

# Ontwerpbestemmingsplan Landbouwlandgoed 'Bloemendael' De Roond

Gemeente Boxtel







## Praedium maakt het werkelijk

Gemeente Boxtel,

Maart 2011

Ontwerpbestemmingsplan landbouwlandgoed "Bloemendael", De Roond  
idn-nummer: NL-IMRO-0757-Bp01 Landgoed De Roond-otw1

**Contactpersoon:**

Drs. G. Stoffelen

**Bezoek adres:**

Marshallweg 5  
5466 AH Veghel

T: 0413 385 820

F: 0413 385 829

E: [info@praedium.eu](mailto:info@praedium.eu)

I: [www.praedium.eu](http://www.praedium.eu)

**Postadres:**

Postbus 69

5460AB Veghel



## INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING .....	7
1.1 Aanleiding .....	7
1.2 Leeswijzer .....	7
2. HET PLAN .....	9
2.1 Bestaande situatie .....	9
2.2 Toekomstige situatie .....	10
3. BELEID .....	17
3.1 Rijksbeleid .....	17
3.2 Provinciaal beleid .....	18
3.3 Gemeentelijk beleid .....	23
4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN .....	29
4.1 Flora en fauna .....	29
4.2 Water .....	30
4.3 Milieu .....	34
4.4 Cultuurhistorie en archeologie .....	38
4.5 Verkeer en parkeren .....	40
4.6 Leidingen en kabels .....	40
5 HAALBAARHEID .....	41
6. PROCEDURE .....	43
7 JURIDISCHE TOELICHTING .....	45

## BIJLAGEN

1. Inrichtingsschets Landbouwlandgoed Bloemendael
2. Inrichting- en beheerplan, Landbouwlandgoed Bloemendael, februari 2011
3. Beelkwaliteitsplan bebouwing Landbouwlandgoed 'Bloemendael', maart 2011
4. Quick scan natuurwaarden, Staro, maart 2011
5. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend bodemonderzoek, ARC, maart 2011
6. Verkennend bodemonderzoek, G&O Consult, maart 2011



*Ligging plangebied*

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een initiatief binnen de gemeente Boxtel. Het plangebied voor 'Landbouwlandgoed Bloemendael' ligt in het gehucht Roond. Het gebied is gelegen tussen de natuurgebieden Kampina & Oisterwijkse bossen en vennen en De Kleine Aa.

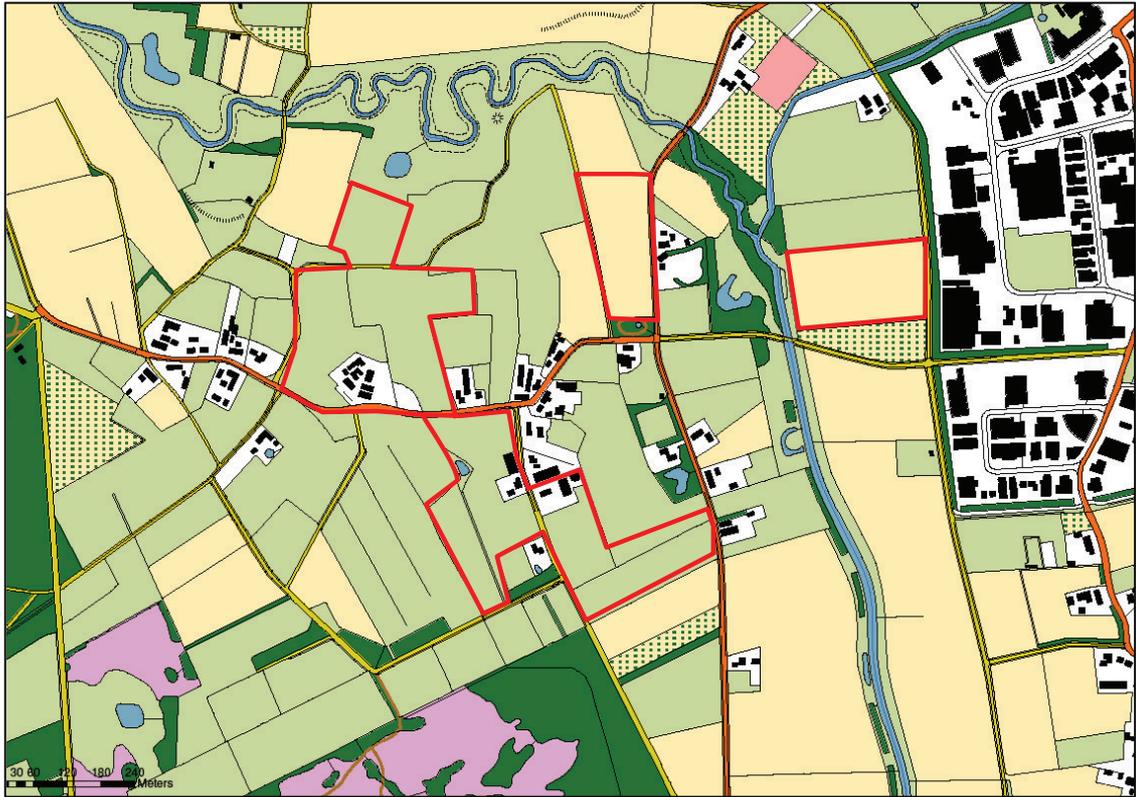
Het plangebied voor 'Landbouwlandgoed Bloemendael' is 22,7 hectaren groot en momenteel in gebruik als agrarische grond. De initiatiefnemer en tevens eigenaar van de gronden binnen het plangebied is dhr. Vugts. Binnen het landbouwlandgoed wordt ruim 20 hectare omgezet naar natuur in de vorm van een kleinschalig agrarisch landschap. Tevens worden 5 langgevelboerderijen gerealiseerd welke conform cultuurhistorische verhoudingen worden gebouwd. Daarnaast verandert de functie van 1 agrarisch bouwblok naar wonen.

Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) van de gemeente Boxtel (vastgesteld 19 juni 2007). Voor de realisatie van Landbouwlandgoed Bloemendael is daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' nodig ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Om het landbouwlandgoed te realiseren, wordt gebruik gemaakt van artikel 11.4 'Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties' en de overgangsbepaling zoals beschreven in artikel 14.4 derde lid van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011. Binnen de overgangsregeling kunnen nieuwe woningen worden gerealiseerd in ruil voor kwaliteitswinst zoals die in de, reeds vervallen, beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' van de provincie stond beschreven. Als voorwaarde geldt dat het bestemmingsplan voor 1 juli 2011 dient te zijn vastgesteld.

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het vigerend beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. De haalbaarheid van het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de vooroverlegreacties en inspraakreacties. Als laatste is in hoofdstuk 7 de juridische toelichting op de regels en de verbeelding opgenomen. De verbeelding en de regels zitten achter hoofdstuk 7. Als bijlagen zijn een quick scan natuurwaarden, een archeologisch onderzoek, een verkennend bodemonderzoek, een inrichting- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan bijgevoegd. In het inrichting- en beheerplan is uitgewerkt welke inrichtings- en beheersmaatregelen genomen worden en op welke wijze het landbouwlandgoed duurzaam in stand gehouden zal worden. In het beeldkwaliteitplan zijn de richtlijnen voor de langgevelboerderijen beschreven.



*Huidige situatie*

## 2 HET PLAN

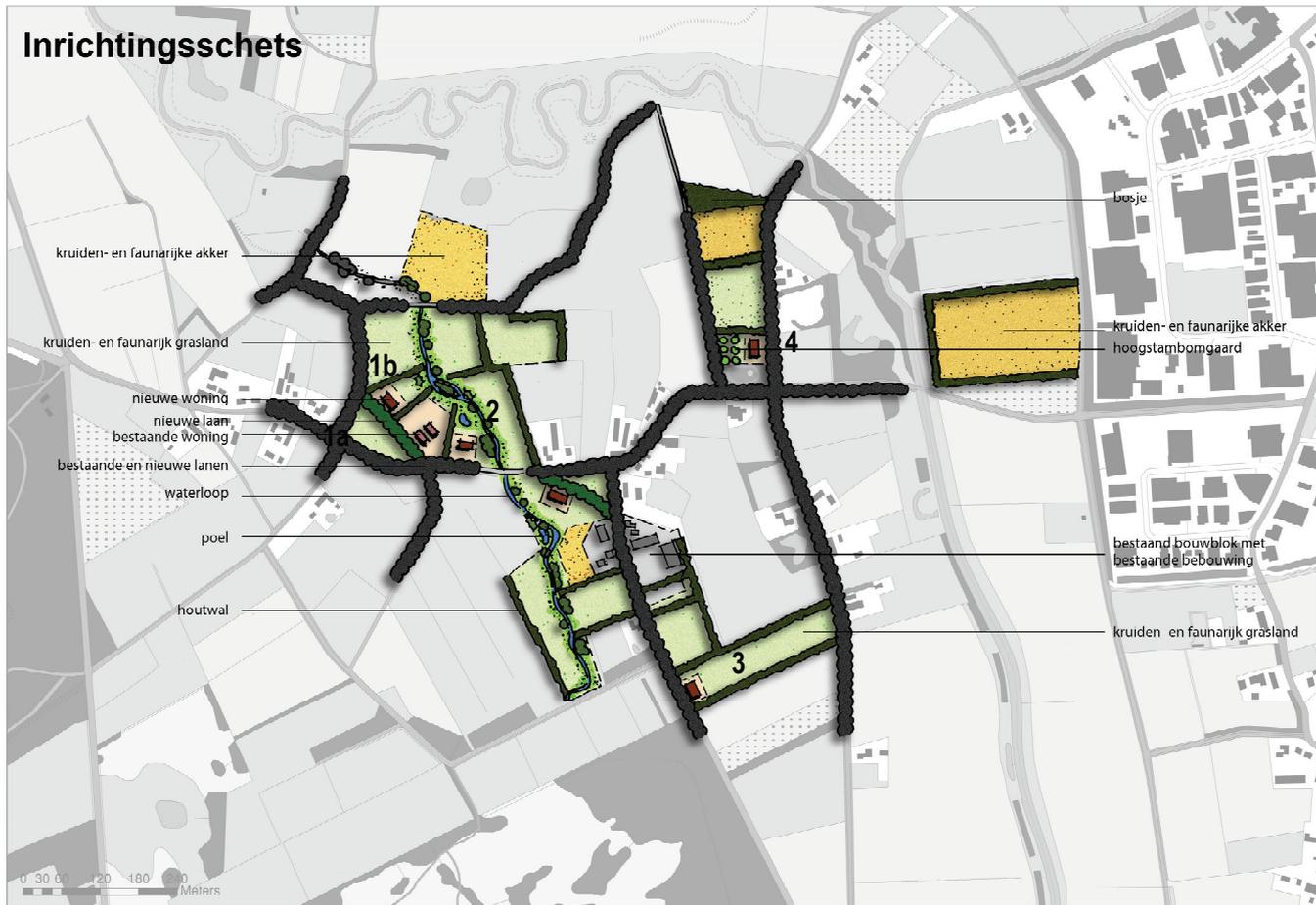
### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is 22,7 hectare groot en bestaat grotendeels uit landbouwgrond dat in gebruik is als grasland. Binnen het plangebied bevinden zich 2 agrarische bouwblokken, die gebruikt worden voor het houden van vleesvee en paarden.

Het plangebied is gelegen in het gehucht Roond. Roond is een kleinschalige kamptonginning welke is ontstaan na de groei van de bevolking in de Middeleeuwen. De bebouwing in het gehucht heeft veelal een agrarisch karakter. Het gebied kenmerkt zich door een gevarieerd cultuurlandschap. Het heeft een onregelmatige blokverkaveling. Bomenrijen, lanen, houtsingels en solitaire bomen langs kavels en wegen zorgen voor een groene structuur. Aan de westzijde van het plangebied, tegen natuurgebied Kampina, komen veelal soorten als berk en eik voor. Aan de oostzijde van het plangebied, tegen de Kleine Aa zijn meer schietwilgen aanwezig. Dit verschil in soorten laat de overgang van nat beekdal naar het droge heide gebied Kampina & Oisterwijkse bossen en vennen zien. Natuurgebied Kampina & Oisterwijkse bossen en vennen is een natuurgebied met afwisselend droge en natte heide, bossen, beken en vennen. De Kleine Aa is een beekje dat enkele jaren geleden weer zijn oude meanderende loop heeft teruggekregen en waar natte natuur omheen is gelegen.

Tabel 2.1: Afmetingen terreintypen huidige situatie

Terreintype	Onderverdeling terreintype	Oppervlak (m <sup>2</sup> )
Landbouwgrond		208.440
Agrarisch bouwvlak Roond 10		5.160
	<i>Bebouwing</i>	<i>ca 1.300</i>
	<i>Overig (oa tuin, verharding, sleufsilo's)</i>	<i>ca 3.860</i>
Agrarisch bouwvlak Bosrand 2		12.900
	<i>Bebouwing</i>	<i>ca 2.400</i>
	<i>(oa tuin, verharding, sleufsilo's)</i>	<i>ca 10.500</i>
<b>TOTAAL</b>		<b>226.500</b>



*Inrichtingsschets toekomstige situatie*

## **2.2 Toekomstige situatie**

Met de realisatie van Landbouwlandgoed Bloemendael wordt een kwaliteitsverbetering van het gebied nagestreefd door toevoeging van natuur- en landschapswaarden. Hiervoor in ruil worden vijf nieuwe woningen gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan artikel 11.4 Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties en de overgangsbepaling zoals beschreven in artikel 14.4 derde lid van de Verordening Ruimte.

Het plan omvat de omzetting van een groot deel van de huidige agrarische gronden (ruim 20 hectaren) naar natuur. Verder zal het agrarische bedrijf aan de Roond 10 van functie veranderen naar wonen. Hierbij wordt 1.100m<sup>2</sup> aan voormalige stallen afgebroken en wordt een veldschuur van 220m<sup>2</sup> teruggebouwd. De gebouwen op het agrarische bouwblok aan de Bosrand 2 worden gerenoveerd. Daarnaast zullen 5 nieuwe langgevelboerderijen met een omvang van 1.500m<sup>3</sup> (inclusief bijgebouwen) worden gerealiseerd. De inrichtingschets en de stedenbouwkundige schetsen geven een indruk van de toekomstige situatie.

### **2.2.1 Uitgangspunten en inrichting**

#### *Robuuste Verbinding De Beerze*

Het landbouwlandgoed is gelegen binnen de Robuuste Verbinding De Beerze. Het riviertje De Kleine Aa dat ook deel uit maakt van de Robuuste Verbinding grenst aan het landbouwlandgoed en heeft in 2004 zijn oude loop teruggekregen. Met de realisatie van het landbouwlandgoed wordt de Robuuste Verbinding versterkt en wordt er een verbinding gerealiseerd tussen de natuurgebieden De Kleine Aa en Kampina. Binnen de Robuuste Verbinding De Beerze komen de ecosystemen 'beek en beekdalbos' en 'grasland en kleinwater' voor. Het landbouwlandgoed geeft invulling aan het ecosysteem 'grasland en kleinwater'.

#### *Versterken van de biodiversiteit*

Met de realisatie van het landbouwlandgoed wordt het kleinschalige agrarische landschap in Roond versterkt en duurzaam in stand gehouden. Gebaseerd op het 'Boeren voor natuur'-concept, waarbij een traditionele extensieve landbouw wordt bedreven zonder externe input, is een inrichtings- en beheerplan voor het landbouwlandgoed opgesteld.<sup>1</sup> Het waterpeil binnen het plangebied zal in overleg met Waterschap De Dommel omhoog worden gebracht, zodanig dat de omliggende landbouwpercelen hier geen last van ondervinden.

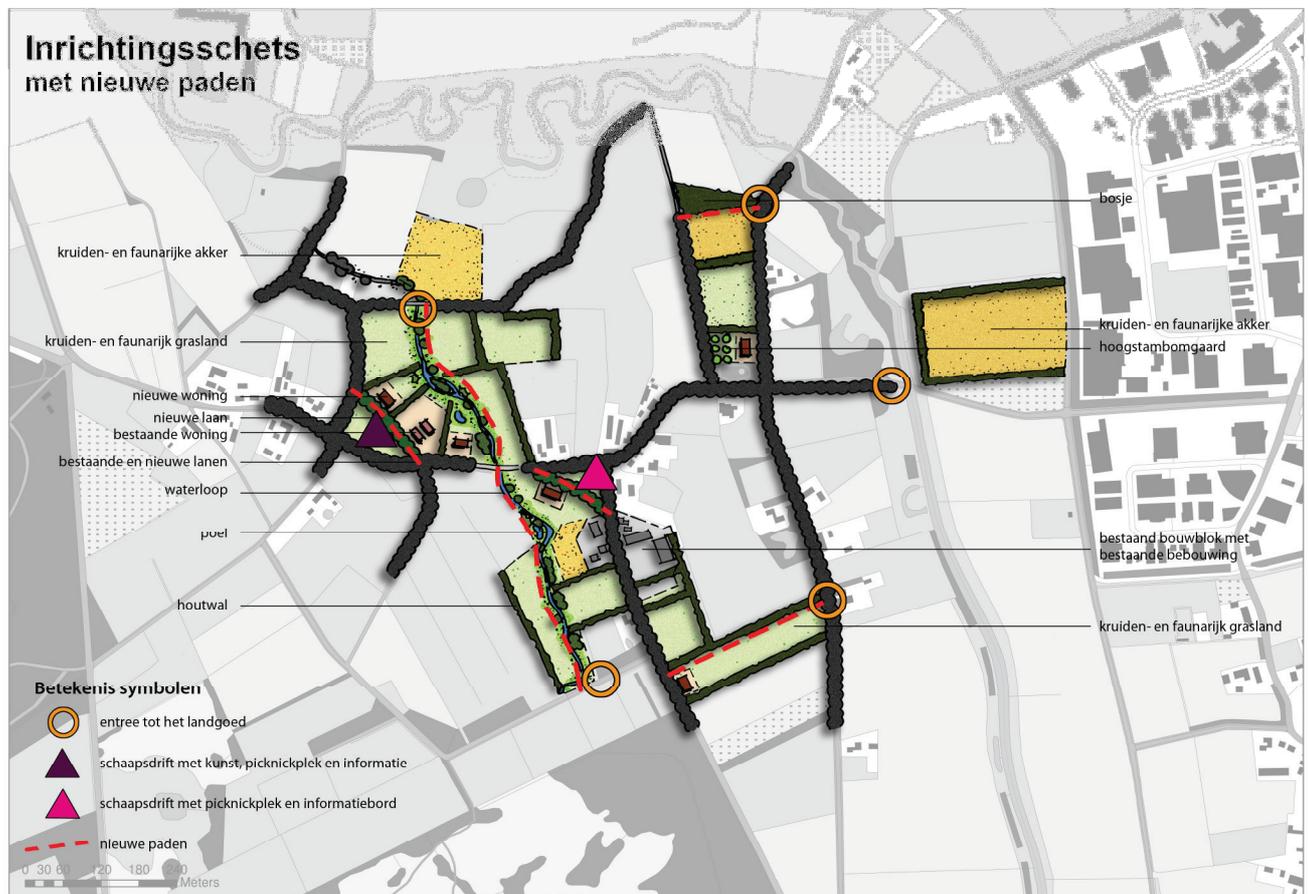
Het landbouwgoed kent de natuurdoeltypen kruiden- en faunarijk grasland en kruiden-en faunarijke akker. De graslanden worden zeer extensief begraaasd met een veezetting van 0,6 GVE per hectare waardoor een zeer lage mesttoevoer plaatsvindt. Ook worden op het landbouwlandgoed nieuwe landschapselementen aangelegd zoals poelen en houtwallen die bestaan uit streekeigen beplanting. In het 'Inrichting- en beheerplan Landbouwlandgoed Bloemendael' wordt een uitgebreide beschrijving gegeven van de inrichting en het beheer van de natuur binnen het landbouwlandgoed.

---

<sup>1</sup> Inrichting- en beheerplan, Landbouwlandgoed Bloemendael, februari 2011

### Herstel van bijzondere cultuurhistorie

Het landbouwlandgoed is gelegen in een gebied met veel oude cultuurhistorische kenmerken. Rond 1900 bestond het plangebied uit een gevarieerde cultuurlandschap wat onderdak bood aan een gevarieerde flora en fauna. Door economische vooruitgang is het gebied ontwaterd en is monotoon grasland ontstaan. Veel beplanting is weggehaald en de biodiversiteit is teruggelopen. Het landbouwlandgoed zal het kleinschalige en diverse cultuurlandschap, inclusief de waterhuishouding weer terug brengen. Door extensief beheer zal de biodiversiteit weer toenemen. Het landschap en de natuur die ontwikkeld worden, passen bij het gebied en sluiten aan bij het beekdallandschap langs de Kleine Aa en de Kampina.



### Routes en herkenbaarheid

### *Een recreatief aantrekkelijk gebied*

Met de ontwikkeling van het Landbouwlandgoed Bloemendael wordt aantrekkelijk landschap gerealiseerd op basis van de cultuurhistorie van het gebied. Tevens wordt nieuwe bebouwing toegevoegd in de vorm van langgevelboerderijen, waarmee het gehucht de Roond als woonplaats wordt versterkt. Het landbouwlandgoed zal toegankelijk worden gemaakt voor wandelaars door middel van wandelpaden langs het water en door de natuur. Op alle punten waar wandelaars het landbouwlandgoed binnen komen (de entrees) komen klaphekjes, bankjes en paaltjes ter markering van het landbouwlandgoed. Ook fietsers zullen het landbouwlandgoed kunnen beleven vanaf de openbare weg.

## **2.2.2 Beeldkwaliteit**

### *Landschappelijke inrichting*

Op het landbouwlandgoed wordt ruim 20 hectare nieuwe natuur gerealiseerd. Het doel bij de inrichting is het terugbrengen van verschillende landschapstypen van vroeger (rond 1900). In het 'Inrichting- en beheerplan Landbouwlandgoed Bloemendael'<sup>2</sup> zijn de verschillende landschapstypen van rond 1900 uitgewerkt en is aangegeven op welke wijze de oude landschappen binnen het landbouwlandgoed worden teruggebracht. In het noordelijke deel worden open akkers teruggebracht in de vorm van kruiden- en faunarijke akkers. Deze akkers bestaan uit een ruim gezaaid hoofdgewas waartussen eenjarige kruiden zijn gevestigd. In het centrum en het zuiden van het landbouwlandgoed wordt het kampenlandschap teruggebracht in de vorm van kruiden- en faunarijke graslanden met houtwallen. Deze graslanden worden extensief beweid of gehoid en nauwelijks bemest. Tevens worden twee oorspronkelijke driehoekige pleintjes (driften) weer teruggebracht waar vroeger de schapen bijeen werden gedreven. De driften worden omzoomd met meidoornhagen. De meidoornhagen versterken de habitat van de Grauwe klauwier, de adoptiesoort ikv het biodiversiteitsverdrag van de gemeente Boxtel.

Door het plangebied loopt een watergang van zuid naar noord. Deze watergang wordt teruggebracht naar de oude ligging en krijgt meer ruimte doordat natuurvriendelijke oevers worden aangelegd. Op geregelde afstand wordt een amfibieënpoel aangelegd en er wordt wat beplanting aangelegd in de vorm van groepjes bomen of knotwilgen.

### *Nieuwe woningen*

Er worden 5 nieuwe langgevelboerderijen gebouwd. Deze nieuwe huizen zullen qua karakter aansluiten bij het agrarische karakter van het gebied. Bij enkele langgevelboerderijen zal het mogelijk worden gemaakt om een Vlaamse schuur als bijgebouw te realiseren.

Tabel 2.2: Afmetingen gebouwen

Gebouw	Maximale afmeting
Hoofd- + bijgebouw	Inhoud 1500m <sup>3</sup>
Langgevelboerderij	Nokhoogte 9m
	Goothoogte 4,5m
Bijgebouw	Oppervlakte 100m <sup>2</sup>
	Nokhoogte 5m
	Goothoogte 3m
Vlaamse schuur	Nokhoogte 7 m
	Goothoogte 3m
	Oppervlakte 8x12m

<sup>2</sup> Inrichting- en beheerplan, Landbouwlandgoed Bloemendael, februari 2011



Stedenbouwkundige schetsen woonheden

Op de inrichtingsschets zijn de locaties van de nieuw te bouwen huizen aangegeven. Twee van de nieuwe langgevelboerderijen liggen aan de nieuwe driften. Op deze manier krijgen deze nieuwe pleintjes meer uitstraling. De derde langgevelboerderij ligt ten oosten van de westelijke drift. Op deze locatie was rond 1900 ook bebouwing aanwezig. De vierde langgevelboerderij ligt in het noorden van het gehucht naast het kapelletje. Deze woning versterkt de lintbebouwing aan de Kempseweg. De vijfde woning ligt in het zuiden van het plangebied aan de Bosrand.

Voor de langgevelboerderijen zijn sobere ontwerpen gemaakt, zie tekeningen op vorige bladzijde. Bij deze ontwerpschetsen zijn een reeks richtlijnen opgesteld die voor het definitieve ontwerp van de langgevelboerderijen leidend zijn. Deze richtlijnen sluiten aan bij de welstandsnota van de gemeente Boxtel en zijn gedetailleerd uitgewerkt. De details zijn uitgewerkt tot op het niveau van deuren, luiken, muurankers e.d. Ook voor aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakramen en bijgebouwen zijn richtlijnen uitgewerkt. Op deze wijze wordt er zorg voor gedragen dat de cultuurhistorische waarde van het gehucht versterkt wordt. De richtlijnen voor de gebouwen zijn in het 'Beeldkwaliteitsplan Landbouwlandgoed Bloemendael' uitgewerkt<sup>3</sup>.

### *Bestaande bebouwing*

Naast de nieuwe bebouwing wordt de beeldkwaliteit van de bestaande agrarische bouwblokken aan de Roond 10 en de Bosrand 2, versterkt.

Het bouwblok aan de Roond 10 wordt herbestemd naar woondoeleinden. De stallen (1100m<sup>2</sup>) op het erf worden gesloopt en achter de huidige woning wordt één schuur van 220m<sup>2</sup> teruggebouwd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bonussloopregeling zoals die in artikel 11.2.2 lid e van het Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel 2006 staat beschreven. Dit artikel geeft aan dat een bijgebouw bij een bestemming woondoeleinden maximaal 250 m<sup>2</sup> mag bedragen indien en voor zover bestaande gebouwen worden gesloopt, waarbij het te slopen oppervlakte het vijfvoudige bedraagt van het terug te bouwen oppervlak.

Het bedrijf aan de Bosrand 2 wordt gerenoveerd. Er staan verwaarloosde stallen op het erf. Het erf is bovendien rommelig. In de nieuwe situatie wordt de bedrijfswoning opgeknapt en worden de verwaarloosde stallen gerenoveerd, daarnaast zal er 500m<sup>2</sup> aan verharding worden verwijderd. Het westelijk gekoppelde agrarisch bouwblok zal met ruim 300m<sup>2</sup> worden verkleind. Dit is mogelijk gezien op de plek van verkleining geen bebouwing aanwezig is. Op deze manier ontstaat tevens een afstand van 50 meter tussen het agrarische bouwblok en een van de nieuw te realiseren woningen.

---

<sup>3</sup> Beeldkwaliteitsplan bebouwing Landbouwlandgoed 'Bloemendael', juli 2009

Tabel 2.3: Afmetingen terreintypen toekomstige situatie

Terreintype	Onderverdeling terreintype	Oppervlak (m2)
Natuur		200.700
	<i>Kruiden- faunarijk grasland</i>	110.900
	<i>Kruiden- en faunarijke akker</i>	53.900
	<i>Houtwallen, -singels en hagen</i>	23.100
	<i>Boomgaard</i>	1.700
	<i>Natuurvriendelijke oever</i>	9.400
	<i>Poel</i>	600
	<i>Wandelpad</i>	1.200
Halfverharde weg		700
Private woning Roond 10		5.000
	<i>Bebouwing</i>	Ca 420 m2
	<i>Overig</i>	Ca 4.580 m2
Agrarisch bouwvlak Bosrand 2		12.600
	<i>Bebouwing</i>	Ca 2.400
	<i>Overig (tuin, verharding ed)</i>	Ca 10.200
5 nieuwe woningen		7.500
	<i>Bebouwing (325 m2/ wooneenheid)</i>	Ca 1.625
	<i>Overig (tuin, verharding ed)</i>	Ca 5.875
<b>TOTAAL</b>		<b>226.500</b>

## 3 BELEID

### 3.1 *Rijksbeleid*

#### **Nota Ruimte ' Ruimte voor ontwikkeling'**

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen.

Het plangebied ligt binnen de Nota Ruimte in Nationaal landschap Het Groene Woud. Daarnaast is het plangebied gelegen tegen de Robuuste Ecologische Verbinding 'De Beerze en Vogel- en habitatrichtlijn gebied 'Kampina en Oisterwijkse vennen en bossen'.

Nationaal Landschap Het Groene Woud heeft als kernkwaliteiten het groene karakter, de kleinschalige openheid en het samenhangend complex van beken, essen, kampen, bossen en heides. Deze landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten moeten behouden blijven, duurzaam beheerd worden en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. In algemene zin geldt dat binnen het Nationaal Landschap ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt (ja, mits-regime).

De Robuuste Ecologische Verbinding De Beerze wordt een beekdal met een aaneenschakeling van natte graslanden, moerassen en broekbossen. De zone verbindt zo grote natuurgebieden als de Cartierheide, de Neterselse Heide, Baest, Kampina, de landgoederen bij Vught en het Dommeldal.

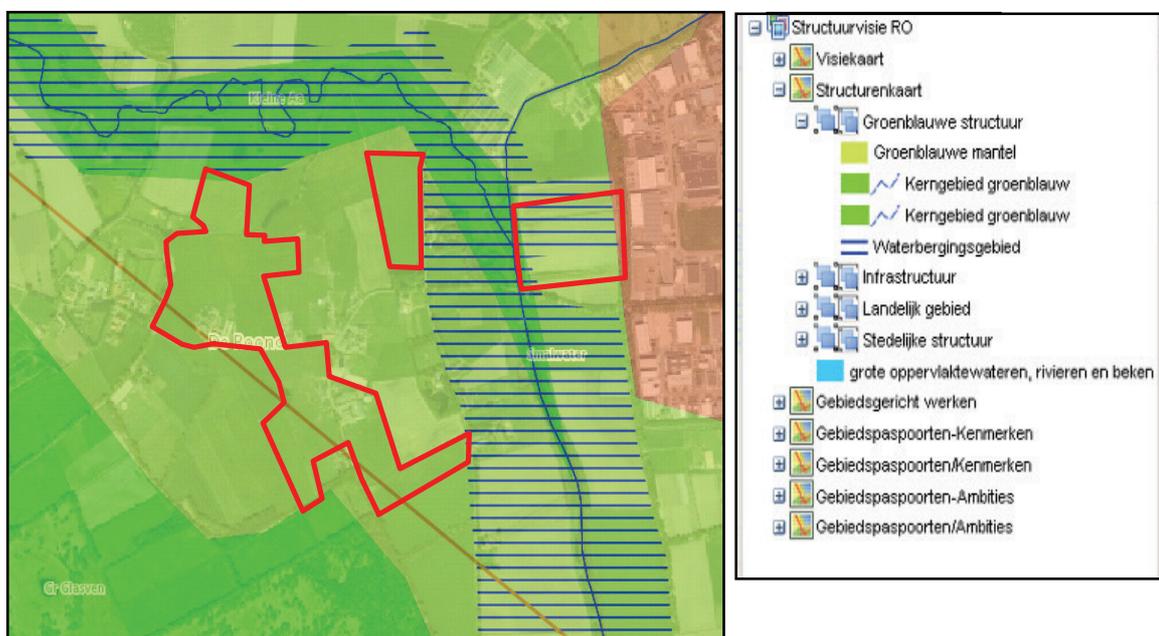
De Natura 2000 gebieden Kampina en Oisterwijkse vennen en bossen vormen samen een licht glooiende dekzandlandschap, met U-vormige paraboolduinen, met bossen, vennen, heide en overgangen naar schraalgraslanden in beekdalen. In zijn algemeenheid is het ruimtelijk beleid voor de VHR-NB-wet en EHS-gebieden gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. De bescherming van de wezenlijke kenmerken en waarden vindt plaats door toepassing van een specifiek afwegingskader, het zogenoemde 'nee, tenzij-regime'.

Met de realisatie van het initiatief wordt ca 20 ha nieuwe natuur ontwikkeld. De totale inrichting en de te realiseren natuurdoeltypen, zoals die in hoofdstuk 2.2 staan beschreven dragen bij aan de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap Het Groene Woud en versterken de Robuuste Ecologische Verbindingszone De Beerze. Ook heeft de realisatie van het initiatief geen negatieve effecten op het Natura 2000 gebied 'Kampina en Oisterwijkse vennen en bossen'. Zie hiervoor hoofdstuk 4.1 flora en fauna.

## 3.2 Provinciaal beleid

### Verordening Ruimte en Structuurvisie RO

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is per 1 januari 2011 de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant in werking getreden. Per 17 december 2010 is de Verordening ruimte Noord-Brabant (fase2) vastgesteld, deze treed op 1 maart 2011 in werking. De structuurvisie is samen met de verordening ruimte een middel om de ruimtelijke visie op Noord-Brabant te realiseren. De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen van Noord-Brabant en ondersteunt het beleid op terreinen als, economische-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. In de verordening ruimte zijn onderwerpen geregeld die voortkomen uit verplichtingen door provinciale keuzes in de structuurvisie en uit het ontwerp 'Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte' (rijksbeleid).



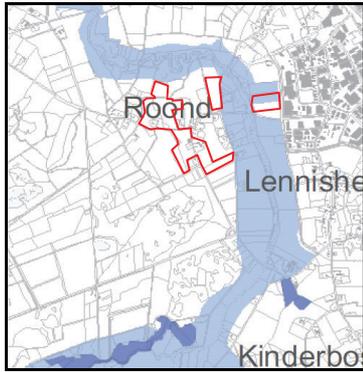
Structurenkaart Structuurvisie Noord Brabant

Op de structurenkaart is het plangebied gelegen in de groen blauwe mantel. Binnen het thema 'gebiedsgericht werken' valt het plangebied binnen de Robuuste Ecologische Verbinding de Levende Beerze.

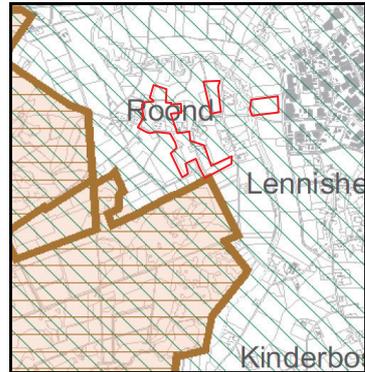
Op de volgende pagina's zijn de kaarten uit de verordening ruimte weergegeven. Op de 'waterkaart' is te zien dat het plangebied grenst aan een reserveringsgebied waterberging. De kaart 'Ontwikkeling intensieve veehouderij' laat zien dat het plangebied in extensiveringsgebied ligt. Qua natuur en landschap ligt het plangebied in de groenblauwe mantel en het zuidelijk deel in het attentiegebied EHS. Verder grenst het plangebied aan een zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen en de ecologische hoofdstructuur. Op de kaart 'cultuurhistorie' valt het plangebied binnen Het Groene Woud.

Ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling' en 'overige agrarische ontwikkeling' zijn voor het plangebied geen bijzonderheden weergegeven.

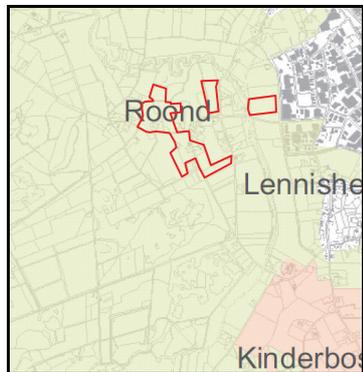




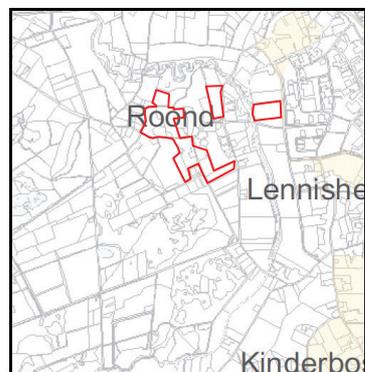
**Water**  
(waterberginggebied)



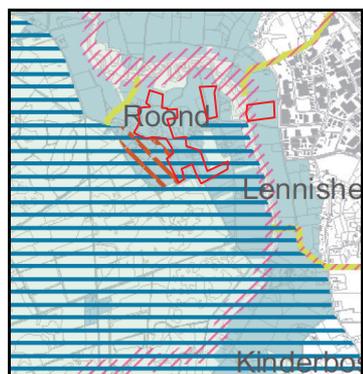
**Cultuurhistorie**  
(Het Groene Woud)



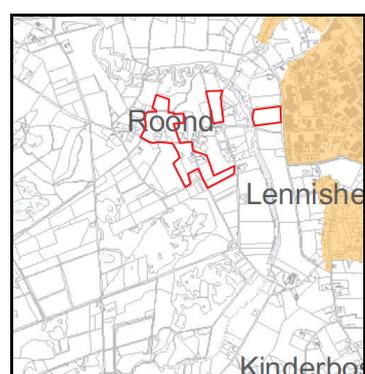
**Ontwikkeling intensieve veehouderij**  
(extensiveringgebied)



**Overige Agrarische ontwikkeling en  
windturbines**



**Natuur en Landschap**  
(groen blauwe mantel en attentiegebied  
EHS)



**Stedelijke Ontwikkeling**

*Kaarten verordening ruimte fase II*

### Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

-  Stedelijk concentratiegebied
-  Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied verstedelijking:

-  Stedelijk concentratie gebied
-  Kernen in landelijk gebied

-  Gebied integratie stad-land
-  Regionaal bedrijventerrein

### Ontwikkeling intensieve veehouderij

-  Extensiveringsgebied
-  Verwevingsgebied
-  Primair landbouwontwikkelingsgebied
-  Primair landbouwontwikkelingsgebied, aandacht voor struweelvogels / dassen
-  Secundair landbouwontwikkelingsgebied
-  Ontheffingsgebied artikel 3.3.5 lid 4

### Overige agrarische ontwikkeling en windturbines

Glastuinbouw:

-  Glasboomteeltgebied
-  Mogelijk doorgroeigebied
-  Vestigingsgebied

-  Agrarisch gebied
-  Teeltondersteunende kassen toegestaan
-  Zoekgebied voor windturbines

### Water

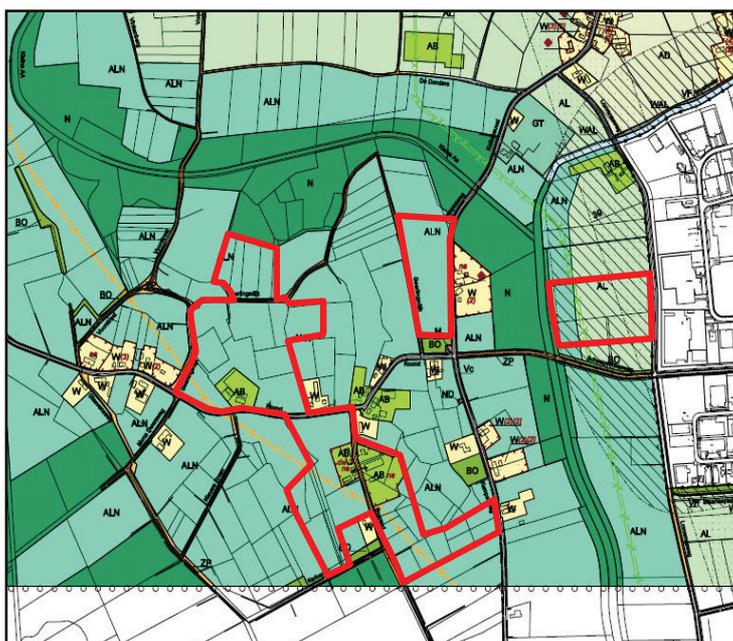
-  Regionaal waterbergingsgebied
-  Reserveringsgebied waterberging
-  Waterwingebied
-  25-jaarszone kwetsbaar
-  25-jaarszone zeer kwetsbaar
-  100-jaarszone zeer kwetsbaar
-  Boringrijke zone
-  Primaire waterkering en beschermingszone
  -  Aansluiting primaire waterkering
-  Winterbed
-  Langetermijnreservering winterbed

### Natuur en Landschap

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

### Cultuurhistorie

-  Het Groene Woud
-  De Hollandse Waterlinie
  -  Complex van cultuurhistorisch belang
-  Aardkundig waardevol gebied
-  Cultuurhistorisch vlak



**aanduidingen**

- kadastrale en topografische gegevens
- gemeentegrens
- plangrens
- plandeelgrens
- bestemmingsgrens
- dubbelbestemmingsgrens
- aanduidingsgrens
- grens wijzigingsbevoegdheid
- zoneringsgrens
- bebouwing toegestaan
- geen bedrijfs-/dienstwoning toegestaan
- maximaal aantal toegestane bedrijfs-/dienst
- nevenactiviteit toegestaan
- aardgastransportleiding
- brandstofleiding
- aanpijling
- 1 bouwperceel vormend
- hoogte straatpad in meters t.o.v. N.A.P.
- verwijzing naar dwarsprofiel
- 50 dB(A)-contour
- straatpad

**bestemmingen**

- AB agrarische bedrijfsdoeleinden
- GT glastuinbouw
- AD agrarische doeleinden
- AL agrarische doeleinden met landschappelijke waarde
- ALN agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde
- N natuur
- BO bos / beplantingsstrook
- VT volkstulpen
- W woondoeleinden
- B bedrijfsdoeleinden
- VM verkooppunt voor motorbrandstoffen
- RD dagrecreatieve doeleinden
- RV verblijfsrecreatieve doeleinden
- S sportdoeleinden
- MA manege
- M maatschappelijke doeleinden
- H horecadoeleinden
- ND nutsdoeleinden
- RWZ rioolwaterzuivering

**WA**

- WA water
- WAL water met landschappelijke en natuurlijke waarde
- VR verkeersdoeleinden railverkeer
- Va } verkeersdoeleinden
- Vc }
- VF voet-/fietspad
- ZP zandpad
- grondwaterbeschermingsgebied (dubbelbestemming)

Bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Boxtel, 2006

#### *Verordening Ruimte, Artikel 11.4 Kwaliteitsverbetering in bebouwingconcentraties*

Volgens artikel 11.4 'Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties' geldt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of binnen een gebied integratie stad-land kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen. Hierbij hoeft geen sprake te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Het bestemmingsplan dient de nodige voorwaarden te bevatten om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren, in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap. Verder mag er geen sprake zijn van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling en er mag geen inbreuk worden gedaan aan de toepassing van de regels voor ruimte voor ruimtekavels.

Op dit artikel is een overgangsbepaling (artikel 14.4 derde lid) van kracht welke aangeeft dat alleen een bestemmingsplan dat voor 1 juli 2011 is vastgesteld en gelegen is in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat, als bedoeld in artikel 11.4

Het plangebied is gelegen binnen de groenblauwe mantel en valt in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Boxtel binnen de bebouwingsconcentratie De Roond. Het initiatief waarbij een vijftal nieuwe woningen en ruim 20 ha nieuwe natuur wordt gerealiseerd, sluit daarmee aan op bovenstaand artikel 11.4 en 14.4 derde lid van de verordening ruimte.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel**

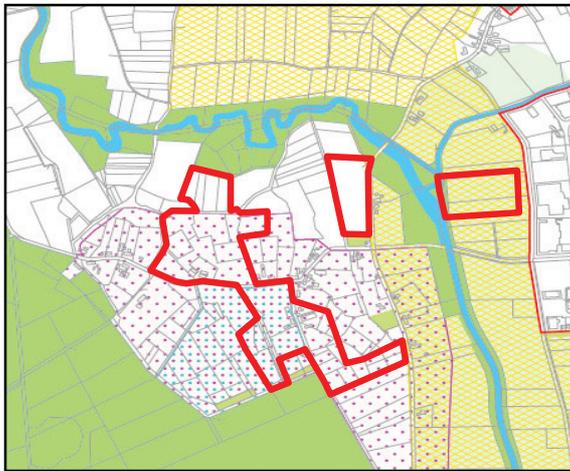
De gemeenteraad van Boxtel heeft op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in zijn vergadering van 26 oktober 2006 het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' van de gemeente Boxtel vastgesteld. Op 22 juni 2010 is de eerste partiële herziening bestemmingsplan 2006 vastgesteld.

Momenteel werkt de gemeente aan een integrale herziening van het Bestemmingplan Buitengebied 2006, die na verwachting in de loop van 2011 zal worden vastgesteld. Gezien de beleidsdoelstellingen in essentie gelijk blijven is hieronder het vigerende bestemmingsplan van 2006 nader uitgewerkt. In de regels en de verbeelding is voorgesorteerd op de nog vast te stellen integrale herziening van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn de waardekaarten uit het nieuwe (concept) bestemmingsplan als dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied van het 'Landbouwlandgoed Bloemendael' grotendeels de bestemming 'agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde' (ALN). Het meeste oostelijke perceel heeft gedeeltelijk de bestemming 'agrarische doeleinden met landschappelijke waarde' (AL).

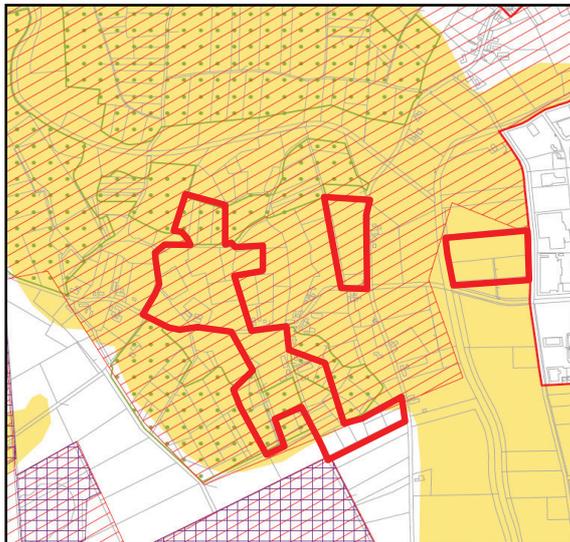
Binnen het plangebied zijn 2 bestaande agrarische bouwblokken gelegen met de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' (Bosrand 2 en Roond 10).

Ecologische waardekaart, cultuurhistorische en archeologische waardekaart en natuur- en waterkaart behorend bij vigerende bestemmingsplan buitengebied.



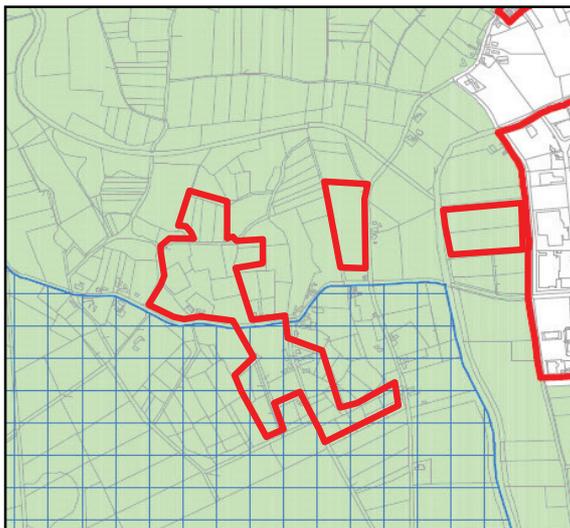
Legenda

- natuurgebied en bos met natuurwaarde
- overig bos
- gebieden met waardevolle vegetaties
- leefgebied soorten van stromend water
- leefgebied vogels van halfopen cultuurlandschap
- leefgebied struweelvogels
- foerageergebied Taigarietgans
- leefgebied Das
- leefgebied amfibieën
- leefgebied vlinders
- plangrens



Legenda

- hoge ensemblewaardering historische geografie
- bolle akker / open akker
- indicatieve archeologische verwachtingswaarde hoog of middenhoog
- archeologisch monument
- geomorfologisch waardevol gebied
- plangrens



Legenda

- regionale natuur- en landschaps eenheid (RNLE)
- beschermingsgebied natte natuurparels
- inundatiegebieden
- beekherstelgebieden
- plangrens

Op het gekoppelde bouwblok aan de Bosrand 2 zijn nevenactiviteiten toegestaan en zijn er maximaal 2 bedrijfs-/dienstwoningen toegestaan. Daarnaast lopen er een brandstofleiding en een aardgastransportleiding door het plangebied.

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de beoogde ontwikkeling van het plangebied naar een landbouwlandgoed

#### *Ecologische waardekaart*

De ecologische waardekaart maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2006. Het plangebied bestaat voor het overgrote gedeelte uit leefgebied voor vlinders waarbij de zuidelijke percelen tevens een leefgebied vormen voor amfibieën. Het oostelijke perceel vormt een leefgebied voor vogels van halfopen cultuurlandschap.

Met het plan worden kruidenrijke graslanden gerealiseerd. De huidige waterloop van noord naar zuid krijgt natuurvriendelijke oevers en er wordt een poel aangelegd. Door deze ontwikkelingen worden de leefgebieden voor vlinders en amfibieën verbeterd.

#### *Cultuurhistorische en archeologische waardekaart*

Voor het plangebied geldt een hoge of middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast geldt voor enkele percelen (noordelijk en zuidelijk percelen) dat het van oudsher bolle akker / open akkers zijn. Tevens is er een hoge ensemblewaardering historische geografie. In het plan wordt rekening gehouden met de aanwezig cultuurhistorie en archeologie. Zie hoofdstuk 4.4 cultuurhistorie en archeologie.

#### *Beschermingszone natuur en water*

Het gehele plangebied bevindt zich binnen de regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE) daarnaast is het zuidelijk deel beschermingsgebied natte natuurpleel.

Met de realisatie van het plan worden de natuur- en landschapswaarde versterkt en wordt het waterpeil verhoogd.

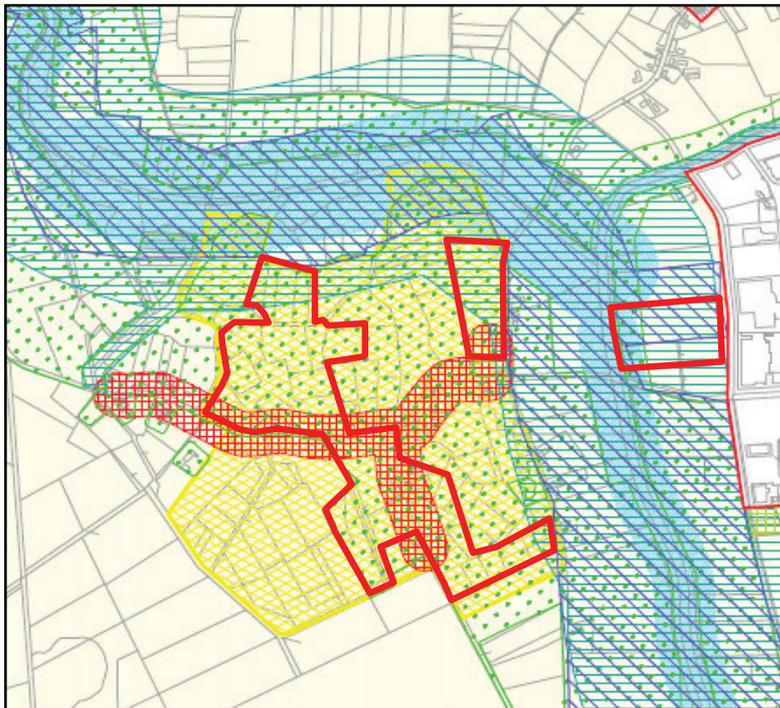
#### *Ontwikkelingskaart*

De ontwikkelingskaart (zie volgende bladzijde) laat zien dat het plangebied in een bebouwingscluster is gelegen en dat het een zoekgebied betreft voor landbouwlandgoederen. Daarnaast is het plangebied grotendeels een natuurontwikkelingsgebied met de ecologisch verbinding 'Smalwater'. Het meest oostelijke perceel binnen het plangebied ligt in een reserveringsgebied waterberging.

Met de realisatie van het plan wordt invulling gegeven aan een landbouwlandgoed en aan natuurontwikkeling.

### **3.3.2 Structuurvisie Boxtel**

Momenteel werkt de gemeente aan een nieuwe structuurvisie, die naar verwachting in de loop van 2011 zal worden vastgesteld. Op dit moment is de Structuurvisie plus, vastgesteld op 24 januari 2002, vigerend. In deze visie is de ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente Boxtel uitgewerkt



### Legenda

#### 'Groene'ontwikkelingen

- ecologische verbindingen
- ontwikkelingszone groene rand
- natuurontwikkelingsgebied

#### 'Rode', recreatieve en economische ontwikkelingen

- bebouwingscluster / versterking bebouwingspatroon gehuchten
- zoekgebied nieuwe landgoederen
- zoekgebied landbouwlandgoederen
- ruimte voor ruimte kavel
- reservering toekomstige uitbreiding sportvelden
- reservering gildenactiviteiten en handboogschieten

#### Cultuurhistorische ontwikkelingen

- watermolens
- kapel

#### Landbouwkundige ontwikkelingen

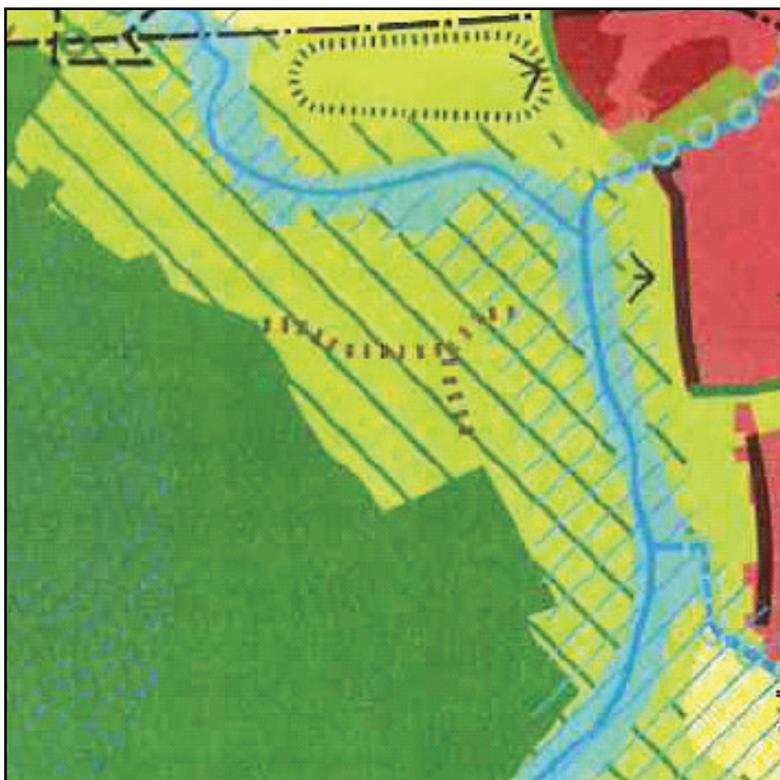
- extensiveringsgebied
- verwevingsgebied
- landbouwontwikkelingsgebied
- hervestigingsgebied boomteelt- / sierteeltbedrijven

#### 'Blauwe' ontwikkelingen

- ruimte voor beekherstel
- reserveringsgebied waterberging

- plangrens

Ontwikkelingskaart bestemmingsplan Buitengebied 2006



### Legenda

#### Beheer

- Beheer natuurgebied (GHS)
- Beheer kleinschalig agrarisch gebied (AHS)
- Beheer stedelijke gebied
- Beheer weideveld groen in stedelijk gebied
- Waardevolle dorpsranden
- Bijzonder open architectuur dorp-landschap
- grootschalige openruimte
- Autostrade A2
- Spoorlijn Eindhoven - 'e-Hertogenbosch en Eindhoven - Tilburg
- Opdenesspoorlijn
- Regionale wegen

#### Versterking

- Ontwikkeling natuurvriendelijke beken
- Ontwikkeling natuurlijke beelden
- Versterking level
- Versterking infiltratie
- Versterking verbrede landbouw, natuur en landschap (AHS)
- Versterking natuurwaarden in versterkingsgebied (GHS)
- Open akkerbouwgebied (AHS)
- Versterking bebouwingspatroon gehuchten
- Versterking centrumgebied Boxtel
- Centrumverbindingen
- Versterking ruimtelijke begeleiding noord-zuidas
- Versterking droge ecologische verbindingzone
- Ontwikkeling natte ecologische verbindingzone
- Ontwikkeling groene rand
- versterking park en buitenplaatskarakter

#### Transformatie

- Verstedelijkingspotentie
- Ontwikkelingspotentie agrarische landgoederen op basis van oude hoevenlandschap
- Versterking functionele relatie dorp-landschap
- Verstedelijkingspotentie op basis van jong ontginningslandschap
- Uitbreidingspotentie boslandgoederen op basis van jong ontginningslandschap

Structuurbeeldkaart; Structuurvisie Plus Boxtel

Het plangebied is gelegen in beheergebied voor waardevol groen in stedelijk gebied. Hier wordt gestreefd naar beheer en versterking van natuurlijke en landschappelijke waarden en verbetering van de gebruiksmogelijkheden voor de bewoners van het stedelijk gebied. Tevens is het plangebied gelegen in het gebied 'versterking natuurwaarden in verwevingsgebied'. Hier wordt verbreding en verduurzaming van het agrarisch gebruik, behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en versterking van de natuurwaarden nagestreefd.

Daarnaast liggen enkele delen van het plangebied in de 'versterking kwel'. Hier zijn potenties om de kwel situatie te versterken door de ontwatering te verminderen. In deze gebieden moet aandacht worden besteed aan een reconstructie van het drainagesysteem op een wijze dat de grondwaterstand in de zomer minder daalt en piekafvoer wordt verminderd.

Het gehucht Roond is gelegen in een versterkingsgebied bebouwingspatroon gehuchten. In deze gebieden is speciale aandacht nodig voor de patroonversturende stallen en schuren in dit gehucht. Daarnaast wordt gestreefd naar verbetering van de ruimtelijke samenhang.

Het landbouwlandgoed 'Bloemendaal' geeft een passende invulling aan de ambities uit de Structuurvisie Plus van de gemeente Boxtel. Zo worden huidige natuur- en cultuurwaarden behouden en versterkt en de ontwatering van het gebied zal afnemen. Tot slot wordt het gehucht Roond versterkt door nieuwe woningen in de vorm van langgevelboerderijen en het verwijderen van overtollige stallen.



## 4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn flora- en fauna, water, milieu (geluid, bodem, geur, veiligheid), cultuurhistorie en archeologie en verkeer.

### 4.1 Flora en fauna

Door Staro Natuur en Buitengebied is een quickscan uitgevoerd naar de natuurwaarden binnen het plangebied. Het onderzoek en de resultaten hiervan zijn weergegeven in een onderzoeksrapport<sup>4</sup> en als bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder staan de belangrijkste conclusies beschreven.

#### *Gebieden*

Het plangebied grenst aan de EHS en aan Natura 2000 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Uit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen herinrichting van het plangebied geen effecten heeft op de EHS. Ook is een voortoets uitgevoerd naar de effecten van de plannen op het aangrenzende Natura 200 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Uit deze voortoets komt naar voren dat de plannen niet in strijd zijn met de Natuurbeschermingswet 1998.

#### *Beschermde soorten*

Uit onderzoek blijkt dat er naar verwachting diverse beschermde soorten in het plangebied voorkomen. Zie onderstaande tabel

*Tabel met te verwachten beschermde soorten in plangebied*

	FF lijst 1	FF lijst 2	FF lijst 3	FF vogels
<b>Flora</b>	Brede wespenorchis, koningsvaren, zwanenbloem	Wilde gagele	-	Nvt
<b>Insecten</b>	-	-	-	Nvt
<b>Vissen</b>	Kleine modderkruiper	-	-	Nvt
<b>Amfibieën en reptielen</b>	Bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, groene kikker-complex	Alpenwatersalamander	-	Nvt
<b>Zoogdieren</b>	mol, egel, konijn, haas, vos, ree en diverse muizensoorten	-	Diverse vleermuizensoorten	Nvt
<b>Vogels</b>	nvt	nvt	nvt	Huismus, steenuil, kerkuil. Verder diverse algemene zang-, roof- en struweelvogels

Voor de algemeen beschermde soorten (FF lijst 1) geldt dat met het uitvoeren van het plan geen negatieve effecten worden verwacht. De verwachting is zelfs dat de leefgebieden voor veel van

<sup>4</sup> Quick scan natuurwaarden, Landbouwhandgoed te Boxtel, Staro Natuur en Buitengebied, maart 2011

deze soorten juist wordt verbeterd. Daarnaast geldt voor deze soorten een vrijstelling. Bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Voor de beschermde soorten uit lijst 2 geldt dat er naar verwachting geen negatieve effecten zullen optreden voor de wilde gagel. Voor de alpenwatersalamander geldt dat de werkzaamheden ter verbreding van de waterloop in de winter dienen plaats te vinden, om verstoring te voorkomen.

Mogelijk komen in het onderzoeksgebied beschermde vleermuizen voor. Uit nader onderzoek zal moeten blijken of voor deze zwaar beschermde soorten in de te slopen stallen vaste rust- en of verblijfplaats aanwezig zijn.

Voor de beschermde vogels geldt dat het leefgebied zal verbeteren. Om verstoring tijdens de realisatie van het plan te voorkomen, dienen de werkzaamheden plaats te vinden buiten het broedseizoen.

## **4.2 Water**

Het plangebied is gelegen in het werkgebied van Waterschap De Dommel. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is onderstaande watertoets uitgevoerd conform de 'Handreiking watertoets (september 2010) van Waterschap De Dommel.

### **Beleid**

#### ***Waterbeheerplan 'Krachtig Water'***

Waterschap De Dommel heeft haar beleid vastgelegd in het waterbeheerplan 'Krachtig Water'. In dit waterbeheerplan zijn de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015 beschreven. Er wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

#### *Droge voeten*

Voor het thema Droge voeten worden gestuurde waterbergingsgebieden aangelegd, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is.

#### *Voldoende water*

Voor het thema Voldoende water worden plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vastgesteld. Ook wordt werk gemaakt van de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden).

#### *Natuurlijk water*

Voor het thema Natuurlijk water wordt ingezet 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 halen wordt werk gemaakt van beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingszones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

#### *Schoon water*

Voor het thema Schoon water wordt het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen doorgezet. Zo wordt een deel van de rioolwaterzuiveringen verbeterd om te voldoen

aan de Kaderrichtlijn Water. Ook worden bron- en effectgerichte maatregelen genomen om kwetsbare gebieden te beschermen.

#### *Schone waterbodems*

Bij het thema Schone waterbodems worden vervuilde waterbodems aangepakt in samenhang met beekherstel.

#### *Mooi water*

Voor het thema Mooi water worden bij inrichtingsprojecten de waarden van water voor de mens vergroot. Dit doet het Waterschap door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Binnen de kerntaken van Waterschap De Dommel worden twee onderwerpen met hoge prioriteit aangepakt: Het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

### ***Het plangebied binnen het waterbeheerplan***

Het plangebied is aan de zuidzijde gelegen in de beschermingszone van de natte natuurparel/Natura 2000 gebied Kampina & Oisterwijkse Bossen en Vennen. Het landbouwlandgoed mag geen negatief effect hebben op de waterhuishouding van de natte natuurparel. In overleg met het waterschap wordt besloten op welke wijze Landbouwlandgoed Bloemendael een positieve bijdrage kan leveren aan waterhuishoudkundige situatie.

Aan de noordzijde ligt het plangebied tegen de EHS. Het plangebied grenst aan de oostzijde tevens aan de hoofdwatergang van het waterschap 'De Grote Beerze' (ten noorden van het plangebied heet de Grote Beerze 'Kleine Aa' en meer naar het zuiden heet de Grote Beerze 'Smalwater').

### ***Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk***

De notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' van Waterschap De Dommel bevat een inhoudelijke uitwerking van het begrip 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Bij hydrologische neutraal ontwikkelen worden negatieve hydrologische gevolgen van ontwikkelingen zoveel mogelijk (binnen de ontwikkeling) geneutraliseerd. Onder het kopje 'watersysteem' wordt ingegaan op de wijze waarop binnen het landbouwlandgoed invulling wordt gegeven aan het begrip 'hydrologisch ontwikkelen'.

### ***Waterplan gemeente Boxtel***

In het Waterplan van de gemeente Boxtel is het plangebied gelegen in stroomgebied De Beerze. De grondwatertrap binnen het plangebied is in dit waterplan weergegeven als V+. Langs de Kleine Aa ligt een zoekgebied waterberging. Wat betreft kwel en infiltratie valt het gebied onder de 'intermediair' gebieden.

### ***Watersysteem***

#### *Hemelwater en verhard oppervlak*

Bij de realisatie van het landbouwlandgoed neemt het verhard oppervlak toe. De realisatie van 5 langgevelboerderijen zorgt voor 1.625 m<sup>2</sup> nieuw dakoppervlak. De grondwaterstand in het gebied is hoog (GHG van 0,20 mv) waardoor het aanleggen van bergingsvoorzieningen lastig is. In overleg met het waterschap wordt een oplossing gezocht voor de berging van het hemelwater van de nieuwe langgevelboerderijen.

Bij woningen met kruipruimte wordt geadviseerd om een minimale ontwateringsdiepte van 0,7 m beneden onderzijde vloer te hanteren (kruipruimte van 0,5 m) en bij kruipruimteloze woningen een ontwateringsdiepte van 0,5 m beneden onderzijde vloer. Doordat de grondwaterstand in het plangebied hoog is zullen de huizen boven maaiveldniveau moeten worden gebouwd om wateroverlast in de toekomst te voorkomen.

Binnen het plangebied zijn twee bouwblokken gelegen waar wat betreft de beeldkwaliteit verbeteringen gaan plaatsvinden. Op het bouwblok aan de Roond 10 wordt 1100m<sup>2</sup> aan stallen gesaneerd. Daarnaast wordt een nieuwe veldschuur van 220m<sup>2</sup> gebouwd. Op het agrarisch bouwblok aan de Bosrand 2 is 2.400 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig en 2.900 m<sup>2</sup> aan erfverharding. De gebouwen binnen dit agrarisch bouwblok zullen worden gerenoveerd. Tevens zal 500m<sup>2</sup> erfverharding worden gesaneerd. In overleg met het waterschap wordt een oplossing gezocht voor de berging van het hemelwater van deze bouwblokken in de toekomstige situatie.

Locatie	Bestaande situatie	Gesaneerde verharding	Nieuwe verharding
Roond 10	Woonhuis 200m <sup>2</sup> 1.100 m <sup>2</sup> stallen 250m <sup>2</sup> erfverharding	1100 m <sup>2</sup> stallen	220m <sup>2</sup> veldschuur
Bosrand 2	2.400m <sup>2</sup> stallen en schuren 2.900m <sup>2</sup> erfverharding	500m <sup>2</sup> erfverharding	
5 langgevelboerderijen			325m <sup>2</sup> per woning= 1625m <sup>2</sup>

#### *Afvalwater*

In de huidige situatie wordt afvalwater binnen het plangebied geloosd op de riolering. De 5 nieuwe langgevelboerderijen zullen ook worden aangesloten op de riolering.

#### **Waterkwaliteit**

Bij de aanleg van de woningen en de terreinverharding wordt gebruik gemaakt van niet-uitloogbare materialen. Zo wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen.

#### **Vergunningen**

Binnen het plangebied wordt een watergang welke van noord naar zuid door het plangebied loopt teruggebracht naar de oude meanderende waterloop (zie inrichtingsschets Landbouwländgoed Bloemendael, bijlage 1). Tevens krijgt de sloot aan één zijde natuurvriendelijke oevers. Aan de noordzijde van de weg Roond is de sloot in onderhoud van Waterschap de Dommel (Leggerwatergang BS87). De natuurvriendelijke oever zal aan de overzijde van het onderhoudspad komen te liggen. Onderhoud van het talud en 4 meter obstakelvrije zone blijft voor het Waterschap. Onderhoud van de natuurvriendelijke oever komt bij de eigenaar te liggen. Voor het verleggen van de watergang en de natuurvriendelijke oevers voor de watergang aan de noordzijde van de weg Roond is een keuronthefing nodig.

Binnen het plangebied is het voor de te realiseren natuurtypen gewenst om het waterpeil van de waterloop omhoog te brengen naar de historische grondwaterstand. Ten zuiden van de weg Roond kan dit gerealiseerd worden door de stuw te verwijderen. Ten noorden van de weg Roond kan dit gerealiseerd worden door de stuw te verplaatsen naar de noordelijke grens van het landbouwlandgoed. Op deze manier blijft de overlast voor omliggende agrariërs beperkt. Ook kunnen de detailontwateringsloten ondieper worden gemaakt. Verhoging van het waterpeil is wenselijk voor de realisatie van de natuurtypen binnen het landbouwlandgoed en gaat tevens de verdroging van de Kampina tegen. Voor het verwijderen en verplaatsen van de stuwen en het ondieper maken van detailontwateringsloten is een keurontheffing nodig.

## **4.3 Milieu**

### **4.3.1 Verkennend bodemonderzoek**

Voor de bouwlocaties binnen het Landbouwlandgoed is door G&O Consult een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn van milieukundige aard voor de voorgenomen nieuwbouwplannen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het rapport 'Verkennend bodemonderzoek Landbouwlandgoed Bloemendael'<sup>5</sup> van maart 2011 wat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

### **4.3.2 Geluid**

De Wet geluidhinder biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidsgevoelige objecten. Woningen zijn in de Wet geluidhinder beschermd tegen geluidshinder.

#### *Spoorweglawaai*

De Roond is gelegen in de nabijheid van de spoorbaan Tilburg – Boxtel (traject 710). Deze spoorbaan kent een geluidszone van 700 meter. De nieuwbouwlocaties voor de woningen zijn niet gelegen binnen deze geluidszone.

#### *Industrielaai*

De Roond is gelegen in de nabijheid van het gezoneerde industrieterrein Ladonk. De nieuwbouwlocaties voor de woningen zijn niet gelegen binnen de geluidszone.

#### *Wegverkeerslawaai*

De nieuwe woningen zijn gelegen langs erftoegangswegen met een rijsnelheid van 60 km/uur. Deze wegen in buitenstedelijk gebied kennen op grond van de Wet geluidhinder (artikel 74, lid 1, b, 3) een zone van 250 meter. De verkeersintensiteit is gelet op het karakter van de weg laag. Naar verwachting zal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet worden overschreden.

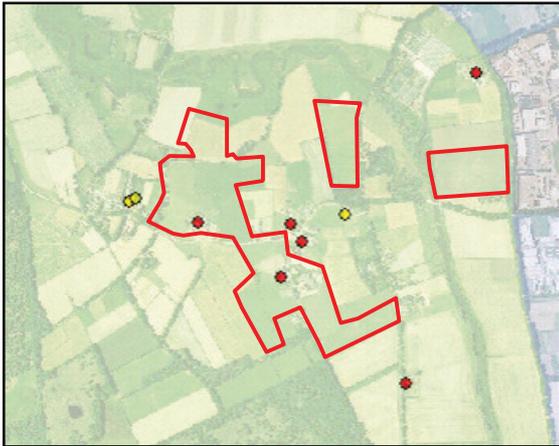
### **4.3.3 Luchtkwaliteit**

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteiteisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Op het 'besluit niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteiteisen) is de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteiteisen) gebaseerd. Deze regeling geeft regels over de wijze waarop het begrip 'niet in betekende mate' inhoud moet worden gegeven. De hoofdregel is dat het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt indien door het initiatief de 1% grens (van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentraties van PM10 of NO2 40 µg/m<sup>3</sup>, dus 0,4 µg/m<sup>3</sup>) niet wordt overschreden. In de regeling zijn voorts categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij in 'niet betekende mate' bijdragen. Het initiatief betreft de realisatie van 5 nieuwe woningen. Gezien het feit dat de grens voor 'niet in betekende mate'-categorie voor 'woningbouwlocaties' op 500 woningen ligt, kan

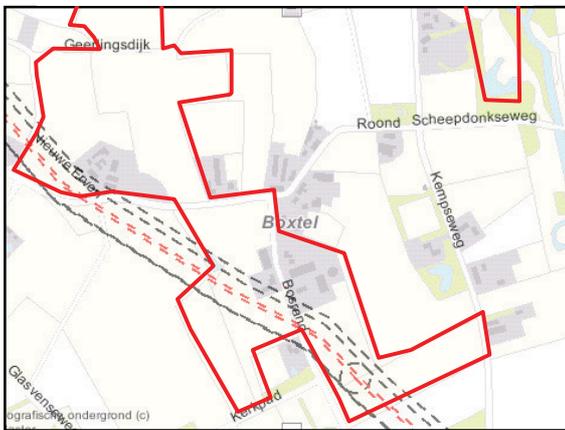
---

<sup>5</sup> Verkennend bodemonderzoek Landbouwlandgoed Bloemendael, G&O Consult, maart 2011

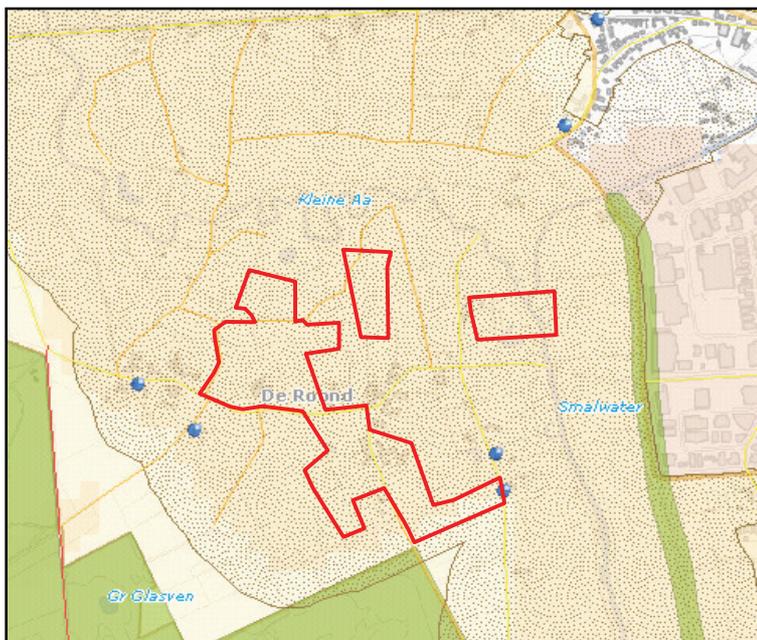
geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling in de categorie 'niet in betekende mate' komt te vallen. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.



Kaart intensieve veehouderijen, provincie Brabant



Risicokaart, provincie Brabant



Cultuurhistorische waardenkaart, provincie Brabant

- Provinciaal belang cultuurhistorie**
- Regio
- Cultuurhistorisch landschap
- Cultuurhistorisch vlak
- Archeologisch landschap
- Complex van cultuurhistorisch belang
- Overige cultuurhistorische informatie**
- Rijksinformatie**
- ▼ Cultuurhistorische Waardenkaart 2006**
- Historische geografie (vlak) buiten de cultuurhistorische landschappen
- Historische geografie (lijn)
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog
- Monumentale bomen
- Historisch groen
- Zichtrelaties
- Overige bouwkunst
- Historische stedenbouw

#### **4.3.4 Geur**

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) in werking getreden. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij is een geurgevoelig object een 'gebouw bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt' (artikel 1 Wet geurhinder en veehouderij). De nieuw te bouwen woningen kunnen dan ook worden aangemerkt als geurgevoelige objecten.

De Wvg biedt de gemeente de mogelijkheid om een eigen geurhinder beleid op te stellen. In dit kader heeft de gemeente een zogenaamde Quickscan toepassen Wet geurhinder en veehouderij in de gemeente Boxtel opgesteld (rapport SRE d.d. 4 juni 2007).

##### *Achtergrondbelasting*

Uit het onderzoek blijkt dat de huidige achtergrond geurbelasting van 0 tot 10 odour units per kubieke meter (ouE/m<sup>3</sup>). Daarnaast is gekeken naar een toekomstige achtergrondbelasting (worst case scenario) uitgaande van een maximale individuele geurbelasting van omliggende veehouderijen. Ook in deze situatie is te verwachten dat het aantal geureenheden tussen de 0 en 10 ouE/m<sup>3</sup> ligt, zodat dan ook sprake is van een goed woon en leefklimaat.

##### *Voorgrondbelasting plangebied*

Ook ten aanzien van voorgrondbelasting, de geurhinder van individuele agrarische bedrijven, is onderzoek gedaan. In het gebied zijn enkele rundveehouderijen gelegen (zie veehouderij bedrijvenkaart van de provincie Noord Brabant). Deze bedrijven kennen een vaste geurafstand t.o.v. woningen. In het plan is rekening gehouden dat alle (nieuwe) wooneenheden minimaal 50 meter zijn gelegen uit bestaande rundveebedrijven. Het westelijk deel van het gekoppelde agrarische bouwblok aan de Bosrand 2 is verkleind, waardoor ook de naastgelegen woning (locatie 2) voldoet aan de minimale geurafstand van 50 meter.

#### **4.3.5 Externe veiligheid**

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn normen vastgelegd voor bedrijven met gevaarlijke stoffen en transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen. Deze zijn uitgedrukt in een groepsrisico en een plaatsgebonden risico. Woningen zijn in het kader van de externe veiligheid kwetsbare objecten. Ter hoogte van het plangebied bevinden zich geen risicovolle bedrijfsactiviteiten en vindt ook geen transport over de wegen van gevaarlijke stoffen plaats.

##### *Buisleiding*

Op de risicokaart van Noord-Brabant is te zien dat er binnen het plangebied een 36" ruwe olieleiding en een 24" productenleiding is gelegen. De plaatsgebonden risicoafstand (PR) die gehanteerd moet worden bij de bouw van woningen is 33 meter. Alle nieuwe bouw kavels binnen het plangebied blijven tenminste 33 meter uit het middelpunt van de buisleidingen. Omdat ter plaatse sprake is van een relatief dun bevolkt gebied is niet te verwachten dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico zal worden overschreden. In het kader van het archeologisch onderzoek en het verkennend bodemonderzoek zal de buisleiding in het plangebied worden uitgezet door de RRP (Rotterdam-Rijn-Pijpleiding). Op deze manier is de exacte locatie van de leidingen bekend.

### 4.3.6 Bedrijven en milieuzonering (VNG richtlijn 2009)

In de directe omgeving van de nieuw te bouwen woningen vinden geen van belang zijnde bedrijfsmatige activiteiten plaats.

## 4.4 Cultuurhistorie en archeologie

### *Cultuurhistorie*

Het plangebied maakt deel uit van het cultuurhistorisch landschap Het Groene Woud (zie cultuurhistorische waardekaart). Voor dit landschap wordt actief ingezet op behoud van de kleinschalige karakteristieken (art. 7.6 van Provinciale Verordening).

De Roond en de Bosrand zijn historisch geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. In 1900 waren deze wegen ook al aanwezig. Op de kruising van deze 2 wegen lag vroeger een drift. Deze wordt middels het plan weer teruggebracht. Dit zelfde geldt voor de locatie waar De Roond de westelijk deel van de Geerlingsdijk kruist. Ook hier wordt een oude drift teruggebracht.

Tevens is het plangebied gelegen in het archeologisch landschap Dommeldal Nuenen-Gestel. Dit grote gebied langs het Dommeldal is vanuit archeologie gezien een van de rijkste landschappen van Noord-Brabant. Vanwege het verhoudingsgewijs grote areaal aan oude bouwlanden (circa 50% van oppervlak) is de kans op goed geconserveerde archeologische waarden bijzonder hoog. Gezien een groot deel (ca 65%) van het plangebied wordt omgevormd naar natuur, zullen aanwezige archeologische waarde in de bodem worden veiliggesteld.

Op een aantal plaatsen zullen grondbewerkingen plaatsvinden om het plan te realiseren zoals het bouwen van de woningen en het vergraven van de bestaande sloot. Om te onderzoeken of op die plekken daadwerkelijk archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn is er een archeologische onderzoek uitgevoerd door ARC. De gemeente is momenteel een nieuwe archeologische verwachtings- en beleidskaart aan het opstellen. Als input voor dit archeologisch onderzoek is gebruik gemaakt van deze concept verwachtings- en beleidskaart. Het rapport inzake het bureau-onderzoek en het inventariserende booronderzoek<sup>6</sup> is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

### **Conclusies archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ARC**

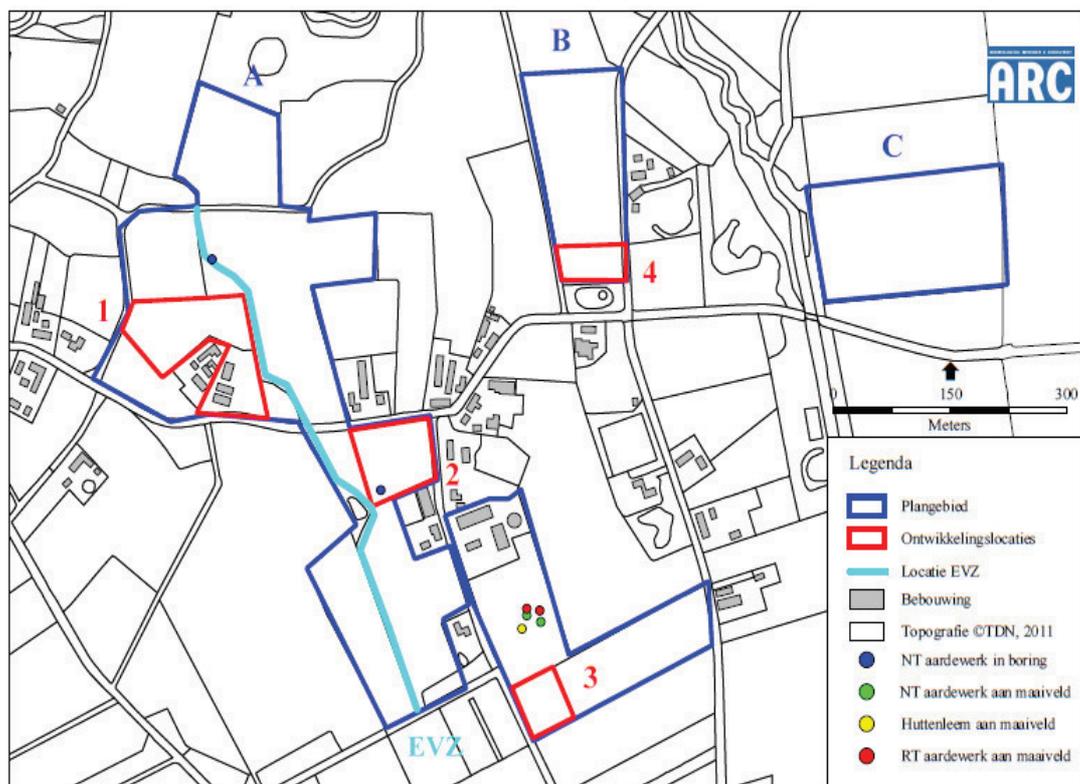
Voor grote delen van het plangebied kan geconcludeerd worden dat in principe sprake is van een middelhoge tot hoge archeologische trefkans. Deze trefkans is gebaseerd op de veronderstelling dat er hoge enkeerdgronden voorkomen. Het verkennend booronderzoek op een drietal ontwikkelingslocaties en op de ecologische verbindingzone heeft echter aangetoond dat er vooral gooreerdgronden voorkomen, die lokaal door plaggenbemesting zijn doorgeëvolueerd in hoge enkeerdgronden. Goor- en beekerdgronden hebben volgens de verwachtingskaart van de gemeente Boxtel een middelhoge tot lage verwachting, omdat ze wijzen op relatief natte omstandigheden. Op het terrein ten noorden van ontwikkelingslocatie 3 is Romeins aardewerk aangetroffen. De fragmenten zijn gevonden op het maaiveld van een vergraven terreindeel. Het is daarom niet met zekerheid te zeggen of de vondsten afkomstig zijn van dit terrein of aangevoerd

---

<sup>6</sup> Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek voor het Landbouwlandgoed Bloemendael, ARC, maart 2011.



Advies voor vervolg op basis van archeologisch onderzoek



Aangetroffen vondsten

zijn. Voor de locaties die door middel van het verkennend booronderzoek zijn onderzocht kan dus gesteld worden dat er sprake blijft van een middelhoge tot hoge verwachting, behalve op die delen waar het bodemprofiel sterk is vergraven (> 80cm).

#### **Aanbevelingen archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ARC**

Geadviseerd wordt om de delen van het plangebied die een lage verwachting hebben en de delen waar tijdens het veldonderzoek is gebleken dat het bodemprofiel sterk is vergraven, vrij te geven. Voor de delen van de ontwikkelingslocaties waar een min of meer intact bodemprofiel is aangetroffen, wordt geadviseerd om de graafwerkzaamheden te verrichten onder archeologische begeleiding ('protocol opgraven'). Voor de overige delen van het plangebied met een middelhoge tot hoge verwachting wordt geadviseerd bij de bestemmingsplanwijziging een dubbelbestemming waardevol archeologisch gebied toe te kennen. Dit geldt ook voor het gebied waar archeologische resten uit de Romeinse Tijd zijn aangetroffen. Dit wordt op de afbeelding op de vorige pagina verbeeld. Voor het uitvoeren van een archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Boxtel, om deze aanbeveling over te nemen.

### **4.5 Verkeer en parkeren**

Het plangebied wordt doorsneden door de wegen Roond en de Bosrand. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Kempseweg en aan de Noordzijde door de Geerlingsdijk. Al deze wegen zijn aangemerkt als 60 km/uur wegen.

Het initiatief zal niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer van en naar het plangebied en directe omgeving. De nieuwe functie wordt zeer kleinschalig (5 nieuwe burgerwoningen). Daarbij komt dat een agrarisch bedrijf worden omgevormd tot burgerwoning en dat een groot deel (ca 65%) van de landbouwgrond naar natuur worden omgezet. Hierdoor zullen de verkeersbewegingen ten behoeve van het landbouwverkeer in het plangebied afnemen.

Drie van de vijf nieuwe woningen liggen aan de bestaande wegen Roond, Bosrand en Kempseweg. Daar de verkeersaantrekkende werking niet tot nauwelijks zal wijzigen, volstaan de huidige wegen. De overige twee nieuwe woningen en een bestaande woning, komen aan een tweetal nieuw te realiseren particuliere weggetjes te liggen. Dit zijn geen openbare toegangswegen. Deze wegen liggen tussen Roond en Bosrand en tussen Roond en het westelijk deel van de Geerlingsdijk. De wegen krijgen een halfverharding en worden circa 3 meter breed. Gezien de wegen alleen worden gebruikt voor bestemmingsverkeer en recreatieve doeleinden (wandelen) kan worden volstaan met een halfverharde smalle weg.

Tot slot zal per woning parkeergelegenheid voor minimaal 2 auto's gerealiseerd worden. Dit is conform CROW kencijfers voor grote woningen in het buitengebied.

### **4.6 Leidingen en kabels**

Ten behoeve van de realisatie van het landbouwlandgoed 'Bloemendael' zal tijdig een Klic melding gedaan worden bij het Kadaster, om kabels en waterleidingen in beeld te brengen.

## 5 HAALBAARHEID

### **Financiële haalbaarheid**

Het initiatief wordt in eigen beheer gerealiseerd en beheerd. De initiatiefnemer zal een beheersstichting oprichten om een deel van de baten van het landbouwlandgoed te reserveren als beheersbudget voor de komende 10 jaar. In het 'Inrichting- en beheerplan Landbouwlandgoed 'Bloemendael'<sup>7</sup> wordt dit beschreven.

In het kader van artikel 11.4 'Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties' uit de Verordening Ruimte is het mogelijk om woningen te realiseren om daarmee middelen te genereren voor een kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Met de verkoop van de bouwkavels kunnen de inrichtingskosten van natuurterreinen, landschapselementen en recreatieve voorzieningen worden gefinancierd. Ze vormen tevens een vergoeding van de waardedaling van de gronden die worden omgezet van de landbouwbestemming naar de natuurbestemming. In een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Boxtel is onderstaande financiële balans van de bouwkavels en de nieuw te realiseren natuur vastgelegd.

In de anterieure overeenkomst is tevens een planschadeovereenkomst opgenomen.

<b>baten ontwikkeling</b>	<b>baten</b>	<b>per</b>	<b>aantal</b>	<b>omvang kavel m2</b>	<b>totaal</b>	<b>toelichting</b>
kosten bouwkavel	140,0	m2	4	1500	€ 840.000	bouwkavels van 1.500m2
kosten bouwkavel	140,0	m2	1	1380	€ 193.200	1 bouwkavel is 1.380m2
					<b>€ 1.033.200</b>	
<b>kosten kwaliteitsverbetering</b>	<b>kosten</b>					
inrichting kruidenrijk grasland, kruidenrijke akkers	1.000,0	ha	20		€ 20.000	ploegen, eggen en zaaien
inrichting bomenlaan	200,0	stuks	100		€ 20.000	plantmateriaal populieren stamomtrek 16/18
grote bomen ter markering landbouwlandgoed	2.000,0	stuks	4		€ 8.000	inschatting
inrichting houtsingels	8,0	meter	2800		€ 22.400	eenjarig plantmateriaal
inrichting struweel	5,0	meter	125		€ 625	eenjarig plantmateriaal
inrichting sloot met natuurvriendelijke oevers	10,0	meter	1100		€ 11.000	5 meter brede oever met 4 meter natte berm
aanleg rasters	2,5	meter	8000		€ 20.000	standaardprijs
aanleg wandelpaden	3,0	meter	3500		€ 10.500	standaardprijs
inrichting driften	10.000,0	stuks	2		€ 20.000	inschatting
hekkens	10,0	stuks	2000		€ 20.000	inschatting
waardedaling omzetting landbouwgrond naar natuur	44.000,0	ha	20,07		€ 883.080	80% van de getaxeerde waarde
					<b>€ 1.035.605</b>	

<sup>7</sup> Inrichting- en beheerplan Landbouwlandgoed Bloemendael, februari 2011



## **6. PROCEDURE**

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening zal de gemeente Boxtel overleg plegen met overheden zoals waterschap en provincie welke betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in voorliggend bestemmingsplan in het geding zijn.



## 7 JURIDISCHE TOELICHTING

### 1.1 Planstukken

Het bestemmingsplan “Landbouwlandgoed Bloemendael Roond” is vervat in een verbeelding, regels en toelichting. De nieuwe regels, toelichting en verbeelding sluiten aan op de SVBP2008. Gezien de specifieke situatie is waar mogelijk en wenselijk maatwerk toegepast.

### 1.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond. Op de verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven.

### 1.3 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling en algemene ontheffingsregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

#### 1.3.1 Inleidende regels

##### Begripsomschrijvingen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de regels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/Bouwverordening overgenomen.

##### Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

#### 1.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1 Bestemmingsomschrijving

2 Bouwregels

3 Nadere regels

3 Afwijken van de bouwregels

4 Specifieke gebruiksregels

5 Afwijken van de gebruiksregels

## 6 Omgevingsvergunning voor het aanleggen 7 Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Ad 1 In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

Ad 2 In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. Op de verbeelding zijn bestemmingsgrenzen opgenomen. Binnen een bestemmingsvlak kan een apart bouwvlak opgenomen zijn, zoals binnen de bestemming "Wonen".

Ad 3 De afwijkingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Ad 4 De specifieke gebruiksregels geven per bestemming aan welk gebruik in elk geval als strijdig met de bestemming wordt beschouwd.

Ad 5 De afwijkingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Ad 6 Een stelsel voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het aanleggen wordt opgenomen indien een gebied bepaalde waarden heeft die beschermd dienen te worden. Bepaalde werken kunnen in voorkomend geval alleen met vergunning van burgemeester en wethouders worden uitgevoerd.

Ad 7 De wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders de mogelijkheid het plan gedeeltelijk te wijzigen naar een andere bestemming waarmee wordt ingespeeld op gegevens en situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

### 1.3.3 Algemene regels

De Anti-dubbeltelbepaling bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

De algemene afwijkingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

De algemene gebruiksregels geven voorwaarden waaraan voldaan moet worden ten einde strijdig gebruik van de gronden tegen te gaan.

De algemene bouwregels geven de ruimte aan waaraan bestaande bebouwing die afwijkt van de overige regels van het bestemmingsplan moet voldoen.

#### 1.3.4. Overgangsregels en slotregel

In de regels overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.