Classic Park kan er, zoals in een museum gebruikelijk is, zaken bekijken, kennis vergaren, rondlopen in de museumwinkel en iets eten en drinken. De bezoekers kunnen informatie uitwisselen en gemeenschappelijke activiteiten ondernemen omtrent klassieke voertuigen.

Liefhebbers van klassieke en bijzondere motorvoertuigen reizen vaak ver om hun favoriete automodellen ten toon te stellen of om er naar te gaan kijken. In veel gevallen is het niet alleen het model van de auto dat mensen komen bekijken, maar ook de uitstraling, de compleetheid van een model, de restauratie en de onderdelen van een auto. Kennis over het onderhoud van het voertuig of over de onderdelen die men nodig heeft, wordt uitgewisseld. Het idee van Classic Park is afkomstig uit Engeland waar autoclubs clubhuizen bezitten of in gebruik hebben die landelijk zijn gelegen en vaak in een mooie groene omgeving. Vanuit deze clubhuizen worden toertochten georganiseerd, maar kan men ook te voet of per auto de omgeving verkennen.

Classic Park probeert om dit concept ook in Nederland te realiseren. De initiatiefnemer heeft er daarom voor gekozen om het museum (met galerie) in een groene setting (landschapstuin met inheemse soorten) te creëren, vandaar de naam 'park' in de naam. De naam associeert aan de omgeving als zijnde groen en landschappelijk, én aan een omgeving voor industrieel erfgoed in de vorm van klassieke en bijzondere voertuigen. Daarnaast associeert de naam met beleving. Er is iets te zien, iets te voelen, iets te leren, te drinken en te eten. Het moet een plek worden waar men meerdere klassieke en bijzondere voertuigen treft (auto's, motoren en tractoren), die deel uitmaakt van de omgeving. Dat betekent dat het park op een landschappelijk verantwoorde manier wordt aangelegd. Daarnaast zal het gebouw een kwaliteitsverbetering ondergaan.

Kortom, Classic Park zal zich als een museum voor de autoliefhebber manifesteren. De klassieke en bijzondere auto is hierbij drager van het concept, een thuisbasis voor publiek en gebruikers, maar ook een uitvalsbasis om te recreëren in en rond het Groene Woud. Het gaat om ontdekken. De verblijfskwaliteit van het project staat hoog in het vaandel bij de invulling van het concept. Het park zal als uitvalsbasis dienen voor het Groene Woud, waardoor er onder andere ook meer bekendheid aan dit Nationaal Landschap wordt gegeven. Daarnaast zorgt het Classic Park voor een versterking van de recreatieve sector van Boxtel en omgeving. Door informatie over het gebied te verstrekken wordt er ook een educatieve functie door het park

aangeboden. Hierdoor wordt het plan niet alleen landschappelijk en natuurlijk bij het Groene Woud betrokken, maar ook maatschappelijk.

De 'ingrediënten' van het plan zijn de volgende:

Hoofd functie:

- Museum (met galerie) van (klassieke en bijzondere) auto's, motoren en tractoren uit de vorige eeuw, in samenhang met een tijdsbeeld van materialisering en inrichting van wegen uit de betreffende ontstaansperiode (opp maximaal 5.370 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>;

Ondersteunende functies:

- Werkplaatsen en magazijnfuncties ontworpen als vitrines, hier worden verschillende facetten van autotechniek getoond, van zowel onderhoud als restauratie van klassieke en bijzondere auto's (opp maximaal 330 m<sup>2</sup>);
- Stallingsruimten van auto's voor het publiek (opp maximaal 1.000 m<sup>2</sup>);
- picknickplaatsen in een landschapstuin;
- Educatief verkeersplein (buiten);
- Bedrijfswoning (maximaal 200m<sup>2</sup> in pandig);
- Detailhandel (maximaal 200 m<sup>2</sup>), waaronder lifestyle winkeltjes;
- Horeca (maximaal 400 m<sup>2</sup>), waaronder een brasserie met terras.
- Kantoor (maximaal 400m<sup>2</sup>)

In totaal is er 8.000m<sup>2</sup> aan vloeroppervlak aanwezig in het gebouw dat gebruikt wordt voor de functie. Het perceel is circa 29.000m<sup>2</sup> groot. Uiteindelijk wordt 46% van het perceel verhard ten behoeve van de nieuwe functie.

### 2.3.2 Locatiekeuze

Tot op heden is er geen vaste voorziening waar liefhebbers van mobiel industrieel erfgoed elkaar kunnen ontmoeten, ondanks het feit dat de provincie Noord-Brabant tot voor kort vier trekpleisters kende op het gebied van mobiel industrieel erfgoed<sup>2</sup>. Hiervan is alleen het DAF museum in Eindhoven nog een bestaande trekpleister. Er worden veel evenementen georganiseerd, maar alles zonder een vaste 'ankerplaats'. Aan de locatiekeuze ligt een aantal voorwaarden ten grondslag, te weten:

- het moet een gunstige ligging hebben in een doelgroepgebied<sup>3</sup>;
- de locatie moet in een toeristisch en recreatief interessant gebied zijn gelegen;
- een zichtlocatie langs een snelweg<sup>4</sup>;
- in het buitengebied gelegen;

<sup>1</sup> Een gedeelte van deze ruimte kan ook gebruikt worden ten behoeve van ondersteunende presentatie- en vergaderruimte.

<sup>2</sup> Autotron Rosmalen, de Louwman collectie Raamsdonksveer, het DAF museum Eindhoven en Automuseum A Bergeijk.

<sup>3</sup> Brainport voor industrie en techniek rondom Eindhoven.

<sup>4</sup> Er is een tracébesluit genomen voor de verbreding van de A2. Aangezien sprake is van een reconstructie van de weg is met betrekking tot het aspect geluid een scherm noodzakelijk om de verbreding mogelijk te maken. Uit de tekening van de verbreding blijkt dat er voldoende zicht op de locatie aanwezig blijft.

- milieucategorie 2 bedrijven moeten zijn toegestaan;
- ten minste 2,5 hectare groot;
- beschikt over een hal van ten minste 5.000m<sup>2</sup>;
- ligging in een interessant groengebied;
- in het gemeentelijk beleid dient recreatie en toerisme als speerpunt te zijn opgenomen.

De locatie aan de Koppenhoefstraat in Boxtel voldoet aan bovenstaande criteria. Boxtel ligt centraal in het Groene Woud, een prachtige plek als startpunt voor wandel-, fiets- en autotochten. De aantrekkingskracht is enerzijds makkelijk te organiseren vanwege de directe zichtlocatie aan de A2. Door de toekomstige verbreding van de A2 en het daarmee noodzakelijke geluidscherm vermindert het zicht op de locatie, wel blijft er voldoende zicht behouden. Anderzijds ligt de locatie in het buitengebied met een directe toegang naar natuurgebied De Geelders. De locatie zelf heeft een bedrijfsbestemming waardoor hergebruikmogelijkheden ruimer zijn. Door de oppervlakte van het perceel kunnen er voldoende parkeervoorzieningen worden aangelegd.

Door de snelle koppeling op wandel-, fiets- en autoroutes zal het initiatief bijdragen aan de verdere toeristisch-recreatieve uitstraling en ontwikkeling van het Groene Woud. Andere plekken voor een dergelijke functie waren binnen het Groene Woud niet voorhanden. De ligging en de relatie met de omgeving is van cruciaal belang voor het park, maar ook voor het Groene Woud. De samenhang met het landschap en de relatie buiten- en binnenactiviteiten spelen een belangrijke rol binnen het concept Classic Park.

### 2.3.3 De locatie

Tot 31 december 2008 werd de initiatieflocatie intensief gebruikt als eiersorteercentrum en eierhandel (Roveco Lukken). Met ingang van 31 december 2008 is het bedrijf overgebracht naar een andere locatie. Sindsdien is het pand op de locatie niet meer in gebruik en zijn de opstallen deels gesaneerd. Zo is een kippenschuur (met drijfmestkelders) afgebroken in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV). De panden met betrekking tot het eiersorteercentrum bestaan nog steeds.

Na een tijd van leegstand heeft het terrein een lege, kille en rommelige uitstraling die niet aansluit op de omgeving. De bebouwing is afgeschermd met zogenaamd 'schaamgroen'. De locatie beschikt nu over parkeerplaatsen voor, opzij en achter het gebouw. Daarnaast is er een zeer lange ontsluitingsweg die uitweegt op de straat Onrooi. Deze ontsluitingsweg werd in het verleden gebruikt als ontsluitingsweg voor transport en als stallingplaats voor vrachtwagens en emballage. Ten tijde van de splitsing van kavels Koppenhoefstraat 14 en 16 is overeengekomen met de eige-

naar van Koppenhoefstraat 16 dat er een erfdiensbaarheid wordt gevestigd om te komen en te gaan via deze ontsluitingsweg naar het Onrooi.

Het initiatief behelst een transformatie van dit gebied tot een functie die past bij de uitstraling van het gebied en die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit die in het Groene Woud gewenst is. Zowel landschappelijk als architectonisch ondergaat het terrein een forse transformatie. Door de komst van het Classic Park verdwijnt het vele zware verkeer dat in de huidige situatie mogelijk is.

### **2.3.4 Duurzaamheid**

Naast de verweving met het gebied vindt door een groen landschappelijk ingericht perceel, een kwaliteitsverbetering plaats. Tevens wordt het gebouw aangepast, zodat deze beter in de omgeving past en aansluit op de kern van het concept Classic Park. Het gebouw krijgt hierdoor meer “body” en nodigt uit voor bezoekers. De samenhang tussen de omgeving (groen en natuur), de economische factor (Classic Park) en de sociaal-maatschappelijk functie (werkgelegenheid en versterking van het Groene Woud) zorgt ervoor dat de ontwikkeling een duurzaam karakter krijgt.

Niet alleen zal de functie op een duurzame wijze bijdragen aan de gemeente Boxtel en het Groene Woud, de architectonische transformatie zal eveneens op een duurzame wijze worden aangepakt. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het document “Algemene uitgangspunten Duurzaam Bouwen bij utiliteitsbouw” (bijlage 2) en het ‘Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen’ (bijlage 3). In bijlage 2 staan de algemene uitgangspunten en achtergronden vermeld die gelden bij het duurzaam bouwen bij utiliteitsbouw in het algemeen. Het handelt dan over nieuwbouw, maar de gehanteerde thema’s kunnen evenzo goed bij renovatie of herbestemming gevolgd worden. Het is daarbij natuurlijk niet altijd mogelijk om aan de gestelde uitgangspunten te voldoen. Kan niet aan het uitgangspunt worden voldaan is er in ieder geval onderzoek naar gedaan en kan er gemotiveerd van afgeweken worden. In bijlage 3 staan de algemene uitgangspunten vertaald naar daadwerkelijke maatregelen. Zoals te zien is wordt als bouwtype “kantoor” genoemd. Utiliteitsbouw is erg gedifferentieerd (vergelijk: scholenbouw, kantorenbouw, ziekenhuisbouw, machineloods) zodat ook hier geldt dat het algemene maatregelen zijn die in een gereedschapskist zijn opgenomen en waaruit, afgestemd op de situatie, kan worden geput. Met genoemde bijlagen in gedachte kan voor Classic Park worden opgemerkt, dat de allereerste winst op het gebied van duurzaamheid in hoofdzaak schuilt in het behoud van het bestaande gebouw. Oftewel, als er volledige sloop en nieuwbouw zou plaatsvinden, zou die nieuwbouw weliswaar op meer duurzame manier kunnen worden vormgegeven, maar daarnaast zou er een enorme hoeveelheid afval zijn vrijgekomen. Voor de transformatie van het gebouw worden natuurlijke materialen gebruikt en waar mogelijk bestaande materialen hergebruikt. Het casco wordt qua dak- en muurisolatie verbeterd. Er wordt een olieafscheider geplaatst die wordt

gebruikt voor het filteren van eventueel verontreinigd hemelwater van de parkeerplaatsen voor klassieke auto's. Anticiperend op gaande ontwikkelingen wordt er gesproken over oplaadpunten voor elektrische auto's en elektrische fietsen. Verder is in het voorbereidende traject ook al gesproken over het toepassen van PV-panelen voor het opwekken van duurzame energie.

Ten aanzien van de inpassing in de omgeving wordt uitgegaan van een landschapstuin als onderdeel van het totale landschap. Door toepassing van inheemse beplanting zal de bestaande groenstructuur ter plaatse versterkt worden. Daarnaast conformeert de initiatiefnemer zich aan het gemeentelijk beleid om bij de herbestemming van agrarische gronden een kwaliteitsverbetering te verlangen. Resumerend, gezien de verscheidenheid in de utiliteitsbouw is het moeilijk om in het algemeen duurzaamheidsambities te formuleren. Als het dan ook nog handelt over herbestemming, maakt het dat nog gecompliceerder. Toch blijkt uit de voorgenomen transformatie dat sprake is van een gunstige duurzame ambitie in de vorm van:

- a. hergebruik bestrating,
- b. herbestemming laad- en loshaven,
- c. hergebruik staalconstructie, bg.-vloer, buitengevel grotendeels,
- d. energievraag,
- e. thermische isolatie schil,
- f. gecertificeerd hout,
- g. dakisolatie,
- h. afkoppeling hemelwater, retentie,
- i. HF-verlichting, LT-verwarming,
- j. HR-installaties,
- k. Warmtewisselaars,
- l. Duurzame energie en WKO

### **2.3.5 Toerisme en recreatie voor Boxtel en omgeving**

Classic Park zal voor iedereen een interessante stopplaats zijn. Het is een plek waar wandel-, fiets- en autotoeristen welkom zijn. Classic Park biedt beschermde parkeerplaatsen voor degenen die bijvoorbeeld te voet of per fiets het natuurgebied De Geelders willen bezoeken. Het rondje Classic Park, Geelderseweg, Leemskuilen, De Speet, Hoogstraat, Koppenhoefstraat, Classic Park is bijna 3 km. Een wandeltocht van 30 minuten die gemakkelijk groter te maken is als men eenmaal in natuurgebied De Geelders is. Om het voor de moderne automobilist en fietser aantrekkelijk te maken worden elektrische oplaadpunten voorzien.

Het heeft naast een 'mooi weer attractiepunt' ook de functie van 'slecht weer accommodatie'. Als 'slecht weer accommodatie' bieden het binnenmuseum, de werkplaats, het restaurant, de informatiehoek en de lifestylewinkeltjes voldoende genoeglijke verpozing om een bui af te wachten.

Omdat Boxtel midden in Het Groene Woud is gelegen zal Classic Park ook willen functioneren als een voorportaal van Het Groene Woud. Enerzijds door toerritten aan te bieden, anderzijds door streekproducten te promoten of arrangementen af te spreken met bijvoorbeeld het Oertijdmuseum. Promotie van streekproducten zal gebeuren via de infohoek, de streekwinkel en via de brasserie waar streekproducten worden geserveerd.

Het organiseren van één en meerdaagse toerritten is een belangrijke activiteit voor Classic Park. Bij de toerritten kan gedacht worden aan seizoensgebonden ritten als bloesemtocht, asperge stekers tocht, de 4 seizoenen van Het Groene Woud, gerstenatroute of culturele tochten als de fabrikantennaam dorpentocht (Batadorp, Philipsdorp, Dorplein), kastelenroute, religieuze route, museumtocht etc. Om meerdaagse toerritten tot een succes te kunnen maken is beschermd parkeren voor de nacht van belang. Dit kan op twee manieren. Beschermd parkeren in Classic Park en elders overnachten of elders (beschermd) parkeren bij de overnachtingsplek. Ingezet wordt om met hotels en bed and breakfast gelegenheden in de nabijheid van Classic Park tot arrangementsafspraken te komen.

Classic Park zal een recreatieve en toeristische impuls betekenen voor Boxtel en omgeving en sluit daarmee aan bij de strategische visie "Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in Het Groene Woud".

### **2.3.6 Bezoekers 'Classic Park'**

Omdat Classic Park primair bedoeld is voor de liefhebbers van industrieel erfgoed die ook oog hebben voor natuur, is dit de primaire doelgroep. Degenen die alleen beschermd willen parkeren om, zonder verder bezoek aan Classic Park, uit te waaien over de omgeving zijn een secundaire doelgroep. Om te bewerkstelligen dat voornamelijk de primaire doelgroep op zaterdag en zondag Classic Park aandoet, wordt betaalde entree voor Classic Park ingezet als sturingsmechanisme.

Om de kans van slagen te bepalen is in eerste instantie gekeken naar de directe doelgroep. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek, waren er op 1 januari 2007 circa 323.000 oldtimers in Nederland. De provincie Noord-Brabant kent de grootste groep oldtimer eigenaren met circa 31.000 geregistreerde voertuigen. Naast de klassieke auto's zijn er nog ongeveer 100.000 klassieke motoren in Nederland.

Binnen de doelgroep van Classic Park vallen de eigenaren van klassieke voertuigen, hun familieleden en hun vriendenkring. Naar schatting zijn er alleen al circa vier miljoen mensen in Nederland die belangstelling hebben voor mobiel industrieel erfgoed. Als 3/4% van deze doelgroep 1 keer per jaar Classic Park bezoekt dan komen circa 30.000 mensen per jaar naar Classic Park. Naar verwachting zullen deze

30.000 personen tussen de één en vier uur bij Classic Park verblijven. Nadien zal een deel van deze doelgroep toeristisch uitwaaieren over het gebied tussen Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch.

Classic Park zal op doordeweekse dagen vooral aantrekkingskracht hebben op de leeftijdscategorie boven de veertig jaar. Zij genieten van een vrije dag en zijn een dag uit met familie of vrienden. Na hun bezoek aan het binnenmuseum maken ze een wandeling of fietstocht door De Geelders. Hun kinderen zijn op school of hebben anderszins hun eigen daginvulling. In het weekend zullen er meer liefhebbers, met hun kinderen, Classic Park aandoen.



Figuur 2.3 Plattegronden pand Classic Park



### 2.3.7 Functionele inrichting

In Classic Park komt een aantal functionele aspecten bij elkaar. Het ontwerp en de functionele inrichting van het park worden in hoofdstuk 4 toegelicht. In deze paragraaf wordt eerst het binnengedeelte beschreven en daarna de buitenruimte.

In totaal is er circa 5.770 m<sup>2</sup> aan bebouwing op basis van vigerende bouwvergunningen aanwezig.

In de toekomst wordt voorzien dat er 8.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak in het gebouw wordt gerealiseerd. De bestaande voetprint van 5.770 m<sup>2</sup> blijft behouden, daarnaast wordt een verdieping in het gebouw gerealiseerd van circa 2.200 m<sup>2</sup>. Hiernaast zijn verschillende plattegronden opgenomen die de nieuwe invulling weergeven<sup>5</sup>.

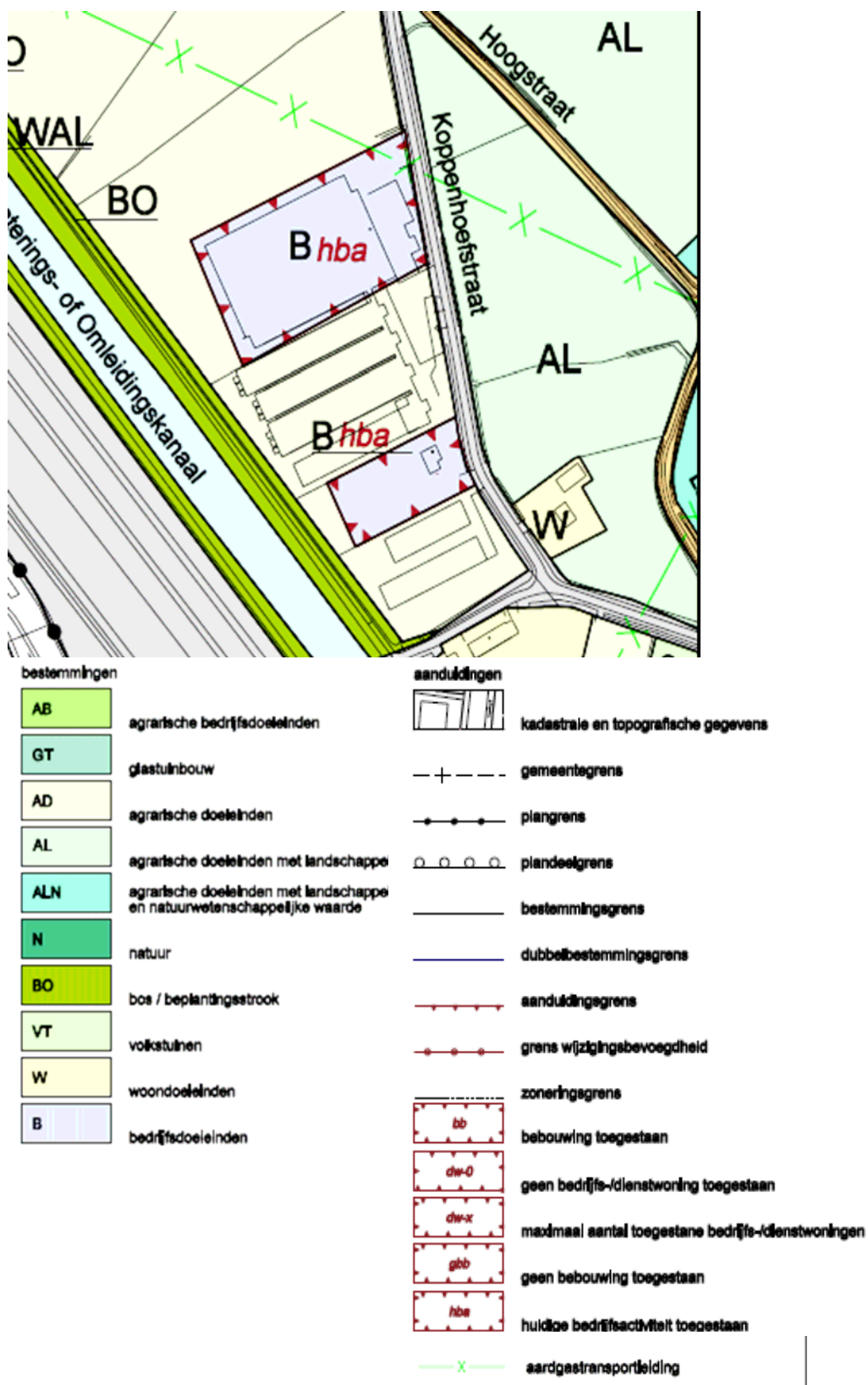
## 2.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is 'Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel 2006'. Dit plan is op 26 oktober 2006 vastgesteld door de gemeente Boxtel en op 19 juni 2007 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Ten aanzien van het bouwvlak is het "Bestemmingsplan buitengebied Boxtel 2006" van kracht. Voor omliggende gronden is het bestemmingsplan uit 1994 van toepassing.

Doordat de provincie op onderdelen van het "Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel 2006" goedkeuring heeft onthouden was de gemeente voornemens om deze delen te repareren in de partiële herziening 2008. Deze is echter niet verder in procedure gebracht door de uitspraak van de Raad van State op 4 maart 2009. Omdat de beroepen tegen het aanlegvergunningstelsel gegrond zijn verklaard, is als een domino-effect goedkeuring onthouden aan o.a. de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied' waarbinnen de omliggende agrarische gronden zijn gelegen.

---

<sup>5</sup> Het gaat hier om een mogelijke invulling. In de praktijk zal er geschoven worden met de functionele indeling, rekening houdend met de toegestane oppervlaktes aan bijvoorbeeld detailhandel en horeca, zoals vastgelegd in de regels behorende bij deze toelichting.



Figuur 2.4: Uitsnede plankaart 1 bestemmingsplan buitengebied (BPG) Bostel 2006

### **Bouwvlak: bestemmingsplan Buitengebied Boxtel 2006**

De voorschriften uit 'bestemmingsplan Buitengebied Boxtel 2006' bepalen de huidige mogelijkheden van het perceel. een gedeelte van het perceel valt binnen de gebiedsbestemming "Agrarische Doeleinden met landschappelijke waarden (AL)". Een gedeelte van het perceel, waar de bebouwing op is gesitueerd heeft de bestemming "Bedrijfsdoeleinden (B)" en betreft het bouwvlak.

Naast deze bestemmingen zijn er nog enkele plankaarten die betrekking hebben op waarden en ontwikkelingen. Zoals gesteld heeft de locatie de gebiedsbestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden'. De waarden waarop wordt gedoeld zijn terug te vinden op andere plankaarten behorende bij het bestemmingsplan. Hieraan is geen rechtskracht verbonden, maar biedt een handvat voor de bescherming en ontwikkeling van verschillende waarden. Hierbij zijn nog enkele legenda-eenheden van belang, met name in verband met het stelsel van de aanlegvergunningen. Deze legenda-eenheden vertegenwoordigen waarden die ecologisch, cultuurhistorisch, archeologisch, landschappelijk en/of hydrologisch van belang zijn.

Er is voor het gedeelte dat in de bestemming "agrarische doeleinden met landschappelijke waarden" valt, geen vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van de wijziging van de bestemming. Dat betekent dat er een buitenplanse (partiële herziening van het bestemmingsplan) procedure dient plaats te vinden.

Voor de bestemming "bedrijfsdoeleinden" is wel een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van de functie, met daaraan een aantal voorwaarden verbonden. Vrijstelling van de bestemming kan verleend worden, mits:

1. de wijziging zich verdraagt met de waarden zoals die blijken uit de ecologische waardenkaart en/of cultuurhistorische en archeologische waardenkaart;
2. de gebiedswaarden substantieel worden versterkt conform een ingediend landschapsversterkingsplan, door middel van het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving;
3. de wijziging milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
4. de WUBBB (Werkgroep Uitvoering Bestemmingsplannen Buitengebied Boxtel), zonodig op basis van een deskundigenrapport, heeft geadviseerd of in voldoende mate tegemoet is gekomen aan de onder sub 2 genoemde voorwaarde.

Eveneens mag afgeweken worden van de maximale oppervlakte, indien en voor zover:

1. vrijstelling is of wordt verleend en deze vrijstelling betrekking heeft op een lagere milieucategorie dan de huidige bedrijfsactiviteit;
2. de gebiedswaarden worden versterkt conform een ingediend landschapsversterkingsplan, door middel van het aanleggen van landschaps- of natuurlijke ele-

menten, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving.

3. De WUBBB zonodig op basis van een deskundigenrapport, heeft geadviseerd of in voldoende mate tegemoet is gekomen aan de sub 2 genoemde voorwaarden. Dat betekent dat, wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan, Burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de voorschriften van de bestemming "bedrijfsdoeleinden".

Volgens artikel 12.2.2 van het geldende bestemmingsplan is per bestemmingsvlak maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

#### Wijzigingen gronden landelijk gebied Boxtel

In de bestemmingsplanregelingen van 'bestemmingsplan Buitengebied Boxtel 2006' heeft de gemeente Boxtel beleid verwerkt, ten aanzien van wijzigingen van gronden in het landelijk gebied. Hierin wordt aangegeven dat bij herbestemming van agrarische gronden ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt verlangd. Enerzijds kan dit geschieden door de aanplant op het complex, anderzijds dient dit te gebeuren door elders gronden te herbestemmen naar natuur dan wel de aanleg van vervangende natuur af te kopen. De initiatiefnemer heeft voor dit laatste gekozen. Eén en ander is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

#### Partiele herziening bestemmingsplan

Om een functieverandering op de planlocatie oftewel realisatie van het plan, een museum voor mobiel industrieel erfgoed, mogelijk te maken, is onderhavige partiële herziening van bestemmingsplan opgesteld. Dit ondanks dat een vrijstelling van de bestemming "bedrijfsdoeleinden" onder bovengenoemde voorwaarden wel een mogelijkheid biedt. Voor het wijzigen van de bestemming 'agrarische doeleinden met landschappelijke waarden' naar een bestemming die strookt met de beoogde functie, is binnen het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen.

#### **Bestemmingsplan buitengebied 1994**

Zoals eerder aangegeven is voor het bouw- en bestemmingsvlak van het plangebied het bestemmingsplan buitengebied 2006 vigerend. Voor de gronden buiten dit bouwvlak is het bestemmingsplan buitengebied 1994 van toepassing. Het perceel heeft in zijn geheel de bestemming "niet-agrarische bedrijven -b-". De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor niet-agrarische bedrijven. In het bestemmingsplan is een specificatie opgenomen omtrent de functie en de bebouwingmogelijkheden. Bij bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing kan medewerking worden verleend aan een functiewisseling. Voor de locatie is in de tabel van het bestemmingsplan het volgende opgenomen:

| A                          |                   | B                              | C              | D                        |                 |                    |            | E                 | F                                           |
|----------------------------|-------------------|--------------------------------|----------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------|-------------------|---------------------------------------------|
| Functie                    |                   | adres                          | kaart-<br>blad | Bedrijfsbebouwing        |                 |                    |            | Dienst-<br>woning | opmerkin-<br>gen                            |
| Code-<br>ring +<br>volgnr. | omschrij-<br>ving |                                |                | Te bebouwen<br>oppervlak |                 | goot<br>hoog<br>te | hoog<br>te |                   |                                             |
|                            |                   |                                |                | be-<br>staand            | toege-<br>staan |                    |            |                   |                                             |
| B (k)                      | groothan-<br>del  | Koppen-<br>hoefstraat<br>14-16 | 2d             | 15.000<br>m²             | 16.500<br>m²    | 6.00               | 9.00       | 1                 | Tevens<br>agrarisch<br>bedrijfscen-<br>trum |

Er is hier sprake van een bouwvlak, voor zowel de locatie Koppenhoefstraat 14 als 16. Inmiddels is gebruik gemaakt van de RBV regeling, waardoor een vergoeding is ontvangen per m² voor de gesloopte bebouwing (pluimveeschuren).

De strekking van de uitspraak van de Raad van State beoogt het algemene aanleg-vergunningensstelsel. Niet de specifieke inhoudelijke bestemming van de locatie Koppenhoefstraat 14. Voor de locatie Koppenhoefstraat 16 is door de provincie achteraf alsnog goedkeuring verleend op basis van het Bestemmingsplan Buitengebied Bortel 2006.

PDF invoegen

## 3. BELEIDSANALYSE

### 3.1 Inleiding

Het onderhavige initiatief wordt in dit hoofdstuk getoetst aan het Rijks- en Provinciaal beleid.

### 3.2 Rijksbeleid

De 'Nota Ruimte' (23 maart 2005 door de Tweede Kamer vastgesteld) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen.<sup>6</sup> De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin een duidelijk onderscheid is gemaakt tussen rijksverantwoordelijkheden en die van anderen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- Versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame

---

<sup>6</sup> Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Met het beleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Het landelijk gebied staat onder druk. Soms door verstedelijking, maar ook door de uittocht van agrarische ondernemers. Boeren zijn per slot van rekening een belangrijke beheerder van het landschap. De Tweede Kamer heeft bij de behandeling van de Nota Ruimte (voorjaar 2006) aangegeven het landschap te willen behouden en te 'ontwikkelen met kwaliteit'.

De twintig Nationale Landschappen die zijn aangewezen fungeren als de visitekaartjes van het Nederlandse platteland. De status 'Nationaal Landschap' houdt in dat de overheid extra aandacht geeft aan deze gebieden en dat er extra financiële middelen worden vrijgemaakt. Met dit geld kunnen de zogenoemde kernkwaliteiten van Nationale Landschappen worden behouden en versterkt, en kunnen de gebieden nog aantrekkelijker worden gemaakt voor recreatie.

#### **De provincies en gemeenten**

De provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking en uitvoering van het beleid voor Nationale Landschappen. In hun uitvoeringsplannen beschrijven de provincies hoe ze de kernkwaliteiten van het betreffende Nationale Landschap willen behouden, beheren en versterken. Vervolgens maken zij afspraken met de gemeentes en andere partijen over de wijze waarop de provinciale plannen doorwerken, bijvoorbeeld in bestemmingsplannen. Het rijk houdt zich bij dit alles op de achtergrond. Wel zal gedurende de uitvoeringsperiode nog drie keer met de provincies worden overlegd over de voortgang. Dat zal zijn in 2007, in 2010, als de plannen zo'n beetje halverwege zijn, en aan het einde, in 2013.

Er zijn geen extra wettelijke voorwaarden voor de Nationale Landschappen. Wel geldt binnen de grenzen van een Nationaal Landschap een extra kwaliteitsbeleid. Binnen de aangewezen snelwegpanorama's, die allen binnen de Nationale Landschappen liggen, is extra aandacht voor de kwaliteit openheid. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, zolang de kernkwaliteiten worden behouden of verstrekt (jamins principe). Verder kunnen er nieuwe woningen voor de eigenbevolkingsgroei worden gebouwd ('migratiesaldo 0') en er is ruimte voor lokale en regionale bedrijvigheid. Grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet mogelijk omdat deze niet verenigbaar zijn met de kernkwaliteiten. Denk bijvoorbeeld aan een grote vlnex-locatie. Verder bepaalt de Wet Inrichting Landelijk Gebied (WILG) dat per 2007



niet het rijk, maar de provincies zélf in grote mate bepalen wanneer en hoe ze de financiële rijksbijdrage inzetten om de doelen voor de Nationale Landschappen te bereiken.

### **Conclusie**

Het plangebied is binnen Nationaal landschap het Groene Woud gelegen. In principe zijn er geen wetten en regels voor deze landschappen vastgesteld. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking en uitvoering van het beleid binnen de Nationale landschappen. Gemeenten mogen samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en regels die het Rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de wartertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze punten.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **Inleiding**

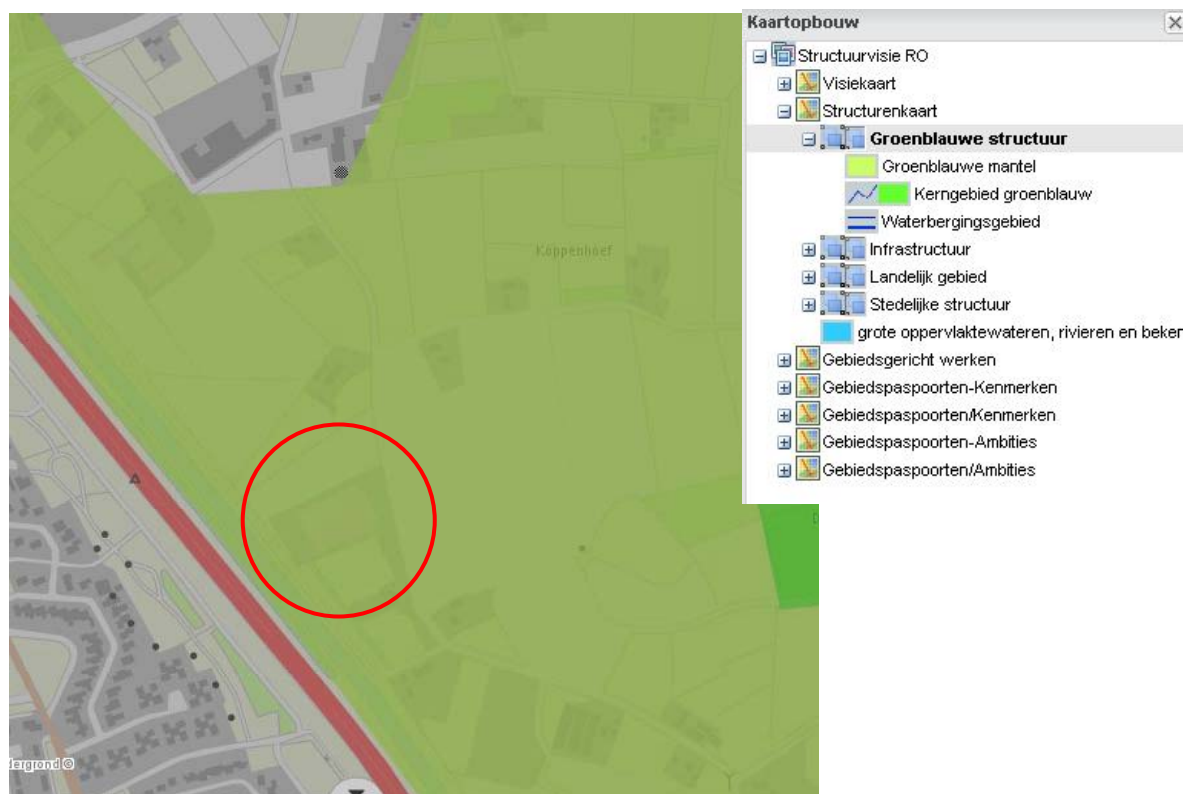
In deze paragraaf wordt in eerste instantie het generieke beleid van de provincie beschreven. Vervolgens worden verschillende regelingen beschreven, waarmee het onder voorwaarden mogelijk is een initiatief te realiseren in het buitengebied.

### **Structuurvisie Noord-Brabant**

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.



Figuur 3.1: Structuurvisiekaart Provincie Noord-Brabant

### *Groenblauwe structuur*

Het plangebied is binnen de groenblauwe structuur gelegen. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

De provincie wil de volgende doelstellingen bereiken:

- Een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit: De achteruitgang in de ontwikkeling van de biodiversiteit wordt omgebogen in een positieve ontwikkeling. De natuur- en watersystemen in de gebieden zijn daarom beschermd en worden verbeterd door deze goed met elkaar te verbinden.
- Een robuuste en veerkrachtige structuur: Natuur en water moeten toekomstige ontwikkelingen in Noord-Brabant kunnen opvangen of daar tegen bestendig zijn. De provincie wil de groenblauwe structuur daarom vanuit ecologisch oogpunt robuust en veerkrachtig maken.
- De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken: De gebieden in de groenblauwe structuur versterken de identiteit van de verschillende landschappen in Noord-Brabant. Daarom wil de provincie de natuurlijke basis en de landschappelijke contrasten versterken en ontwikkelen.
- De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren: De gebieden in de groenblauwe structuur zijn belangrijk voor recreatie en toerisme. De provincie wil daarom de mogelijkheden voor gebruik en beleving van deze gebieden verbeteren. Dit biedt kansen om het toeristisch-recreatieve product in Noord-Brabant te versterken. Binnen de groenblauwe structuur liggen ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van agrarische functies die passen in de groene omgeving.

De Provincie onderscheidt in de groenblauwe structuur drie perspectieven:

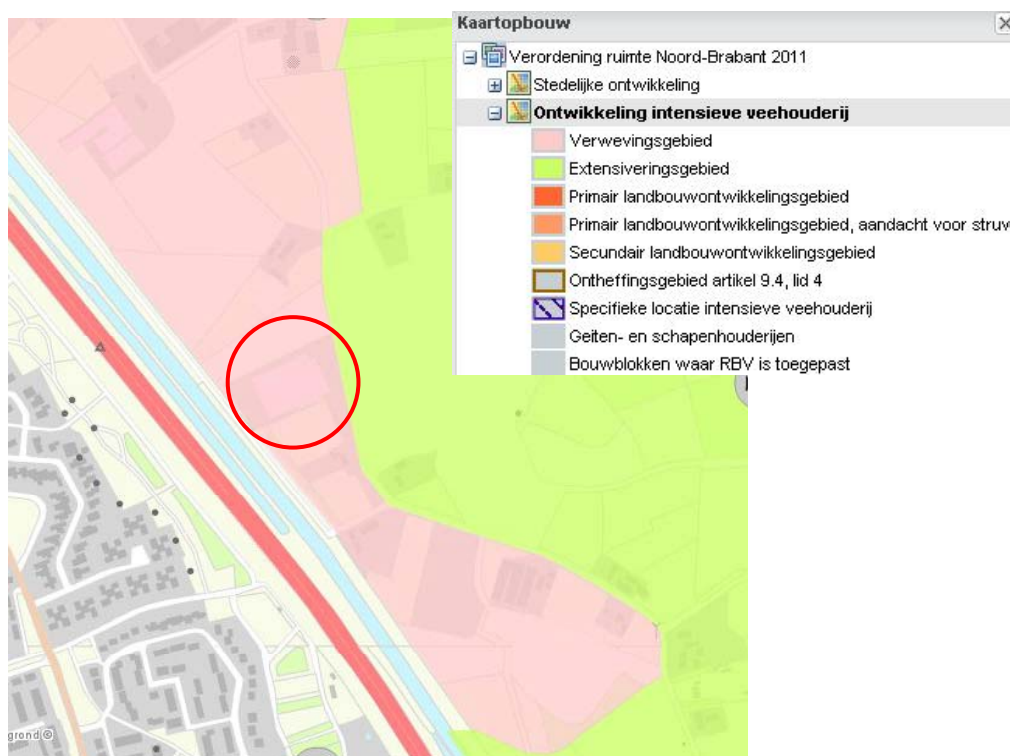
- Het kerngebied groenblauw: De kern bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones. Ook belangrijke waterstructuren in Noord-Brabant horen tot het kerngebied. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.
- De groenblauwe mantel: De mantel bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de Groenblauwe mantel een belangrijke opgave.
- De gebieden voor waterberging: Deze gebieden zijn - bij dreigende wateroverlast - van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging). Binnen de gebieden voor waterberging kunnen andere functies zoals landbouw en natuur zich blijvend ontwikkelen mits ze afgestemd zijn op de beoogde waterfuncties.

Het plangebied is binnen de groenblauwe mantel gelegen. Dat betekent dat het aspect landschap en natuur belangrijk is. Voor ontwikkelingen worden desondanks toch mogelijkheden geboden. In de Verordening ruimte zijn hiervoor regels opgenomen.

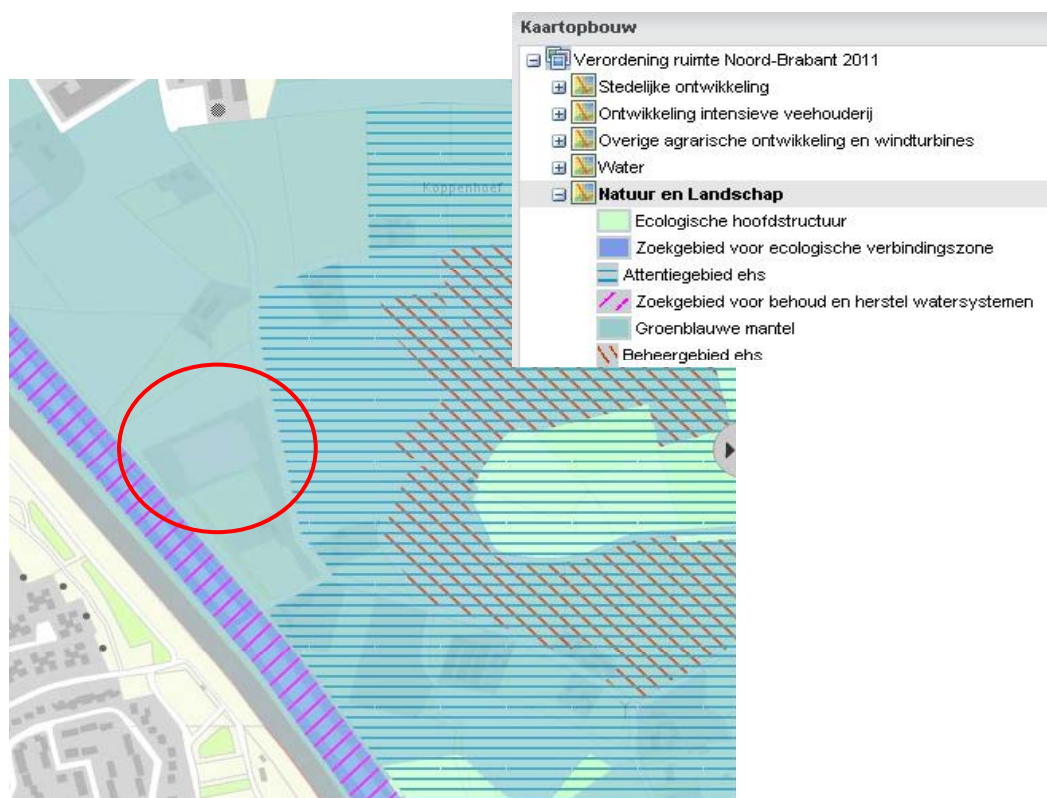
### Verordening ruimte Noord Brabant

Op 8 maart 2011 is de Verordening ruimte van de provincie Brabant in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. Het is van belang om te weten in welke gebieden /zones het plangebied is gelegen. Uit het kaartmateriaal is gebleken dat het plangebied in de volgende gebieden/zones is gelegen:

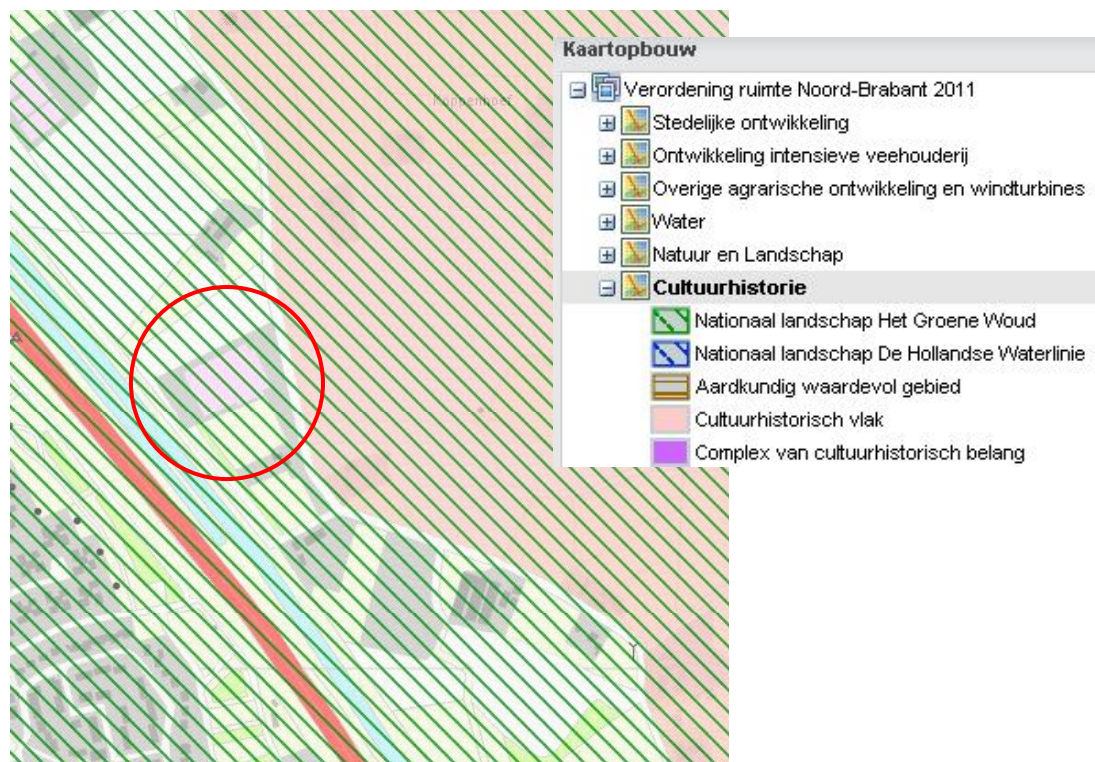
- reconstructiegebied verwevingsgebied;
- de groenblauwe mantel;
- cultuurhistorisch waardevol gebied het Groene Woud.



Figuur 3.2: Uitsnede verordening ruimte reconstructie



Figuur 3.3: Uitsnede verordening ruimte natuur en landschap



Figuur 3.4: Uitsnede verordening ruimte cultuurhistorie



### **Reconstructiegebied verwevingsgebied**

Met betrekking tot de reconstructiezonering is het plangebied op een goede plek gelegen. In de verwevingsgebieden is sprake van een menging van functies van onder meer landbouw, wonen en natuur. In deze gebieden is vanuit reconstructiedoelstellingen nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet wenselijk maar moet hervestiging en uitbreiding wel mogelijk zijn op die plaatsen waar de ruimtelijke kwaliteit of aanwezige functies zich daartegen niet verzetten. Aangezien er meerdere gevoelige bestemmingen (burgerwoningen) in de omgeving zijn gelegen kan gesteld worden dat er met betrekking tot het plangebied geen sprake is van een duurzame locatie.

Voor nieuwe ontwikkelingen in de groenblauwe mantel heeft de provincie specifieke regels opgesteld in haar Verordening. In dit geval is artikel 11.6 (Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen) van toepassing.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwon ontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB<sup>7</sup>-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, mits:
  - a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> ;
  - b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
  - c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
  - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
  - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
  - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> ;
  - g. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
  - h. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.

Ad 1a.

In onderhavig plan is de kavel groter dan 5.000 m<sup>2</sup>. Het betreft het hergebruik van het gebouw waarin voorheen een eiersorteercentrum functioneerde, waarbij het gehele pand wordt hergebruikt. Dat betekent, dat in de huidige situatie reeds vestiging van een bedrijf mogelijk is met een kavelgrootte van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>.

---

<sup>7</sup> Voormalig agrarisch bedrijf

De volledige ruimte in het pand is noodzakelijk voor de museale opstelling. Het uitstallen/tentoonstellen van auto's neemt veel ruimte in beslag, bezoekers hebben ruimte nodig om de klassieke auto's te bekijken en moeten er omheen kunnen lopen. Hergebruik van het bestaande pand heeft de voorkeur boven de realisatie van een nieuw pand. Met het geplande hergebruik wordt een zorgvuldig ruimtegebruik nagestreefd. Het pand wordt geschikt gemaakt door intern een verdieping in het gebouw te realiseren.

Naast het gebruik van het bestaande gebouw wordt er ook een deel gebruikt dat in het verleden in gebruik was voor de intensieve veehouderij. Dit deel is nu bestemd als agrarisch gebied, maar wordt in de toekomst gebruikt ten behoeve van de nieuwe functie. Op dit deel zal parkeren plaatsvinden en wordt het terrein heringericht voor een buitenmuseum. In totaal is het perceel dat in gebruik wordt genomen ongeveer 3 hectare. Ten aanzien van de buitenruimte die in gebruik wordt genomen voor parkeren en buitenmuseum vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats. Het perceel, zoals het nu is vormgegeven, heeft weinig waarde voor de Groenblauwe mantel, het is gelegen tussen twee "rode" bestemmingen en aan de overzijde van de weg vindt boomteelt plaats. Andere gronden, die beter zijn gesitueerd ten aanzien van natuur- en landschapswaarden worden van agrarische gronden omgezet naar natuur. Hierdoor wordt er naast de vestiging van een nieuwe functie een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd. Uiteraard is dat niet de verantwoording dat het dan mag plaatsvinden. De verantwoording zit hem puur in de plek van het museumpark. Deze plek is uitermate geschikt om een functie als deze te laten plaatsvinden. Een bedrijventerrein behoort niet tot de mogelijkheden vanwege de uitstraling en de samenhang van het museumpark met groen. Ook de landschappelijke inpassing en uiteraard de aantrekkingskracht dragen bij aan naamsbekendheid en ontwikkeling van Het Groene Woud en daarmee de Groenblauwe mantel.

Tenslotte biedt de verordening ook nog ruimte voor bestaande bedrijven die een groter kavel hebben dan 5.000m<sup>2</sup> om uit te breiden (artikel 11.6 lid 3). Het verhaal is dan ook tweeledig. Aan de ene kant wordt er een nieuwe functie gerealiseerd aan de andere kant laat het bestemmingsplan reeds een bedrijf toe dat een groter kavel heeft dan 5.000 m<sup>2</sup>.

Ad 1b.

In dit geval is er geen overtollige bebouwing, er vindt dan ook geen sloop (meer) plaats. Alle bestaande bebouwing wordt gebruikt.

Ad 1c.

Het toekomstige bedrijf heeft milieucategorie 2.

Ad 1d.

Het betreft hier één recreatief bedrijf.

Ad 1e.

De nieuwe functie betreft een museum in mobiel industrieel erfgoed (multifunctioneel bedrijf). Het heeft raakvlakken met een bedrijfstype en raakvlakken met vormen van dagrecreatie. Het betreft in ieder geval geen kantoor of baliefunctie.

Ad 1f.

De nieuwe functie betreft geen solitaire detailhandelsfunctie. Detailhandel vormt wel een ondersteunend (200 m<sup>2</sup>) onderdeel van het geheel, maar is geen solitaire functie.

Ad 1g.

De huidige legaal aanwezige bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de nieuwe functie. In het verleden is deze bebouwing hier toegestaan en men kan er dan ook vanuit gaan dat er een gunstige verhouding is tussen het bruto en netto ruimtebeslag. Daarnaast wordt het terrein heringericht zodat het beter bij de omgeving en de functie aansluit.

Ad 1h.

De bestaande bebouwing wordt gebruikt en is in het verleden dan ook als passend beschouwd in de omgeving. Op het gebouw wordt wel een kwaliteitsverbetering toegepast zodat deze beter geschikt (uitstraling) is voor de recreatieve functie. Daarnaast wordt het terrein heringericht zodat deze beter aansluit op de omgeving.

Het tweede lid van artikel 11.6 (Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen) luidt als volgt:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording waaruit blijkt dat ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

artikel 6.3

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.



## Ad 2

In dit geval is het bestemmingsvlak feitelijk gezien niet waardevol voor de groenblauwe mantel. Er is sprake van een bouwvlak ten behoeve van een eisersorteercentrum dat omgezet wordt naar een nieuwe multifunctionele bestemming. Het terrein dat naast het bestaande bestemmingsvlak is gelegen zal in gebruik worden genomen ten behoeve van de functie buitenmuseum en parkeren. Hierbij worden gronden met een bedrijfsbestemming, thans in gebruik als agrarische grond, omgezet naar de nieuwe functie en is er dus sprake van een inbreuk. Hiervoor zal compensatie plaatsvinden<sup>8</sup>. Deze compensatie zal dan op een plek plaatsvinden die beter tot zijn recht komt voor de ecologische en landschappelijke waarden van het gebied. Het gehele terrein wordt heringericht zodat het beter bij de omgeving en de nieuwe functie past. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van gebiedseigen soorten.

Het derde lid van artikel 11.6 (Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen) luidt als volgt:

3. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 1 of 2, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5000 m<sup>2</sup>, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waarbij blijkt dat:
  - a. overeenkomstige toepassing is gegeven aan de aspecten van verantwoording, bedoeld in artikel 3.8, vierde lid in samenhang met de verantwoording, bedoeld in het tweede lid;

### Artikel 3.8 vierde en tweede lid

Uit de verantwoording blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
  1. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied, of
  2. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein, of
  3. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein, of
  4. als laatste mogelijkheid, enig ander bedrijventerrein in de eigen gemeente.

Het bepaalde in het eerste lid geldt niet:

- a. voor zover de bestemming is verwezenlijkt;
- b. voor de regionale bedrijventerreinen

<sup>8</sup> Eén en ander is geregeld in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

- b. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 2.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- c. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- d. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- e. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een grootschalige voorziening.

Ad 3a.

De functie is afhankelijk van de omgeving waarin deze is gelegen. De groene uitstraling, de beleving en het Groene Woud gaan hand in hand. Het gaat hier om een recreatief bedrijf dat zich profileert in een groene setting en daar ook een duidelijke relatie mee heeft of wil ontwikkelen. Een bedrijventerrein is niet geschikt voor een functie als deze. Daarnaast heeft de bestaande functie reeds een kavel van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> en is er nog een uitbreidingsmogelijkheid van enkele duizenden vierkante meters. Fysiek gezien vindt er echter geen uitbreiding plaats, het betreft hier het hergebruik van het hele kavel. Zoals eerder vermeld past een functie als deze, niet op een bedrijventerrein. Sterker, als deze functie zich op een bedrijventerrein zou vestigen, zou deze niet eens levensvatbaar zijn. Beleving is het uitgangspunt en het concept is gericht op een groene landschappelijke omgeving. Een bedrijventerrein valt dan per definitie af.

Ad 3b.

In hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de landschappelijke inpassing van het geheel. Er wordt niet alleen aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van het initiatief. De gehele uitstraling van het initiatief draagt bij aan de versterking van het landschap in praktische en theoretische zin. Men kan stellen dat dit plan niet kan werken zonder de ligging in nationaal landschap het Groene Woud. Anderzijds zorgt deze ontwikkeling voor een grotere naamsbekendheid van het Groene Woud. Een functie zoals bedoeld in dit plan kan niet plaatsvinden op een bedrijventerrein of in het stedelijke. Groen, ruimte, landschap en beleving maken dit plan juist uniek. Er ontstaat een win-winsituatie. Het aantal vierkante meters aan bebouwing is in dit bestemmingsplan geborgd. Dat houdt in dat er maximaal 5.770 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig mag zijn.

Realisatie van het initiatief heeft tot gevolg dat de mogelijkheid op de planlocatie een eiersorteerhandel te laten functioneren en alle vrachtverkeer dat daarbij hoort, verdwijnt. Daarnaast is de initiatiefnemer ook nog voornemens om een extra ruimtelijke kwaliteitsverbetering toe te passen, door bedrijfsgronden, thans in gebruik als landbouwgrond, te laten omzetten naar natuur.

Er wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimtelijke kwaliteit, zowel voor het perceel zelf als voor de omgeving. De nieuwe uitstraling zorgt voor een verbetering net als de inrichting van het perceel. Zie hiervoor de paragrafen 4.2 t/m 4.5 van deze toelichting

Ad 3c, 3d en 3e

Er is sprake van een nieuwe functie op een bestaande plek met een reeds groter bestemmingsvlak/perceel dan 5.000m<sup>2</sup>, zonder uitbreiding van de bebouwing. Voor een uitbreiding van een functie groter dan 5.000m<sup>2</sup> zijn dezelfde voorwaarden van toepassing als bij artikel 11.6 van de Verordening. De verantwoording is hiervoor reeds beschreven.

Ad 3f.

Het betreft hier wel een bezoekersintensieve functie, maar geen grootschalige (zie hieronder).

Het vierde lid van artikel 11.6 (Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen) luidt als volgt:

4. Onder een grootschalige voorziening wordt begrepen een voorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt.

Ad 4.

De nieuwe functie betreft een bezoekersintensieve functie. In de verordening is opgenomen dat er niet zonder meer een bovenregionale voorziening mag worden gerealiseerd. Van een bovenregionale voorziening is sprake, wanneer meer dan 100.000 bezoekers per jaar worden ontvangen. De voorgenomen ontwikkeling verwacht circa 30.000 bezoekers per jaar. Dit is nader onderbouwd in hoofdstuk 2 (paragraaf 2.3.6). Het initiatief is daarom geen bovenregionale functie. De verkeerseffecten van de bezoekersintensieve functie dienen nader te onderbouwd te worden in een verkeersonderzoek. Dit is gebeurd. De resultaten daarvan komen aan bod in hoofdstuk 4.

### **De groenblauwe mantel**

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
  - a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden;
  - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

**Ad 1a.**

Het betreft hier het hergebruik van bestaande bebouwing, daarnaast wordt het terrein heringericht. Het doel van het museumpark is om met haar activiteiten aansluiting te vinden met de groene omgeving. Het museumpark is dan ook gebaat bij het in stand houden, het herstel en de ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Het perceel zelf vormt daar maar een klein onderdeel van, maar draagt hier toch aan bij door de landschappelijke inpassing. Daarnaast zal er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats vinden voor het in gebruik nemen van het perceel dat nu in agrarisch gebruik is.

**Ad 1b**

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende waarden in de omgeving en de invloed van de ontwikkeling daarop.

Naast de algemene regels voor de Groenblauwe mantel en de mogelijkheden die worden geboden is artikel 2.1. en artikel 2c van de Verordening ruimte van toepassing.

**Artikel 2.1.**

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat:

- a. ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat, behoudens ingeval in deze verordening 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.

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 alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;
  - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving;
  - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, is verzekerd, een en ander onder onverminderd hetgeen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

In paragraaf 4.3. wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van het Classic Park. Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande bestemmingsvlak en bestaande bebouwing. De waarden en de effecten van de ontwikkeling op de waarden zijn in dit bestemmingsplan beschreven en onderbouwd en tevens zijn de milieuaspecten hier toegelicht danwel onderzocht (zie paragraaf 4.2, t/m 4.11). De ontwikkeling wordt als passend in de omgeving ervaren. Enerzijds heeft dat te maken met het concept Classic Park (een museale/recreatieve functie in een bijzonder gebied (Groene woud) en anderzijds wordt er gebruik gemaakt van een bestaande locatie. Er heeft een verkeersonderzoek plaatsgevonden (zie paragraaf 4.11) waarin is verantwoord dat het verkeer is afgestemd met de ontsluitingswegen ofwel de ontsluitingswegen kunnen de verkeersaantrekkende werking van Classic Park verwerken.

#### **Artikel 2.2.**

De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven. De hiervoor beschreven verbetering past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft en is onderwerp van regionale afstem-

ming in het regionaal ruimtelijk overleg waaronder mede begrepen de planologische voorbereiding van landschapsontwikkeling.

De bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover 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.

Indien een kwaliteitsverbetering 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.

In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van het Classic Park. De landschappelijke inpassing wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst zodoende is de landschappelijke inpassing privaatrechterlijk vastgelegd en juridisch verzekerd. Naast de landschappelijke inpassing zal de initiatiefnemer een extra kwaliteitsverbetering toepassen binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Boxtel. Deze extra kwaliteitsverbetering is in samenspraak met de gemeente Boxtel kortgesloten. Deze kwaliteitsverbetering wordt eveneens in de anterieure overeenkomst vastgelegd en is daarmee ook juridisch verzekerd.

### **Nationaal landschap het Groene Woud**

De kernkwaliteiten van het nationaal landschap Het Groene Woud zijn het groene karakter, de kleinschalige openheid, de samenhang tussen beken, essen, kampen, bossen en heiden en de centrale ligging tussen de stedelijke gebieden van Noord-Brabant.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een nationaal landschap:

- a. strekt mede tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden;
- b. stelt regels ter bescherming van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden.

Ad a.

Het betreft hier het hergebruik van bestaande bebouwing, daarnaast wordt het terrein heringericht. Het doel van het museumpark is om met haar activiteiten aansluiting te vinden met de groene omgeving. Het museumpark is dan ook gebaat bij het in stand houden, het herstel en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten. Het perceel zelf vormt daar maar een klein onderdeel van, maar draagt hier toch aan bij door de landschappelijke inpassing.

Ad b.

Zoals al eerder vermeld zijn de kernkwaliteiten niet van toepassing op het perceel zelf. De huidige bebouwing en verhardingen zijn geen kernkwaliteiten. Het perceel dat in de huidige situatie in gebruik is als agrarisch (maïsland) draagt weinig tot niets bij aan de kernkwaliteiten. Omdat deze in gebruik wordt genomen voor het museumpark wordt er een extra ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Percelen die beter zijn gelegen, maar niet in gebruik zijn voor natuur en op dit moment weinig landschappelijke waarden bezitten worden omgevormd zodat deze kwaliteitsverbetering plaatsvindt voor het Groene Woud. Daarnaast wordt het museumpark landschappelijk ingepast.

### **Bedrijfswoning**

Evenals het geldende bestemmingsplan laat ook het onderhavige bestemmingsplan 1 (in pandige) bedrijfswoning toe.

Volgens artikel 11.1 lid 2 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant is de aanwezigheid van één bedrijfswoning toegestaan in de groenblauwe mantel indien 'de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is'. Hier is sprake van. Een bedrijfsbewoning wordt hier noodzakelijk geacht ter beveiliging van de vaak zeer kostbare auto's en andere voertuigen, die zijn tentoongesteld in Classic Park. Daarvoor is het noodzakelijk, dat er altijd iemand op het terrein aanwezig is.

### **Conclusie provinciaal beleid**

De Provincie borduurt voort op het aspect duurzaam en meervoudig ruimtegebruik dat vanuit het Rijk een belangrijk aspect is in de ruimte in Nederland. Daarnaast heeft de provincie nog enkele doelen opgenomen in haar beleid ten aanzien van natuurontwikkeling en bevordering en de ontwikkeling van de "plattelandseconomie". Daarnaast speelt de intensieve veehouderijsector nog een belangrijke rol in het provinciale beleid.

Het initiatief voor een museumpark is in principe passend binnen het provinciaal beleid. Er zijn echter een aantal voorwaarden waarbij rekening gehouden dient te worden. Zo mag het geen grootschalige voorziening zijn (>100.000 bezoekers per jaar), niet meer dan 200 m<sup>2</sup> in gebruik hebben ten behoeve van detailhandel en

dient het rekening te houden met natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden.

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 3 hectare en de bestaande hal heeft een bebouwd oppervlak van circa 5.770 m<sup>2</sup>. De bijbehorende bedrijfsmilieucategorie is 2 en de functie is bezoekersintensief. In de huidige situatie zijn reeds niet-agrarische functies toegestaan tot en met milieucategorie 2. Het terrein wordt in zijn geheel hergebruikt en er vindt aansluiting plaats bij het Nationale Landschap 'Het Groene Woud'. De ruimtelijke ontwikkeling betekent een belangrijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en past in de omgeving. Uit hoofdstuk 4 blijkt, dat het terrein goed ontsloten kan worden.

De provincie heeft een specifieke regeling opgenomen ten aanzien van niet-agrarische ontwikkelingen in het landelijk gebied (artikel 11.6). Hierin is opgenomen dat de functie niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> aan bestemmingsvlak mag hebben. Aan deze voorwaarde kan de functie niet voldoen. Er wordt gebruik gemaakt van de gehele bestaande bebouwing en de bedrijfsgronden, die nu in gebruik zijn als landbouwgrond (maïsland). Op basis van de verordening is het mogelijk voor niet-agrarische functies met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> om uit te breiden<sup>9</sup>, mits uit de omgevingstoets blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving en bijdraagt aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. De functie mag alleen na ontheffing bezoekersintensief (>100.000 bezoekers) zijn. De functie zal in de toekomst ongeveer 30.000 bezoekers per jaar aantrekken. Er dient uiteraard wel sprake te zijn van een goede ontsluiting. Dit wordt onderbouwd in de paragraaf verkeer in hoofdstuk 4.

In de regeling waarin wordt gesteld dat bestaande functies uit kunnen breiden, zijn enkele voorwaarden van toepassing. De hoofdvoorwaarde is in principe of er geen ruimte op een bedrijventerrein is. Aan deze voorwaarde kan het initiatief niet voldoen omdat deze gerelateerd is aan de groene ruimte. Juist die groene ruimte en de samenhang daarmee, maakt dit een uniek initiatief. Daarnaast levert het een bijdrage aan het Groene Woud door naamsbekendheid, de samenhang en de toeristische/recreatieve aantrekkingskracht. De uitstraling van de functie is hierbij cruciaal. Het perceel wordt dan ook grondig heringericht, waardoor er meer samenhang ontstaat en het karakter op de groene omgeving wordt geaccentueerd. Naast deze herinrichting wordt er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Op een andere betere plek in Het Groene Woud, Groenblauwe mantel worden percelen omgezet van agrarische grond naar natuur. Hierdoor wordt het Groene Woud versterkt.

---

<sup>9</sup> Juridisch-planologisch ligt op het perceel een bedrijfsbestemming, waar categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan. Vandaar dat uitgegaan wordt van de voorwaarden voor uitbreiding van een bestaand gevestigd bedrijf.



Uiteraard dient er rekening te worden gehouden met de bestaande kwaliteiten, zowel vanuit het Groene Woud als vanuit de groenblauwe mantel. De initiatiefnemer wenst dit te doen door middel van een landschappelijke inpassing, de herinrichting van het perceel en het omzetten van agrarische grond in natuur (elders). Dit kan echter niet via het bestemmingsplan geregeld worden, hiervoor zijn andere instrumenten van toepassing, zoals de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. In hoofdstuk 4 is de landschappelijke inpassing weergegeven.

Uiteraard is de verkeersaantrekkende werking van belang. Het betreft hier een bezoekersintensieve functie. Onderzocht is hoe de verkeersstromen gaan lopen, in welke mate de wegen het verkeer kunnen verwerken én of er voldoende parkeer ruimte op het terrein aanwezig is. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden en is opgenomen in hoofdstuk 4 van deze Toelichting.

De hoofdzaak van het initiatief heeft betrekking op cultureel (museum) en recreatief/educatief gebruik, in combinatie met een galerie; de overige functies (detailhandel, horeca en bedrijvigheid) zijn ondersteunend daaraan. In het kader van meervoudig en zuinig ruimtegebruik kan gesteld worden dat deze functie bijdraagt aan de doelstellingen van de provincie. Er wordt een bestaand gebouw hergebruikt door verschillende functies te combineren.

Samenvattend komt het er op neer dat het initiatief volgens het provinciaal beleid mogelijk is mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.



## 4. GEBIEDSWAARDEN EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een analyse te vinden van de (basis)waarden, die in en rond de betreffende locatie aanwezig zijn. Hiervoor wordt het project getoetst aan de natuur-, archeologische en cultuurhistorische waarden.

Daarnaast hebben nieuwe initiatieven te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten is ruimtelijk relevant. Na de gebiedswaarden zal wat betreft milieuaspecten achtereenvolgens ingegaan worden op:

- Water;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Externe veiligheid;
- Luchtkwaliteit;
- Geluidshinder;
- Bodem;
- Verkeer en parkeren.

### 4.2 Natuurwaarden

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau ruimtelijk is vastgelegd.

#### *Natuurbeschermingswet*

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk merkbare significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of beschermd natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

### *Flora- en faunawet*

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent onder andere dat opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde diersoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrictlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn, maar waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Indien in de bijlage van een gedragscode ook vogels worden genoemd, geldt deze vrijstelling ook voor deze soorten. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn, dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort wordt beschermd. Het beschermingsregime bepaalt ook het afwegingskader dat gebruikt wordt om de ontheffingsaanvraag te beoordelen.

### *Provinciaal beleid*

De ecologische hoofdstructuur (EHS) en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk in de structuurvisie vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

### **Aanpak van de werkzaamheden**

De aanpak van de werkzaamheden valt uiteen in twee delen. Het eerste deel betreft een bureaustudie waarbij het vigerende beleid, wetgeving, de verspreidingsgegevens en de mogelijke literatuur worden opgezocht. Het tweede deel betreft een veldbezoek.

Op 11 augustus 2010 is het plangebied door een ecooloog van BRO bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Daarnaast zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een beoordeling van het effect van de ontwikkeling op de flora- en faunawaarden.



Figuur 4.1 Plangebied Koppenhoefstraat 14

#### **Gebiedskenmerken, grondgebruik en verwachte natuurwaarden in het plangebied**

Het plangebied bestaat uit een voormalige eiersoorteerderij en een tweetal maïsvelden. De bebouwing is ongeschikt voor de vestiging van gebouwbewonende diersoorten of vogels. Het maïsveld is zeer soortenarm. De enige natuurwaarden komen voor in de randen en houtwal in het plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan buitengebied 2011 van de gemeente Boxtel geeft aan dat de gronden zijn gelegen binnen een waardevolle vegetatie. Om deze vegetatie te beschermen is een dubbelbestemming opgenomen.

## Resultaten

|                         |                                                                                       | Van<br>toepassing | Niet van<br>toepassing |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|
| Gebiedsbe-<br>scherming | Het gebied ligt in de invloedssfeer van een Natura-2000 gebied                        |                   | X                      |
|                         | Het gebied ligt in de invloedssfeer van de EHS                                        |                   | X                      |
|                         | Er wordt bos gekapt en de boswet treedt in werking                                    |                   | X                      |
| Soort bescherming       | Algemene soorten & soorten van tabel 1                                                | X                 |                        |
|                         | Soorten van tabel 2                                                                   |                   | X                      |
|                         | Soorten van de bijlage 1; het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten |                   | X                      |
|                         | Soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn                                        |                   | X                      |
|                         | Vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn                                      |                   | X                      |
|                         | Vogels waarvoor inventarisatie gewenst is                                             |                   | X                      |

## Toelichting resultaten

### *Gebiedsbescherming*

Het gebied ligt niet in de invloedssfeer van een Natura-2000 gebied of de EHS.

### *Soortbescherming*

Een groot deel van de soorten dat voorkomt in het plangebied is algemeen of valt onder de soorten van tabel 1. Het gaat hierbij om soorten als Bont zandoogje, Vlasleeuwenbekje en Fijnstraal. Voor de soorten van tabel 1 en de overige algemene soorten geldt dat ze slechts algemeen beschermd zijn en dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing van de Flora- en Faunawet hoeft te worden aangevraagd.

### *Vogels*

Er zijn geen vogelsoorten aangetroffen waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Er zijn ook geen sporen van soorten aangetroffen waarvoor inventarisatie als gewenst wordt aangegeven. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Voor alle broedvogels geldt dat voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren, geen ontheffing wordt verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd wanneer er geen vogels in of nabij het plangebied broeden. Daarom moet voor aanvang van werkzaamheden in het plangebied gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Deze controle dient als maatregel om de functionaliteit van de voortplantingsplaats te garanderen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart - augustus.

## Conclusie

Wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden mits bij de uitvoering van de werkzaamheden er rekening gehouden wordt met broedende vogels.

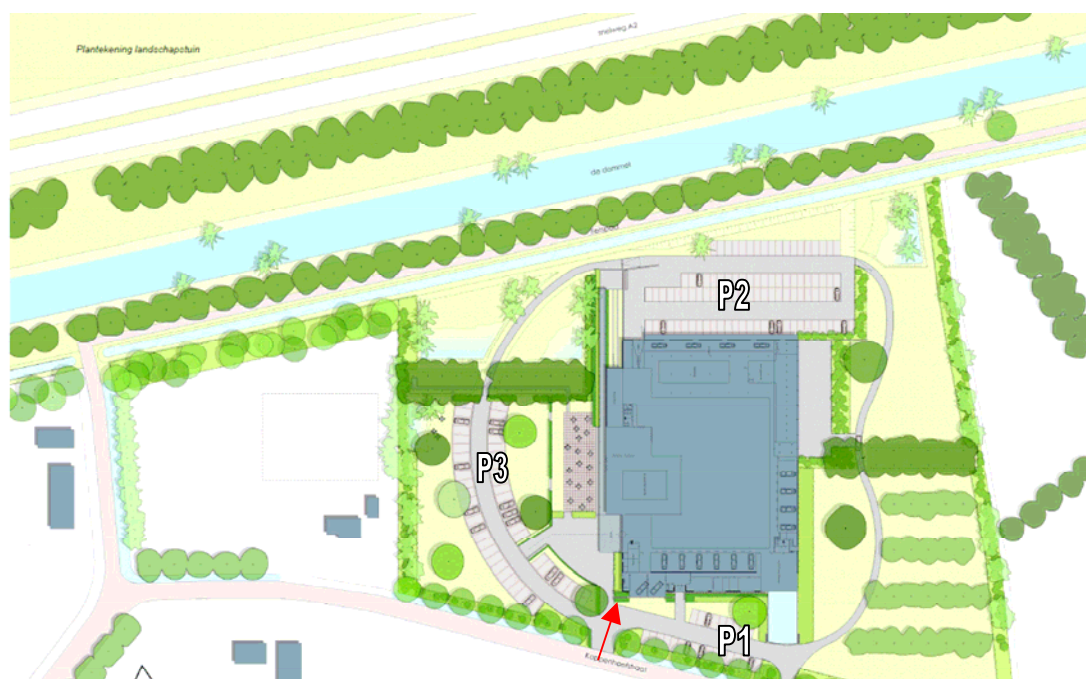
## 4.3 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

### Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de Koppenhoefstraat aangemerkt als een historische geografische lijn met een redelijk hoge waarde. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een museum voor mobiel industrieel erfgoed in een bestaand gebouw, met een beperkte uitbreiding aan de zuidzijde. De uitbreiding zal bestaan uit een, met de huidige bebouwing vergelijkbare en in verbinding staande, bebouwing. Hiermee is het plan niet in strijd met de geldende cultuurhistorische waarden.

### Landschap

De uitbreiding wordt gecombineerd met een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plan. Hiervoor is door de initiatiefnemer een inrichtingsplan opgesteld (zie figuur 4.2).



Figuur 4.2: Plantekening landschapstuin

Er wordt een forse impuls gegeven aan de inrichting van het buitenterrein van Classic Park. Vanaf de Koppenhoefstraat gezien wordt praktisch al het bestaande groen vervangen. De bestaande bomenstructuur vanaf de Koppenhoefstraat 12 wordt doorgezet richting Koppenhoefstraat 16. Het loadingdock aan de voorzijde van het pand wordt een vijverpartij. Praktisch al het bestaande straatwerk, asfalt en het beton wordt vervangen. Dit zal echter vanwege financiële redenen in etappes worden uitgevoerd. Het verder omzoomen van het terrein met voor het gebied karakteristieke inheemse beplanting zal het landschapsgevoel versterken.

De bestaande ingangen blijven behouden. De hoofdentree (zie rode pijl) is bedoeld voor bezoekers van Classic Park. Deze hoofdentree geeft ook direct zicht op de hoofdingang van het gebouw. Bezoekers met de auto worden echter direct na de ingang naar rechts gestuurd, voor het gebouw en de vijver langs. Aan de voorkant is het eerste parkeerterrein (P1) gelegen. Vanaf het parkeerterrein kan over een mooie laan naar het tweede parkeerterrein (P2) worden gereden. Rijdend op de laan passeer je bomenrijen en een terp met bomen. Voor de terp wordt de kleinschaligheid en de natuur aan de zijde van de Koppenhoefstraat versterkt. Achter de terp wordt de link gemaakt met de weidsheid van het omleidingkanaal. Daarnaast sluit het aan bij de flora en fauna van de natuurlijke zone van het kanaal. Het landschap is hier open en kent verschillende poelen. De poelen voorzien in het vasthouden van gebiedseigen water en het plaatselijk vernatten van de gebieden. De ruimte tussen het eerste en het tweede parkeerterrein is tevens een multifunctionele buitenruimte, het kan gebruikt worden als picknickplaats, voor kraampjes, als overloopparkruimte of voor eendaagse exposities.

Het tweede parkeerterrein is, evenals het eerste parkeerterrein, primair bedoeld voor dagelijkse auto's. Omdat deze parkeerplaats verdiept ligt, zal deze uit het zicht worden ontnomen vanaf de A2.

Het derde parkeerterrein is bedoeld voor klassieke of bijzondere motorvoertuigen. Dit kan gezien worden als een (tijdelijke) buitenexpositieruimte voor motorvoertuigen van bezoekers die een bijzondere waarde vertegenwoordigen.

Voor het maken van de solitairbomen, bomenrijen en houtwallen wordt gedacht aan de volgende soorten: *Fraxinus excelsior* cultivar (gewone es), *Populus x canadensis* 'Marilandica' (kloon van canadapopulier), *Quercus robur* (zomereik), *Salix alba* 'Liempde' (liempdse wilg), *Salix alba* (schietwilg) – genkot, *Quercus petraea* (wintereik), *Ulmus laevis* (steeliep), *Carpinus betulus* (haagbeuk), *Tilia vulgaris* (zomerlinde), *Malus sylvestris* (wilde appel), *Pyrus pyraeaster* (wilde peer).

De ecologische waarden worden versterkt door het aanbrengen van bomenrijen, perceelsrandbegroeiing en waterrijke zones. De cultuurhistorische waarden zijn terug te vinden in de kleinschaligheid.



## **Conclusie**

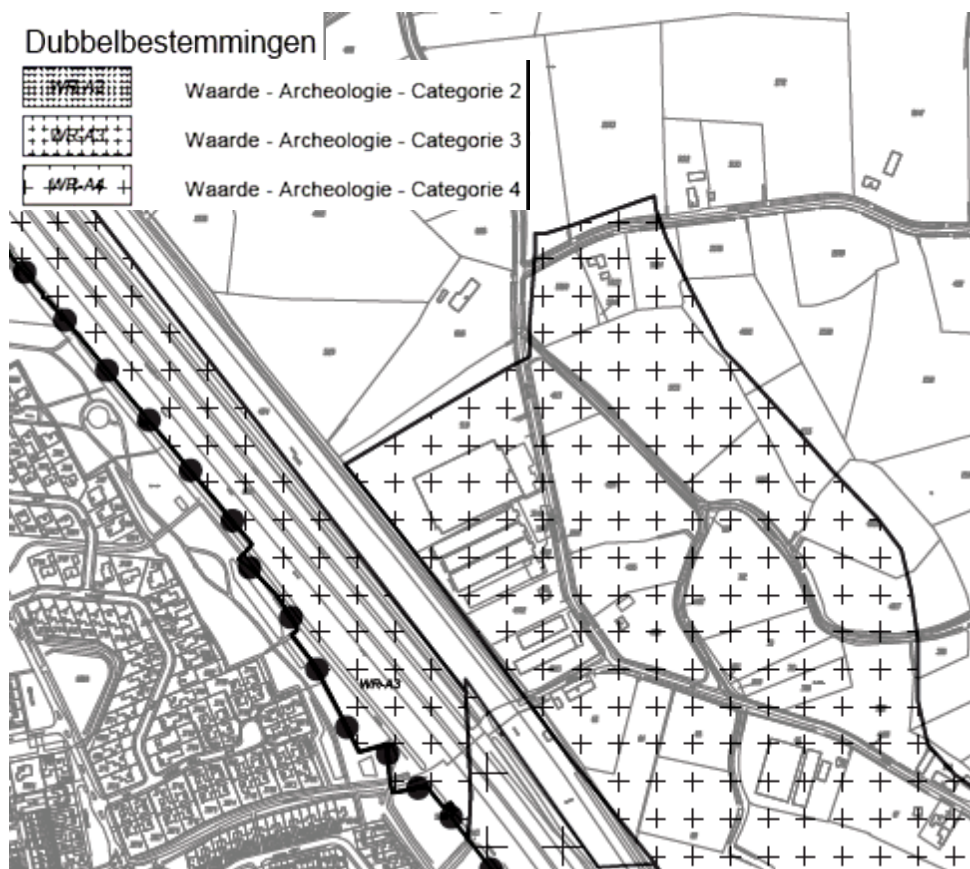
Het museum wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. Tevens zorgt de afgewogen inrichting en keuze voor begroeiing voor een versterking van de landschappelijke omgeving. Vanuit de aspecten cultuurhistorie en landschap zijn er geen belemmeringen voor realisatie van de beoogde ontwikkeling.

## **4.4 Archeologische waarden**

In het bestemmingsplan dient ingegaan te worden op de vraag hoe is omgegaan met eventuele archeologische waarden in het plangebied.

Het plangebied ligt volgens de provinciale archeologische verwachtingskaart ([chw.brabant.nl](http://chw.brabant.nl)) in een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Wanneer op het perceel bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ten behoeve van verharding binnen het plangebied, wordt er niet dieper dan 30 centimeter in de grond gegraven. Een archeologisch onderzoek is, gezien de ingrepen die met het plan samenhangen, niet noodzakelijk.

De gemeente Boxtel heeft ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden een nieuwe kaart opgesteld. Deze kaart wordt gebruikt om eventuele archeologische vondsten te beschermen. Op deze kaart is de locatie Koppenhoefstraat 14 in een zone gelegen die is aangeduid als Waarde – Archeologie – categorie 3 (ontwerp bestemmingsplan buitengebied NL.IMRO.0757.Bp01buitengeb2011-otw2 [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). De voor 'Waarde - Archeologie - Categorie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Voor bouw- of graafwerkzaamheden dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Om deze vergunning te verlenen dient de initiatiefnemer een archeologisch onderzoek voor te leggen aan de gemeente waarin is opgenomen dat er geen archeologische vondsten worden geschaad. Niet voor elk bouwwerk is een omgevingsvergunning vereist. Voor sommige werkzaamheden is deze omgevingsvergunning niet vereist. Deze zijn opgenomen in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 4.3 Uitsnede analoge verbeelding archeologische waarden, bestemmingsplan buitengebied 2011 gemeente Bodegraven-Reijndijk

### Conclusie

Zoals aangegeven vinden er graafwerkzaamheden plaats die niet dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk voor de uit te voeren werkzaamheden. Eventuele archeologische waarden komen niet in het geding. De dubbelbestemming 'Waarde – archeologie – categorie 3' wordt voor deze locatie opgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

## 4.5 Water

### Watertoets

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch ver-

ankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Provincie Noord-Brabant heeft de watertoets opgenomen in haar structuurvisie.

De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

### **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterplan van de gemeente Boxtel, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën 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. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

### *Waterschap de Dommel*

Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de gemeente Boxtel. In het Waterbeheersplan 2010-2015 'krachtig water 2010-2015' heeft het waterschap de beleidsdoelen voor deze periode vastgelegd.

Specifiek voor ruimtelijke ontwikkelingen heeft het waterschap een beleidsnota Uitgangspunten Watertoets opgesteld. De volgende uitgangspunten zijn in deze nota benoemd. Ten aanzien van dit nieuwbouwplan in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater: Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient te 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. In de beoogde situatie maakt het water een integraal onderdeel uit van de leefomgeving;
- 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'; ontwikkelingen dienen bij voorkeur te geschieden op plekken die qua ligging 'hoog en droog' genoeg liggen.

#### *Waterplan Boxtel*

Samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel heeft de gemeente Boxtel het Waterplan opgesteld. Het plan biedt een overzicht van de maatregelen die genomen moeten worden voor een goed waterbeheer. Daarbij gaat het om maatregelen op de korte en de lange termijn. Het Waterplan is een raamwerk voor alle watermaatregelen.

Bij het vaststellen van het toekomstperspectief voor een duurzaam watersysteem in Boxtel is een onderscheid gemaakt in vijf thema's:

- veiligheid;
- water;
- schoon;
- water als waarde;
- samenwerking/ communicatie.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd, conform de uitgangspunten 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van het waterschap. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

#### **Samenwerking met de waterbeheerder**

De waterparagraaf dient in het kader van de watertoets door de gemeente Boxtel te worden voorgelegd aan het Waterschap de Dommel. Het plan is inmiddels verzonden naar het waterschap. Het waterschap zal dit plan plenair behandelen in het wateradviesoverleg.

#### **Kenmerken watersysteem (huidige situatie)**

##### *Waterveiligheid/wateroverlast*

Het plangebied is gelegen nabij de Dommel, nabij een afwateringskanaal van deze regionale rivier. De Dommel is grotendeels onbedijkt, zo ook op deze locatie. Bene-

denstrooms van Boxtel (Sint-Michielsgestel – Den Bosch) is de Dommel wel groten-deels voorzien van kaden. Vlak ten noorden van het plangebied is een scherpe overgang tussen hoog (droog) en laag (nat) gebied te herkennen.

#### *Bodem en grondwater*

Het perceel heeft grondwatertrap VI, dat wil zeggen dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) tussen 40 en 80 cm-mv is gelegen. 1. Ter plaatse van de geplande poelen is de GHG, overeenkomstig de provinciale wateratlas gelegen op een diepte van 20 tot 60 cm-mv. Voor de wateropgave wordt derhalve uitgegaan van een GHG van 40 cm-mv. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) ter plaatse is dieper dan 1,20 meter onder maaiveld gelegen. Het plangebied bestaat uit relatief droge gronden.

#### *Oppervlaktewater*

Een afwateringskanaal van de Dommel stroomt circa 20 meter ten westen van de planlocatie. Dit afwateringskanaal is op de kaart Keurbeschermingsgebieden en attentiegebieden – Keur 2009, aangemerkt als inrichtingsvariant ‘natte natuurzone’. Voor deze inrichtingsvariant is in de Keur opgenomen dat het verboden is binnen een afstand van 10 meter uit de insteek van oppervlaktewaterlichamen:

- werken te maken, te hebben, te wijzigen of op te ruimen;
- graafwerkzaamheden te verrichten, anders dan normaal spit- en ploegwerk.

Het plangebied van onderhavig plan ligt om meer dan 10 meter uit de insteek van het afwateringskanaal. De Keur 2009 van Waterschap De Dommel vormt geen beperking voor onderhavige ontwikkeling.

#### *Riolering*

In de gemeente Boxtel wordt afvalwater en hemelwater in de meeste gebieden gemengd via de riolering afgevoerd. Dit wordt aangeduid als een gemengd stelsel.

### **Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen**

#### *Waterveiligheid/wateroverlast*

Gezien de ligging nabij de Dommel dient beoordeeld te worden of de locatie onder invloed van hoge waterstanden op de Dommel kan inunderen. Het plangebied is net als bebouwde gebieden in de nabijheid van de Dommel enigszins hoger gelegen dan het Dommeldal. Er mag vanuit worden gegaan dat de locatie hoog en droog genoeg is gelegen voor ontwikkeling. Het plangebied behoeft niet te worden voorzien van ophoging.

#### *Toename verhard oppervlak*

In de huidige situatie is het plangebied voor minder dan de helft verhard (circa 11.900 m<sup>2</sup> bestaande uit bebouwing en oppervlakteverharding) en bestaat daarnaast uit (agrarisch) groen (bomen, gras). De nieuwe ontwikkeling bestaat uit een beperk-

te uitbreiding van het pand en het aanbrengen van extra verhardingen voor opstelruimte van klassieke voertuigen en parkeren. Het extra dakoppervlak van de uitbreiding, en de aanvullende oppervlakte aan verharding (wegen, parkeerplaatsen, inritten) bedragen circa 12.725 m<sup>2</sup>.

#### *Benodigde bergingscapaciteit*

Om de toename van het verharde oppervlak te compenseren dient het hemelwater in het plangebied geborgen te worden. Met behulp van de Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO)-tool van het waterschap is berekend dat bij een neerslaggebeurtenis die gemiddeld eens per 10 jaar voorkomt (T=10) 38 m<sup>3</sup> regenwater tijdelijk geborgen moet kunnen worden. Bij een neerslaggebeurtenis die gemiddeld eens per 100 jaar voorkomt (T=100) dient 51 m<sup>3</sup> (38 m<sup>3</sup> + 13 m<sup>3</sup>) geborgen te kunnen worden.

Om tot deze berekening te komen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bruto oppervlak plangebied (circa): 29.650 m<sup>2</sup>
- Bestaand verhard oppervlak (circa): 11.900 m<sup>2</sup>
- Nieuw totaal verhard oppervlak: 12.725 m<sup>2</sup>
- Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak (gemiddeld): 7,50 m + NAP
- GHG: 6,90 m + NAP
- Infiltratiesnelheid bodem (aanname): 0,5 m/dag
- Maximale peilstijging (in normaal nat jaar): 0,3 m
- Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario: 0,4m
- Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario: 0,5 m
- Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario: 0,87 l/s/ha

Gezien de bodemopbouw en grondwaterstand is het mogelijk het hemelwater plaatselijk te bergen en te infiltreren. Binnen het plangebied is realisatie van poelen en een vijver beoogd. De infiltratie in de ondergrond zal worden bevorderd door de ondergrond van de poelen en vijver te verbeteren. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de poelen en vijver een bodemdiepte zullen krijgen van 0,5 tot 0,6 meter, gemeten vanaf het huidige maaiveld. De bodem van de poelen en vijver ligt hiermee ruim boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Hiermee wordt verzekerd dat ook bij hoge grondwaterstanden infiltratie kan plaatsvinden.

In de T=10 situatie dient 38 m<sup>3</sup> hemelwater te worden geborgen in de poelen en de vijver. Ervan uitgaande dat in deze situatie een maximale peilstijging van 0,3 wordt toegestaan dienen de poelen en vijver een gezamenlijk oppervlak te hebben van  $38 \text{ m}^3 / 0,3\text{m} = 127 \text{ m}^2$ . Binnen het plangebied zijn circa 900 m<sup>2</sup> aan poelen en een vijver gepland. Derhalve hebben deze poelen en vijver ruim voldoende capaciteit, om aan de wateropgave te voldoen. Bij extreme neerslag kan hemelwater tijdelijk tot aan maaiveld stijgen. Gezien het grote wateroppervlak zal dit, naar alle waarschijnlijkheid, niet gebeuren. Vanuit de poelen kan hemelwater volledig infiltreren in de ondergrond.

### *Waterkwaliteit*

Aangezien hemelwater gescheiden wordt afgevoerd en vervolgens in het milieu wordt gebracht, is de kwaliteit van het afgevoerde hemelwater een aandachtspunt. Bij het tentoonstellen van klassiek mobiel industrieel erfgoed, is het aannemelijk dat motorolie op het erf terecht komt. Op het perceel zullen olieafscheidende voorzieningen worden getroffen, zodat voldaan wordt aan de waterkwaliteitsnormen.

### *Riolering*

Het huishoudelijk afvalwater zal op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden afgevoerd. Het vuilwater dient op de perceelsgrens te worden aangeboden.

### **Conclusie**

De planontwikkeling voorziet in een beperkte toename van verharde oppervlakten binnen het plangebied. De toename van verharde oppervlakten zal worden gecompenseerd door de aanleg van poelen en een vijver, met een minimale capaciteit van 38 m<sup>3</sup>. Hemelwater zal niet worden afgevoerd via de riolering en worden geborgen in riante poelen van circa 900 m<sup>2</sup> (waar ruimschoots 38 m<sup>3</sup> kan worden geborgen). Huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd via de riolering. In het kader van het vooroverleg zal het bestemmingsplan aan het waterschap worden voorgelegd.

## **4.6 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: *“een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken”*. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering van de VNG’<sup>10</sup>. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging.

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Daarbij geldt als uitgangspunt dat een rustige woonwijk een gebied is waar, afgezien van wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies voor komen. De afstanden uit de richtafstandenlijst kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden.

---

<sup>10</sup> VNG, Bedrijven en milieuzonering, Editie 2009



Binnen het plangebied wordt de hoofdactiviteit, het museum (met galerie) van mobiel industrieel erfgoed en het repareren van klassieke auto's en onderdelen. Daarnaast wordt ondersteunende detailhandel en ondersteunende horeca gerealiseerd. Dit wordt planologisch-juridisch vastgelegd met de bestemming 'Cultuur en ontspanning – Museum'. Ten aanzien van de bovengenoemde functies gelden de volgende richtafstanden:

- Museum, 10 meter;
- Ondersteunende handel in auto's, reparatie- en servicebedrijven, 30 meter;
- Ondersteunende handel in auto-onderdelen en autoaccessoires, 30 meter;
- Ondersteunende detailhandel, 10 meter;
- Ondersteunende horeca, 10 meter;
- Ondersteunende kantoorruimte (ten behoeve van museum), 10 meter.

De grootste richtafstand van de verschillende functies is 30 meter. Voor deze functies geldt, dat de afstand tussen de geprojecteerde functies en het dichtstbijzijnde woonperceel meer dan 30 meter is. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige project. In figuur 4.4 is de afstand van de dichtstbijzijnde gevoelige functie tot aan het gebouw weergegeven. Hierin is te zien dat de afstand ruim 70 meter is.



Figuur 4.4 Afstand Classic park, gebouw - dichtstbijzijnde gevoelige functie



### *Geur*

Per 1 januari 2007 is de Wet 'geurhinder en veehouderij' in werking getreden. Een museum is een geurhindergevoelig object in de zin van deze wet. Indien een nieuwe ruimtelijke activiteit wordt ontplooid, dient getoetst te worden of het woon- en leefklimaat op de te ontwikkelen locatie gehandhaafd kan blijven en of niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Om mede het woon- en leefklimaat van omliggende woningen te beschermen, ligt om agrarische bedrijven heen een geurhindercontour. Daarnaast mag, om niemand onevenredig in zijn belangen te schaden, een reeds bestaande activiteit geen hinder ondervinden in het uitoefenen van zijn bedrijf binnen de grenzen van zijn bestaande bouwblok.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Boxtel. Er is een onderzoek<sup>11</sup> verricht naar de geurcontouren van bedrijven in de omgeving van het plangebied. Het onderzoek is opgenomen als separate bijlage 1. Uit het onderzoek blijkt dat voor wat betreft de vergunde geuremissie van de veehouderijen in de omgeving van het plangebied, er geen beperkingen zijn voor de geplande ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied. Anderzijds hebben de geplande ontwikkelingen geen beperkende invloeden voor de huidige bedrijfsvoering van de onderzochte bedrijven. Daarnaast worden de veehouderijbedrijven in beginsel niet in de uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

### **Conclusie**

De aspecten bedrijven en milieuzonering en geur vormen geen belemmering voor de realisatie van onderhavig project.

## **4.7 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 op 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 projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

---

<sup>11</sup> Agel Adviseurs, Onderzoek geur veehouderijbedrijven Koppenhoefstraat 14 te Boxtel, 21 juni 2010

### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### **Groepsrisico**

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (en advies vragen aan) de regionale brandweer.

Voor het plangebied is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd<sup>12</sup>. Dit onderzoek is als separate bijlage 2 opgenomen bij dit bestemmingsplan. Hieronder worden enkel de belangrijkste conclusies weergegeven.

### **Inrichtingen**

In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die relevant zijn wat betreft het aspect externe veiligheid.

### **Transport**

#### *Weg*

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de westelijk gelegen rijksweg A2. De A2 is een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Uit de rekenresultaten volgt dat het plangebied ruim buiten de plaatsgebonden risico  $10^{-6}$  ligt. Het plaatsgebonden risico levert geen beperkingen voor de realisatie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De aanvaardbaar geachte basisveiligheid is aanwezig.

---

<sup>12</sup> Onderzoek externe veiligheid bestemmingsplan Buitengebied Boxtel 2006 'Herziening Koppenhoefstraat 14, 22 november 2010, Agel Adviseurs.

Het groepsrisico is berekend voor 3 scenario's.

Scenario 1: autonome situatie

Scenario 2: jaargemiddelde nieuwe situatie

Scenario 3: weekenddag nieuwe situatie (worstcase benadering)

Op basis van de uitgevoerde risicoberekeningen kan worden gesteld dat de ruimtelijke ontwikkeling niet relevant is voor de hoogte van het groepsrisico. Uitgaande van een jaargemiddelde is zelfs sprake van een lichte afname van het groepsrisico.

Het groepsrisico voor de Rijksweg A2 hoeft geen beperking te geven voor de realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling. Wel is van belang dat bij de ruimtelijke uitwerking van het plan o.a. rekening wordt gehouden met de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van de personen en de inzetbaarheid van de hulpdiensten.

#### *Buisleiding*

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van buisleidingen van Gasunie. Uit het onderzoek volgt dat het plaatsgebonden risico van de aanwezige buisleidingen geen beperkingen geeft voor de realisatie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De aanvaardbaar geachte basisveiligheid is aanwezig.

Het groepsrisico van de buisleiding is berekend voor dezelfde 3 scenario's als bij het wegverkeer. De oriëntatiewaarde wordt ruim onderschreden. Op basis van de berekeningen kan gesteld worden dat er als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen sprake is van een marginale toename indien uitgegaan wordt van het worstcase scenario (scenario 3). In alle scenario's is de overschrijdingsfactor echter ruim kleiner dan de factor 1. Op basis hiervan kan het groepsrisico als niet relevant aangemerkt worden. Voor de verantwoording van het groepsrisico kunnen de aanwezige hogedruk aardgasleidingen als niet relevant aangemerkt worden.

Wel dient voldaan te worden aan het vrijhouden van een belemmeringstrook met een breedte van 4 meter aan beide zijden, gemeten uit het hart van de buisleiding.

#### *Vaarwegen*

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over vaarwegen is in onderhavig geval niet van toepassing.

#### *Spoorwegen*

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen is in onderhavig geval niet van toepassing.

#### *Verantwoording van het groepsrisico*

In hoofdstuk 7 van het onderzoek externe veiligheid in bijlage 2 is een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

In het kader van het vooroverleg zal contact opgenomen worden met de regionale brandweer voor een advies over bovenstaande.

## 4.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De beoogde ontwikkeling betreft een museum voor mobiel industrieel erfgoed, deze functie komt niet voor in de lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Derhalve is een luchtkwaliteitonderzoek<sup>13</sup> uitgevoerd om de effecten in beeld te brengen. De onderzoeksrapportage is opgenomen als separate bijlage 3.

Uit de rapportage volgt dat er berekeningen zijn uitgevoerd ter plaatse van de nabijgelegen woningen en op de perceelsgrens. Uit de berekeningen volgt dat zowel in 2011 als 2015 voldaan wordt aan de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Uit de berekeningsresultaten blijkt zelfs een lichte afname van de concentratie NO<sub>2</sub>.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

---

<sup>13</sup> Agel adviseurs, Akoestisch onderzoek wegverkeer, Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel 2006 "Herziening Koppenhoefstraat 14", 18 januari 2011.

## 4.9 Geluidshinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (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.

In het plan wordt voorzien in een inpandige bedrijfswoning in de noordoostelijke hoek van het pand. Deze locatie bevindt zich binnen de invloedssfeer van twee wegen. Dit is de rijksweg A2 waar een maximumsnelheid van 120 kilometer per uur geldt, en de Koppenhoefstraat waar een maximumsnelheid geldt van 60 kilometer per uur. Derhalve is een akoestisch onderzoek<sup>14</sup> uitgevoerd om de invloed van deze wegen op de gevel van de bedrijfswoning binnen het plangebied te toetsen. De onderzoeksrapportage is opgenomen als separate bijlage 4.

### Akoestisch onderzoek

Uit de rapportage blijkt dat als gevolg van het wegverkeer op de Koppenhoefstraat er geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB optreedt. Als gevolg van de A2 wordt niet voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. De waarde op de noordwestgevel van de woning is 50 dB, waardoor wel voldaan wordt aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Het vaststellen van een hogere waarde is noodzakelijk.

Ter plaatse van de bedrijfswoning kan de kwaliteit van de akoestische omgeving worden geclassificeerd als redelijk tot goed. Verder is de eis van een geluidluwe gevel niet van toepassing op de bedrijfswoning en zijn er geen gevelmaatregelen noodzakelijk ten einde te kunnen voldoen aan de eis van 33 dB uit het Bouwbesluit ten aanzien van het binnenniveau.

### Hogere waarde

Conform het ontheffingenbeleid van de gemeente Boxtel dient beschouwd te worden wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot bron- en overdrachtmaatregelen. De huidige positionering van de bedrijfswoning (stedenbouwkundige overweging) is zodanig gekozen dat vanuit de woning voldoende (toe)zicht is op de arriverende en vertrekkende bezoekers. Indien de woning volledig aan de noordoostgevel van het pand wordt gepositioneerd wordt voldaan aan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. Dit gaat echter ten koste van het (toe)zicht hetgeen ongewenst is.

---

<sup>14</sup> Agel adviseurs, Onderzoek luchtkwaliteit, Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel 2006 “Herziening Koppenhoefstraat 14”, 18 januari 2011.

Het reduceren van de geluidbelasting middels het plaatsen van een scherm is in principe mogelijk. Indien het scherm een lengte van 50 meter en een hoogte van 5 meter heeft, wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Voor een dergelijk scherm zijn uit verkeerskundig oogpunt geen beperkingen. De kosten van een dergelijk scherm zijn echter niet proportioneel gelet op het effect te weten een reductie van de geluidbelasting van 2 dB ter plaatse van één woning (financiële overweging).

Het vervangen van het asfalt op de A2 is geen optie aangezien het reeds toegepaste 2-laags ZOAB geluidarm is en voor rijkswegen het hoogst haalbare is. Landschappelijke en vervoerskundige overwegingen zijn in de voorliggende situatie niet van toepassing.

Naast de algemene ontheffingscriteria is er een aantal afgeleide criteria die in de positieve zin worden betrokken bij het verzoek voor een ontheffing. Voor het plangebied geldt het criteria grond/ en bedrijfsgebondenheid. De woning waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd heeft een directe relatie met de op hetzelfde perceel te realiseren inrichting.

#### **Conclusie**

Op de noordwestgevel van de bedrijfswoning vindt als gevolg van de A2 een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting plaats. De waarde op de noordwestgevel voldoet aan de maximale ontheffingswaarde. Het vaststellen van een hogere waarde is noodzakelijk.

### **4.10 Bodem**

In geval van nieuwbouw van woningen of bedrijven is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 vereist. Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

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 (in verband met milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt voornamelijk gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing in het plangebied, er is nauwelijks sprake van uitbreiding ervan.

PM Bij terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal het bodemonderzoek worden toegevoegd.

#### 4.11 Verkeer en parkeren

Het omvormen van een voormalig eiersorteercentrum tot een museum voor mobiel industrieel erfgoed heeft verkeersbewegingen tot gevolg. Een van de voorwaarden voor de mogelijkheid voor het realiseren van Classic Park is dat de verkeersstromen als gevolg van de ontwikkeling, voldoende kunnen worden afgewikkeld.

Het effect op het verkeer in de omgeving van het plangebied is onderzocht in een verkeersonderzoek<sup>15</sup>. Dit onderzoek is opgenomen als separate bijlage 5. In het verkeersonderzoek zijn verkeersberekeningen uitgevoerd voor de verwachte bezoekersaantallen (bezoekersscenario 1). Ten tijde van het verkeersonderzoek was nog onbekend of hogere bezoekersaantallen werden voorzien, zodat tevens gerekend is met bezoekersscenario 2. Echter, momenteel is duidelijk dat op reguliere openingdagen uitsluitend bezoekersscenario 1 (40 tot 60 personen op weekdays, 350 personen op weekenddagen) verwacht wordt. De verkeersberekeningen ten aanzien van bezoekersscenario 2 zijn beschouwd in het kader van evenementen in Classic Park, die iets meer bezoekers trekken dan een reguliere openingdag.

##### *Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling*

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de ontwikkeling van het museum zorgt voor een verkeersgeneratie van ongeveer 400 motorvoertuigen op een weekenddag bij 350 bezoekers op die dag. Bij een verdubbeling van het aantal bezoekers, verdubbelt eveneens het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar de planlocatie. Dit kan het geval zijn wanneer het museum een evenement organiseert. De toename van de verkeersintensiteiten op de routes naar de planlocatie, als gevolg van de ontwikkeling van het themapark, past in alle gevallen bij de functie die de wegen in de omgeving hebben volgens het gemeentelijk verkeersbeleid.

Op twee kruisingen op de route naar de planlocatie is de verkeersafwikkeling beoordeeld aan de hand van berekening van verliestijden. De kruising Schijndelsedijk – Koppenhoefstraat en de rotonde Schijndelseweg – Brederodeweg zijn beschouwd. Voor de kruising Schijndelsedijk – Koppenhoefstraat tonen berekeningen aan dat op een gemiddelde weekenddag de bezoekersaantallen met minimale wachttijden kunnen worden afgewikkeld. Wanneer het museum wordt bezocht door meer bezoekers dan in bezoekersscenario 1 is beschouwd, lopen de wachttijden in de avondspits op voor het verkeer dat bij het museum weggrijdt. Echter, het is aannemelijk dat evenementen in het museum zich concentreren op weekenddagen. Op weekenddagen kan het verkeer van en naar de planlocatie zich voldoende afwikkelen.

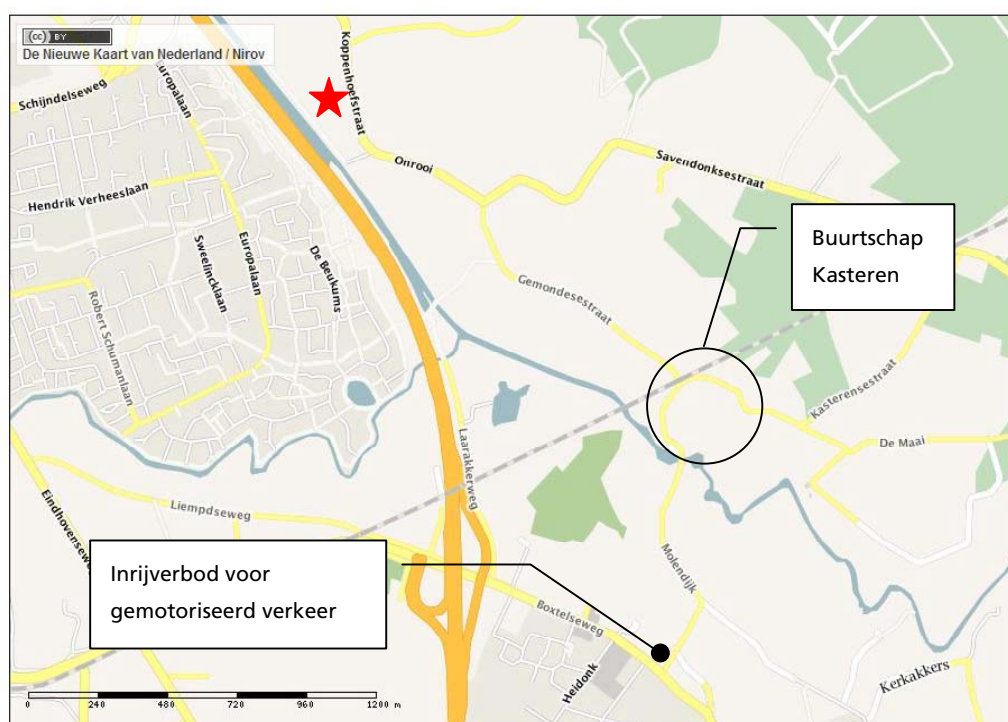
---

<sup>15</sup> BRO, Verkeersonderzoek Classic Park te Boxtel, 18 februari 2011

De rotonde Schijndelseweg – Brederodeweg wordt in de huidige situatie al veel gebruikt. Verkeer van en naar het themapark op een werkdag (avondspits) draagt bij aan onacceptabel lange wachttijden. De restcapaciteit van de rotonde op werkdagen tijdens de avondspits is gering. Op een gemiddelde weekenddag wikkelt het verkeer, na ontwikkeling van het themapark, zich met acceptabele wachttijden af.

#### Verkeer via Kasteren

De locatie van het museum in mobiel industrieel erfgoed is gelegen ten noorden van buurtschap Kasteren. De bewoners van Kasteren ervaren overlast van sluipverkeer uit de richtingen Gemonde, Schijndel en Sint Oedenrode van en naar de rijksweg A2.



Figuur 4.3 Ligging plangebied en buurtschap Kasteren

Een van de infrastructurele plannen die op de situatie van invloed kan zijn, is de parallelstructuur A2. Deze parallelstructuur zal de afritten Boxtel en Boxtel-Noord via een direct tracé kunnen verbinden met de Schijndelseweg (N618). In het GVVP wordt een afweging gemaakt voor de ligging van de weg. De korte verbinding tussen A2 en Schijndelseweg (N618) biedt een alternatief voor verkeer dat in de huidige situatie een route kiest via Kasteren en kan als gevolg daarvan de leefbaarheid in het buurtschap verbeteren. De ruimtelijke en financiële mogelijkheden voor de aanleg van de parallelstructuur worden op dit moment intensief door de gemeente onderzocht. De aanleg van de parallelstructuur is nog geen vastgesteld beleid, dus er kan nog niet op de parallelstructuur worden gerekend.



De ligging van het museum in mobiel industrieel erfgoed aan de rand van de Meierij maakt de locatie zeer geschikt om deze met een klassieke auto te benaderen via landelijke routes, onder andere via buurtschap Kasteren. Om deze wens en de effecten ervan te bespreken met de bewoners van Kasteren is de initiatiefnemer in contact getreden met buurtvereniging Kasteren. Het plan voor het museum is door de initiatiefnemer gepresenteerd en de buurtvereniging reageerde positief, vooral omdat het om een heel ander type verkeer gaat dan de te snel rijdende woon- en werkforensen, die 's ochtends en 's avonds de weg onveilig maken.

#### *Parkeren*

Uitgangspunt voor het parkeren door bezoekers en werknemers is dat dit in zijn geheel op eigen terrein wordt gefaciliteerd. Hiervoor zijn in het inrichtingsplan van het perceel 173 parkeerplaatsen opgenomen. Op werkdagen is dit aantal voldoende om de parkeerbehoefte van het themapark op te vangen. Wanneer op weekenddagen en bij evenementen de parkeerbehoefte groter is dan 173 plaatsen, wordt de buitenruimte op het noordelijk deel van het perceel ingezet om parkeren op te vangen.

Het deel van het perceel dat extra parkeerbehoefte kan opvangen heeft een omvang van ongeveer  $(2.400 + 1.100 =) 3.500 \text{ m}^2$ . Uitgaande van circa  $25 \text{ m}^2$  per parkeerplaats (inclusief ruimte voor groenafscheidings en ruimte voor in- en uitparkeren) biedt dit gedeelte van het perceel nog ruimte aan ongeveer 130 auto's. Op het perceel is voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein op te vangen. In de bijlagen behorende bijlage 5 van deze toelichtingen zijn de onderliggende berekeningen opgenomen.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling van het museum in mobiel industrieel erfgoed Classic Park is, wat betreft het aspect verkeer en parkeren, haalbaar voor de verwachte bezoekersaantallen, zowel op reguliere openingsdagen als bij evenementen waarbij meer bezoekers worden verwacht. Hierbij dient in aanmerking te worden genomen dat de verkeersafwikkeling op de rotonde Schijndelseweg – Brederodeweg op een werkdag en tijdens de avondspits in het jaar 2020, reeds zonder ontwikkeling van het themapark niet optimaal is. Bij 40 à 60 bezoekers op een werkdag zorgt de ontwikkeling van het themapark voor slechts een marginale bijdrage aan de verkeersdruk op dit punt, op dit tijdstip.

Op het perceel is voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein op te vangen.



## 5. CONSEQUENTIES VOOR ECONOMISCHE POSITIE BOXTEL

### 5.1 Culturele voorzieningen

De initiatiefnemer (Classic Park Holding) heeft zich breed georiënteerd op het concept Classic Park, in binnen- en buitenland. Het streven is om op de planlocatie een museum (met galerie) voor mobiel industrieel erfgoed volgens een marktgericht en samenhangend productconcept in te richten.. Hierbij vindt stalling en onderhoud van classic cars plaats en verkoop van daarbij horende lifestyle te realiseren. Met name het concept Meilenwerk, met vestigingen in drie grote Duitse steden, biedt veel inspiratie. Ze bieden behalve verkoop, onderhoud en stalling een complete 'belevingswereld' rond classic cars, inclusief ondergeschikte detailhandel, horeca en ontmoetingsruimten. De laatste functies sluiten qua uitstraling en kwaliteitsniveau geheel aan op het onderwerp en de (doorgaans koopkrachtige) doelgroepen. De zaken, gevestigd in monumentale panden, zijn in principe voor iedereen gratis toegankelijk. Er worden frequent doelgroepgerichte evenementen, symposia en bedrijfspresentaties georganiseerd in de vestigingen en Meilenwerk is vaak in de media.

Andere, meer grootschalige voorbeelden van ontmoetingsplaatsen voor liefhebbers van klassieke auto's zijn het Franse circuit van Le Mans en het Engelse landgoed Goodwood. Op deze locaties worden geregeld merkgerichte activiteiten georganiseerd, die meestal druk worden bezocht. Zo zijn er overigens nog meer voorbeelden van concepten rond het thema, in binnen- en buitenland en in allerlei soorten en maten. In Nederland bestaat geen goed voorbeeld voor het beoogde concept in Boxtel. De verschillende, vaak hoogwaardige zaken, richten zich vrijwel geheel op verkoop en onderhoud, met doorgaans bescheiden horeca. Soms is er een (klein) museum gevestigd, zoals in The Gallery in Brummen.



Figuur 5.1: Sfeerimpressies Meilenwerk, Duitsland

De museumfunctie staat voorop. Om een compleet dagprogramma en afwisseling aan te bieden wordt er ruimte geboden voor stalling, onderhoud, verkoop en overige dienstverlening (onder andere verzekeren, themareizen) ten behoeve van classic cars. De overige functies zijn ondersteunend en zullen qua aard, assortiment, doelgroepen en kwaliteitsniveau moeten aansluiten bij het onderwerp. Dit is, aldus de initiatiefnemer, ook nadrukkelijk in het belang van het totale concept en de aantrekkingskracht op de deels kapitaalkrachtige, maar relatief kritische doelgroepen.

Overigens is in principe iedereen welkom, jong en oud. Om het laagdrempelige karakter te versterken wordt wellicht samenwerking gezocht met historische musea in de omgeving. Ook zullen frequent bijzondere activiteiten en exposities worden georganiseerd, waar mogelijk samen met lokale organisaties en kunstenaars.

Het geheel moet uitstraling en een zekere allure hebben. Het assortiment van de ondersteunende lifestylewinkeltjes zou bijvoorbeeld (zonder volledig te zijn) kunnen bestaan uit '*automobilia*' als merkgebonden onderdelen, gereedschappen, kleding(accessoires), speelgoed (bijvoorbeeld modelauto's, trapauto's), posters/schilderijen, literatuur en lectuur, dvd's etc. Daarnaast wil de ondernemer enige ruimte hebben om andere artikelen in het hogere marktsegment te verkopen, aansluitend op de behoeften van de doelgroep. Men wil ook streekproducten verkopen, mits deze enige relatie met classic cars hebben dan wel goed inspelen op de behoeften van bezoekers.

De horeca ondersteunt de ontmoetingsfunctie van Classic Park. Het heeft niet alleen een functie voor de primaire klanten (museumbezoekers), maar ook voor deelnemers aan toertochten, zakelijke bijeenkomsten en 'toevallige' bezoekers (aan- en verkoop auto's, stalling, reparatie). Door de bijzondere ambiance ontstaat een dag-recreatieve functie die zonder meer bijzonder is, lokaal én regionaal. Het Groene Woud krijgt er zo, in combinatie met de ondergeschikte horeca en de lifestylewinkeltjes, een forse recreatieve trekker bij. In totaal verwacht de ondernemer circa 30.000 bezoekers per jaar.

## **5.2 Economische visie detailhandel en horeca gemeente Boxtel**

De Economisch Visie voor de gemeente Boxtel, deel detailhandel en horeca (november 2009) hanteert de volgende uitgangspunten.

De gemeente hecht veel waarde aan een goed functionerend detailhandels- en horeca-aanbod, vanwege de economische functie en zeker ook de maatschappelijke functie. De ambitie voor de detailhandel- en horecastructuur in Boxtel is als volgt:

- Het bieden van een in kwalitatief en kwantitatief opzicht zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk voorzieningenpakket (winkels, horeca, warenmarkt en evenementen) voor
  1. inwoners van de gemeente Boxtel én
  2. voor toeristen en recreanten uit de regio en elders.
- Verder ontwikkelen van Boxtel als het bruisende centrum van het Groene Woud: het benutten van kansen en versterken van kwaliteiten gericht op het verhogen van de lokale en regionale aantrekkingskracht door het versterken van de recreatieve functie van het centrum.
- Het versterken van het ondernemersklimaat door het bieden van ruimte aan passende ondernemersinitiatieven, het bevorderen van de onderlinge samenwerking en een goede dienstverlening richting individuele ondernemers.

De bestaande detailhandel- en horecastructuur vormt de basis voor de toekomst. Afgeleide doelstellingen zijn:

- Boxtel het bruisende centrum van het Groene Woud;
- Optimaliseren en complementeren van een totaal pakket aan detailhandel- en horecavoorzieningen op wijkniveau, dicht bij de consument;
- Versterking toeristische functie door complementering van het aanbod, meer differentiatie in het aanbod;
- Versterken en verbinden voor de toeristische aantrekkingskracht van centrum Boxtel en kern Liempde, inclusief promotie;
- Uitbreiding perifere detailhandel met lokale functie;
- Geen nieuwe solitaire detailhandels- en horecavestigingen;
- Duurzaam en groen als thema verwerken in aanbod en evenementen;
- Samenwerking.

### **5.3 Meerwaarde Classic Park voor detailhandel en horeca**

Het concept Classic Park kan zich ontwikkelen tot een belangrijk, uniek recreatief knooppunt ('Poort') in het Groene Woud. Het kan een belangrijk uitgangspunt worden voor toertochten, wandelingen en fietstochten in het gebied. Daarbij speelt in ieder geval ondersteunende horeca, maar ook een vorm van ondersteunende detailhandel een wezenlijke rol. Een sterke recreatieve voorziening kan niet zonder horeca. Het symboliseert de gastvrijheid van een attractie, maar is ook hier wezenlijk voor de exploitatie. Ook kan de horeca een belangrijke verzorgende functie krijgen voor bezoekers van het Groene Woud.

Het initiatief verruimt dus het voorzieningenpakket in de gemeente Boxtel, met name in kwalitatieve zin. Het Groene Woud krijgt er een bijzondere trekker bij, waardoor nieuwe doelgroepen (waaronder toeristen en recreanten) het gebied zullen bezoeken. De initiatiefnemer streeft voor alle ondergeschikte deelfuncties (retail, horeca, evenementen, etc.) naar een hechte relatie met het thema classic cars.

De initiatiefnemer heeft duidelijk aangegeven wat de meerwaarde is van detailhandel en horeca binnen het totale, hoogwaardige productconcept. Het beoogde, deels zelfs exclusieve assortiment is uniek voor Boxtel en omgeving en zeker niet concurrerend voor het bestaande aanbod in Boxtel. Detailhandel zal ondersteunend zijn aan de hoofdfunctie en het thema classic cars en zal zeker niet het karakter krijgen van een reguliere winkel. Verkoop van artikelen zonder relatie met het hoofdthema (zoals woninginrichting of laaggeprijsde 'partijgoederen') is, zo stelt de initiatiefnemer, dan ook absoluut niet aan de orde. Daarmee zou het concept de primaire doelgroepen van zich vervreemden en in een zinloze concurrentie treden met in dit type goederen gespecialiseerde aanbieders.

De ondergeschikte betekenis van detailhandel en horeca moet via het bestemmingsplan ook worden gewaarborgd. Een direct verband van het assortiment met het thema classic cars is dus essentieel. Verkoop van streekproducten lijkt op de locatie goed mogelijk.

## 6. MER

### 6.0.1 Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009<sup>16</sup>. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

### 6.0.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

#### Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied (circa 3 hectare) wordt een cultuurhuis mogelijk gemaakt, in de vorm van een museum en clubhuis ineen. De nieuwe functie heeft raakvlakken met een bedrijfstype en met vormen van dagrecreatie. De bestemming wordt 'Cultuur en ontspanning – Museum'. De huidige bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de nieuwe functie. Fysiek gezien vindt er een beperkte uitbreiding van gebouwen plaats aan de zuidzijde. De uitbreiding zal bestaan uit een, met de huidige bebouwing vergelijkbare en in verbinding staande, bebouwing. Het overige deel van het

---

<sup>16</sup> HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

terrein wordt heringericht voor het buitenmuseum en parkeren. De verwachting is dat het cultuurhuis ongeveer 30.000 bezoekers per jaar zal trekken.

Op basis van lijst D van het Besluit m.e.r. valt het cultuurhuis niet direct onder één van de opgenomen activiteiten. De activiteit sluit het meest aan bij categorie 10: recreatieve- en toeristische voorziening. Een activiteit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar;
2. een oppervlakte van 25 hectare of meer;
3. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

### *Conclusie*

De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Of de activiteit gelegen is in een gevoelig gebied wordt later in deze subparagraaf beschreven.

### **Gevoelig gebied**

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. In bijlage 1 zijn de verschillende gebieden die aangewezen zijn als gevoelig gebied opgenomen.

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch waardevol gebied Het Groene Woud<sup>17</sup> (Nationaal landschap Het Groene Woud). De kernkwaliteiten van het nationaal landschap Het Groene Woud zijn het groene karakter, de kleinschalige openheid, de samenhang tussen beken, essen, kampen, bossen en heiden en de centrale ligging tussen de stedelijke gebieden van Noord-Brabant.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de Koppenhoefstraat aangemerkt aan een historische geografische lijn met een redelijke hoge waarde (zie ook paragraaf 4.3 van de toelichting).

Uit paragraaf 4.2 van de toelichting volgt dat het plangebied **niet** ligt in de invloedssfeer van een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden.

Het plangebied behoort **niet** tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Ook behoort het plangebied **niet** tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied.

---

<sup>17</sup> Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant



### Conclusie

De ontwikkeling ligt in het nationaal landschap Het Groene Woud, wat als gevoelig gebied is aangewezen in onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Omdat het hier gaat om het hergebruik van bestaande bebouwing worden de kernkwaliteiten van het nationaal landschap Het Groene Woud niet aangetast. De uitbreiding zal worden gecombineerd met een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij een forse impuls wordt gegeven van het buitenterrein.

De uitbreiding is niet in strijd met de geldende cultuurhistorische waarden. De uitbreiding zal bestaan uit een, met de huidige bebouwing vergelijkbare en in verbinding staande, bebouwing.

### Milieugevolgen

In hoofdstuk 4 zijn de verschillende milieueffecten beschouwd. Met name de verkeersaantrekkende werking van het museum en de effecten hiervan op de lucht- en geluidskwaliteit op woningen gelegen langs de Koppenhoefstraat en de N618 is van belang, zie paragraaf 4.11).

Conclusie van het verkeersonderzoek<sup>18</sup> is dat het museum wat betreft het aspect verkeer haalbaar is voor de verwachte bezoekersaantallen, met hierbij de kanttekening dat de rotonde Schijndelseweg –Brederodeweg ook zonder ontwikkeling van het museum niet optimaal is, maar dat de bezoekers slechts een marginale bijdrage leveren aan de verkeersdruk op dit punt.

Uit de berekeningsresultaten<sup>19</sup> van het onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat langs de Koppenhoefstraat in geen van de zichtjaren (2010, 2011 en 2015) de grenswaarden van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> worden overschreden. Uit de berekeningsresultaten blijkt tevens een lichte afname van de concentratie NO<sub>2</sub>. Ter plaatse van de ontwikkeling is alleen de etmaalnorm voor PM<sub>10</sub> relevant. Deze wordt niet overschreden.

De beoordelingslocaties voor de luchtkwaliteit betreffen de woningen langs de Koppenhoefstraat tussen het perceel van de ontwikkeling en de N618 en het perceel van de ontwikkeling zelf. Met betrekking tot de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling zijn de beoordelingspunten op de perceelsgrens aan de voorzijde en op de perceelsgrens aan de achterzijde geplaatst.

Er is voor het bestemmingsplan akoestisch onderzoek<sup>20</sup> gedaan in verband met de inpandige realisatie van een bedrijfswoning (geluidsgevoelige bestemming) binnen het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat op de woning als gevolg van het weg-

<sup>18</sup> BRO, Verkeersonderzoek Classic Park te Boxtel, 18 februari 2011

<sup>19</sup> Agel adviseurs, Onderzoek luchtkwaliteit, Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel 2006, "Herziening Koppenhoefstraat 14", 13 december 2010

<sup>20</sup> Agel adviseurs, Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel 2006, "Herziening Koppenhoefstraat 14", 18 januari 2011

keer op de Koppenhoefstraat een gevelbelasting van ten hoogste 46 dB Lden (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) optreedt. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting bij gevoelige bestemmingen (o.a. woningen) is 48 dB Lden (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder).

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is de verwachting dat op de bestaande woningen aan de Koppenhoefstraat en de N618 de geluidsbelasting (door de extra verkeersbeweging van het naar het museum) niet significant zal toenemen door de ontwikkeling van het museum.

### **6.0.3 Conclusie**

Ondanks het feit dat de activiteit gelegen is in het nationaal landschap Het Groene Woud en de redelijk hoge cultuurhistorische waarde van de Kopphoefstraat is er geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen en een hieruit volgende m.e.r.-beoordelingsplicht. De kernkwaliteiten van het nationaal landschap Het Groene Woud wordt niet aangetast, omdat het hier gaat om het hergebruik van bestaande bebouwing. Ook wordt de uitbreiding gecombineerd met een zorgvuldige landschappelijke inpassing en verkleining van het bouwvlak, waarbij een forse impuls wordt gegeven aan het buitenterrein.

## 7. JURIDISCHE PLANOPZET

### 7.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

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. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingen, de algemene regels, het overgangsrecht en de slotregels aan de orde komen. In de tweede paragraaf van dit hoofdstuk worden de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

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 bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft 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.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Boxtel 2006, herziening Koppenhoefstraat 14' is conform de eisen van de Wro en de Wabo opgesteld. Naast de wettelijke eisen van de Wro en de Wabo is in dit bestemmingsplan aangesloten bij het vigerend bestemmingsplan,, het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2011 en het 'concept - handboek bestemmingsplannen' van de gemeente Boxtel. De bestemmingen zijn voor zover mogelijk overgenomen en aangepast aan de specifieke situatie. Het bouwvlak is gewijzigd ten opzichte van het oude bestemmingsplan in verband met de ligging van bestaande bebouwing.

## 7.2 Opbouw van de bestemmingsregeling

### 7.2.1 Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### 7.2.2 Bestemmingen

#### (Enkel)bestemmingen

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

#### Opbouw van elke bestemming

De opbouw van elke (enkel)bestemming ziet er als volgt uit<sup>21</sup>:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (facultatief);
- afwijken van de bouwregels (facultatief);
- specifieke gebruiksregels (facultatief);
- afwijken van de gebruiksregels (facultatief);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (facultatief);
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (facultatief);
- wijzigingsbevoegdheid (facultatief).

---

<sup>21</sup> Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hieronder volgt per toegepast (enkel)bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

### **Bestemmingsomschrijving**

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, (bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca) etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerst genoemd. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

### **Bouwregels**

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Afwijken van de bouwregels**

Door het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid bestaat de mogelijkheid om door het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bepaling dient niet opgenomen te worden voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop aangepast te worden. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking die met de vergunning kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de vergunning wordt verleend.

Het gaat hier om bevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

### **Specifieke gebruiksregels**

In deze bepaling zijn de in de bestemmingsomschrijving toegestane nevenfuncties nader gespecificeerd. Verder de vormen van gebruik genoemd die in ieder geval strijdig zijn met de bestemming.

### 7.2.3 Algemene regels

#### **Antidubbeltelbepaling**

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### **Algemene gebruiksregels**

Het gaat hier om de algemene verbodsregel, dat gronden en bouwwerken niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt.

#### **Algemene bouwregels**

In dit onderdeel is uitsluitend een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen.

#### **Algemene afwijkingsregels**

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

#### **Algemene procedureregels**

In dit artikel is een procedure opgenomen voor het toepassen van de nadere eisenregeling.

#### **Overige regels**

Deze regel omvat onder andere de strafbaarheid van het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken.

### 7.2.4 Overgangs- en slotregels

#### **Overgangsrecht**

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

#### **Slotregel**

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

### 7.3 Specifieke bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent één bestemming 'Cultuur en ontspanning – Museum' een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – Categorie 3' en 'Waarde – Waardevolle vegetatie'. Deze wordt hieronder kort toegelicht.

#### **De bestemming 'Cultuur en ontspanning – Museum'**

De voor 'Cultuur en ontspanning – Museum' bestemde gronden zijn bedoeld voor een museum voor opstelling van klassieke en andere bijzondere auto's, motoren en tractoren.

Daarnaast zijn ondersteunend hieraan reparatie van klassieke en andere bijzondere auto's, motoren en tractoren, een stallingsruimte van klassieke en andere bijzondere auto's, motoren en tractoren en kantoren toegestaan. Tot slot zijn ondersteunende horeca- en detailhandelsvoorzieningen en groenvoorzieningen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing toegestaan. Verder is één inpandige bedrijfswoning toegestaan. De locatie van de bedrijfswoning is door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

De maximale omvang van de ondersteunende detailhandel, horeca, stallingsruimte, reparatie klassieke auto's en kantoren is vastgelegd in artikel 3.4.1.

Evenementen in tijdelijke tenten en in de open lucht zijn pas toegestaan nadat Burgemeester en Wethouders gebruik willen maken van hun afwijkingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 3.5.1.

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt tussen gronden binnen en buiten het bouwvlak. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, tenzij het betreft kleine gebouwen ten behoeve van de toegelaten functies, zoals een fietsenstalling voor bezoekers, die op de fiets komen. De toegestane goot- en bouwhoogte voor gebouw(en) binnen het bouwvlak zijn door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven. Voor gebouwen buiten het bouwvlak geldt een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 3 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele perceel toegestaan. De maatvoeringseisen die gesteld worden aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels opgenomen. Voor transparante erfafscheidingen is een maximale hoogte van 2 meter opgenomen in verband met de veiligheid van het terrein.

**Leiding – Gas**

Voor de bescherming van de in het plangebied aanwezige hogedrukgasleiding is een dubbelbestemming opgenomen. Het opnemen van een dubbelbestemming voorkomt dat geldende enkelbestemming kan leiden tot een onevenredige aantasting van de leiding. Bouwen ten dienste van de andere bestemming is slechts mogelijk gehoord de beheerder van de leiding.

**Waarde – Archeologie – Categorie 3**

Voor de gronden is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – Categorie 3 opgenomen, om eventueel archeologische waarden in de grond te beschermen. Deze regeling sluit aan bij het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2011 van de gemeente Boxtel.

**Waarde – Waardevolle vegetatie**

Voor de gronden is tevens de dubbelbestemming Waarde – Waardevolle vegetatie opgenomen, om eventuele waardevolle vegetatie te beschermen. Deze regeling sluit aan bij het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2011 van de gemeente Boxtel.



## **8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Inleiding**

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin is neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Derhalve wordt in de volgende paragraaf ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

### **8.2 Economische uitvoerbaarheid**

#### **8.2.1 Financieel economische haalbaarheid**

De omstandigheid dat er voor de gemeente zelf geen kosten zijn verbonden aan de realisering en exploitatie van het plan zoals in onderhavige situatie, ontslaat de gemeente niet van de verplichting een onderzoek in te stellen naar de uitvoerbaarheid van het plan en de uitkomsten van het onderzoek in deze plantoelichting op te nemen.

In het kader van het opstellen van een anterieure overeenkomst is voorsnog niet gebleken dat de ontwikkelende partij over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Ook is gebleken dat er geen onvoorziene, hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen hoge, financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve naar verwachting economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

#### **8.2.2 Verhaal van kosten**

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;

- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een museum voor mobiel industrieel erfgoed, met ondersteunende horeca en detailhandel en een bedrijfswoning en betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

In afwijking hiervan behoeft de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- a) het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b) het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
- c) het stellen van eisen, regels, of een uitwerking niet noodzakelijk is.

Ten behoeve van onderhavig initiatief heeft de gemeente met de initiatiefnemer een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie zijn verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

## **9. PROCEDURE**

### **9.1 Inleiding**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

### **9.2 Inspraak**

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf 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 bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak zal worden verwoord in een inspraakverslag.

### **9.3 Wettelijk vooroverleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) 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 zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

### **9.4 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.



**BIJLAGE**



## Bijlage 1: Gevoelige gebieden op basis van onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

| Soort gebied                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschermd natuurmonument                                           | een gebied dat krachtens artikel 10, eerste lid, of 12, eerste lid, van de Natuurbeschermingswet 1998 is aangewezen als een beschermd natuurmonument                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Natura 2000-gebieden                                               | een gebied dat krachtens artikel 10a, eerste lid, van de Natuurbeschermingswet 1998 is aangewezen als een gebied ter uitvoering van richtlijn nr. 79/409/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand (PbEG L 103) en richtlijn nr. 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (PbEG L 206)                                                           |
| Ecologische Hoofdstructuur                                         | een kerngebied, begrensde natuurontwikkelingsgebied of begrensde verbindingzone, dat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur, zoals die structuur is vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of, bij het ontbreken daarvan, in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening, of, bij het ontbreken daarvan, zoals die structuur voorkomt op de kaart Ecologische Hoofdstructuur, behorend bij deel 4 van het Structuurschema Groene Ruimte (LNV-kenmerk GRR-95194) |
| Watergebied van internationale betekenis (wetlands volgens Ramsar) | een gebied dat krachtens de op 2 februari 1971 te Ramsar tot stand gekomen Overeenkomst inzake watergebieden van internationale betekenis, in het bijzonder als verblijfplaats voor watervogels (Trb. 1975, 84), is aangemeld als watergebied van internationale betekenis                                                                                                                                                                                                                                             |
| Grondwaterbeschermingsgebied                                       | een krachtens artikel 1.2, tweede lid, onder a, van de wet bij provinciale verordening aangewezen gebied met uitzondering van de zones waar het met het oog op de bescherming van het diepe grondwater is verboden te boren                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Landschapkwaliteit                                                 | een gebied met behoud en herstel van de bestaande landschapkwaliteit, zoals dat gebied is vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of, bij het ontbreken daarvan, in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening, of, bij het ontbreken daarvan, zoals dat gebied voorkomt op de kaart Landschap, behorend bij deel 4 van het Structuurschema Groene Ruimte                                                                                                                |
| Beschermd monument                                                 | een gebied dat krachtens artikel 3, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd monument                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Belvedere-gebied                                                   | een Belvedere-gebied als bedoeld in de bijlage «Gebieden» bij de nota «Belvedere, beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting» (Kamerstukken II 1998/99, 26 663, nr. 2) voorzover dat is vastgelegd in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening of geldend bestemmingsplan                                                                                                                                                              |





## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Onderzoek geur veehouderijbedrijven**

**Bijlage 2: Onderzoek externe veiligheid buisleiding**

**Bijlage 3: Luchtkwaliteitsonderzoek**

**Bijlage 4: Geluidsonderzoek wegverkeer**

**Bijlage 5: Verkeersonderzoek**

**Bijlage 6: Nota van inspraak en vooroverleg**



**Regels**



