

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Boxtel

Ontwerp bestemmingsplan

“Lennisheuvel”

Datum: 6 september 2012

Projectnr. 01222.017.01

Gemeente Boxtel

Ontwerp bestemmingsplan

“Lennisheuvel”

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0757.BP08lennisheuvel2012-OTW1

d.d. : 06-09-2012

Auteur:	mevr. ing. D.N. Verhaak - Kruit
Collegiale toets:	dhr. ing. B. Nieuwenhuizen
Status:	ontwerp bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	4
2	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Functionele structuur	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	PLANBESCHRIJVING	21
4.1	Beheer	21
4.2	Specifiek	21
5	MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Geluidhinder	23
5.3	Bedrijven en milieuzonering	24
5.4	Bodem	25
5.5	Landschap	25
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	26
5.7	Waterhuishouding	30
5.8	Ecologie	33
5.9	Luchtkwaliteit	34
5.10	Externe veiligheid	35
5.11	Kabels, leidingen en straalpaden	37
5.12	Verkeer en parkeren	38
5.13	Duurzaam bouwen	38
6	JURIDISCHE PLANOPZET	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Opbouw van de regels	39
6.3	Bestemmingen	39
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
7.1	Inleiding	45
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	45
7.3	Economische uitvoerbaarheid	46
8	OVERLEG EN INSPRAAK	47
8.1	Inleiding	47
8.2	Vooroverleg	47
8.3	Zienswijzen	47

Bijlage 1 Monumentenlijst



Begrenzing van het plangebied weergegeven op een topografische kaart



Ligging van Lennisheuvel binnen de gemeente Boxtel weergegeven op een satellietfoto

INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Boxtel is voornemens om voor de bebouwde kom van de kern Lennisheuvel één alomvattend bestemmingsplan in procedure te brengen. Deze bestemmingsplanactualisatie maakt onderdeel uit van een grote actualisatieronde in de gemeente Boxtel die in 2002 is begonnen. Uiteindelijk zal de gemeente Boxtel in de nieuwe situatie beschikken over 10 grote bestemmingsplannen.

Het op te stellen plan betreft een conserverend bestemmingsplan dat voldoende houvast biedt om het ruimtelijk beleid uit te voeren dat voldoet aan de eisen van deze tijd. Nieuwe, toekomstige ontwikkelingen zijn hierin niet opgenomen. Hiervoor zullen aparte procedures worden doorlopen.

Een tweede aanleiding om over te gaan tot actualisatie van de bestemmingsplannen van Lennisheuvel is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die van kracht is geworden per 1 juli 2008. Voor bestemmingsplannen die op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro ten minste 5 jaar oud zijn, moet binnen 5 jaar een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan dient langs de elektronische weg te worden vastgelegd en vastgesteld (vanaf 1 januari 2010). Om de leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid van het bestemmingsplan te vergroten, dient het bestemmingsplan te voldoen aan de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening (RSRO). Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan de eisen van de Wro.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Lennisheuvel is een kerkdorp gelegen in de gemeente Boxtel. Het is een klein dorp met circa 1.127 inwoners. Het dorp ligt ten zuiden van de kern Boxtel nabij het bedrijventerrein Ladonk. De ontstaanswijze van Lennisheuvel als een domeinakkerdorp is nog steeds goed herkenbaar in het ringvormige stratenpatroon. Aan dit oude stratenpatroon is lintbebouwing gesitueerd.

Het actualiseringprogramma voor de bestemmingsplannen in de gemeente gaat uit van zo groot mogelijke, overzichtelijke plangebieden. Voor de kern Lennisheuvel betekent dit, dat de hele kern in één bestemmingsplan planologisch geregeld wordt. Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woongebieden. Andere functies komen uiteraard ook voor, maar zijn dusdanig geïntegreerd met het wonen dat deze zonder bezwaar in het plan kunnen worden meegenomen. Ook het centrumgebied met voorzieningen en het agrarische gebied, welke is gelegen tussen de bebouwingslinten, is in het plangebied opgenomen. Daarnaast is het groengebied "de Paardenwei" opgenomen, gelegen aan de noord-oostkant van de kern. Het betreft een bestaand groengebied, waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend. Voor de begrenzing aan de buitenzijde geldt hoofdzakelijk de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied. De plangrens kent hierdoor een grillig verloop.

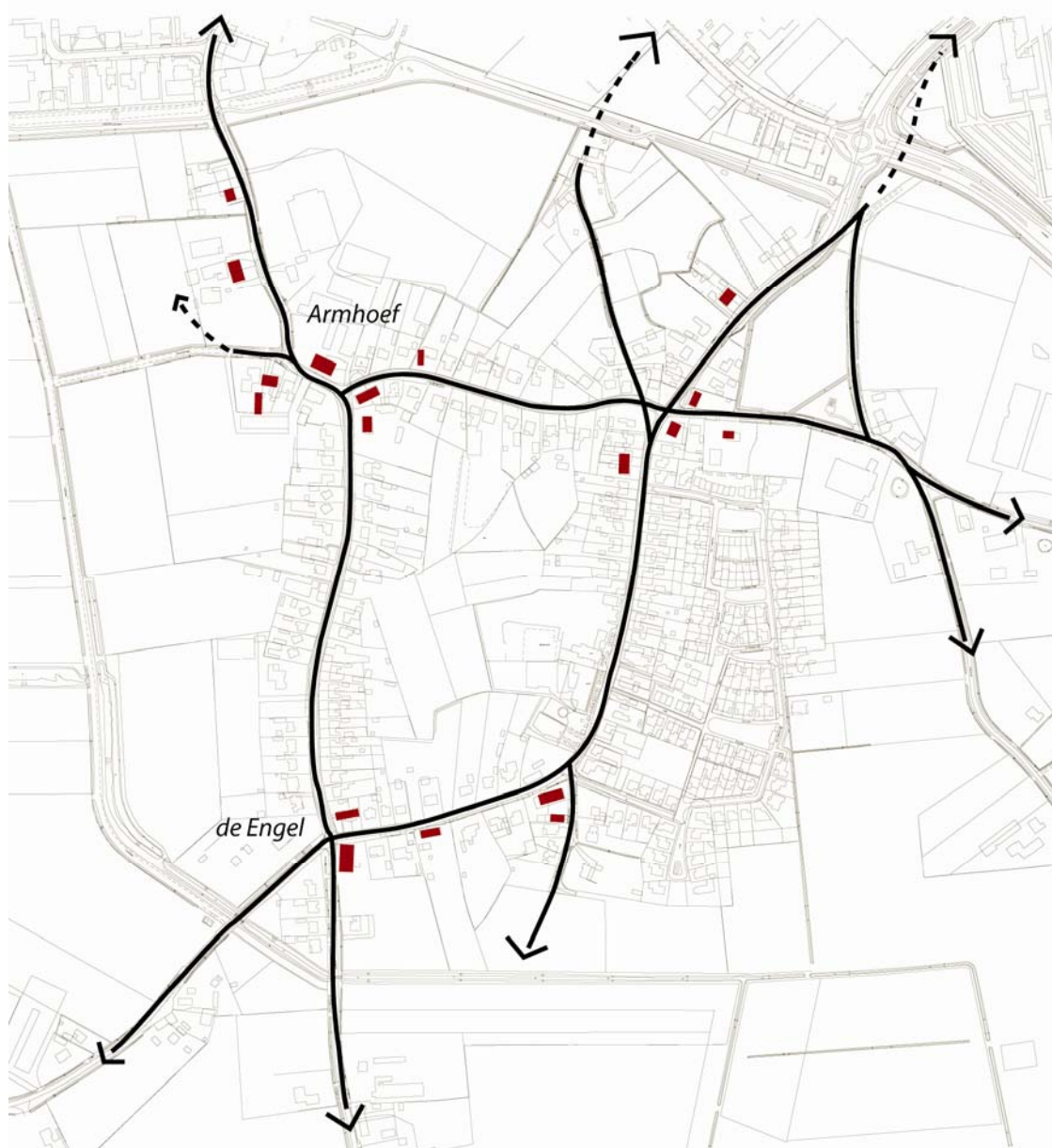
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Met deze integrale herziening worden enkele vigerende bestemmingsplannen samengevoegd tot één plan, te weten:

Naam plan	Vastgesteld Raad	Goedkeuring
Lennisheuvel	10 september 1965	30 maart 1966
't Gescheurd Hemd	23 april 1987	1 juli 1989
Lennisheuvel Zuid-Oost	5 september 1996	3 februari 1997

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie in al haar facetten. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid besproken. Hierbij komen achtereenvolgens het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid aan bod. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 5 bevat een (verkorte) weergave van de onderzochte planologisch relevante uitvoeringsaspecten. In hoofdstuk 6 komen de juridische aspecten aan de orde en in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het 8^e en laatste hoofdstuk behandelt de inspraak en het vooroverleg.

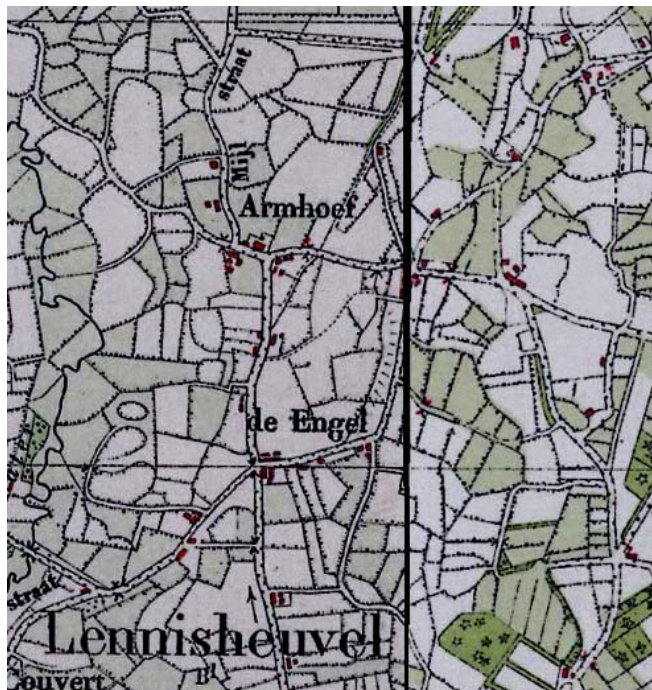


Historische wegenstructuur met oorspronkelijke bebouwing

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Lennisheuvel is ontstaan als een domeinakkerdorp met een ringvormig stratenpatroon. Daar waar verschillende wegen samenkomen zijn de eerste boerderijen opgericht. Het historische stratenpatroon is nog steeds goed herkenbaar en enkele monumentale (langgevel)boerderijen zijn nog steeds aanwezig. Op de hoek Lennisheuvel / Mijlstraat is bijvoorbeeld een monumentale boerderij aanwezig uit 1494 genaamd Den Engel. Het betreft het eerste stenen gebouw in het dorp, waarvan het woonhuis een hoog zadeldak heeft met een grijs gepleisterde plint. Ook zijn nog veel monumenten aanwezig in de omgeving van de kerk. Behalve de kerk zijn er aan de oostzijde van het dorp een herenhuis, enkele langgevelboerderijen en diverse beeldbepalende woonhuizen gesitueerd.



Historische kaart van Lennisheuvel

Centraal in het domeinakkerdorp lagen de agrarische gronden die vrij bleven van bebouwing. Dit is in de huidige situatie nog steeds het geval. De gronden staan bekend als Beijerland, verwijzend naar de familie Beijers. Het groene hart van Lennisheuvel is door verdichting van het lint nauwelijks beleefbaar. Op enkele plaatsen is het gebied vanuit de ringstructuur toegankelijk, maar er zijn geen routes aanwezig.



Monumentale en beeldbepalende panden in Lennisheuvel

Lennisheuvel is lange tijd niet meer dan een gehucht geweest en pas na de Tweede Wereldoorlog is het uitgegroeid tot een dorp. Daarbij heeft eerst verdichting van het lint plaatsgevonden, vooral met vrijstaande woningen. Het (rondgaande) lint van Lennisheuvel kenmerkt zich in de huidige situatie door een grote verscheidenheid in verschijningsvorm. Elk pand is individueel vormgegeven met een eigen geveldetaillering. Ook de variatie in situering is kenmerkend, waardoor voortuinen sterk in omvang variëren en geen eenduidige rooilijn aanwezig is. Ondanks deze verscheidenheid is wel sprake van een samenhangend straatbeeld. Dit wordt met name veroorzaakt door de opbouw van de hoofdmassa's in overwegend één bouwlaag met kap en de toepassing van traditionele bouwmaterialen, waaronder bakstenen gevels en pannendaken. Het lint is nog steeds in beweging door incidentele (vervangende) nieuwbouw.

De openbare ruimte van de ringstructuur heeft een breed en wisselend profiel, onder andere door de afwezigheid van een trottoir op enkele plaatsen. Ter hoogte van de voorzieningen heeft een herinrichting van de openbare ruimte plaatsgevonden, waardoor het 'centrum' van het dorp een hoogwaardige uitstraling heeft gekregen, onder andere door de toepassing van gebakken materialen en eigen verlichtingsarmaturen. Ook de aanwezigheid van bomen maakt het gebied een verbijzondering in Lennisheuvel.

Vanaf de jaren '80 was het toevoegen van bebouwing in het lint niet meer toereikend om de groei van het dorp op te vangen. De planmatige uitbreiding van Lennisheuvel betreft het woongebied 't Gescheurd Hemd' en is gelegen aan de oostzijde van het dorp, nabij de voorzieningen en aan de buitenzijde van de ringstructuur. Hierdoor is de centrale groene ruimte aan de binnenzijde van de ring behouden gebleven. Het woongebied heeft een kleinschalige en informele opbouw. In de loop der jaren zijn er telkens kleine clusters met woningen toegevoegd. Dit is te zien aan de eenduidige verschijningsvorm en architectuur van de woningen. Door toepassing van kappen en bouwhoogtes van één tot twee bouwlagen met kap heeft het woongebied een dorpse uitstraling. De profilering van de openbare ruimte is eenvoudig met regelmatig enkele groen- en speelvoorzieningen.



Centrumvoorzieningen van Lennisheuvel met onder andere kerk en basisschool

2.2 Functionele structuur

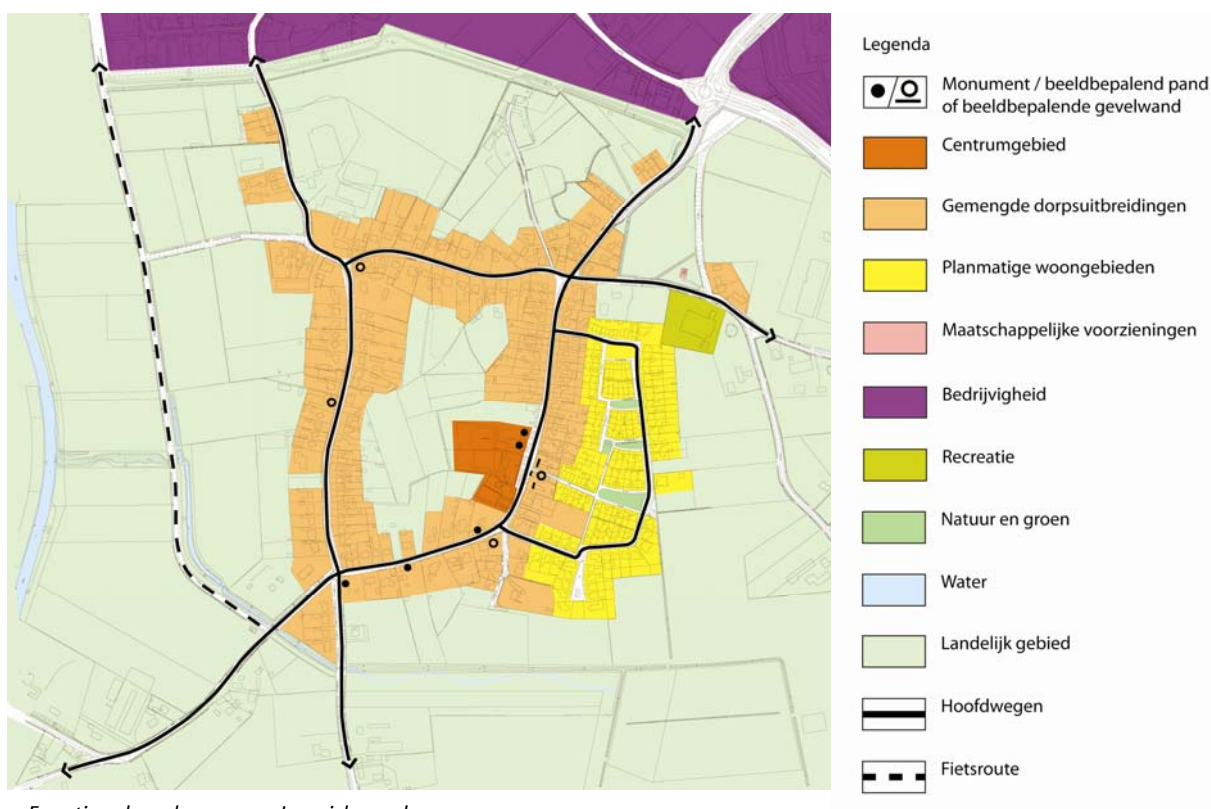
Lennisheuvel is een dorp waarin de woonfunctie centraal staat. Voor de meeste voorzieningen zijn de inwoners aangewezen op Boxtel. Het dorp beschikt alleen over enkele primaire maatschappelijke voorzieningen, St. Theresiakerk met begraafplaats, basisschool St. Theresia en buurthuis Orion, en een horecagelegenheid. Deze zijn allen geclusterd aan de straat Lennisheuvel, waardoor sprake is van een kleinschalig centrumgebied.

Van oudsher zijn verspreid in het dorp enkele bedrijven aanwezig. Deze hebben een dusdanig beperkte omvang dat deze goed in te passen zijn in een woonomgeving. Agrarische bedrijfsvoering is nauwelijks meer aanwezig.

Het woningaanbod van Lennisheuvel bestaat vooral uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op ruime percelen. Dit zijn woningen in het middeldure en dure segment. Starters- en seniorenwoningen zijn alleen beperkt aanwezig in woongebied 't Gescheurd Hemd.

De verkeersstructuur van Lennisheuvel is eenvoudig, bestaande uit een ringstructuur met enkele aftakkingen. De belangrijkste aftakking ontsluit het woongebied 't Gescheurd Hemd.

Net buiten Lennisheuvel is de Loxvenseweg vormgegeven een vrijliggend onverhard fietspad dat vanuit noordelijke richting langs het bedrijventerrein Ladonk en buiten Lennisheuvel om uitkomt op de Koevoortseweg.



Functionele opbouw van Lennisheuvel

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard. In het plan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die raken aan de nationale belangen. In de voorganger van de SVIR, de Nota Ruimte, was de gemeente Boxtel aangewezen als onderdeel van Het Groene Woud. Het Groene Woud was aangewezen als een Nationaal Landschap. In de SVIR zijn de Nationale Landschappen komen te vervallen als planologisch regime. De gemeente Boxtel kiest

ervoor om het beleid uit dit regime uit te blijven dragen. Nationale Landschappen zijn gebieden met internationale zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van Nationale Landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt worden. In samenhang hiermee zal de toeristisch recreatieve betekenis moeten toenemen. Uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe) zijn binnen Nationale Landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en voor regionale en lokale bedrijvigheid. Grootschalige verstedelijking, nieuwe grootschalige glastuinbouwlocaties en infrastructurele projecten zijn niet toegestaan binnen een nationaal landschap. Indien dergelijke ingrepen vanwege een groot openbaar belang onvermijdelijk zijn dient mitigatie en compensatie plaats te vinden. Provincies waren verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. In navolging van het landelijke beleid heeft de provincie Noord-Brabant besloten Het Groene Woud niet langer planologisch te beschermen. De provincie erkent nog wel de kernkwaliteiten van Het Groene Landschap en voert hier tevens beleid op.

De kernkwaliteiten van Het Groene Woud zijn het groene karakter; de kleinschalige openheid; en het samenhangend complex van beken, essen, kampen, bossen en heides. Dit kampen- en essenlandschap wordt gekenmerkt door een bijzondere kleinschalige openheid en een groen karakter. Het bestaat uit een complex van grote natuurgebieden, met bossen, heides en stuifzanden, en kleinschalige, agrarische gebieden waarin populieren de wegen en perceelsscheidingen accentueren. Al deze door de Nota Ruimte genoemde kernkwaliteiten komen in Boxtel voor en worden via beleid uit dit bestemmingsplan versterkt.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2010)

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en in werking getreden op 1 januari 2011, geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen. In de structuurvisie wordt hiervoor het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd.

Uit de structurenkaart van de SVRO blijkt dat voor het onderhavige plangebied het beleid ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' van toepassing is. Ook het beleid voor de rondom de kern Lennisheuvel gelegen gebieden, aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' en de 'groenblauwe mantel', is van toepassing.

Ten aanzien van de 'kernen in het landelijk gebied' geldt dat voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking wordt opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap. Het meer perifeer gelegen stedelijk gebied van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbouwbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Daarom is het belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

Uit de structurenkaart van de SVRO blijkt dat de kern Lennisheuvel gedeeltelijk omgeven is door het 'gemengd landelijk gebied'. De provincie Noord-Brabant beschouwt het hele landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Centraal in de SVRO staat het realiseren van een gemengde plattelandseconomie. Rondom steden, dorpen en natuur is er daarbij in de meeste gevallen sprake van een gemengde plattelandseconomie. Ontwikkelingen direct rondom dorpen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Het gebied westelijk van Lennisheuvel is aangemerkt als 'groenblauwe mantel'. Dit is een gebied waar het beleid van de provincie Noord-Brabant er op gericht is dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarden van het landschap toeneemt. Nieuwe ontwikkelingen zijn hier mogelijk als deze bestaande natuur-, bodem-, en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen,

(bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de beleidsdoelen voor de groenblauwe mantel.



Uitsnede Structurenkaart. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010

Verordening ruimte 2012 (2012)

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte.

De door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgestelde en op 1 juni 2012 in werking getreden Verordening ruimte 2012 stelt regels aan onder meer stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied.



- Stedelijke ontwikkeling**
- Bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied
 - Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied
 - Zoekgebied verstedelijking; stedelijk concentratiegebied
 - Zoekgebied verstedelijking; kernen in landelijk gebied
 - Gebied integratie stad-land
 - Regionaal bedrijventerrein

Uitsnede van de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' uit de Verordening ruimte 2012. Bron: provincie Noord-Brabant, 2012



- Ontwikkeling intensieve veehouderij**
- Verwevingsgebied
 - Extensiveringsgebied
 - Primair landbouwontwikkelingsgebied
 - Primair landbouwontwikkelingsgebied, aandacht voor struweelvogels/dassen
 - Secundair landbouwontwikkelingsgebied

Uitsnede van de kaart 'Ontwikkeling intensieve veehouderij' uit de Verordening ruimte 2012. Bron: provincie Noord-Brabant, 2012



- Natuur en Landschap**
- Ecologische hoofdstructuur
 - Zoekgebied voor ecologische verbindingzone
 - Attentiegebied ehs
 - Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
 - Groenblauwe mantel
 - Beheergebied ehs

Uitsnede van de kaart 'Natuur en landschap' uit de Verordening ruimte 2012. Bron: provincie Noord-Brabant, 2012
Ontwerp bestemmingsplan "Lennisheuvel"



- Overige agrarische ontwikkeling en windturbines
- Glasboomteeltgebied Zundert
- Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw
- Vestigingsgebied glastuinbouw
- Agrarisch gebied
- Gebied teeltondersteunende kassen toegestaan
- Zoekgebied voor windturbines

Uitsnede van de kaart 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines' uit de Verordening ruimte 2012. Bron: provincie Noord-Brabant, 2012



- Water
- Regionaal waterbergingsgebied
- Reserveringsgebied waterberging
- Waterwingebied
- 25-jaarszone kwetsbaar
- 25-jaarszone zeer kwetsbaar
- 100-jaarszone zeer kwetsbaar
- Boringvrije zone
- Primaire waterkering en beschermingszone
- Aansluiting primaire waterkering
- Winterbed
- Lange-termijnreservering winterbed

Uitsnede van de kaart 'Water' uit de Verordening ruimte 2012. Bron: provincie Noord-Brabant, 2012



- Cultuurhistorie
- Complex van cultuurhistorisch belang
- Cultuurhistorisch vlak
- Aardkundig waardevol gebied
- Werelderfgoed De Hollandse Waterlinie

Uitsnede van de kaart 'Cultuurhistorie' uit de Verordening ruimte 2012. Bron: provincie Noord-Brabant, 2012

Op onderhavig plangebied zijn van toepassing de regels van het bestaand stedelijke gebied, het extensiveringsgebied, de groenblauwe mantel, het zoekgebied voor ecologische

verbindingszones, het zoekgebied behoud en herstel watersystemen en het agrarisch gebied. Onderhavig plan betreft een beheersplan en legt de bestaande situatie vast. Waar nodig zijn beschermende maatregelen opgenomen in het plan. Op de beschermende maatregelen ten aanzien van het zoekgebied voor ecologische verbindingszones en het zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen wordt nader ingegaan in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

3.3 Gemeentelijk beleid

Strategische visie: “Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in Het Groene Woud”

In 2009 is door de gemeenteraad de strategische visie van 2010 tot 2020 vastgesteld. De strategische visie is verwoord in zes ambities. Deze zes ambities zijn achtereenvolgens:

- Boxtel blijft voorop met duurzaamheid;
- Boxtel ontwikkelt toerisme en recreatie tot een volwaardige bedrijfstak;
- Boxtel versterkt zijn positie als werkgelegenheidsgemeente;
- Boxtel werkt aan een sterk centrum;
- Boxtel is ook in 2020 een prima woongemeente;
- Boxtel heeft een modern bestuur.

De strategische visie is uitgewerkt in verscheidene richtinggevende keuzes welke mede de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Boxtel bepalen.

Structuurvisie Boxtel 2011 (2011)

In juli 2011 is door de gemeente Boxtel de ‘Structuurvisie Boxtel 2011’ vastgesteld. De visie bestaat ten eerste uit een Atlas. Hierin wordt een inventarisatie van het huidige beleid gemaakt en een beschrijving van het huidige Boxtel gegeven. Vervolgens is een analyse gemaakt op vier integrale thema’s: wonen en leven, beleven, ondernemen en verbinden. Daarop volgend zijn een agenda, welke de belangrijkste vraagstukken bevat, en een bedrijfsplan gemaakt. De vier thema’s vormen de rode draad van de visie. In het thema ‘wonen en leven’ wordt een voorwaardenkaart voor aangenaam leven geschetst, in het thema ‘beleven’ wordt een troevenkaart van Boxtel gegeven, in het thema ‘ondernemen’ wordt een kansenkaart voor vitaliteit geschetst en in het thema ‘verbinden’ wordt een vervlechtingskaart van duurzame relaties gegeven.

In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op de ligging van Boxtel en de omringende dorpen in het nationale landschap Het Groene Woud. Beide entiteiten zijn onmiskenbaar aan elkaar gekoppeld, het wonen en werken kunnen daar direct van profiteren. Ondanks de wenselijke verschillen tussen de bebouwde kommen en het buitengebied, wordt juist ook gezocht naar overeenkomsten. Hierbij wil de gemeente Boxtel en omgeving niet grondig in aanzien veranderen, maar de bestaande sterke punten van de gemeente worden beter benut. Hiertoe worden in de structuurvisie onder andere een aantal concentratiegebieden aangegeven waar de voor de visie belangrijke projecten worden geplaatst.

Eén van die concentratiegebieden wordt gevormd door de ‘Westelijke knoop’, waarvan de kern Lennisheuvel deel uitmaakt. Tussen de diverse concentratiegebieden of knopen ontstaan verschillende verbindingen. Soms is die verbinding een route, soms is het een nieuw gebied dat de koppeling legt tussen gebouwen of functies. Het beter verbinden van concentratiegebieden is van groot belang. Ondanks het feit dat Boxtel het best bereikbare dorp van Nederland is, is

de gemeente van binnenin relatief onbenaderbaar. Het centrum van Boxtel en het buitengebied moeten beter aan elkaar worden gekoppeld, onder andere door de aantrekkelijkheid van de verbindingen te vergroten. Met de heroriëntatie van Lennisheuvel op Ladonk en stationszone, als onderdeel van het verbeteren van de verbindingen, kunnen Lennisheuvel en Kampina beter worden aangehaakt in de ruimtelijke structuur. Lennisheuvel en Ladonk worden hiertoe ruimtelijk en met beeldkwaliteit met elkaar verbonden. Lennisheuvel zal daardoor gaan fungeren als 'het balkon naar de Kampina'.

De woonomgeving in Boxtel is gevarieerd. De opgave voor het woningaanbod is te komen tot meer differentiatie en variatie. Onder andere via het organiseren van goed verspreide zorgvoorzieningen. De woningvraag in Boxtel leidt niet tot grootschalige uitbreidingen, maar eerder tot 'afronden' (met kleinschalige uitbreidingen) en 'inbreiden' en herstructureren. De leefomgeving kan nog beter worden uitgenut, onder andere door de openbare ruimte direct in te richten op het wonen.



Woonvisie 2010 – 2014 (2010)

Deelgebiedenkaart 'Westelijke Poort' uit de Structuurvisie Boxtel 2011

De Woonvisie 2010-2014 is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 januari 2010. In de woonvisie wordt ingegaan op een aantal centrale thema's. Ten eerste is dit het thema nieuwbouw, waarbij wordt ingegaan op streefcijfers en doelgroepen van beleid. Ten tweede het thema de bestaande woningvoorraad. Het derde thema betreft het huisvesten van specifieke doelgroepen, dit is een belangrijk onderdeel in de woonopgave. Ten vierde het thema

levensloopbestendigheid en leefbaarheid en ten vijfde het thema Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Tenslotte wordt ingegaan op de te maken locatiekeuzes en samenwerking.

Twee belangrijke aandachtspunten zijn de vergroening en vergrijzing van Boxtel. Een hoge groene druk kan in de toekomst leiden tot een grotere vraag naar starterswoningen. Niet alleen omdat er verhoudingsgewijs meer jongeren zijn ten opzichte van de beroepsbevolking, maar ook omdat deze jongeren tot op latere leeftijd alleenstaand blijven en ook alleen blijven wonen. Dit heeft tot gevolg dat er meer eenpersoonshuishoudens komen die op zoek gaan naar een starterswoning. De grijze druk is van invloed op de vraag naar woningen. Zo zijn er verhoudingsgewijs niet alleen steeds meer senioren, ze worden ook ouder. Dit is van invloed op de kwaliteit en het ontwerp van de woningen.

Ten aanzien van de twee bovenstaande aandachtspunten verdient de kern Lennisheuvel extra aandacht. De leefbaarheid in deze kern staat onder druk. Voorkomen moet worden dat starters en senioren uit deze kernen (moeten) vertrekken omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Dit vraagt een meer op de lokale situatie toegesneden pakket van oplossingen. Voor Lennisheuvel geldt dat men meer gebaat is bij een geleidelijke bouwstroom van 'kleine plukjes' dan bij één of enkele grotere projecten. In Lennisheuvel is het bouwen van extra woningen een lastige opgave vanwege het ontbreken van voldoende geschikte inbreidingslocaties en het volledig ontbreken van uitbreidingslocaties. In Lennisheuvel zijn, vanwege bovenstaande redenen, recent de mogelijkheden voor woningbouw, ter vergroting van het woningbestand, stedenbouwkundig onderzocht. Daaruit is geconcludeerd dat stedenbouwkundig de voorkeur uitgaat naar de Zuid-Heerenbeekloop. Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard, een eventueel te realiseren woningbouwopgave in Lennisheuvel maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Nota Toerisme en recreatie 2011 – 2015: "Boxtel, bruisend centrum in Het Groene Woud"

De Nota Toerisme en recreatie 2011 – 2015 is door de gemeenteraad vastgesteld in april 2011. Hierin wordt geconcludeerd dat het een gunstig moment is om het toeristische product Boxtel verder vorm te geven. De consument heeft meer en meer behoefte aan wat Boxtel en Het Groene Woud te bieden heeft of kan gaan bieden. Boxtel en Het Groene Woud zijn op toeristisch recreatief gebied redelijk onbekend, het toeristische product en imago moet nog gecreëerd gaan worden. Op dit moment schort het in Boxtel nog aan voorwaardenscheppende elementen om hét bruisend centrum van Het Groene Woud te zijn. Door de uitvoering van het actieprogramma wordt de verblijfsduur van de recreant/ bezoeker verlengd van één dagdeel naar minimaal twee dagdelen om zo de economische koek te vergroten. Boxtel gaat zich richten op de volgende doelgroepen: gezinnen met kinderen en senioren. We gaan verbinden en juiste informatie ontsluiten en zorgen dat Boxtel bekend gaat staan als een bruisende gemeente. Dit gaat de gemeente doen door nog meer in te gaan zetten op evenementen. Om dit te bereiken heeft de gemeente de ondernemers nodig en die willen we dan ook stimuleren en faciliteren om de gewenste ontwikkeling te bereiken. Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden niet direct mogelijk gemaakt. Waar mogelijk worden in de bestemmingsregeling wel flexibiliteitsbepalingen opgenomen om toeristische ondernemers te stimuleren en te faciliteren.

Economische visie (2009)

In 2009 is door de gemeenteraad de economische visie vastgesteld. In deze visie worden de ambities, hoofdkeuzes, hoofddoelstellingen, pijlers en doelen van het economische beleid van de gemeente Boxtel uiteengezet. De ambitie van de gemeente Boxtel omvat het inzetten op de People – Planet – Profit strategie. Dit houdt in daadkrachtig in te zetten op een duurzame welvaartsontwikkeling voor Boxtel, de afname van de demografische groei niet per definitie te laten leiden tot een afname van het welzijn voor de inwoners en bedrijven van Boxtel en een plus te realiseren op de lokale economie. Deze ambities leiden tot de volgende hoofdkeuzes. Ten eerste het zwaartepunt leggen bij vernieuwende ontwikkeling en innovatie binnen de huidige economische structuur. Ten tweede het behouden en versterken van de groene kwaliteiten, hiertoe zijn economische ontwikkelingen noodzakelijk. Tenslotte wordt er voor gekozen dat nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur niet op nieuwe (uitleg)locaties plaatsvinden, maar dat in eerste instantie juist wordt ingezet op herontwikkelingslocaties met een kwaliteitssprong. Alleen waar transformatie en/of verdichting geen soelaas biedt kan na verantwoorde overweging van alternatieven ontwikkeling in de vorm van beperkte uitleg plaatsvinden. Ten opzichte van de economische visie legt het onderhavige bestemmingsplan de bestaande situatie vast, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Hiervoor dienen separate planologische procedures te worden doorlopen.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Beheer

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dit houdt in dat de huidige situatie wordt vastgelegd en van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en daarom zijn ook geen haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd.

Wel zijn binnen de bestemmingen reële mogelijkheden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing opgenomen en kan in beperkte mate worden afgeweken van het huidige gebruik. Het gaat daarbij altijd om veranderingen die samenhangen met de bestaande verschijningsvorm en functie en daarom passen binnen een beheersgericht bestemmingsplan.

4.2 Specifiek

Kenmerkend voor Lennisheuvel is het groene binnengebied aan de achterzijde van de lintbebouwing. Dit gebied is nauwelijks toegankelijk en alleen zichtbaar vanuit zuidelijke richting, maar wordt ruimtelijk wel waardevol geacht. Daarom is het beleid erop gericht de kenmerken van het gebied te handhaven. Er is hierbij gekozen voor:

- behoud van de zichtlijnen naar het groene binnengebied vanuit zuidelijke richting;
- het vrij houden van het terrein van bebouwing;
- behoud van de variatie in open- en beslotenheid door beplanting.

Mogelijkheid behoud bebouwingskarakteristiek

Het huidige bebouwingsbeeld van de linten is eveneens karakteristiek voor Lennisheuvel. Het lint heeft een halfopen karakter en de woningen zijn individueel vormgegeven met variërende goot- en bouwhoogtes. Ze zijn op enige afstand van de straat gesitueerd, waardoor ruimte is voor voortuinen. Het beleid is erop gericht het huidige gevarieerde straatbeeld te behouden door het vastleggen van bouwvlakken, woningtypes en goot- en bouwhoogtes.

5 MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Wel meegenomen zijn ontwikkelingen, die bij vaststelling van het bestemmingsplan bij recht toegestaan zijn (via een afgeronde juridisch planologische procedure) en dan ook als 'bestaand' te beschouwen zijn. De haalbaarheid van deze ontwikkelingen is reeds aangetoond in de eerder gevoerde procedure. Hieronder wordt daarom slechts kort en bondig ingegaan op de planologisch relevante milieuaspecten voor het plangebied.

5.2 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaai

Beleidskader

Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

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

Conclusie

Dit bestemmingsplan is gericht op beheer. Nieuwe ontwikkelingslocaties met directe realisatiemogelijkheden zijn niet in het plan aanwezig. Akoestisch onderzoek kan dan ook achterwege worden gelaten.

Railverkeerslawaaai

Beleidskader

Op grond van artikel 4.3 van het Besluit geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar de geluidsbelasting vanwege spoorweglawaaai bij ligging nabij een spoorweg. Uit dit onderzoek moet naar voren komen wat de te verwachten geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen is en welke maatregelen worden getroffen om de maximaal toelaatbare grenswaarden niet te overschrijden. Op basis van het bepaalde in artikel 76, lid 3, kan dit onderzoek achterwege blijven indien op het tijdstip van de vaststelling of

herziening van een bestemmingsplan een spoorweg reeds aanwezig of in aanleg is en de woning of andere geluidsgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. Dit is, evenals de zonebreedte, vastgelegd het Besluit geluidhinder.

Conclusie

Aangezien het bestemmingsplan rechtens geen nieuwbouw van woningen of een wijziging of aanleg van een nieuwe (spoor)weg toelaat, kan een akoestisch onderzoek achterwege blijven. Onderhavig plan is een beheerplan waar tevens geen spoorwegen bij in de buurt zijn gelegen.

Industrielawaai

Beleidskader

Volgens de Wet geluidhinder moeten alle terreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoneerd zijn. Bedoelde inrichtingen – vroeger ook wel 'A-inrichtingen' genoemd – zijn sinds 1 oktober 2010 te vinden in het Besluit omgevingsrecht. Rondom deze industrieterreinen geldt een geluidszone die wordt vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

Beoordeling en conclusie

Naar aanleiding hiervan is in het bestemmingsplan de 50 dB(A)-contour rondom industrieterrein Ladonk opgenomen. Buiten de geluidzone mag de geluidbelasting afkomstig van inrichtingen niet hoger zijn dan de hierboven aangegeven waarden. In de zone gelden beperkingen voor het oprichten van woningen en andere geluidsgevoelige objecten. In het onderhavige bestemmingsplan zijn daarom regels opgenomen ten aanzien van de zone. De regels zijn vervat in de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - Industrie'. Op de verbeelding is deze zone opgenomen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

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 2009' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Conclusie

Het plangebied bestaat uit een gebied dat kan worden getypeerd als een rustige woonwijk. De bestemming van het woongebied is conserverend van aard en nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet voorzien. Ontwikkelingen die bij recht (via een reeds doorlopen planprocedure) zijn toegestaan worden als 'bestaand' beschouwd. De in het plangebied gelegen bestaande bedrijven zijn positief bestemd.

5.4 **Bodem**

Beleidskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Conclusie

Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging. In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor een onderzoek naar kwaliteit van de bodem en het grondwater uitgevoerd moet worden.

5.5 **Landschap**

Beleidskader

In 2007 heeft de gemeente een bomenbeleidsplan opgesteld. Dit plan heeft tot doel de kwaliteit van de leefomgeving en de beeldkwaliteit te handhaven en te bevorderen. Daarnaast is het beleid gericht op toename van de biodiversiteit, ecologische waarde en duurzaamheid.

Lennisheuvel wordt vooral gekenmerkt door het historisch gegroeide carré rondom en open groenzone met lintbebouwing. Beplanting langs de wegen bestaan voornamelijk uit zomereiken met in korte straten bomenrijen van gevarieerd sortiment. Dit leidt tot een traditionele hoofdstructuur met variatie in de diverse uitbreidingen.

Strategie voor Lennisheuvel is het dorpse karakter herkenbaar te laten zijn door gebruik van streekeigen boomsoorten (zomereik, wintereik en winterlinde) langs de oude linten. Buiten de bebouwde kom toepassing van zomereik en es als wegbeplanting. De voorkeur gaat hierbij uit naar een lossere rij met zomereiken gezien het cultuurhistorische beeld. Aan de rand van Het Groene Woud kunnen ook de wilde peer en wilde appel toegepast worden. In de nieuwere uitbreiding wordt een siersortiment toegepast passend bij de maatvoering van het profiel.

Lennisheuvel kent twee op rijksniveau beschermde bomen. Het betreft een Robinia pseudoacacia achter de kerk en een Ilex aquifolium nabij de kerk en speeltuin.

Conclusie

Duidelijk herkenbare groenelementen zijn geconcentreerd in de planmatige uitbreiding in het oosten van Lennisheuvel. Deze zijn voorzien van een specifieke groenbestemming. De twee genoemde (rijks)monumentale bomen zijn specifiek op de verbeelding aangeduid en voorzien van een beschermende regeling.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Beleidskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.



▼ Provinciaal belang cultuurhistorie

☒ Regio



☒ Cultuurhistorisch landschap



☒ Cultuurhistorisch vlak



☒ Archeologisch landschap



☒ Complex van cultuurhistorisch belang



▼ Overige cultuurhistorische informatie

▼ Rijksinformatie

☒ Rijksmonumenten



☐ Beschermde stads- en dorpsgezichten

☐ Archeologische monumenten

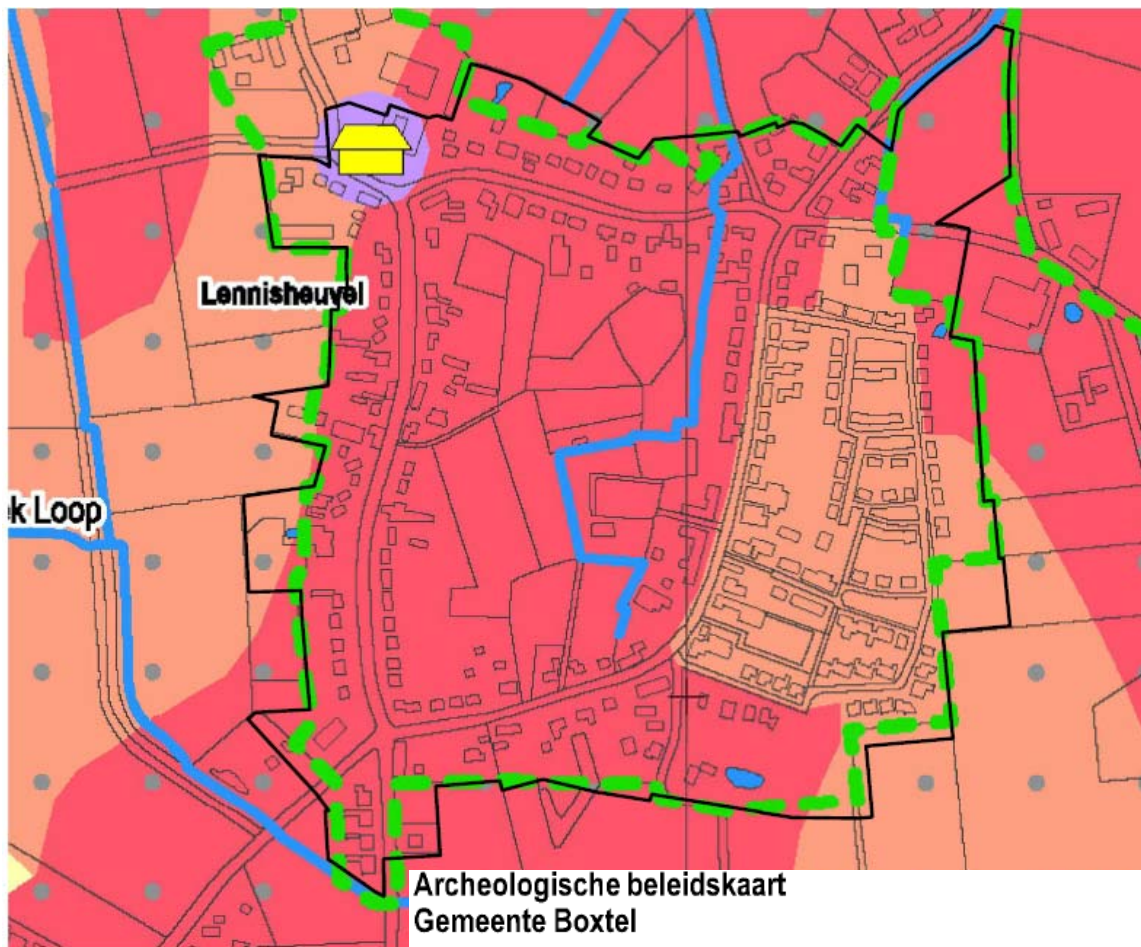
☒ Indicatieve archeologische waarden

hoog / middelhoog

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant

Nota gemeentelijk Archeologiebeleid Boxtel (2012)

In de 'Nota gemeentelijk Archeologiebeleid Boxtel' worden de beleidsuitgangspunten van de gemeente ten aanzien van het gemeentelijke archeologiebeleid beschreven. Hierin is bepaald dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch inventariserend (voor) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologische resten (de zogenaamde archeologische terreinen. Een onderzoeksverplichting geldt als de oppervlakte van de bodemverstorende ingreep groter is dan een voor de gebieden vastgestelde ondergrens en indien de verstoring dieper reikt dan de gestelde diepte ondergrens (0,4 m in het binnenstedelijk gebied). Regulier grondgebruik wordt daarmee vrijgesteld van de archeologische onderzoeksverplichting.



*Uitsnede Beleidskaart Archeologie
Bortel (2012)*

legenda

categorie

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

overig

- archeologisch landschap (Provincie Noord-Brabant, 2010)
- water
- gemeentegrens

archeologisch relevante objecten

- verdedigingswerk
- klooster
- begraafplaats
- landhuis/kasteel
- kapel
- kerk

- omgracht terrein
- brug/sluis
- hoeve
- molen
- papierfabriek
- redoute

Beoordeling

Uit de kaart behorend bij de Nota gemeentelijk Archeologiebeleid Boxtel blijkt dat in Lennisheuvel verschillende archeologische categorieën voorkomen. Het betreft de categorieën 2, 4, en 5. Voor gebieden aangewezen als categorie 2 (zeer hoge archeologische waarde), categorie 4 (gebieden met een hoge verwachtingswaarde) en categorie 5 (gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde) geldt dat voor gebieden een dubbelbestemming op de verbeelding wordt opgenomen met per categorie bijbehorende regels volgens het gemeentelijk archeologiebeleid.

Conclusie

Met het opnemen van de dubbelbestemmingen voor de verschillende archeologische gebieden binnen de kern Lennisheuvel worden de archeologische aspecten voldoende meegenomen. Cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorie*Beleidskader*

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. De provincie beoordeelt plannen en besluiten die ter toetsing bij of ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen. Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd middels de Monumentenwet dan wel middels een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een omgevingsvergunning vereist.

Beoordeling

In het plangebied zijn diverse monumenten aanwezig. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen rijks- en gemeentelijke monumenten. Hoewel rijksmonumenten reeds beschermd zijn op

basis van Wet Monumentenzorg 1988, is hier wel een specifieke aanduiding voor opgenomen in onderhavig plan. Er is geen specifieke regeling voor opgenomen. De gemeentelijke monumenten zijn middels een omgevingsvergunning (in verband met slopen) wel beschermd in onderhavig bestemmingsplan. In de bijlage van toelichting is een lijst opgenomen met de verschillende monumenten binnen onderhavig plangebied.

Conclusie

Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.7 Waterhuishouding

Beleidskader

Algemeen

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van het Waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

- vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- schoon houden – scheiden - zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt. Tenslotte is de “Beleidsbrief regenwater en riolering” nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan en wie waarvoor verantwoordelijk is.

Beleid Rijk

Het Nationaal Waterplan dat in december 2009 is vastgesteld, bevat het nationale beleid ten aanzien van de omgang met water tot 2015. Hoofddoel is het voor volgende generaties garanderen van een veilig en welvarend waterland. In dit plan worden antwoorden geformuleerd op samenhangende ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en het investeren in een duurzaam waterbeheer. Belangrijk in het Waterplan zijn die antwoorden die zorgen voor bescherming tegen overstromingen, het grotendeels voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit. Het Nationaal Waterplan betreft tevens de eerste uitwerking van het Deltaprogramma. Het Deltaprogramma heeft als doel een duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening te realiseren. Het Nationaal Waterplan stuurt op het bereiken van deze doelen door de samenwerking tussen overheden te intensiveren; solidariteit, flexibiliteit en duurzaamheid zijn hierbij de leidende basiswaarden. Het is van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Het Nationaal Waterplan (met name ruimtelijke aspecten hierin) heeft daarom ook de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, en vervangt op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte.

Beleid provincie Noord-Brabant

Het provinciale beleid, zoals opgenomen in het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010 – 2015, bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010 – 2015. Het Provinciaal Waterplan (met name ruimtelijke aspecten hierin) heeft de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

1. het realiseren van een duurzame watervoorziening;
2. het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie ten behoeve van de veiligheid en bescherming tegen wateroverlast;
3. het verbeteren van de waterkwaliteit;
4. het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
5. het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Beleid waterschap De Dommel

Het Waterbeheerplan III is vastgesteld op 16 december 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 21 december 2009. In het Waterbeheerplan is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2010-2015 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. In het Waterbeheerplan zijn de navolgende thema's uitgewerkt:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlaktewaterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater.

Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor het thema schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Het doel voor het thema schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurd materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbeterd.

Mooi water

Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

Notitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleiduitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren binnen de ontwikkeling. Ter ondersteuning hiervan heeft het waterschap een toetsinstrumentarium ontwikkeld, waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit.

Beleid gemeente Boxtel

Het waterbeleid van de gemeente Boxtel is vastgelegd in de Watervisie Boxtel uit 2010. De visie dient het algemene kader te geven om de hoofddoelstellingen te bereiken, te weten: het beschermen van de volksgezondheid, het behouden van de goede leefomgeving en het beschermen van het milieu en de natuur. Daarbij zijn vijf thema's van belang: veiligheid, water bewaren, schoon water, water als waarde en samenwerking / communicatie.

Conclusie

Het plangebied betreft grotendeels een bestaand bebouwd gebied, waarbinnen geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

5.8 Ecologie**Beleidskader**

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie aantonen) dan zal in het kader van de wet een omgevingsvergunning moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie. Onderhavig plangebied betreft de bebouwde kom van Lennisheuvel. Hier is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage.

Per 1 maart 2011 is de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011' in werking getreden. Op 13 september 2011 is de 'Wijziging verordening ruimte in samenhang met natuurbeheerplan 2012' vastgesteld. In beide documenten worden regels gesteld aan het beschermen van landschaps- en natuurwaarden. Deze betreffen onder andere het beschermen van gebieden die zijn gelegen in het 'zoekgebied voor ecologische verbindingzones' en het 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. De Verordening ruimte bepaald ten aanzien van de ecologische verbindingzones dat 'een bestemmingsplan dat is gelegen in een zoekgebied voor ecologische verbindingzone strekt tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone waarbij dat zoekgebied een breedte heeft van ten minste 50 meter in bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van de watersystemen bepaald de Verordening ruimte dat 'een bestemmingsplan dat is gelegen in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen mede strekt tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij dat zoekgebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop'.

Beoordeling en conclusie

Binnen het plangebied vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats die getoetst moeten worden in het kader van de Flora- en Faunawet. Het meest zuidwestelijke gedeelte van het plangebied is gelegen in gebieden die getoetst moeten worden aan de verordeningen van de provincie Noord-Brabant.

Milieuzone – ecologische verbindingen

Ten eerste is het plangebied gelegen in 'het zoekgebied voor ecologische verbindingzones', tevens is het plangebied gelegen in een 'bestaand stedelijk gebied'. In het onderhavige bestemmingsplan zijn daarom beschermende regels opgenomen voor de bescherming van de zone over een breedte van 50 meter. De beschermende regels zijn vervat in de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – ecologische verbindingen'. De EVZ's (zoekgebied voor ecologische verbindingzone) uit de Verordening ruimte zijn tevens opgenomen in de verbeelding. Aan weerszijden van de beekloop is een zone opgenomen waarbinnen de ecologische verbindingzone kan worden aangelegd.

De ecologische verbindingzone verbindt verschillende natuurgebieden met elkaar. De zone bestaat uit langgerekte landschapselementen. De zones moet zodanig zijn of kunnen worden ingericht, dat planten- of diersoorten zich van het ene naar het andere natuurgebied kunnen verplaatsen. De breedte en inrichting van de ecologische verbindingzone is afhankelijk van de natuurfunctie die zij vervullen. Er worden natte en droge verbindingzones onderscheiden. Ecologische verbindingzones kunnen op allerlei wijzen gerealiseerd worden. De zones moeten dus zodanig worden ingericht dat de doelsoorten waarvoor de verbindingzone is bedoeld er ook daadwerkelijk gebruik van kunnen maken. Het gebruik als ecologische verbindingzone kan ook niet de enige functie van de strook zijn. Veelal blijft (extensief) agrarisch (mede)gebruik mogelijk.

Milieuzone – beekherstel

Ten tweede is het plangebied gelegen in het 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. In het onderhavige bestemmingsplan zijn daarom beschermende regels opgenomen voor de bescherming van de zone. De beschermende regels zijn vervat in de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – beekherstel'. Op de verbeelding is deze zone opgenomen aan weerszijden van de beeklopen. Deze milieuzone valt samen met andere gebiedsbestemmingen. Aan de Heerenbeekloop is de functie waternatuur toegekend. Alle beken met de functie waternatuur worden in principe hersteld. Beekherstel heeft betrekking op maatregelen zoals hermeandering (herstel erosie- / sedimentatieprocessen), inrichting van de oevers, aanleg van vispassages en herstel van brongebieden. Om beekherstel te realiseren zal een groot deel van de gronden (25 meter breedte bij de bovenloop en 50 meter bij de middenloop) moeten worden verworven en als natuur worden aangemerkt. Deze gronden vallen ter plaatse van het plangebied samen met de begrensde ecologische hoofdstructuur.

5.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' is hierbij het wettelijke toetsingskader. De wet bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit die uiterlijk in 2010 moeten worden bereikt. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten,

met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvoor aan de luchtkwaliteit getoetst dient te worden.

5.10 Externe veiligheid

Beleidskader

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd (www.brabant.nl). De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant.

Inrichtingen

In het plangebied is geen BEVI-inrichting aanwezig.

Transport

Toetsing transport risico's: De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaande verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Tweede Kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de in augustus 2004 gepubliceerde circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" waarin richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico (GR) zijn opgenomen. Per 1 januari 2011 vigeert tevens het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). De verantwoording van het groepsrisico is uitgebreid beschreven in de concept "Handreiking verantwoording groepsrisico (VROM 2004)". Voor de toetsing is het van belang of er nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen de toetsingszone van 200 meter van een transportas. Onder transportassen worden verstaan spoorwegen, vaarwegen en autowegen. Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. In en nabij het plangebied zijn geen spoor-, vaar en autowegen gelegen die risicorelevant zijn.



- Veiligheidsafstanden**
- ☒ **Risicocontour 10-5/1r**
 - ☒ **Maatregelzone kernenergie**
 - ☒ **Veiligheidsafstand vuurwerk**
 - Professioneel vuurwerk
 - Consumentenvuurwerk
 - ☒ **Zone 1 vliegveld**
 - ☒ **Zone defensie**
 - Zone A
 - Zone B
 - Zone C
 - Ongevallen gevaarlijke stoffen**
 - ☒ **Inrichtingen**
 - ☒ **LPG**
 - ☒ **Opslag**
 - ☒ **Ammoniak**
 - ☒ **Emplacement**
 - ☒ **Vervoer**
 - ☒ **Vuurwerk**
 - ☒ **Nucleair**
 - ☒ **Defensie**
 - ☒ **Overig**
 - ☒ **BBZQ**
 - ☒ **Terreingrens**
- Transport**
- ☒ **Weg**
 - ☒ **Spoorweg**
 - ☒ **Waterweg**
 - ☒ **Buisteiding**
 - Ongevallen verkeer en vervoer**
 - ☒ **Luchtvaartongeval**
 - Militair vliegveld
 - Civil vliegveld
 - Laagvliegroute
 - ☒ **Ongeval op water**
 - Aanlandingslocatie
 - (Zee)haven
 - Vaarroute
 - Wadlooproute
 - Watersportgebied
 - ☒ **Ongeval op land**
 - Hogesnelheidslijn
 - Intercitylijn
 - Autosnelweg
 - (Provinciale) autoweg
 - ☒ **Ongeval in tunnel**
- Natuurrampen**
- ☒ **Overstroming**
 - Overstromingsdiepte
 - Overstromingsgebied
 - ☒ **Buitendijksgebied**
 - ☒ **Paniek / verstoring**
 - ☒ **Paniek / verstoring**
 - Paniek in menigte
 - Verstoring openbare orde
 - Paniek / verstoring
 - Kwetsbare objecten**
 - ☒ **Woonverblijf**
 - ☒ **Hotel / pension**
 - ☒ **Onderwijsinstelling**
 - ☒ **Ziekenhuis**
 - ☒ **Zehuis**
 - ☒ **Publieksgebouw**
 - ☒ **Kantoorgebouw**
 - ☒ **Andere object**

Uitsnede van de kern Lennisheuvel uit de Risicokaart Nederland. Bron: provincie Noord-Brabant

Buisleidingen

Voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. Net buiten het plangebied liggen twee Rotterdam Rijnpijpleidingen met een brandbare vloeistof.

Binnen het Bevb geldt een gelijke systematiek als het Bevi met een onderscheid van plaatsgebonden risico en groepsrisico. Tevens gelden enkele aanvullende eisen ten aanzien van een belemmeringen strook met omgevingsvergunning en de wijze waarop de leiding wordt weergegeven op de verbeelding. Deze eisen worden in het bestemmingsplan verwerkt. De belemmeringen stroken bedragen 5 meter aan weerszijde van de leidingen. Bij de parallelle ligging van de Rotterdam Rijn Pijpleidingen bedraagt dit 20 meter. Ter hoogte van het onderhavige plangebied zijn de buiten het plangebied gelegen pijpleidingen parallel aan elkaar gelegen. Een gedeelte van de belemmeringenstrook is gelegen in het plangebied.

Voor de Rotterdam Rijnpijpleidingen met volgnummer 202500 en 2029800 leidingen is volgens de risicokaart een PR 10-6 contour van toepassing. Deze PR 10-6 contour bedraagt respectievelijk 25 en 33 meter. Deze contouren vallen binnen het plangebied. Binnen deze PR contouren mogen geen nieuwe kwetsbare (en beperkt kwetsbare) objecten aanwezig zijn danwel mogelijk gemaakt worden. In de bestaande situatie ligt binnen deze afstanden één beperkt kwetsbaar object (woning), waardoor niet wordt voldaan aan de richtwaarde. Omdat dit een bestaande functie betreft worden hier geen maatregelen voor getroffen in het kader van dit conserverende bestemmingsplan.

Luchthavens

In of nabij het plangebied zijn geen luchthavens aanwezig.

Conclusie en Verantwoording Groepsrisico

Vanuit de buisleidingen ligt het plangebied gedeeltelijk binnen een invloedsgebied. Vanuit de externe veiligheidswetgeving dient bij een ruimtelijk besluit het groepsrisico te worden verantwoord. Voor de buisleidingen en het transport van gevaarlijke stoffen is een volledige verantwoording niet nodig wanneer het groepsrisico in de huidige situatie laag is of wanneer het groepsrisico niet toeneemt. Door de marginale bebouwing van het bewuste deel van het plangebied wordt geen knelpunt verwacht voor de hoogte van het groepsrisico. Daarnaast neemt door het ruimtelijk besluit het groepsrisico niet toe. Tevens worden geen maatregelen getroffen om het groepsrisico te verlagen omdat dit niet past binnen het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Een verdere uitwerking van de verantwoording vindt niet plaats. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

5.11 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het onderhavige bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en straalpaden aanwezig. Kabels, leidingen en straalpaden leveren derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.12 Verkeer en parkeren

In november 2008 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2008-2020 (GVVP) van de gemeente Boxtel vastgesteld. Het GVVP bestaat uit een kader en een daaruit voortvloeiend uitvoeringsprogramma op het gebied van verkeer en vervoer. Dit uitvoeringsprogramma moet leiden tot een gemeentebreed evenwicht in bereikbaarheid, veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Om dit evenwicht op gemeenteniveau te bereiken zijn er voor de verschillende onderscheiden functionele en morfologische eenheden in de gemeente doelen gesteld. In het algemeen geldt voor alle gebieden dat de ruimtelijke ordening daarvan dient bij te dragen aan het optimaal functioneren van collectief vervoer en fiets. Daarnaast is het verbeteren van de herkenbaarheid van het wegennet een doel, alsmede het verminderen van de geluidsoverlast door verkeer op Rijks- en provinciale wegen. De concentratie van verkeer wordt op een zo hoog mogelijk niveau bewerkstelligd. Voor de woongebieden en de kernen in de gemeente geldt een goede interne en externe bereikbaarheid als doel. Daarbij moet de parkeersituatie in specifieke probleemgebieden worden verbeterd. Tenslotte wordt ingezet op veilige schoolomgevingen en –routes en het verbeteren van de parkeersituatie. In het onderhavige plan worden, in relatie tot de bovenstaande doelen, geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard.

5.13 Duurzaam bouwen

Duurzame ontwikkeling betekent voor de gemeente Boxtel zorgen voor hier en nu en voor daar en later. Duurzame ontwikkeling richt zich dus op het eigen gebied, de eigen mensen, maar ook op de relaties met de wereld om ons heen en de toekomst. De gemeente Boxtel heeft een nota duurzame ontwikkeling Boxtel 2009-2015 opgesteld (gemeente Boxtel, vastgesteld op 7 oktober 2008) om aan te geven hoe ze om wil gaan met dit thema. De nota beschrijft enerzijds hoe de gemeente als bedrijf duurzaamheid zelf in de praktijk gaat brengen en anderzijds hoe de gemeente als overheidsinstelling via beleid duurzaamheid gaat toepassen. De gemeente beschikt over een onafhankelijke Adviesraad Duurzame Ontwikkeling (ADO). De adviesraad toetst en stuurt de beleids- en planontwikkelingen in de gemeente en verstrekt advies over het beleid of het projectplan. Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard en behoeft niet te worden getoetst aan aspecten van duurzaam bouwen.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Hierbij is aangesloten op de bestaande gemeentelijke systematiek, het handboek bestemmingsplannen (november 2011) en de per 1 juli 2008 inwerking getreden Wro.

6.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*Agrarisch*

De gronden met een agrarische bestemming betreffen voornamelijk de gronden in het binnengebied van het plangebied (boomkwekerij) en enkele onbebouwde gronden aan de randen van het plangebied, grenzend aan het buitengebied. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Bedrijf

In het plangebied zijn een tweetal vlakken met de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Het betreft hier een combinatie van een garagebedrijf met een kantoor en een nutsvoorziening. Beide functies zijn specifiek aangeduid. Binnen de bedrijfsbestemming zijn enkel bedrijven toegestaan die vermeld zijn onder categorieën 1 tot en met 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsregels ten einde bedrijven van een hogere milieucategorie of bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten, toe te staan.

Gebouwen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan, voor het bouwen buiten het bouwvlak is een omgevingsvergunning benodigd.

Groen

De grotere groene gebieden (met een openbaar karakter) hebben de bestemming 'Groen' toegewezen gekregen. Hierbinnen zijn functies als speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen ondergeschikt aan het groen toegestaan. Het deel van het plangebied genaamd "De Paardenwei" waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is verleend en reeds is uitgevoerd heeft ook de bestemming "groen" gekregen. Het gebied is nu een parkgebied met daarin een monument in de vorm van een Romeinse boerderij die hier volgens opgravingen ooit gestaan moet hebben. Deze wordt beschermd door de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-4".

Horeca

Het is het plangebied aanwezige horecabedrijf heeft de bestemming "Horeca" verkregen. Binnen deze bestemming is de uitoefening van horecabedrijven toegestaan met uitzondering van bedrijven als coffeshops, automatenhallen, discotheken, hotels en nachtclubs.

Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximale hoogtematen en eventuele bebouwingspercentages opgenomen. Indien geen percentage is opgenomen, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

Maatschappelijk

Het plangebied bevat aan de straat Lennisheuvel een concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het betreft hier onder andere de kerk (met begraafplaats), de basisschool en een buurtcentrum. Deze voorzieningen zijn opgenomen in een algemene maatschappelijke bestemming. Alleen voor de begraafplaats is een specifieke aanduiding opgenomen.

In de bestemming Maatschappelijk zijn tevens ondergeschikte detailhandel en horeca toegestaan.

Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximale hoogtematen en eventuele bebouwingspercentages opgenomen. Indien geen percentage is opgenomen, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.

Tuin

De tuinbestemming is toegekend aan de gronden voor de voorgevel van woningen en 1 meter erachter. In gevallen waarbij het perceel grenst aan openbaar gebied zijn de gronden die direct grenzen aan dit openbaar gebied eveneens bestemd als 'Tuin'. Hierbij wordt rechtstreeks aansluiting gezocht bij de uitgangspunten en begripsbepalingen uit het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De bouw mogelijkheden in de bestemming 'Tuin' zijn beperkt. Op of in deze gronden mogen namelijk geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de voorgevellijn van en aansluitend aan woningen gelegen:

- erkers, serres en andere gebouwen op de begane grond;
- luifels en dakoverstekken;
- balkons.

Ook de bouwhoogtes van terrein- en erfafscheidingen is aan bouwregels verbonden (maximaal 1 meter voor de voorgevellijn en maximaal 2 meter achter de voorgevellijn). Bij hoekwoningen geldt dat de erfafscheiding richting openbaar gebied pas vanaf 3 meter achter de voorgevellijn 2 meter mag bedragen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De openbare infrastructuur die gelegen is in het plangebied is bestemd met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn onder andere wegen, paden, groenvoorzieningen, water en parkeervoorzieningen toegestaan.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, met een maximale oppervlakte van 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Water

Binnen de gemeente Boxtel worden enkel grotere waterstructuren bestemd tot 'Water', zo ook in Lennisheuvel. Ondergeschikte watergangen, zoals sloten e.d., maar ook delen van de oevers van de Dommel worden niet als water bestemd, maar krijgen de bestemming 'Groen', 'Bos', 'Natuur', 'Verkeer' of 'Verkeer en Verblijf'.

Ter bescherming van de watergangen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen waarin geregeld is voor welke werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist is.

Wonen

Het plangebied omvat grotendeels een woongebied met een diversiteit aan verschillende typen woningen. Deze woningen zijn opgenomen in een woonbestemming. Naast wonen zijn tevens beroepen aan huis rechtstreeks toegestaan.

Bedrijven aan huis en mantelzorg zijn middels een omgevingsvergunning toegestaan, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Op de verbeelding is aangegeven welk type woningen waar is toegestaan en tevens is middels bouwstroken aangegeven waar de hoofdgebouwen gerealiseerd mogen worden. In onderhavig plan wordt voor hoofdgebouwen uitgegaan van een standaard goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Daar waar afwijkende bouwhoogten gelden, is een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Hierbij is zoveel mogelijk bij de bestaande situatie aangesloten.

In het plangebied zijn enkele locaties te vinden waar sprake is van een combinatie van een woonfunctie en een andere functie. Deze locatie zijn middels een specifieke aanduiding aangewezen. Het betreft hier onder andere een garagebedrijf, opslag en detailhandel. Daarnaast is het bestaande Bed & Breakfast aan de Mijlstraat 67 positief bestemd en heeft hiervoor een specifieke aanduiding gekregen.

Waarde - Archeologie (Dubbelbestemming)

Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden is over het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze dubbelbestemming is toegespitst op de verschillende categorieën die toegekend zijn aan de gronden in het plangebied. In de dubbelbestemmingen worden middels omgevingsvergunningen geregeld wanneer een locatie vrij gegeven wordt ten aanzien van archeologie en wanneer een onderzoek naar de archeologische waarden noodzakelijk is. In alle gevallen geldt een diepte van 0,4 m beneden het maaiveld.

De oppervlaktes voor bodemingrepen zijn als volgt verdeeld:

Categorie 2: oppervlakte 50m²;

Categorie 4: oppervlakte 250m²;

Categorie 5: oppervlakte 2.500m².

Vrijstelling van de onderzoeksplicht kan worden verleend als één of beide drempels niet worden overschreden.

In de beleidsnota is aanvullend op deze regeling opgenomen dat indien in een plangebied van een beoogde ontwikkeling meerdere verwachtingswaarden voorkomen, dan geldt de hoogste waarde (en dus de kleinste ondergrens) tenzij deze waarde minder dan 10% van het plangebied in beslag neemt. In dat geval geldt de één na hoogste aanwezige verwachtingswaarde.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt 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 niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Onder deze algemene regels zijn de bepalingen opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen. Daarnaast zijn de bepalingen 'uitsluiting aanvullende werking bouwverordening' en 'bestaande afstanden en maten' opgenomen.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

Bestaande afstanden en andere maten

Door het kiezen van een standaardregeling voor de bebouwde kommen van de drie kernen van de gemeente Boxtel zullen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels

Dit betreft de algemene regel, dat het verboden is om gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken.

Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling zijn aanduidingen opgenomen die over meerdere bestemmingen gelegen kunnen zijn. Het betreft onder andere een regeling voor het slopen van gemeentelijke monumenten en regels met betrekking tot de geluidzone van het industrieterrein Ladonk.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning tot afwijken te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan, zoals bijvoorbeeld het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen, het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Lennisheuvel'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- 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 tenminste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplicht kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

7.3 **Economische uitvoerbaarheid**

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vinden niet plaats, zodat het verhalen van eventuele kosten door de gemeente niet nodig is. Een exploitatieplan is dan ook niet benodigd; de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven (afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening). Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

--PM--

8.3 Zienswijzen

--PM--

Bijlage 1

