

Omgevingsvergunning

- Motivering BOPA Mobility Experience Koppenhoefstraat 14 -

BOPA Mobility Experience Koppenhoefstraat 14

Gemeente Boxtel

OMGEVINGSVERGUNNING

- Motivering BOPA Mobility Experience Koppenhoefstraat 14 -

BOPA Mobility Experience Koppenhoefstraat 14

Gemeente Boxtel

IDN-nummer: NL.IMRO.0757.PM-0001

Status: ontwerp

Datum: 12 Juni 2026



Locatie Nijmegen

Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Locatie Rosmalen

Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	7
1.3 Huidige planologisch-juridische situatie	8
1.4 Strijdigheid met het Omgevingsplan	10
1.5 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Het besluitvakgebied en het voornemen	13
2.1 De huidige situatie	13
2.2 Toekomstige situatie	16
Hoofdstuk 3 Beleid	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	21
3.3 Gemeentelijk beleid	37
Hoofdstuk 4 Aspecten van de fysieke leefomgeving	45
4.1 Algemeen	45
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	46
4.3 Geluid	47
4.4 Natuur	48
4.5 Luchtkwaliteit	51
4.6 Geurhinder	53
4.7 Omgevingsveiligheid (externe veiligheid)	56
4.8 Bodem	57
4.9 Water	57
4.10 Verkeer en parkeren	61
4.11 Archeologie en Cultuurhistorie	61
4.12 Gezondheid	64
4.13 MER-beoordeling	65
Hoofdstuk 5 Participatie en vooroverleg	69
5.1 Participatie onder de omgevingswet	69
5.2 Participatie in Boxtel	69
5.3 Omgevingsdialoog Mobility Experience	70
5.4 Vooroverleg	71
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	73

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Inleiding:

Ter plaatse van de Koppenhoefstraat 14 te Boxtel is Classic Park gevestigd. Classic Park is een museum (met galerie) in mobiel industrieel erfgoed dat zich met name richt op klassieke en bijzondere automobielen, auto's, motoren en fietsen uit de vorige eeuw. Een en ander in combinatie met detailhandel, horeca, werkplaatsen, stalling en kantoren. Daarnaast wordt Classic Park gebruikt voor evenementen met hieraan ondersteunende detailhandel en horeca.

Classic Park vormt voor de gemeente Boxtel een belangrijke recreatieve poort. Het museum biedt mogelijkheden voor weersbestendig dagrecreatief binnenverblijf. Het museum en aanpalend terrein vormt verder een uitvalsbasis voor dagrecreatief buitenverblijf in de omgeving van Classic Park door een snelle koppeling op wandel-, fiets- en autoroutes in de nabije Geelders en het Groene Woud.

Het gebruik van Classic Park overeenkomstig de bestemde situatie kan als een succes worden gezien. Echter op dit moment is dat wel tot op zekere hoogte, omdat het bezoek van het museum met klassieke auto's en de vraag naar evenementen naar aanleiding van de Corona-maatregelen en de veranderingen in de werkkostenregeling is gereduceerd. De (zeer tijdelijke) steunmaatregelen van de overheid zijn onvoldoende gebleken om de exploitatie, personeel en gebouwen/ terrein, te dekken.

De werkkostenregeling betreft een fiscale maatregel die bedrijfsevenementen buiten het eigen bedrijf extra kan belasten met een belastingheffing van 80%. Deze fiscale maatregel kan wellicht op termijn worden aangepast naar het heffingsregime van voor 2014 wat een positieve uitwerking heeft op de exploitatie van Classic park. Vanuit die omstandigheid en het feit dat bestemde activiteiten nog steeds feitelijk worden uitgevoerd, wenst initiatiefnemer de bestemde situatie te handhaven en de bestemde activiteiten voort te zetten. Een en ander echter wel onder toevoeging van een verbreding van het bestemde gebruik waarmee de exploitatie, personeel en gebouwen/ terrein kunnen worden gedekt.

Classic Park hecht namelijk aan het behoud van de locatie Koppenhoefstraat 14 als recreatieve poort voor de gemeente Boxtel. In dit verband is Classic Park in het jaar 2021 al op zoek gegaan naar een passende verbreding van de activiteiten van de bedrijfsvoering. Die verbreding heeft sindsdien vorm gekregen in tijdelijk vergund medegebruik door Van den Udenhout (detailhandel in gebruikte auto's, motorfietsen en (elektrische) fietsen).

Positieve ervaringen huidig medegebruik:

Het huidige medegebruik door Van den Udenhout van de locatie Koppenhoefstraat 14 levert een gunstig resultaat op voor Classic Park vanuit het oogpunt van de exploitatie en daarmee het behoud van de museumfunctie. Het museum is voor belangstellenden momenteel zelfs gratis te bezoeken. Daarnaast is het positief dat er ten aanzien van het huidige medegebruik niet is gebleken van ruimtelijke impact op de omgeving. Ten aanzien van het huidige medegebruik zijn géén klachten ontvangen. Het huidige medegebruik heeft niet tot verkeersoverlast geleid.

Nieuwe inzichten, nieuw voornemen:

Vanuit het huidige tijdelijk vergunde medegebruik zijn er bij Classic Park wel nieuwe inzichten ontstaan over de invulling van de locatie Koppenhoefstraat 14. Zo wordt gezien dat er nog onbenutte (meekoppel-)kansen zijn. De locatie Koppenhoefstraat 14 kan nog in grotere mate een verbinding leggen met de omgeving door zich meer te ontwikkelen als een recreatieve poort. Die kansen zijn er onder andere vanwege de diverse recreatieve

fiets- en MTB routes in de omgeving die langs de locatie komen. De locatie Koppenhoefstraat 14 zou hierbij een belangrijke invulling kunnen geven aan een Toeristisch Overstap Punt (TOP) als uitvalsbasis voor wandel- en fietstochten naar de nabije Geelders. Dit kan bijdragen aan meer dagrecreatief gebruik van de locatie Koppenhoefstraat 14 (waaronder bezoek van museum, tentoonstellingen, recreatief bezoek van de horecafaciliteit als 'tussenstop' op de dagrecreatieve fietsroutes).

Deze nieuwe inzichten hebben geleid tot een nieuw initiatief, dat enerzijds bestaat uit het duurzaam vastleggen van het (bestaande tijdelijke en beoogde) medegebruik bij Classic Park en anderzijds de invulling van de locatie als een recreatieve poort.

Mobility Experience by Classic Park:

Omdat de locatie Koppenhoefstraat 14 uitermate geschikt is om nagenoeg alle vormen van mobiliteit te ervaren, is in het verlengstuk van Classic Park het concept 'Mobility Experience' geboren waar 'als hoed' diverse deelactiviteiten in kunnen worden ondergebracht met al dan niet verschillende entiteiten. Als mooi referentievoorbeeld hiervan geldt Mobility Experience MOVE in Amsterdam (zie onderstaande afbeelding).

Het voornemen is om het bestaande en bestemde automuseum, inclusief galerie, aan de Koppenhoefstraat 14 te Boxtel te handhaven, zij het in afgeslankte vorm, en het museum onderdeel te laten vormen van een Mobility Experience, waarin navolgende mobiliteiten kunnen worden ervaren:

- Classic Cars en andere bijzondere auto's, motoren en tractoren;
- Auto's;
- (Elektrische) Fietsen, MTB's, racefietsen en steps;
- Campers;
- Caravans en vouwwagens.

Een en ander met hieraan gelieerde activiteiten als:

- Experience Stores (verkoop, lease, verhuur). De verkoopruimten voor classic cars e.d. zijn al bestemd en aanwezig, maar zullen met het voornemen voor meerdere vormen van mobiliteiten worden gebruikt. Dit kan als een (verbreed) verlengstuk worden gezien van de tijdelijke vergunning om op de locatie een deel van de verkoopruimten te gebruiken voor detailhandel in gebruikte auto's, motorfietsen en (elektrische) fietsen;
- Presentaties (door middel van objecten, infopanelen, films, projecties, live events zoals inspiratiebijeenkomsten over onderwerpen zoals reizen e.d.);
- Bezichtiging en proefrijden (auto, fiets, step, camper e.d.) op buitenterrein en recreatieve routes in de omgeving;
- Toeristisch Overstap Punt (aan voorzijde terrein voor het hek) met infopaneel De Geelders en recreatieve route;
- Ondersteunende horeca (al bestemd en aanwezig);
- Stalling / reparatie / events / kantoren en bedrijfswonen (als bestemde activiteiten aan te houden. Voor de events en stalling geldt hierbij dat de beschikbare ruimte maar één keer is te benutten, dus als gebruiksvorm mogelijk voor zover dit te combineren is).

N.B.

Aanvankelijk was door initiatiefnemer voorzien om op eigen terrein, als onderdeel van de Mobility Experience, tevens invulling te geven aan een beperkte gelegenheid tot proefkamperen. In de voor het initiatief uitgevoerde onderzoeken is hiermee rekening gehouden. Tijdens de participatieprocedure van het voornemen is gebleken dat eigenaren van belendende percelen positief staan tegenover het initiatief, maar liever zien dat géén invulling wordt gegeven aan de mogelijkheid tot proefkamperen. Initiatiefnemer heeft in het verlengde hiervan besloten dit

element van de Mobility Experience te schrappen. Dit betekent dat dit element nog wel voorkomt in de onderzoeken, maar geen onderdeel meer uitmaakt van het voornemen.



Afbeelding: impressie referentievoorbeld Mobility Experience MOVE (bron: MOVE en Bruns)

Deze ruimtelijke motivering is bedoeld om het voornemen, voorzover dit niet overeenkomt met de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 14'), te vergunnen als een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA).

1.2 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan. In deze situatie wordt een buitenplanse omgevingsplanvergunning aangevraagd om af te wijken van het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan gemeente Boxtel.

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan in twee varianten worden verdeeld:

1. het betreft een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat een vergunning nodig is, maar de activiteit voldoet niet aan de beoordelingsregels om de vergunning te verlenen;
2. een andere activiteit dat in strijd is met het omgevingsplan.

In deze situatie past het voornemen voor de realisatie van een Mobility Experience met een Toerisch Overstap Punt deels niet binnen de regels van het Omgevingsplan Boxtel, waaronder begrepen het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Boxtel zoals vastgesteld in het bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 14'. De afwijkingen ten opzichte van het tijdelijk deel van het omgevingsplan zien op de navolgende aspecten:

- De Mobility Experience laat in de bestaande galerie van het museum Classic Cars en andere bijzondere auto's, motoren en tractoren toe. Verzocht wordt om tevens andere vormen van mobiliteiten toe te staan. Hieronder begrepen auto's (niet-zijnde classic cars), (Elektrische) Fietsen, MTB's, racefietsen, step, campers, caravans en vouwwagens. De buitenruimte binnen het besluitvak wordt hierbij ingezet voor bezichting en het uitproberen van deze mobiliteitsvormen.
- De verkoopruimten in de galerie worden mede gebruikt voor andere vormen van mobiliteiten. Hieronder begrepen auto's (niet-zijnde classic cars), (Elektrische) Fietsen, MTB's, racefietsen, step, campers,

caravans en vouwwagens.

- Toeristisch Overstap Punt (aan voorzijde terrein voor het hek) met infopaneel De Geelders en recreatieve routes (max bouwhoogte 2 meter).
- Het medegebruik van gemeenschappelijke ruimten in het bestaande gebouw aan de Koppenhoefstraat 14 ten behoeve van bovengenoemde functies.

Op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit beoordeeld op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties; het ETFAL- criterium.

Daarnaast gelden op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving specifieke beoordelingsregels voor een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De verlening van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag bijvoorbeeld niet in strijd zijn met provinciale en nationale regelgeving.

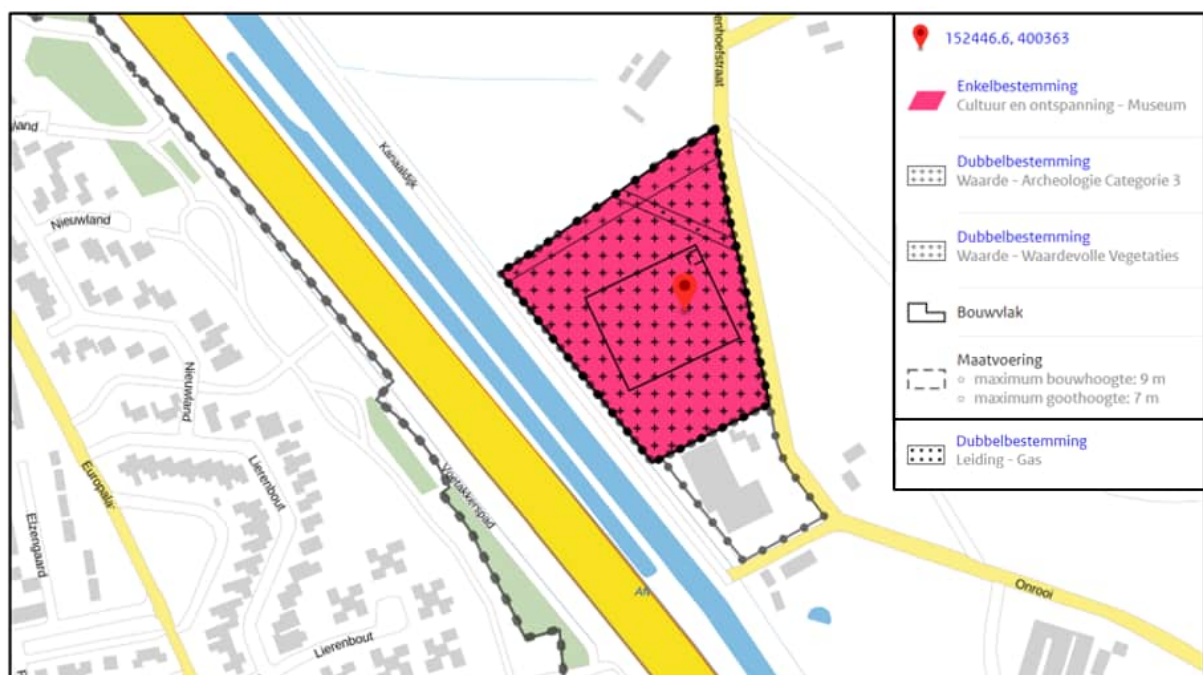
Het initiatief zal op basis van de voorgaande criteria in deze toelichting worden getoetst.

1.3 Huidige planologisch-juridische situatie

De locatie waarop de realisatie van een Mobility Experience met Toeristisch Overstap Punt is voorzien, is gelegen aan de Koppenhoefstraat 14 te Boxtel.

Tijdelijk deel Omgevingsplan Boxtel (bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 14'):

Ter plaatse geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 14' (vastgesteld op 28 augustus 2012).



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 14' (roze vlak komt overeen met het besluitvakgebied voor de BOPA)

Voor de omgevingsvergunning (besluitvakgebied) betrokken gronden hebben hierin respectievelijk de bestemmingen/ aanduidingen (waarmee de functietoedeling wordt bepaald):

- bestemming 'Cultuur en ontspanning- Museum';
- dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie Catogorie 3';

- dubbelbestemming 'Waardevolle Vegetaties';
- (gedeeltelijk) dubbelbestemming 'Leiding-Gas';
- (gedeeltelijk) aanduiding 'bouwvlak'
- (binnen het bouwvlak) maatvoeringsaanduiding; 'maximum bouwhoogte 9m' en 'maximum goothoogte 7m'.

De functietoedeling richt zich in hoofdzaak op een museum met galerie voor *opstelling van klassieke en andere bijzondere auto's, motoren en tractoren*. Een en ander gecombineerd met detailhandel en horeca-activiteiten, als ook evenementen met hieraan ondersteunende detailhandel en horeca-activiteiten.

Voor een nadere duiding is in onderstaande de positie van het museum in de regeling ten opzichte van de positie van daaraan ondersteunende generieke activiteiten nader weergegeven. Een en ander voorzover relevant voor de motivering van de BOPA:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning - Museum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een museum voor opstelling van klassieke en andere bijzondere auto's, motoren en tractoren; met daaraan ondersteunend:

(....)

detailhandelsvoorzieningen die ten dienste staan van de in 3.1 sub a genoemde doeleinden en met inachtneming van het bepaalde in 3.4.1;

(...)

Alvorens tot uitleg te komen van hetgeen onder daaraan ondersteunende activiteiten mag worden verstaan, gaat eerst de uitleg van het begrip 'museum' en hiermee in verband staande begrippen voor om de reikwijdte van mogelijkheden van een toegestaan museum te kunnen duiden die bovenaan in de bestemmingsomschrijving is geplaatst.

1.23 museum:

gebouw waarin voorwerpen van kunst, waaronder mobiel industrieel erfgoed, of wetenschap worden tentoongesteld, inclusief galerie en magazijn/opslag;

1.22 mobiel industrieel erfgoed:

klassieke en andere bijzondere auto's, motoren en tractoren;

1.19 galerie:

tentoonstellings- en verkoopruimte voor kunstwerken, onder andere mobiel industrieel erfgoed, waarbij tevens vergaderruimtes/presentatieruimtes zijn toegestaan;

Op grond van de plaatsing van het begrip museum bovenaan in de bestemmingsomschrijving dient de verkoop van mobiel industrieel erfgoed in de galerie van het museum als een inclusieve hoofdactiviteit van het museum te worden beschouwd.

Dit betekent dat de functietoedeling deze verkoopactiviteiten in de volledige galerie toestaat, maar dan wel uitsluitend in de vorm van *mobiel industrieel erfgoed*.

Andere bestemmingsplannen die, als onderdeel tijdelijk deel Omgevingsplan, voor de locatie Koppenhoefstraat 14 gelden:

Voor de locatie Koppenhoefstraat 14 gelden voorts nog andere bestemmingsplannen, als onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Boxtel.

Het betreft het:

- (paraplu-) 'bestemmingsplan Kamerbewoning Boxtel' (vastgesteld d.d. 27 oktober 2020). Dit bestemmingsplan heeft echter geen relevantie voor onderhavig initiatief;
- bestemmingsplan 'Opheffen geluidzone bedrijventerrein Ladonk' (vastgesteld d.d. 23 september 2014). Met dit bestemmingsplan is een geluidzone van bedrijventerrein Ladonk opgeheven. Dit behoeft voor onderhavig initiatief verder geen nadere toelichting.

Vergunning tijdelijk afwijkend medegebruik:

Door middel van het collegebesluit van 26 oktober 2021 is (op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo artikel 4 lid 11 van bijlage II Besluit omgevingsrecht) aan Classic Park op de locatie Koppenhoefstraat 14 te Boxtel voor een periode van 5 jaar een vergunning verleend voor het in pandig gebruik van een deel van de (presentatie-)ruimten van Classic Park voor detailhandel in gebruikte auto's, motorfietsen en (elektrische) fietsen.

Voor deze functie, door Van den Udenhout ingevuld als medegebruiker van Classic Park, wordt deels gebruik gemaakt van gemeenschappelijke ruimten (entree, werkplaats, kantoor) en de buitenruimte in de vorm van parkeerruimte. De parkeerruimte wordt hierbij deels ingezet voor bezoekers en voor de stalling van gebruikte auto's die gerelateerd zijn aan de in pandige detailhandel.

Naar aanleiding van ingediende bezwaarschriften zijn door het college van burgemeester en wethouders beslissingen op bezwaar genomen d.d. 18 juli 2022. Deze beslissingen op bezwaar zijn bij uitspraken van de rechtbank Oost-Brabant d.d. 28 september 2023 volledig in stand gebleven.

1.4 Strijdigheid met het Omgevingsplan

De bestemmingsplannen die zijn beschreven in paragraaf 1.3 zijn een onderdeel van het (tijdelijk deel van) het Omgevingsplan Boxtel.

Zoals in paragraaf 1.2 wordt beschreven, betreft de beoogde ontwikkeling een activiteit die deels in strijd is met het bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 14'.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, wordt via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit afgeweken van het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan.

De wettelijke grondslag van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is belegd in artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL).

Artikel 8.0a BKL:

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit, wordt, als het gaat om een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten, de omgevingsvergunning verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning.
2. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.5 Leeswijzer

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient te worden voorzien van een ruimtelijke motivering, waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Na dit inleidende hoofdstuk wordt de motivering in de volgende hoofdstukken beschreven:

- Hoofdstuk 2 beschrijft het besluitvakgebied en planvoornemen.
- In Hoofdstuk 3 staat het beleidskader centraal.

- In Hoofdstuk 4 worden de relevante aspecten over de fysieke leefomgeving toegelicht.
- In Hoofdstuk 5 wordt het juridisch bestuurlijke proces beschreven.
- In Hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.
- In Hoofdstuk 7 Proces en participatie.

Hoofdstuk 2 Het besluitvakgebied en het voornemen

2.1 De huidige situatie

De projectlocatie is gelegen aan de Koppenhoefstraat 14 te Boxtel. Op deze locatie is sinds 2014 Classic Park gevestigd. Classic Park is een automuseum waarbij als gevolg van de galeriefunctie er regelmatig wisselingen in de collectie plaatsvinden door de in- en verkoop van de klassieke auto's. Daarnaast kent Classic Park ondersteunend aan de museumfunctie een evenementen- en horecafunctie. Om meer precies te zijn, kan de volgende verdeling in functies worden gemaakt:

Hoofdfunctie:

- museum met galerie van klassieke en bijzondere auto's, motoren en tractoren.

Ondersteunende functies:

- Werkplaatsen en magazijnfuncties ontworpen als vitrines, hier worden verschillende facetten van autotechniek getoond, van zowel onderhoud als restauratie van klassieke en bijzondere auto's;
- Stallingsruimten van klassieke en bijzondere auto's;
- Detailhandel;
- Horeca, waaronder een brasserie met terras;
- Kantoor;
- Zalen ten behoeven van events.

Binnen het bouwvlak van de geldende bestemming 'Cultuur en ontspanning - Museum' is een bebouwd oppervlakte van 5.770 m² toegestaan. Deze oppervlakte is met het gebouw voor Classic Park voor een groot deel benut. Het gebouw heeft hierbij zowel op de begane grond als gedeeltelijk op een verdieping gebruiksruimten. Het perceel waarop Classic Park is gelegen is hierbij circa 30.435 m² groot.

Classic Park beschikt over meerdere parkeerterreinen zowel verhard of voorzien van grasbetonstenen.

Vergunde nevenfuncties:

Door middel van het collegebesluit van 26 oktober 2021 is (op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo artikel 4 lid 11 van bijlage II Besluit omgevingsrecht) aan Classic Park op de locatie Koppenhoefstraat 14 te Boxtel voor een periode van 5 jaar een vergunning verleend voor het in pandig gebruik van een deel van de (presentatie-)ruimten van Classic Park voor detailhandel in gebruikte auto's, motorfietsen en (elektrische) fietsen.

Voor deze functie, door Van den Udenhout ingevuld als medegebruiker van Classic Park, wordt deels gebruik gemaakt van gemeenschappelijke ruimten (entree, werkplaats, kantoor) en de buitenruimte in de vorm van parkeerruimte. De parkeerruimte wordt hierbij deels ingezet voor bezoekers en voor de stalling van gebruikte auto's die gerelateerd zijn aan de in pandige detailhandel.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige planlocatie.



Afbeelding: luchtfoto ter hoogte van Koppenhoefstraat 14 (bron: PDOK 2025)



Afbeelding: vogelluchtfoto ter hoogte van Koppenhoefstraat 14 (bron: Slagboom en Peeters Geo Obliek d.d. Maart 2025)



Afbeelding: Kanaal - West zijde



Afbeelding: Koppenhoefstraat Noord-zijde



Afbeelding: Koppenhoefstraat Zuid-zijde



Afbeelding: A2 - zijde

2.2 Toekomstige situatie

Voornemen:

Het voornemen is om het bestaande en bestemde automuseum, inclusief galerie, aan de Koppenhoefstraat 14 te Boxtel te handhaven, zij het in afgeslankte vorm, en het museum onderdeel te laten vormen van een Mobility Experience, waarin navolgende mobiliteiten kunnen worden ervaren:

- Classic Cars en andere bijzondere auto's, motoren en tractoren;
- Auto's;
- (Elektrische) Fietsen, MTB's, racefietsen en steps;
- Campers;
- Caravans en vouwwagens.

Een en ander met hieraan gelieerde activiteiten als:

- Experience Stores (verkoop, lease, verhuur). De verkoopruimten voor classic cars e.d. zijn al bestemd en aanwezig, maar zullen met het voornemen voor meerdere vormen van mobiliteiten worden gebruikt. Dit kan als een (verbreed) verlengstuk worden gezien van een tijdelijke vergunning om op de locatie een deel van de verkoopruimten te gebruiken voor detailhandel in gebruikte auto's, motorfietsen en (elektrische) fietsen;
- Presentaties (door middel van objecten, infopanelen, films, projecties, live events zoals inspiratiebijeenkomsten over onderwerpen zoals reizen e.d.);
- Proefrijden (auto, fiets, step, camper e.d.) op buitenterrein en recreatieve routes in de omgeving;
- Toeristisch Overstap Punt (aan voorzijde terrein voor het hek) met infopaneel De Geelders (en recreatieve route max bouwhoogte 2 meter);
- Ondersteunende horeca (al bestemd en aanwezig);
- Stalling / reparatie / events / kantoren en bedrijfswonen (als bestemde activiteiten aan te houden. Voor de events en stalling geldt hierbij dat de beschikbare ruimte maar één keer is te benutten, dus als gebruiksvorm mogelijk voor zover dit te combineren is).

De activiteiten gaan, behoudens het plaatsen van een infopaneel voor De Geelders en recreatieve routes ter plaatse van het TOP niet gepaard met vergunningplichtige bouwactiviteiten c.q. een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte ofwel bouwvolume.

Programmatistische hoofdverdeling naar BVO's

Vanuit behoud van een bestemde verhouding van hoofd- en nevenactiviteiten en in gedachten houdend dat afwijkingen via de BOPA kunnen worden vergund, is de volgende indeling programmatistisch ingedacht (wel flexibel inpandig in te delen, maar dit is nu beredeneerd naar bestaande ruimteindelingen):

Mobility Experience: verdeling inpandige ruimten:

ClassicPark: 1329 m2 bvo op basis van referentieruimten:

- Presentatieruimte 220 m2 (vergelijkbaar met 'drive through' qua oppervlakte)
- Woning 69 m2
- Woning eerste verdieping 69 m2
- Restaurant 400 m2
- 50% gemeenschappelijke ruimten 567 m2

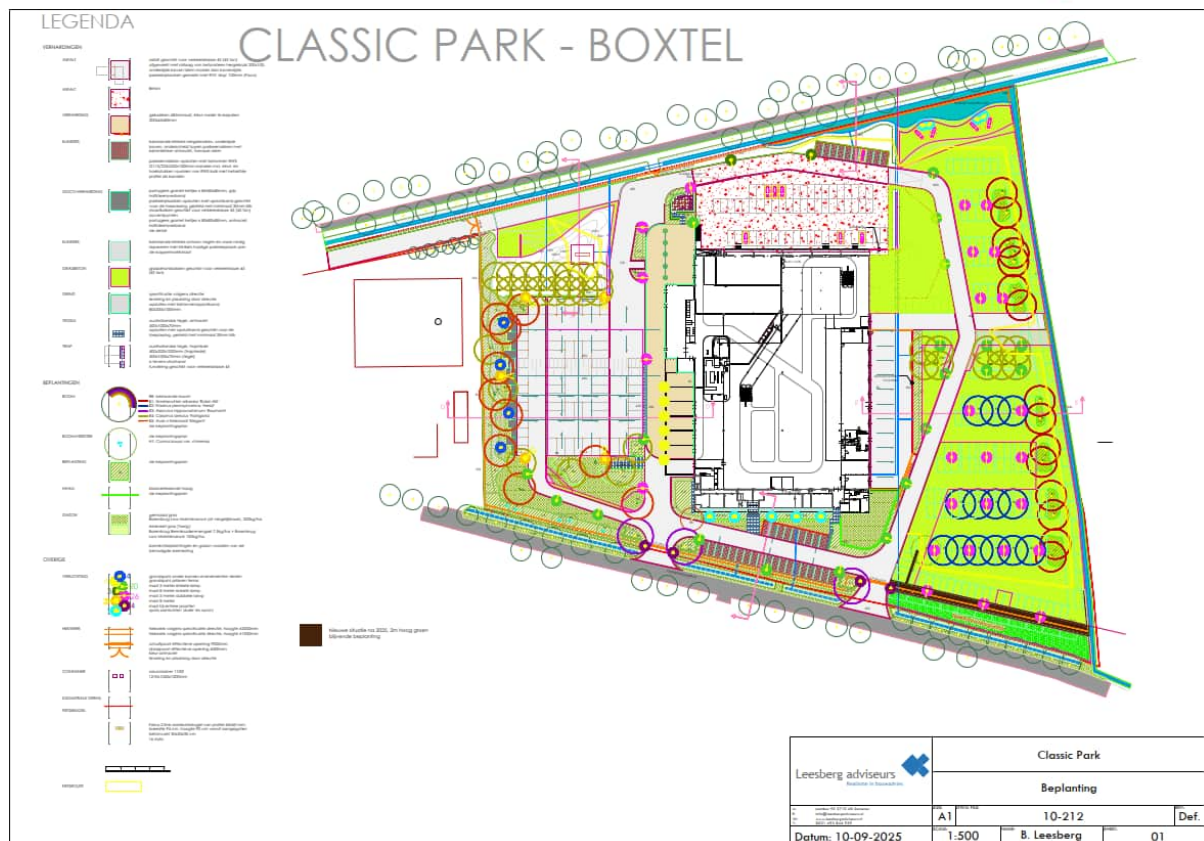
Overige invullingen van de Mobility Experience met verschillende entiteiten (waaronder Van den Udenhout) op basis van referentieruimten: 4784 m2:

- 50% gemeenschappelijke ruimten 567 m2
- Overige ruimten 4217 m2

Buitenruimte

Voor de buitenruimte binnen het besluitvak wordt uitgegaan van de navolgende indeling:

- In de tijdelijke omgevingsvergunning is het toegestaan om de diverse parkeerruimten te gebruiken voor handelsvoorraad. Met dit voornemen wordt het mogelijk om binnen het gehele besluitvak diverse mobiliteitsvormen te bezichtigen en uit te proberen. Dit betekent dat de handelsvoorraad van de diverse mobiliteitsvormen verspreid over het besluitvak zal zijn terug te vinden.
- Routing rondom gebouw beborden ten behoeve van een routing voor fiets testritten.
- Aansluiting op recreatieve routes kanaalzijde (zie onder, ook te benutten voor test ritten van fietsen e.d.)
- Toeristisch overstappunt vóór het hek aan zijde Koppenhoefstraat met infopaneel routes en de Geelders.



Afbeelding: bestaande indeling buitenruimte binnen besluitvakgebied met als nieuw element het Toeristisch Overstap Punt aan de zijde Koppenhoefstraat (onderdeel BOPA)

De bovenaangehaalde afbeelding is tevens als Bijlage 2 Terreinindeling buitenruimte gevoegd bij deze motivering,

De locatie is reeds landschappelijk groen ingepast. Bestaande groen elementen worden behouden. Op grond van de notitie landschapseffecten, zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze motivering, bestaat er voor het initiatief géén noodzaak om nog meer landschapinpassingmaatregelen te treffen. Bij de inrichting van het TOP wordt overeenkomstig de notitie landschapseffecten wel rekening gehouden met bij de omgeving passend materiaalgebruik voor wat betreft infopanelen e.d.

In het verlengde van de resultaten van de participatie heeft initiatiefnemer desalniettemin aangegeven, bereid te zijn om op basis van een tweetal ontwerpen van de natuurwerkgroepen Bodelvoort en Liempde een keuze te maken voor een ontwerp en over te gaan tot realisatie van de door deze milieuwerkgroepen gewenste robuustere afscherming van parkeerplaatsen aan de zijde van de Koppenhoefstraat.

De realisatie van aanvullend afschermend groen kan op grond van artikel 6.2.2 lid d van het bestemmingsplan Koppenhoefstraat 14 vergunningvrij worden gerealiseerd en is om die reden geen onderdeel van deze aanvraag om een BOPA (N.B. de in bovenstaande afbeelding en bijlage 2 opgenomen en voorziene haag aan de Koppenhoefstraat wordt in het verlengde van de resultaten van de participatie vervangen door een ander ontwerp, zoals hiervoor beschreven).

Voor de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) wordt uitgegaan van het besluitvakgebied zoals opgenomen in Bijlage 1 Besluitvakgebied bij deze motivering.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een langetermijnvisie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en verandering energievoorziening.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor eenvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Beoordeling

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren.

De locatie van het voornemen bevindt zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. Het voornemen geeft invulling aan de combinatie van functies en behoudt van kenmerken en identiteit van het gebied zonder af te wentelen. Met het initiatief is in feite sprake van een inpandige brancheverruiming. Daarnaast is sprake van realisatie van een Toeristisch Overstap Punt, waarmee bijgedragen wordt aan maatschappelijke doelen. Een bestaande ruimte voor het hekwerk van Classic Park waarop reeds parkeren mogelijk is, wordt ingezet voor recreanten om te parkeren en vanuit dit punt recreatieve routes te kunnen bewandelen of fietsen.

Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Het initiatief is niet strijdig met de nationale belangen.

Beoordeling en conclusie

Het voornemen is in lijn met de NOVI. Er is geen strijd met de nationale belangen.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's): het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Het planvoornemen is getoetst aan deze vier algemene maatregelen van bestuur.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels voor de aspecten milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, het gelegenheid bieden tot zwemmen en baden in een badwaterbassin en cultureel erfgoed.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels ter bescherming van de nationale belangen, waaronder:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

Beoordeling

Het planvoornemen is aan de hand van de bovenstaande instructieregels getoetst. Er is geconcludeerd dat een aantal instructieregels van toepassing zijn op dit initiatief. De uitwerking van deze instructieregels en de toetsing aan deze instructieregels is beschreven in Hoofdstuk 4 Aspecten van de fysieke leefomgeving. Aan de hand hiervan wordt vastgesteld dat met dit initiatief aan de instructieregels van het rijk wordt voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende PlanMER vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in het jaar 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in het jaar 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdpogingen:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Beoordeling

Met het initiatief is in feite sprake van een inpassing in de bestaande ruimtelijke ordening. Daarnaast is sprake van realisatie van een Toeristisch Overstap Punt, waarbij een bestaande buitenruimte voor het hekwerk van Classic Park, waarop reeds parkeren mogelijk is, wordt ingezet voor recreanten om te parkeren en vanuit dit punt recreatieve routes te kunnen bewandelen of fietsen. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag.

Gelet op de aard van de beoogde activiteit is het planvoornemen niet in strijd met de doelstellingen van de omgevingsvisie van de provincie Noord - Brabant.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 1 januari 2024 in werking getreden en betreft een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de opstelling van een gemeentelijk omgevingsplan. Deze verordening vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder mede begrepen ontwikkelingen waarvoor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de orde is. Daarnaast bevat de Omgevingsverordening Noord-Brabant rechtstreeks doorwerkende regels.

In de omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving in één verordening onder gebracht. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie, maar zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid zoals de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

Een uitsnede van relevante kaarten van de verordening zijn in paragraaf 3.2.2.4 weergegeven. Per kaartbeeld gelden op grond van toepasselijke aanduidingen rechtstreeks doorwerkende regels en/of instructieregels.

In het navolgende worden de relevante instructieregels uit de omgevingsverordening, die van toepassing zijn op voorliggend voornemen, samengevat en vindt de toets aan de instructieregels plaats.

3.2.2.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Voor de onderhavige ontwikkeling gelden de navolgende algemene instructieregels op basis van paragraaf 5.1.2 van omgevingsverordening: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7)

Op basis van de omgevingsverordening wordt invulling gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dient hierbij een aantal basisprincipes te worden gehanteerd om invulling te kunnen geven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Er dient rekening gehouden te worden met de volgende basisprincipes:

1. zorgvuldig ruimtegebruik;
2. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
3. meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8) houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
- b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
- c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel; en
- e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in de omgevingsverordening opgenomen voorwaarden.

De lagenbenadering (artikel 5.9) biedt inzicht in welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en hoe negatieve effecten worden voorkomen. Voor de lagenbenadering worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- c. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10) omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

3.2.2.3 Versterken van omgevingskwaliteit

Voor de onderhavige ontwikkeling gelden de navolgende algemene instructieregels op basis van paragraaf 5.1.3 van omgevingsverordening: Versterken van omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11):

1. Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
2. Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:
 - a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
 - b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.
3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:
 - a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone; of
 - g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.
4. Als toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, onder b, wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Ontwikkelingsrichting (artikel 5.12):

1. Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:
 - a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
 - b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 - c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
 - d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overvloedige bebouwing wordt gerealiseerd.

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

3.2.2.4 Kaarten omgevingsverordeningen relevante regels

In onderstaande zijn de relevante kaartbeelden uit de omgevingsverordening Noord-Brabant voor de projectlocatie aan de Koppenhoefstraat 14 te Boxtel opgenomen. Hierbij zijn de relevante aanduidingen weergegeven en wordt de betekenis hiervan verwoord.

Kaart 1: rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsregels



Geen attentiezone waterhuishouding
Thema: water en watersystemen
Gebiedsbegrenzing: exact

Uit kaart 1 vloeit voort dat het besluitvakgebied is gelegen in de aanduiding 'geen attentiezone waterhuishouding'. Deze aanduiding is in de omgevingsverordening voorzien om te duiden dat op deze locaties de rechtstreeks doorwerkende regels voor een attentiezone waterhuishouding niet gelden.

Kaart 2: Instructieregels gemeenten: aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden



Groenblauwe waarden
Thema: landschap, water en watersystemen
Gebiedsbegrenzing: exact

Uit kaart 2 vloeit voort dat het besluitvakgebied is gelegen binnen de aanduiding 'groenblauwe waarden'. Op

grond van artikel 5.46 (Groenblauwe waarden) geldt de navolgende instructieregel voor omgevingsplannen:

Een omgevingsplan ter plaatse van Groenblauwe waarden :

- a. strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken , biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. bevat een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. stelt regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; en
- d. bepaalt dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.

Het voornemen waarvoor een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt gevraagd, wordt dan ook beoordeeld aan de hand van deze instructieregels.

Kaart 3: Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden



Binnen het besluitvakgebied zijn géén aanduidingen aan de orde vanuit de instructieregels voor natuur en stiltegebieden. Desalniettemin wordt vanuit de uitgevoerde natuurtoets in hoofdstuk 4 (aspecten van de fysieke leefomgeving) nader ingegaan op deze gebieden en in hoeverre het voornemen voor deze gebieden relevant is vanuit het oogpunt van externe effecten.

Kaart 4: Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging



Uit kaart 4 blijkt dat de instructieregels voor grondwaterbescherming, waterveiligheid en - berging niet van toepassing zijn binnen het besluitvakgebied. Het besluitvakgebied grenst daarnaast niet direct aan een grondwaterschermingsgebied, zoals uit bovenstaande afbeelding is op te maken.

Kaart 5: Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant



Landelijk gebied

Thema: landschap, energie en
natuurlijke hulpbronnen, landgebruik
Gebiedsbegrenzing: exact

Verwijzing 1
Verwijzing 2
Verwijzing 3
Verwijzing 4
Verwijzing 5
Verwijzing 6
Verwijzing 7
Verwijzing 8
Verwijzing 9
Verwijzing 10
Verwijzing 11
Verwijzing 12
Verwijzing 13
Verwijzing 14
Verwijzing 15
Verwijzing 16



Beperking grootschalige logistiek

Thema: verstedelijking
Gebiedsbegrenzing: exact

Uit kaart 5 blijkt dat de instructieregels voor het landelijk gebied van toepassing zijn binnen het besluitvakgebied.

Vanuit het gegeven dat de Mobility Experience als een voorziening voor vrijetijd is aan te merken en de bebouwing minder dan 1 ha bedraagt, is de navolgende instructieregel van toepassing:

Niet-agrarische activiteit (Artikel 5.78):

1. Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan bepalen dat de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel mogelijk is als:
 - a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
 - b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en dit geen betrekking heeft op:
 - een kantoor met baliefunctie;
 - het toelaten van een nieuwe lawaaisport ; en
 - een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergistings en mestbewerking.
2. Het omgevingsplan regelt:
 - a. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan en tot welke omvang;
 - b. dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 5.12;
 - c. dat een ontwikkeling naar een functie met grote publieksaantrekkende werking is uitgesloten;
 - d. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft; en
 - e. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.
3. Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:
 - a. een bedrijfsmatige activiteit, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
 - b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
 - c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.
4. Een omgevingsplan kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit, met uitzondering van een activiteit als bedoeld in Artikel 5.75 Mestbewerking , als dat vanuit een goede

omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

Instructieregel duurzame stedelijke ontwikkeling in landelijk gebied (artikel 5.56) niet van toepassing:

De instructieregels voor een duurzame stedelijk ontwikkeling in het landelijk gebied (afwijkende regels als bedoeld in artikel 5.56 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant) zijn in dit geval niet van toepassing. Bij gebrek aan een begripsbepaling van een 'stedelijke ontwikkeling' in de Omgevingsverordening Noord-Brabant, geldt als referentie voor een stedelijke ontwikkeling hetgeen onder een stedelijk ontwikkelingsproject wordt verstaan in Het Omgevingsbesluit. De beoogde ontwikkeling wordt in dit verband niet aangemerkt als 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' als bedoeld in het Omgevingsbesluit, Bijlage V, categorie J11.

Van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Omgevingsbesluit is volgens de wetsgeschiedenis (Stb. 2018, 290, toelichting op projecten Bijlage V) sprake in het geval van een (bouw-)project in navolgende omstandigheden:

'Een stedelijk ontwikkelingsproject is een ruim begrip, waar onder andere woningbouw, de bouw van kantoren, universiteiten, bioscopen, theaters, winkelcentra, woonboulevards, parkeerterreinen, ziekenhuizen en scholen onder vallen. Tot een stedelijk ontwikkelingsproject worden ook alle voorzieningen gerekend die moeten worden getroffen voor dat project, zoals de aanleg van infrastructuur. Een project dat in meer dan één gemeente is gepland, moet gezien worden als één, samenhangend project.'

en

'(...) Wat een «stedelijk ontwikkelingsproject» inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, zoals de aard en de omvang van het voorziene project. (...)'

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bovenstaande in diverse gerechtelijke uitspraken nader geprecisieert en benadrukt hierbij dat voor de beoordeling of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' onder meer de aard en de omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

In een uitspraak van 31 januari 2018 (ABRvS 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) wordt de bovenstaande lijn bevestigd. In deze zaak concludeerde de Afdeling dat niet kon worden gesproken van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daaraan legt zij de volgende overweging ten grondslag:

'Het project, dat is gelegen in bestaand stedelijk gebied, voorziet in een gedeeltelijke functiewijziging van Villa ArenA, waarbij woongerelateerde detailhandel wordt omgezet naar grootschalige (perifere) detailhandel, zonder verplichte relatie tot wonen. Er vindt derhalve een gedeeltelijke brancheverruiming plaats, maar het gebruik blijft gericht op detailhandel. Deze functiewijziging gaat niet gepaard met een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, zodat de opzet en de vormgeving van Villa ArenA door het project nauwelijks zullen wijzigen. Gelet daarop is de Afdeling van oordeel dat geen sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit mer. De rechtbank is terecht tot deze conclusie gekomen.'

Wanneer deze bestuursrechtelijke lijn wordt geprojecteerd op onderhavige locatie en aard en omvang van de ontwikkeling dan is het volgende relevant.

De Koppenhoefstraat 14 betreft een goed ontsloten bedrijfslocatie gelegen in het buitengebied ter plaatse van een bebouwingslint in de directe nabijheid van de kern Boxtel en aanpalend aan grootschalige infrastructuur (rijksweg A2). De bedrijfslocatie heeft op grond van het geldende bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 14' de bestemming 'Cultuur en ontspanning - museum'. Binnen deze bestemming zijn zeer diverse gebruiksactiviteiten toegestaan waaronder, voorzover nu relevant, detailhandel. Enerzijds ten behoeve van de toegelaten functie 'een museum voor opstelling van klassieke en andere bijzondere auto's, motoren en tractoren' en anderzijds ten behoeve van 'evenementen ten behoeve van de museumfunctie in gebouwen'. Een en ander met bijbehorende ondersteunende werkplaats, stallingsruimten en kantoren.

Onder verwijzing naar de beschrijving van de huidige planologisch-juridische situatie in paragraaf 1.3, is de galerie van het museum thans volledig te gebruiken voor detailhandel. De detailhandel in de beoogde Mobility Experience zal plaatsvinden binnen de huidige omvang van de galerie van het museum, zonder dat deze ruimte op enigerlei wijze wordt uitgebreid. Ter plaatse van het beoogde Toeristisch Overstap Punt aan de voorzijde van hekwerk van Classic Park (waar door recreanten geparkeerd kan worden) zijn parkeervoorzieningen op grond van het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan en is de ruimtelijke inrichting hiervoor al geschikt.

In feite is er met onderhavige ontwikkeling dus sprake van een gedeeltelijke brancheverruiming van de bestaande detailhandelfunctie (van mobiel industrieel erfgoed naar mobiel industrieel erfgoed aangevuld met andere mobiliteitsvormen) waarbij de gebouwen en de ruimtelijke opzet helemaal gelijk blijft. Vanuit dit oogpunt betreft het een ontwikkeling die niet kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Omgevingsbesluit en in het verlengde hiervan tevens niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van de Omgevingsverordening. Redenen waarom beoordeling van de instructieregels zoals opgenomen in 5.56 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant niet plaatsvindt in deze motivering.

Kaart 6: Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied



**Sanerings- en verplaatsingslocatie
agrarisch bedrijf - RBV**
Thema: bouwwerken, landgebruik
Gebiedsbegrenzing: exact

Stalderingsgebied
Thema: bouwwerken, landgebruik
Gebiedsbegrenzing: exact

Op de locatie Koppenhoefstraat 14 te Boxtel was in het verleden een intensieve veehouderij met eiersorteerderij gevestigd. Deze vorm van bedrijvigheid is al een geruime tijd geleden beëindigd, maar vormt

nog wel de aanleiding voor opname van de aanduiding 'Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf - RBV' in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Met het geldende bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 14' (vastgesteld op 28 augustus 2012) is reeds voorzien in passende herbestemming naar een niet-veehouderij functie in de vorm van een met galerie voor opstelling van klassieke en andere bijzondere auto's, motoren en tractoren. Een en ander gecombineerd met detailhandel en horeca-activiteiten, als ook evenementen met hieraan ondersteunende detailhandel en horeca-activiteiten.

Veehouderijactiviteiten zijn op grond van het geldende bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 14' al lang niet meer toegestaan. Hiervoor wordt verwezen naar de beschrijving van de geldende planologisch-juridische situatie zoals opgenomen in paragraaf 1.3.

Op grond van de aanduiding 'Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf - RBV' in de Omgevingsverordening Noord-Brabant gelden de navolgende instructieregels:

Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf (Artikel 5.76):

1. Een omgevingsplan ter plaatse van een Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf voorziet in de toedeling van een passende functie of gebruiksactiviteit op de locaties waar de volgende regelingen zijn toegepast:
 - a. Regeling beëindiging veehouderijtakken (RBV);
 - b. Subsidieregeling beëindiging intensieve veehouderijen Noord-Brabant (BIV);
 - c. Subsidieregeling sanering glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden Noord-Brabant (GTB);
 - d. Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV);
 - e. Subsidieregeling urgentiegebieden Noord-Brabant 2016 (SUN);
 - f. Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf Srv: Subsidieregeling sanering varkenshouderijen;
 - g. Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf MGA: Maatregel Gerichte Aankoop;
 - h. Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf MGB: Maatregel Gebiedsgerichte Beëindiging;
 - i. Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf LVVP: Landelijke verplaatsingsregeling veehouderijen met piekbelasting.

Met het bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 14' (vastgesteld op 28 augustus 2012) is reeds invulling gegeven aan artikel 5.76 lid 1 zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Nu hiervan sprake is, behoeft deze instructieregel in het kader van het voorliggende voornemen geen verdere bespreking meer.

3.2.2.5 Beoordeling

Te beoordelen voornemen:

Het voornemen is om het bestaande en bestemde automuseum, inclusief galerie, aan de Koppenhoefstraat 14 te Boxtel te handhaven, zij het in afgeslankte vorm, en het museum onderdeel te laten vormen van een Mobility Experience, waarin navolgende mobiliteiten kunnen worden ervaren:

- Classic Cars en andere bijzondere auto's, motoren en tractoren;
- Auto's;
- (Elektrische) Fietsen, MTB's, racefietsen en steps;

- Campers;
- Caravans en vouwwagens.

Een en ander met hieraan gelieerde activiteiten als:

- Experience Stores (verkoop, lease, verhuur). De verkoopruimten voor classic cars e.d. zijn al bestemd en aanwezig, maar zullen met het voornemen voor meerdere vormen van mobiliteiten worden gebruikt. Dit kan als een verlengstuk worden gezien van de tijdelijke vergunning om op de locatie een deel van de verkoopruimten te gebruiken voor detailhandel in gebruikte auto's, motorfietsen en (elektrische) fietsen;
- Presentaties (door middel van objecten, infopanelen, films, projecties, live events zoals inspiratiebijeenkomsten over onderwerpen zoals reizen e.d.);
- Bezichtiging en proefrijden (auto, fiets, step, camper e.d.) op het buitenterrein en recreatieve routes in de omgeving;
- Toeristisch Overstap Punt (aan voorzijde terrein voor het hek) met infopaneel De Geelders (en recreatieve route max bouwhoogte 2 meter);
- Ondersteunende horeca (al bestemd en aanwezig);
- Stalling / reparatie / events / kantoren en bedrijfswonen (als bestemde activiteiten aan te houden. Voor de events en stalling geldt hierbij dat de beschikbare ruimte maar één keer is te benutten, dus als gebruiksvorm mogelijk voor zover dit te combineren is).

De activiteiten gaan, behoudens het plaatsen van een infopaneel voor De Geelders en recreatieve routes ter plaatse van het TOP niet gepaard met vergunningplichtige bouwactiviteiten c.q. een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte ofwel bouwvolume.

De onderdelen van het voornemen die niet rechtstreeks op grond van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 14', zijn toegestaan vormen onderdeel van de BOPA waarop de instructieregels vanuit de Omgevingsverordening Noord-Brabant gelden. Deze onderdelen van het initiatief worden in onderstaande beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde instructieregels.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Zorgvuldig ruimtegebruik:

- a. de ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag. Artikel 5.4 van de omgevingsverordening verstaat onder bestaand ruimtebeslag: de locatie Stedelijk gebied, de locatie Bebouwd gebied of een bestaand bouwperceel. In dit geval is sprake van een bestaand bouwperceel.
- b. de ontwikkeling voor een Mobility Experience inclusief een Toeristisch Overstap Punt gaat uit van meervoudig ruimtegebruik van het bestaande ruimtebeslag. Dit is niet alleen overwogen, maar maakt ook daadwerkelijk onderdeel uit van het voornemen. De galerie van het museum wordt ingezet voor aanvullende mobiliteitsvormen in het kader van de Mobility Experience. Met het TOP wordt ingespeeld op een maatschappelijke behoefte om de landschappelijke omgeving van de Koppenhoefstraat 14 (met de nabije ligging van de Geelders), te kunnen ervaren door de locatie als vertrekpunt te kunnen gebruiken voor recreatieve tochten.
- c. de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijk is verwerkt in paragraaf 4.2 van deze motivering. Als conclusie geldt dat de ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving, niet van toepassing is op onderhavige ontwikkeling. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2.
- d. er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing en voorzieningen op het bestaande bouwperceel.
- e. er is géén sprake van splitsing van een bouwperceel.

De lagen benadering:

Het hergebruik van de locatie aan de Koppenhoefstraat 14 heeft géén relevante effecten op de lagen ondergrond, netwerk en bovenste laag.

Er wordt voor het hergebruik gemaakt van de bestaande toestand. Voor de realisatie zijn géén relevante ingrepen in het bodemarchief voorzien. Eventuele ingrepen in het bodemarchief vallen hierbij buiten het bestek van deze BOPA. Voor eventuele ingrepen (eventuele graafwerkzaamheden), wordt uitgegaan van het geldende beschermingskader voor archeologie, zoals vastgelegd in het gemeentelijke tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente Boxtel. De ondergrond laag wordt als gevolg van deze BOPA niet aangetast.

Voor de netwerk laag geldt dat gebruik wordt gemaakt van bestaande infrastructuur en een multimodale afwikkeling van het verkeer. De locatie is bereikbaar via openbaar vervoer (bushalte aan de Langenberg nabij Schijndelsedijk) en voor fiets en auto- c.q. vrachtverkeer.

De effecten op de bovenste laag worden, evenals de onderste en netwerk laag, nader beschouwd in hoofdstuk 4. Hieruit blijkt dat er géén relevante effecten zijn.

Meerwaardecreatie:

Met de realisatie van een Mobility Experience inclusief Toeristisch Overstap Punt worden meerdere opgaven aan elkaar met één initiatief verbonden, waardoor sprake is van meerwaardecreatie:

1. De ontwikkeling draagt bij aan recreatieve dagbesteding door:
 - a. het aanbod dat de Mobility Experience biedt om meerdere vormen van mobiliteit te kunnen ervaren (zien, uitproberen, informatie ophalen);
 - b. de mogelijkheid om presentaties en live events te verzorgen over onderwerpen die in verbinding staan met de Mobility Experience;
 - c. de inrichting van een TOP voor de omheining van de Locatie aan de Koppenhoefstraat 14, waarmee dit als vertrekpunt kan gelden voor recreatieve tourtochten in de omgeving. Een infopaneel voor recreatieve tochten en informatie over nabije natuurgebieden en biodiversiteit is hierbij voorzien.
2. De ontwikkeling voorziet in het scheppen van werkgelegenheid door het creëren van nieuwe banen die nodig zijn voor de realisatie van een Mobility Experience.

Versterken omgevingskwaliteit

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het voornemen gaat uit van een kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals bedoeld in artikel 5.11 lid 1 juncto .artikel 5.11 lid 3 onder g (extensief recreatieve mogelijkheden) door een Toeristisch Overstap Punt te realiseren. Hiermee wordt bijgedragen aan het meer beleefbaar maken van nabije landschaps- en natuurgebieden (waaronder De Geelders).

De locatie is reeds landschappelijk groen ingepast. Bestaande groen elementen worden behouden. Op grond van de notitie landschapseffecten, zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze motivering, bestaat er voor het initiatief géén noodzaak om nog meer landschapsinpassingmaatregelen te treffen. Bij de inrichting van het TOP wordt overeenkomstig de notitie landschapseffecten wel rekening gehouden met bij de omgeving passend materiaalgebruik voor wat betreft infopanelen e.d.

In het verlengde van de resultaten van de participatie heeft initiatiefnemer desalniettemin aangegeven, bereid te zijn om op basis van een tweetal ontwerpen van de natuurwerkgroepen Boxtel en Liempde een keuze te maken voor een ontwerp en over te gaan tot realisatie van de door deze milieuwerggroepen gewenste

groen en de recreatieve routes binnen de kernen worden meer verbonden met het landelijk gebied. Bestaande zandpaden worden (ook uit ecologisch oogpunt) beschermd en verbeterd. Zo ontstaan er meer mogelijkheden om te wandelen en fietsen dichtbij huis. Recreatie en toerisme worden een belangrijkere economische drager voor een deel van het landelijk gebied. Denk hierbij aan kamperen bij de boer, de verkoop van streekproducten en andere kleinschalige recreatieve activiteiten. Niet alleen de natuurgebieden, maar ook het landelijk gebied worden een trekker voor kleinschalige recreatie en toerisme. (...)'.

Het huidige automuseum met galerie vervult al een dagrecreatieve functie. Door verbreding van het sortiment binnen de Mobility Experience wordt de locatie voorzien van een update waarin wordt aangesloten op actuele behoeften en wordt meer aangesloten op dagrecreatieve behoeften van recreanten. De locatie gaat hierbij voorzien in een Toeristisch Overstap Punt, hetgeen bevorderend werkt voor meer dagrecreatieve tochten in de omgeving van onder andere De Geelders. De ontwikkeling kan derhalve als passend worden gezien binnen de beoogde ontwikkelingsrichting van het landelijk gebied tussen de kern Boxtel en het gebied De Geelders.

De ontwikkeling draagt hiermee bij aan maatschappelijke doelen. Hierbij zijn er géén relevante effecten voor de omgeving, waarvoor wordt verwezen naar de beschrijving van aspecten van de fysieke leefomgeving in hoofdstuk 4 van deze motivering.

De omgevingskwaliteit wordt hierbij versterkt op een wijze als beschreven onder de bovenstaande kop 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. Gelet op het feit dat er géén sprake is van overtollige bebouwing is sloop van overtollige bebouwing in deze niet aan de orde.

Kaarten omgevingsverordeningen relevante regels

Kaart 2: Instructieregels gemeenten: aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden

Op grond van artikel 5.46 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant geldt dat een omgevingsplan ter plaatse van Groenblauwe waarden :

- a. strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken , biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. bevat een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. stelt regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; en
- d. bepaalt dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.

Bij de beoordeling van het voorliggende voornemen voor een Mobility Experience ten opzichte van bovenstaande instructieregels, geldt dat het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Boxtel met deze BOPA vooralsnog niet wordt gewijzigd. In belangrijke mate blijven de kaders uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Boxtel gelden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 14'. Op termijn zal de BOPA echter wel doorvertaald worden in het nieuwe deel van het gemeentelijke Omgevingsplan Boxtel. De afwijkingen waarin de BOPA voorziet, zullen in dit opzicht worden beoordeeld aan de hand van bovengenoemde instructieregels.

Ad. a:

Met het voornemen wordt het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden

en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken behouden.

Ad b:

Voor wat betreft de de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied, wordt verwezen naar de beschrijvingen die zijn opgenomen in de Bijlage 3 Notitie landschapseffecten en Bijlage 4 Quicksan Natuur.

Ad c:

Voor het voornemen wordt gebruik gemaakt van het instrument BOPA. Op basis van de beschrijving van aspecten van de fysieke leefomgeving, zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van deze motivering, bestaat vooralsnog geen aanleiding voor het stellen van specifieke (vergunning-) voorschriften die doorvertaling behoeven op termijn in het Omgevingsplan Boxtel ten aanzien van genoemde aspecten.

Ad d:

Met het voornemen wordt voorzien in een Toeristisch Overstap Punt aan de voorzijde (voor de omheining) van de locatie aan de Koppenhoefstraat 14. Een en ander mede voorzien van infopanelen over recreatieve routes, landschap en natuur in het nabijgelegen gebied De Geelders. Initiatiefnemer is bereid en in overleg met natuurorganisaties te voorzien in voorzieningen die bijdragen aan biodiversiteit en de educatie over dit onderwerp. Te denken valt aan nestvoorzieningen, een bijenhotel e.d. Vergelijkbaar wat bij bezoekerscentra voor Natuurorganisaties veelal wordt voorzien. De voorzieningen die bijdragen aan biodiversiteit zijn overigens vergunningvrije zaken die buiten het bestek van deze BOPA blijven.

Niet-agrarische activiteit :

Op grond van artikel 5.78 van de Omgevingsverordening geldt dat:

1. Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan bepalen dat de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel mogelijk is als:
 - a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
 - b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en dit geen betrekking heeft op:
 - een kantoor met baliefunctie;
 - het toelaten van een nieuwe lawaaisport ; en
 - een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking.
2. Het omgevingsplan regelt:
 - a. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan en tot welke omvang;
 - b. dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 5.12;
 - c. dat een ontwikkeling naar een functie met grote publieksaantrekkende werking is uitgesloten;
 - d. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft; en
 - e. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.
3. Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:
 - a. een bedrijfsmatige activiteit, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
 - b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
 - c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.
4. Een omgevingsplan kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit,

met uitzondering van een activiteit als bedoeld in Artikel 5.75 Mestbewerking , als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

Bij de beoordeling van het voorliggende voornemen voor een Mobility Experience ten opzichte van bovenstaande instructieregels, geldt dat het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Boxtel met deze BOPA vooralsnog niet wordt gewijzigd. In belangrijke mate blijven de kaders uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Boxtel gelden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 14'. Op termijn zal de BOPA echter wel doorvertaald worden in het nieuwe deel van het gemeentelijke Omgevingsplan Boxtel. De afwijkingen waarin de BOPA voorziet zullen in dit opzicht worden beoordeeld aan de hand van bovengenoemde instructieregels.

Ad 1:

Met het voornemen voor een Mobility Experience met een Toeristisch Overstap Punt wordt voorzien in een niet-agrarische activiteit.

In bovenstaande is reeds ingegaan op de ontwikkelingsrichting van het gebied, waarin de voorgestane ontwikkeling past.

Er is géén sprake van overvloedige bebouwing die in aanmerking komt voor sloop. Er is met de Mobility Experience géén sprake van de realisatie van een kantoor met baliefunctie. De Mobility Experience voorziet niet in het toelaten van een nieuwe lawaaisport. Er wordt met het voornemen geen mogelijkheden geboden voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking.

Ad 2:

Het voornemen van de Mobility Experience met een Toeristisch Overstap Punt is beschreven in paragraaf 2.2. In bovenstaande is al beschreven dat de ontwikkeling past binnen hetgeen op grond van Omgevingsvisie Boxtel wordt nagestreefd voor het deel van het landelijk gebied, waarin de lokatie Koppenhoefstraat 14 is gelegen.

Voor wat betreft mobiliteit zijn ten opzichte van de huidige bestemde situatie en eerder verleende tijdelijke omgevingsvergunning géén knelpunten voorzien. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlagen 6 en 7 bij deze motivering. Ten opzichte van de huidige bestemde situatie is er géén sprake van een bijkomende functie met een grote publieksaantrekkende werking.

Opslag en stalling vindt plaats overeenkomstig de bestemde situatie. Het plaatsen van diverse mobiliteitsvormen op het buitenterrein maakt onderdeel uit van de totale Mobiliteits Experience, waarin meerdere vormen van mobiliteit moeten kunnen worden ervaren en is in dit opzicht niet als opslag te beschouwen.

Er bestaan voorts géén ambities om een ontwikkeling te voorzien buiten het bestaande ruimtebeslag van het bouwperceel.

Ad 3:

Deze instructieregel dient te worden gezien in de context van de reeds bestemde situatie waarop met voorliggend voornemen wordt voortgeborduurd. Ter plaatse van de Koppenhoefstraat is sprake van meerdere vormen van bedrijvigheid. De locatie is nabij de grootschalige infrastructuur (rijksweg A2) gelegen. De locatie is derhalve gelegen in een gemengde omgeving, er wordt gebruik gemaakt van het bestaande bouwperceel. De reeds op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan toegelaten detailhandelsruimte (de Galerie van het museum) wordt ingezet voor het voornemen en hierbij niet vergroot. De bebouwing van de Mobility

Experience blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige feitelijk en bestemde situatie. De oppervlakte van de bebouwing is ruim minder dan 1 ha.

Ad 4:

Dit artikellid is niet van toepassing op het voornemen en behoeft derhalve geen verdere bespreking in deze motivering.

3.2.2.6 Conclusie

Gelet op het bovenstaande geldt als conclusie dat met dit voornemen aan de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening wordt voldaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Boxtel 2040

Op 4 februari 2025 is door de gemeenteraad van Boxtel de Omgevingsvisie Boxtel 2040 met als ondertitel '*Het groenblauwe, verbonden en ondernemende hart van de regio*' gewijzigd vastgesteld.

Kenschets

In de gemeente Boxtel is het prettig wonen én goed werken. De gemeente heeft een rijke cultuurhistorie, prachtige natuurgebieden en een landelijk gebied met karakteristieke dorpen, die grotendeels met elkaar verbonden zijn door de meanderende Dommel, de Essche Stroom en de Beerze. Elk dorp heeft een eigen identiteit met bijbehorende voorzieningen. Ook zorgt het rijke en diverse verenigingsleven voor veel saamhorigheid. Deze belangrijke kwaliteiten wil de gemeente in de toekomst behouden en versterken.

Tegelijkertijd wordt ruimte geboden aan belangrijke trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen. De uitstekende ligging van de gemeente midden in de stedendriehoek Den Bosch, Tilburg en Eindhoven wil de gemeente hierbij nog beter benutten. Het ondernemershart van de gemeente Boxtel moet ook in de toekomst blijven kloppen.

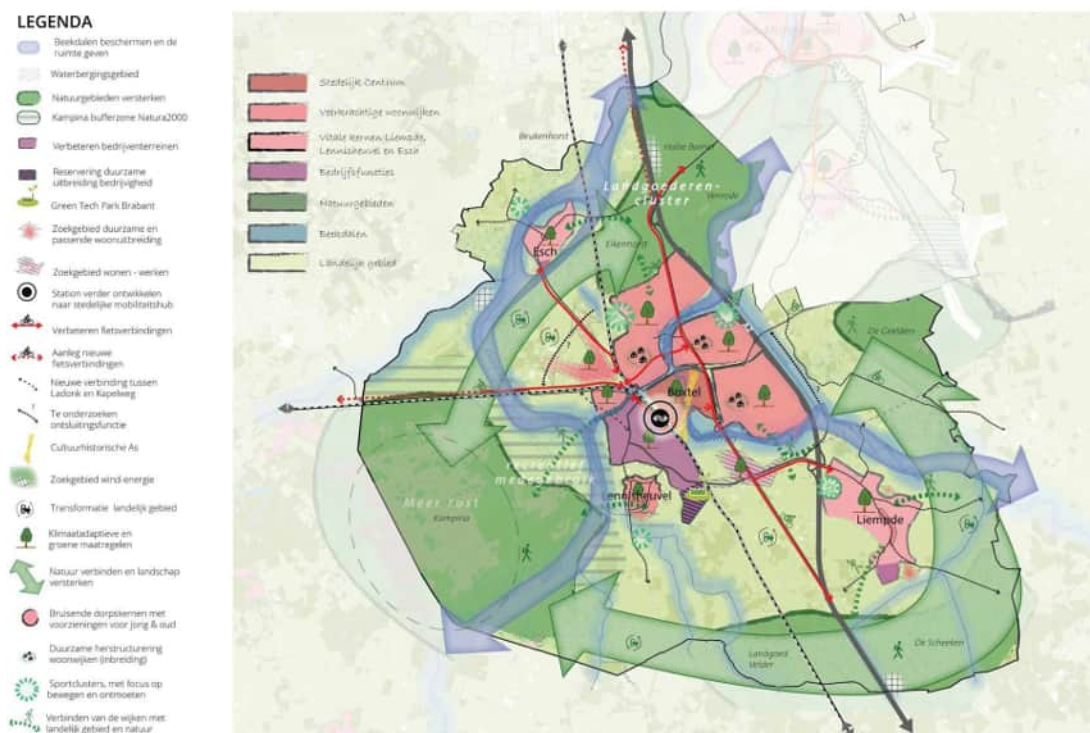
De algemene uitgangspunten voor de omgevingsvisie 2040 worden per hoofdthema beschreven. De algemene uitgangspunten gelden voor heel de gemeente Boxtel. Ze zijn gebaseerd op de kwaliteiten, de vastgestelde ambities en bevatten onderdelen van twee scenario's die zijn onderzocht. Dit met het oog op het zo veel mogelijk behalen van de ambities én het zoveel mogelijk beperken van negatieve effecten.

Een deel van de uitgangspunten van de omgevingsvisie is uitgewerkt in ruimtelijke keuzes die voor een groot deel op de kaart zijn ingetekend. Hoewel de tekst leidend is, laat de kaart in één oogopslag te zien wat de gemeente Boxtel wil met de omgeving op de lange termijn.

Naast de algemene uitgangspunten zijn er ook specifieke gebiedsgerichte ontwikkelingen, deze zijn beschreven bij de deelgebieden op de kaart. Bij de deelgebieden zijn de uitgangspunten in samenhang verder uitgewerkt.

Omgevingsvisie | gemeente Boxtel

Het groenblauwe, verbonden en ondernemende hart van de regio



Afbeelding: integrale kaart Omgevingsvisie Boxtel (zichtbaar is een te onderzoeken ontsluitingsweg aan de kanaalzijde achter Koppenhoefstraat 14)

Hoofdthema's:

In onderstaande zijn de hoofdthema's opgenomen aan de hand waarvan in de Omgevingsvisie Boxtel 2040 algemene uitgangspunten zijn bepaald. De thema's zijn bewust zo gekozen dat alle aspecten van de leefomgeving hierin terug kunnen komen. Zowel de sociale, ruimtelijke, economische als ecologische aspecten komen erin terug.

Aangenaam leven

Dit hoofdthema heeft betrekking op wonen en alles wat samenhangt met een aangename woonomgeving. Hieronder vallen onderwerpen, zoals het landschap, natuur, voorzieningen, gezondheid en veiligheid.

Verbindend Netwerk

Het hoofdthema verbindend netwerk gaat over de netwerken. In fysieke zin gaat het hierbij om netwerken voor verkeer- en vervoer, zowel boven- als ondergronds. In sociale zin gaat het om netwerken die eraan bijdragen dat iedereen volwaardig mee kan doen in de samenleving.

Krachtige economie

Dit hoofdthema gaat over de economische aspecten, zoals het vestigingsklimaat, kennis en innovatie en de arbeidsmarkt in de gemeente. Ook de transitie van duurzame landbouw en toerisme en recreatie zijn van belang in dit hoofdthema.

Inclusieve duurzaamheid

Inclusieve duurzaamheid is een breed thema dat ingaat op klimaatadaptatie en klimaatmitigatie. Het gaat hier over de omschakeling naar circulariteit en hernieuwbare energie (energie die afkomstig is uit natuurlijke bronnen die constant worden aangevuld, bijvoorbeeld door zonnepanelen of een warmtepomp). Ook biodiversiteit, bodem en water komen terug binnen dit hoofdthema.

Voor de realisatie van een Mobility Experience is met name het thema 'krachtige economie' relevant. In onderstaande worden in dit verband de hieraan gerelateerde algemene uitgangspunten weergegeven.

Algemene uitgangspunten krachtige economie

De uitgangspunten voor de omgevingsvisie 2040 zijn voor het thema 'krachtige economie' zijn:

- Het ondernemende Boxtel koestert het goede vestigingsklimaat, zowel voor de bedrijven als de horeca en de detailhandel.
- De optimale ligging van de gemeente Boxtel met een goede bereikbaarheid per spoor, snelweg en de energie infrastructuur wordt beter benut. Dit door de bedrijventerreinen bereikbaar te houden en te investeren in duurzame maatregelen. Specifiek worden de kansen onderzocht om een energie-, en waterstofhub te ontwikkelen. De waterstofhub is gekoppeld aan de Delta Rhine Corridor.
- De gemeente Boxtel blijft naast een aantrekkelijk woongemeente ook een aantrekkelijk gemeente om te werken en te ondernemen met voldoende aanbod aan werklocaties. Het brede aanbod van voortgezet en beroepsonderwijs dragen bij aan het goede vestigingsklimaat. Voor nieuwe bedrijventerreinen of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen wordt ingezet op bedrijven die iets toevoegen. In de eerste plaats voor wat betreft de werkgelegenheid. We zetten in op banen die aansluiten bij de opleidingsachtergrond van de inwoners. Kenmerkend voor Boxtel zijn hierbij de midden en klein bedrijven en de maak en creatieve industrie. Aanvullend zetten we in op kenniswerkers en werklocaties gericht op bedrijven die inzetten op duurzame innovatie, gezonde voeding, bio-economie en de circulaire economie. We kijken ook naar de toegevoegde waarde van bedrijven voor de regio en werken hierin samen met de Regio Noordoost-Brabant, Brainport en Agrifoodcapital. We bieden geen ruimte aan bedrijven die veel ruimte innemen en weinig meerwaarde hebben voor de gemeente Boxtel, zoals grote logistieke dienstverleners.
- Agrariërs die willen stoppen krijgen de mogelijkheid om binnen bepaalde randvoorwaarden van functie of verdienmodel te veranderen. Voor de gebouwen en erven ligt hierbij de nadruk op kleinschalige recreatieve voorzieningen en duurzame energieopwekking. Ontwikkelingen, zoals de Transformatie naar kleinschalige woningbouwontwikkeling, moeten passen binnen de identiteit en ontwikkelingsrichting van een gebied. Als de ontwikkelrichting kleinschalige woningbouw-ontwikkeling mogelijk maakt is dit onder voorwaarden mogelijk. De agrarische gronden dienen indien mogelijk behouden te blijven voor de omslag naar duurzame landbouw en niet te worden ingezet voor teelten die veel water en/of chemische gewasbeschermingsmiddelen nodig hebben.
- Voor bestaande bedrijventerrein ligt de nadruk op verduurzaming, zoals efficiënt ruimtegebruik, maatregelen voor klimaatadaptatie en de energietransitie. Losse bedrijven in of nabij de kernen die overlast veroorzaken komen in aanmerking voor transformatie naar wonen.

Specifieke uitgangspunten vanwege ligging in deelgebied 'landelijk gebied' in relatie tot voornemen:

De locatie Koppenhoefstraat 14 te Boxtel is gelegen binnen de zonering 'Landelijk gebied', zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Boxtel. Binnen deze zonering ligt, naast de opgaven voor natuur en biodiversiteit, klimaatadaptatie en een goede kwaliteit van water en bodem, het aandachtspunt onder andere op het bieden van ruimte voor recreatie en toerisme. Dit is als onderdeel van het bevorderen van de leefbaarheid en het perspectief van (agrarische) ondernemers.

De omgevingsvisie Boxtel geeft hierover (pagina 39) onder andere het volgende mee.

'(...) Het landelijk gebied krijgt ook een belangrijke recreatieve functie. Dit als 'uitloopgebied' voor de kernen. Het

groen en de recreatieve routes binnen de kernen worden meer verbonden met het landelijk gebied. Bestaande zandpaden worden (ook uit ecologisch oogpunt) beschermd en verbeterd. Zo ontstaan er meer mogelijkheden om te wandelen en fietsen dichtbij huis. Recreatie en toerisme worden een belangrijkere economische drager voor een deel van het landelijk gebied. Denk hierbij aan kamperen bij de boer, de verkoop van streekproducten en andere kleinschalige recreatieve activiteiten. Niet alleen de natuurgebieden, maar ook het landelijk gebied worden een trekker voor kleinschalige recreatie en toerisme. (...)'.

Beoordeling

In de beoogde toekomstige situatie wordt binnen het bestaande bouwperceel van automuseum Classic Park aan de Koppenhoefstraat 14 voorzien in een Mobility Experience met een Toeristisch Overstap Punt. Het voornemen geeft hiermee invulling aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Boxtel 2040 door in te zetten op dagrecreatie en een verbindend netwerk.

3.3.2 Beleidsakkoord 2021 - 2026

Op 12 februari 2021 heeft de gemeenteraad van Boxtel het Beleidsakkoord 2021-2026 vastgesteld. Hierin zijn een aantal integrale speerpunten van beleid geformuleerd. Die speerpunten van beleid zien op:

- duurzame transformatie;
- sociale kracht;
- leefbare ruimte;
- vitaal ondernemen;
- meewerkend bestuur.

Binnen de duurzame transformatie wordt voor de plattelandsontwikkeling als één van de uitgangspunten benoemd:

'Ondernemers en organisaties die in het buitengebied toeristische activiteiten willen ontwikkelen en de kwaliteit van het toeristisch profiel van Boxtel willen verbeteren, kunnen rekenen op onze steun.'

Binnen vitaal ondernemen wordt voorts als één van de uitgangspunten benoemd dat de gemeente

'het toeristisch profiel Beleef Boxtel verder professionaliseren en uitbouwen om zo meer bezoekers te lokken, bestedingen te vergroten en banen te creëren. We blijven verbonden aan Het Groene Woud en Van Gogh Nationaal Park.'

Beoordeling

In de beoogde toekomstige situatie wordt binnen het bestaande bouwperceel van automuseum Classic Park aan de Koppenhoefstraat 14 voorzien in een Mobility Experience met een Toeristisch Overstap Punt. Het voornemen geeft hiermee invulling aan de uitgangspunten van het beleidsakkoord 2021 - 2026.

3.3.3 Coalitieakkoord 2026 - 2030

Op 10 juni 2026 heeft de gemeenteraad van Boxtel het coalitieakkoord 2026 - 2030 'Met elkaar maken we het verschil - Bouwen aan een sociaal en toekomstbestendig Boxtel' besproken. De raad is tijdens de raadsvergadering in de gelegenheid gesteld via een duiding richting te geven aan de prioritering en de uitvoering van de bestuurlijke agenda.

Na de raadsvergadering gaat het nieuwe college aan de slag met het verder uitwerken van de plannen in een uitvoeringsprogramma, zodat de ambities uit het coalitieakkoord concreet kunnen worden gemaakt. De

reacties van de raad worden hierin meegewogen.

In het coalitieakkoord wordt ingezet op goed bestuur, goed beleid en een goede uitvoering. Ambities en doelstellingen worden verwoord via het:

- Programma Sociale leefomgeving;
- Programma Fysieke leefomgeving;
- Programma Duurzaam;
- Programma Economie, Cultuur en Sport;
- Programma Bestuur en organisatie.

Voor onderhavig initiatief is relevant dat binnen het programma Economie, Cultuur en Sport onder andere wordt ingezet op:

- samenwerking met ondernemers om een gezond ondernemersklimaat te realiseren en samen doelen te bereiken;
- het verminderen van leegstand en inefficiënt ruimtegebruik;
- een evenwichtig, adequaat en breed aanbod van detailhandel en horeca in de gemeente;
- het verbeteren van fiets- en wandelmogelijkheden;
- het stimuleren van de uitbreiding van het recreatieve aanbod.

Beoordeling

In de beoogde toekomstige situatie wordt binnen het bestaande bouwperceel van automuseum Classic Park aan de Koppenhoefstraat 14 voorzien in een Mobility Experience met een Toeristisch Overstap Punt. Het voornemen geeft hiermee invulling aan ambities en doelstellingen zoals verwoord in het coalitieakkoord 2026 - 2030.

3.3.4 Programma Duurzame Mobiliteit Boxtel

Het Programma Duurzame Mobiliteit Boxtel biedt een kader voor het mobiliteitsbeleid van de gemeente tot 2040. Het richt zich op duurzame, veilige, inclusieve en efficiënte mobiliteit met een betrouwbare infrastructuur. De visie zet in op duurzame leefbaarheid, verkeersveiligheid en bereikbaarheid.

Mobiliteit stelt de inwoners in staat om deel te nemen aan de maatschappij. Het is een belangrijke voorwaarde voor welzijn en welbevinden. Het draagt bij aan vermindering van eenzaamheid en biedt kansen om een rol te spelen in de bevordering van een gezond en goed leven.

Het verkeersbeleid van Boxtel stond eerder beschreven in het Gemeentelijke Verkeers- en VervoersPlan (GVVP) 2008 met een looptijd tot 2020. De veranderende kijk op verkeer, mede beïnvloed door Corona, heeft ervoor gezorgd dat er vanuit de gemeente nieuwe goede afwegingen zijn gemaakt over waar de mobiliteit van Boxtel zich naartoe beweegt. Door groeiende mobiliteitsbehoeften en ontwikkelingen zoals woningbouw en verstedelijking, is een andere kijk op mobiliteit noodzakelijk. Uitbreiden van (bestaande) infrastructuur is niet altijd de oplossing voor het vraagstuk en ook niet overal mogelijk.

Mobiliteitsbeleid gaat verder dan enkel verkeer, er is met het programma duurzame mobiliteit dus sprake van meer dan een update. Het betreft een verandering in hoe wij ons (voort)bewegen in de openbare ruimte en elkaar ontmoeten.

De ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie, het Beleidsakkoord van 2021 en de opgaven uit het GVVP zijn meegenomen in de uitwerking van het programma duurzame mobiliteit, waarbij wordt aangesloten op de huidige landelijke, provinciale en regionale beleidslijnen. De mobiliteitsdoelen zijn afgewogen op basis van

de Omgevingsvisie, het Programma Duurzame Mobiliteit Boxtel en het Beleidsakkoord.

Samengevat zet het programma in op een duurzaam, verkeersveilig en betrouwbaar mobiliteitssysteem dat aansluit bij de behoeften van inwoners en toekomstige generaties.

Onderdeel van het programma duurzame mobiliteit vormt ook een kijk op de mogelijke verkeersstructuur van de gemeente Boxtel in 2040. Uit onderstaande afbeelding blijkt dat concrete plannen bestaan om aan de kanaalzijde achter de locatie Koppenhoefstraat 14 te voorzien in een nieuwe weg.



Afbeelding: verkeersstructuur en wegcatégorisering 2040 uit het programma duurzame mobiliteit

Beoordeling

Met de Mobility Experience wordt uitermate goed ingespeeld op de bredere kijk op mobiliteit uit het programma duurzame mobiliteit. De Mobility Experience biedt de mogelijkheid om diverse mobiliteitsvormen te ervaren in de breedste zin van het woord. Hieronder mede begrepen vormen van mobiliteit die duurzaam zijn en kunnen bijdragen aan vitaliteit van inwoners, zoals fietsen e.d. In aanvulling hierop draagt de locatie,

middels een Toeristisch Overstap Punt bij aan de doelstellingen uit het programma duurzame mobiliteit voor het buitengebied, waarin uitdrukkelijk ruimte voor wandelen en fietsen centraal wordt gesteld.

Voor de locatie Koppenhoefstraat 14 kan de beoogde verkeersstructuur aan de kanaalzijde van meerwaarde zijn vanuit het oogpunt van aanvullende mogelijkheden voor ontsluiting van de locatie voor langzaam en snelverkeer.

Hoofdstuk 4 Aspecten van de fysieke leefomgeving

4.1 Algemeen

4.1.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het Omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

De gemeente mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij 'een evenwichtige toedeling van functies aan locatie' gaat het om het vinden van een balans tussen 'beschermen en benutten'. Onder 'functie' kan worden verstaan het gebruiksdoel of de status (bijzondere eigenschap) die een onderdeel van de fysieke leefomgeving op een bepaalde locatie heeft.

Het gaat in het Omgevingsplan immers niet meer uitsluitend over een goede ruimtelijke ordening, maar over een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit brengt een bredere kijk op de leefomgeving met zich mee, onder meer vanuit het oogpunt van milieu, duurzaamheid en gezondheid. De ruimtelijke onderbouwing wordt zodoende opgevolgd door een "onderbouwing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties". Vaak wordt de term Goede Onderbouwing Fysieke Leefomgeving (GOFLO) hiervoor gebruikt.

In deze onderbouwing kunnen de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- Ladder voor duurzame verstedelijking
- Duurzaamheid & gezondheid
- Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren
- Flora & Fauna
- Luchtkwaliteit
- Geluid
- Geur
- Omgevingsveiligheid
- Trilling
- Welstand
- Archeologie, cultuurhistorie en landschap
- Bodem
- Smit- en milieuzones
- Weging van het waterbelang
- Mer beoordelingsplicht

In paragraaf 4.2 tot en met 4.12 zullen de voor dit voornemen relevante onderwerpen worden beoordeeld.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame stedelijk ontwikkeling is opgenomen als een instructieregel voor het Omgevingsplan. De instructieregel is ondergebracht in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) als onderdeel van paragraaf 5.1.5. 'Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed'.

De Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, van kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het Omgevingsplan rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Bij het bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet beoordeeld worden in hoeverre er sprake is van een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en/of een functiewijziging. Het beoogde en huidige planologische regime moeten daarbij met elkaar vergeleken worden. Indien een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde is, dient de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte van de ontwikkeling te worden bepaald op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is bijvoorbeeld vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'substantieel' en 'nieuw' is.

Wanneer de lijn van jurisprudentie nader wordt aanschouwd in relatie tot het voornemen, dan moet worden vastgesteld dat er ten opzichte van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 14' géén sprake is van aanvullend ruimtebeslag. Binnen het bestaande ruimtebeslag worden géén nieuwe gebouwen voorzien. Er is enkel sprake van een verkleuring van het gebruik, waarin het bestemde en feitelijke gebruik geïntegreerd wordt in een totaalconcept voor de locatie Koppenhoefstraat 14. Het automuseum Classic Park wordt geïntegreerd in een Mobility Experience waarin meerdere vormen van mobiliteit kunnen worden ervaren. Het te realiseren Toeristisch Overstap Punt maakt gebruik van een deel van het terrein dat al bestemd is om te fungeren als parkeerterrein en als zodanig ook al geschikt is om parkeren te laten plaatsvinden.

In deze context bezien is er géén sprake van een substantiele nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

4.2.2 Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor de duurzame verstedelijking is niet van toepassing op het voornemen, omdat er géén sprake is van een substantiële nieuwe stedelijke ontwikkeling.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat').

Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Zolang een gemeente nog geen eigen regels heeft, zijn regels voor geluid opgenomen in afdeling 22.3 en 22.4 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Voor niet-lokale infrastructuur stelt het Rijk of de provincie regels in een projectbesluit.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaanachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het omgevingsplan, zijn instructieregels voor bedrijfsmatige activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

4.3.2 Beoordeling

Het voornemen om ter plaatse van de Koppenhoefstraat 14 bij Classic Park een Mobility Experience te realiseren met hieraan ondersteunende voorzieningen en een Toeristisch Overstap Punt, kan worden aangemerkt als het toelaten van een geluidrelevante nieuwe activiteit. De Mobility Experience, het TOP vormen hierbij géén geluidgevoelig gebouw of terrein.

In de onderhavige situatie wordt de activiteit toegelaten door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Deze omgevingsvergunning past het Omgevingsplan Boxtel in het nieuwe deel nog niet aan.

Dit betekent dat voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid, vanuit het aspect geluid, van het toelaten van de nieuwe activiteit naar de geluidregels wordt gekeken die zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Boxtel als bedoeld in afdeling 22.3 en 22.4 (bruidsschat).

Voor het voornemen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 5 bij deze motivering. Hierin zijn de vaste bronnen (installaties) en mobiele bronnen (verkeer) van geluid gemodelleerd.

Uit het onderzoek zoals opgenomen in bijlage 5 blijkt het volgende:

- Beste Beschikbare Technieken – De activiteiten voldoen aan de Beste Beschikbare Technieken (BBT).
- Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_A,L_T) – Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde uit het vigerende omgevingsplan, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.
- Maximaal geluidniveau (L_Amax) – Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde.
- Indirecte hinder – Indirecte hinder als gevolg van af- en aanrijdend verkeer van en naar de milieubelastende activiteit voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.

4.3.3 Conclusiegeluid

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'geluid' geen belemmeringen oplevert voor het vergunnen van de Mobility Experience en een TOP door middel van een buitenplanse omgevingsplan activiteit. Er is sprake van geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen die aanvaardbaar is. Geluid op geluidgevoelige gebouwen vanwege Indirecte hinder (verkeersbewegingen) is mede aanvaardbaar. Hiermee is voor wat betreft het aspect geluid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Natuur

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

4.4.1 Natuurgebieden

Natura 2000

Natura 2000 is de verzamelnaam voor het netwerk van Europese natuurgebieden. Natura 2000-gebieden vallen onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn verankerd in de Omgevingswet. De wet verbiedt Natura 2000-activiteiten in art. 5.1 lid 1, aanhef en onder e. Natura 2000-activiteiten zijn activiteiten of het realiseren van projecten die een significante negatief gevolg kan hebben op een Natura 2000 gebied. Bij de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan dient de gemeenteraad rekening te houden met de gevolgen voor de Natura2000-gebieden. Een besluit mag alleen genomen indien de raad zich op grond van de Voortoets of Passende beoordeling ervan heeft verzekerd dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zullen worden aangetast.

Gezien de relatief grote afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (tenminste 4 km) is het uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebieden als gevolg van effecten van verdroging, versnippering, optische en mechanische verstoring en verstoring door licht, geluid en trilling door de voorgenomen plannen. Er is geen sprake van een Natura 2000-activiteit. Dit wordt geconcludeerd in de Quicksan Natuur uitgevoerd door Staro Natuur en Buitengebied (2025), zoals opgenomen in bijlage 4 bij deze motivering.

Op de effecten door stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden wordt ingegaan in paragraaf 4.4.3.

Natuur Netwerk

Onderdeel van de instandhoudingsmaatregelen is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het doel van het netwerk is om natuurgebieden beter met elkaar en met omringend agrarisch gebied te verbinden. Uiteindelijk moet er in Nederland een robuust netwerk liggen dat zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze functioneert en klimaatbestendig is.

Aanvullend kunnen Gedeputeerde Staten gebieden aanwijzen die buiten het Natuurnetwerk Nederland liggen, maar wel van een provinciaal belang zijn vanwege hun natuurwaarde. Deze gebieden worden samen met het NNN aangeduid als bijzondere provinciale natuurgebieden. Voor de provincie Noord-Brabant is dit het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

De locatie valt niet binnen de natuurbeheergebieden van de Provincie Noord-Brabant (NNB) of binnen het Brabantse deel van het Nationale Natuurnetwerk Nederland (NNN). Uit de kaarten op de website van provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van het NNN. Het dichtstbijzijnde gebied dat deel uitmaakt van het NNN Rijksdeel ligt op circa 22 meter ten westen van het plangebied. Het dichtstbijzijnde gebied dat deel uitmaakt van het NNN Provinciaal deel ligt op circa 215 meter ten oosten van het plangebied.

De bomen in het plangebied blijven behouden, waardoor toetsing aan de bescherming van houtopstanden niet van toepassing is.

4.4.2 Soortenbescherming

In de Omgevingswet is ook soortenbescherming geregeld (flora en fauna). Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit uit te voeren (art. 5.1 lid 2 onder g, Omgevingswet). Een flora- en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. In de wet zijn drie beschermingsregimes opgenomen: voor vogels conform de Europese Vogelrichtlijn, voor dier- en plantensoorten conform de Europese Habitatrichtlijn en voor overige te beschermen soorten. Het is kortgezegd verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren. Hun voortplantings- en rustplaatsen mogen niet (opzettelijk) worden beschadigd of vernield. Verder is het verboden beschermde plantensoorten te vernielen.

De Omgevingswet maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

In 2025 is een Quicksan Natuur opgesteld waarvoor een bureauonderzoek en een veldbezoek is gedaan. Het doel van de quickscan is om vast te stellen of de beoogde ingrepen van invloed kunnen zijn op beschermde soorten en beschermde gebieden.

Uit de quickscan blijkt dat in het plangebied mogelijk verschillende soorten voorkomen die zijn beschermd onder paragrafen 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 van het Besluit activiteiten leefomgeving, onderdeel van de OW, of soorten die staan op de Rode Lijst. Het is uit te sluiten dat in het plangebied beschermde flora, libellen, kevers, weekdieren, vissen en reptielen voorkomen. Voor alle aanwezige soorten in het plangebied gelden de zorgplichten.

Soorten van paragraaf 11.2.2 van het Bal

De bomen en struiken binnen het plangebied zijn mogelijk geschikt als nestlocatie voor algemene vogels. Broedende vogels zijn al gewend aan enige verstoring door de bedrijvigheid op het terrein. De plannen voor een toeristisch overstappunt heeft daardoor geen negatief effect op broedende vogels. De realisatie van de test-fietsroute en daarbij het afvlakken van een helling kan mogelijk wel voor enige verstoring zorgen. Dit dient plaats te vinden buiten het broedseizoen of gedurende het broedseizoen wanneer is vastgesteld dat er geen broedgeval aanwezig is. Het plangebied blijft functioneel als foerageergebied.

Soorten van paragraaf 11.2.3 van het Bal

Mogelijk bieden het pand en de bomen binnen het plangebied geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. De voorgenomen plannen zijn enkel inpandig waarbij niets verandert aan de buitenschil van het pand, en buiten zijn de voorgenomen plannen kleinschalig waarbij ook de bomen behouden blijven. Hierdoor zijn negatieve effecten op mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen uitgesloten. Het plangebied blijft tevens functioneel als foerageergebied voor vleermuizen.

Soorten van paragraaf 11.2.4 van het Bal

Nadelige effecten op grote vos als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden zijn uitgesloten, omdat de

bomen langs de Koppenhoefstraat behouden blijven, waardoor potentieel voortplantingshabitat van grote vos behouden blijft.

De delen van het plangebied die geschikt land- en overwinteringshabitat voor amfibieën bieden, blijven te allen tijde beschikbaar voor Alpenwatersalamander, bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander, waardoor negatieve effecten zijn uitgesloten. Dit geldt tevens voor dekkingbiedende vegetaties aan de randen van het plangebied die mogelijk onderdeel van het leefgebied, al dan niet verblijfplaatsen, bieden voor algemene spits-, woel- en ware muizensoorten, bunzing, boommarter, egel, haas, konijn, steenmarter en wezel. Deze delen blijven beschikbaar, worden niet aanzienlijk extra verstoord door de werkzaamheden en derhalve treden voor deze zoogdieren geen negatieve effect op.

Wel kunnen bij het afvlakken van de helling voor de testfietsroute mogelijk verblijfplaatsen van muizen vernietigd worden en daarmee individuen worden verwond of gedood. In het kader van de zorgplicht kan bij het verwijderen van de vegetatie en graafwerkzaamheden in één richting en in een rustig tempo worden gewerkt, zodat aanwezige dieren kunnen vluchten.

Tabel 1. Overzicht mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten in de omgeving van het plangebied

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Vergunning nodig	Maatregelen
Grote vos	§11.2.4 Bal	Voortplantings-habitat	Nee	-	-
Alpenwatersalamander, bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander	§11.2.4 Bal	Land- en overwinterings-habitat	Nee	-	-
Vogels	§11.2.2 Bal	Foerageergebied	Nee	-	-
Vogels	§11.2.2 Bal (niet jaarrond beschermd nest)	Nestgelegenheid	Ja	Nee, mits maatregelen worden uitgevoerd	Realisatie van test-fietsroute bij voorkeur buiten broedseizoen, of na controle op aanwezigheid nesten
Vleermuizen	§11.2.3 Bal	Verblijfplaatsen en foerageergebied	Nee	-	-
Algemene spits-, woel- en ware muizensoorten,	§11.2.4 Bal	Verblijfplaatsen	Ja	Nee, algemene vrijstelling	Werkzaamheden in één richting uitvoeren zodat individuen kunnen vluchten
Bunzing, boommarter, egel, haas, konijn, steenmarter en wezel	§11.2.4 Bal	(Onderdeel van) leefgebied en verblijfplaatsen	Nee	-	-

4.4.3 Gebiedsbescherming(stikstof)

Het plan mag geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden. Doordat het plangebied buiten een Natura 2000-gebied ligt, kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. Gezien de relatief grote afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (tenminste 4 km) is het uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebieden als gevolg van effecten van verdroging, versnippering, optische en mechanische verstoring en verstoring door licht, geluid en trilling door de voorgenomen plannen.

Als blijkt dat er sprake is van een toename van de stikstofbelasting van Natura 2000-gebieden kan er sprake zijn van significant negatieve effecten. Als dat het geval is, dan is er sprake van een Natura 2000-activiteit en moet een passende beoordeling worden uitgevoerd.

Significante negatieve effecten kunnen worden uitgesloten als er door het voornemen geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000-gebieden die gevoelig zijn voor een toename van stikstofdepositie, in vergelijking met de referentiesituatie. Het vaststellen hiervan gebeurt middels een voortoets. Er is een stikstof beoordeling uitgevoerd voor het planvoornemen. Zie hiervoor bijlage 8 Voortoets Mobility Experience incl. stikstofberekeningen bij deze motivering. Hierbij is uitgegaan van de stikstofemissies weergegeven in onderstaande tabel.

Fase	Stikstofemissie NOX (kg/per jaar)	Stikstofemissie NH3 (kg/per jaar)
Realisatie fase	70	4,5
Gebruiksfas	70,6	3,2

In de stikstofnotitie wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000 gebieden kunnen op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Het planvoornemen is daarom niet aan te merken als een Natura 2000 activiteit waarvoor een passende beoordeling aan de orde is.

Ten aanzien van het NNN hebben de voorgenomen plannen geen negatief effect tot gevolg op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

De bomen in het plangebied blijven behouden, waardoor toetsing aan de bescherming van houtopstanden niet van toepassing is.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Bij een evenwichtige toebedeling van functies dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

Een wijziging van het omgevingsplan ofwel het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit kan invloed hebben op de luchtkwaliteit en op de gezondheid van de mens. Daarom dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht.

Ten behoeve van voorliggend project zijn de relevante wijzigingen ten aanzien van luchtkwaliteit geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van het te vergunnen voornemen beoordeeld. Dit is gedaan aan de hand van de instructieregels vermeld in paragraaf 5.1.4 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

4.5.2 Beoordeling

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4.1). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect.

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden voor een verhoging van de concentratie veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Het kan ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft.

De luchtkwaliteit hoeft alleen te worden beoordeeld door een toetsing aan de omgevingswaarde. De omgevingswaarde is bepaald voor de bescherming van de gezondheid van mensen. Het is daarom alleen zinvol om de luchtkwaliteit te beoordelen wanneer er blootstelling aan mensen plaatsvindt. Op plaatsen waar publiek niet toegankelijk is of geen vaste bewoning is, is een beoordeling daarom niet nodig (paragraaf 5.1.4, artikel 5.53 in het Bkl).

Toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (stikstofdioxide en PM₁₀) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast zijn er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl.

Beoordeling bijdrage aanvullende activiteiten aan luchtkwaliteit

De gemeente Bostel is géén aandachtsgebied voor zowel NO₂ als PM₁₀. Dit betekent dat géén beoordelingsplicht geldt voor het planvoornemen. Desondanks is vanuit het oogpunt van ETFAL gekeken naar de bijdrage van aanvullende activiteiten van het voornemen aan de luchtkwaliteit met behulp van de NIBM tool.

Voor de uitgangspunten van extra verkeersgeneratie ten gevolge van dit plan wordt aangesloten bij hetgeen is vermeld in de notitie 'Verkeer en parkeren Mobility Experience', zoals opgenomen in bijlage 6 bij deze motivering. Voor het invullen van de NIBM tool wordt hierbij voor wat betreft de extra voertuigbewegingen ten gevolge van het voornemen uitgegaan van een overschatting van het weekdaggemiddelde. Een en ander door de voertuigbewegingen van het huidige tijdelijk vergunde gebruik (Van den Udenhout) en de extra toename ten gevolge van dit voornemen bij elkaar op te tellen en hierbij uit te gaan van de extra voertuigbewegingen tijdens piekmomenten op weekenddagen. Het gaat dan om 243 mvt/etm (Udenhout) + 186 mvt/etm (extra toename met dit voornemen) = 429 mvt/etm. Voorts is voor het gebruik van de NIBM tool uitgegaan van de standaard input voor vrachtverkeer (10%), hetgeen bij onderhavig voornemen een overschatting betreft.

De NIBM-tool kan voor kleinere ruimtelijke plannen, zoals dit planvoornemen, worden gebruikt voor de beoordeling van luchtverontreiniging. In onderstaande figuur is het resultaat van de NIBM-tool weergegeven voor het planvoornemen. Het planvoornemen is NIBM.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	429
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,55
PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

4.5.3 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'kwaliteit van de buitenlucht' géén belemmeringen oplevert voor het vergunnen van onderhavig voornemen als buitenplanse omgevingsplanactiviteit en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Geurhinder

4.6.1 Algemeen

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden, echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten.

In paragraaf 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur. De gemeenten moeten in het Omgevingsplan rekening houden met de geur vanwege activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur vanwege een activiteit op een geurgevoelig gebouw 'aanvaardbaar' moet zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun omgevingsplan eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.

In het omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de waarden voor geur die van toepassing zijn binnen en buiten de bebouwingscontour. Deze contour wordt op termijn geometrisch begrensd in het

omgevingsplan.

4.6.2 Beoordeling

Ten aanzien van het toestaan van een activiteit:

Het voornemen kan worden aangemerkt als een neutrale ontwikkeling vanuit het oogpunt van het aspect geur. De bestaande keukenvoorziening, die overeenkomstig de bestemde situatie aanwezig is, blijft in gebruik. De BOPA heeft géén betrekking op een uitbreiding van het gebouw. De keuken en horecavoorzieningen blijven ongewijzigd. De kortste afstanden vanaf het bouwvlak (waarbinnen de bestemde en aanwezige keuken- en horecavoorzieningen zijn / kunnen worden gesitueerd) tot aan de grens van het bestemmingsvlak / grens bouwperceel bedragen meer dan 50 meter.

De afstanden tot aan omliggende geurgevoelige gebouwen worden met dit voornemen niet verder verkort en voldoet aan VNG-richtafstanden voor het aspect geur in de categorie 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra'. Die richtafstand komt (wanneer géén rekening wordt gehouden met het feit dat sprake is van een gemengde omgeving waarin de richtafstanden met 1 stap kunnen worden verkleind en hiermee een richtafstand van 0 meter aan de orde is) voor het aspect geur neer op 10 meter. Binnen de afstand van 10 meter zijn géén geurgevoelige gebouwen van derden aanwezig.

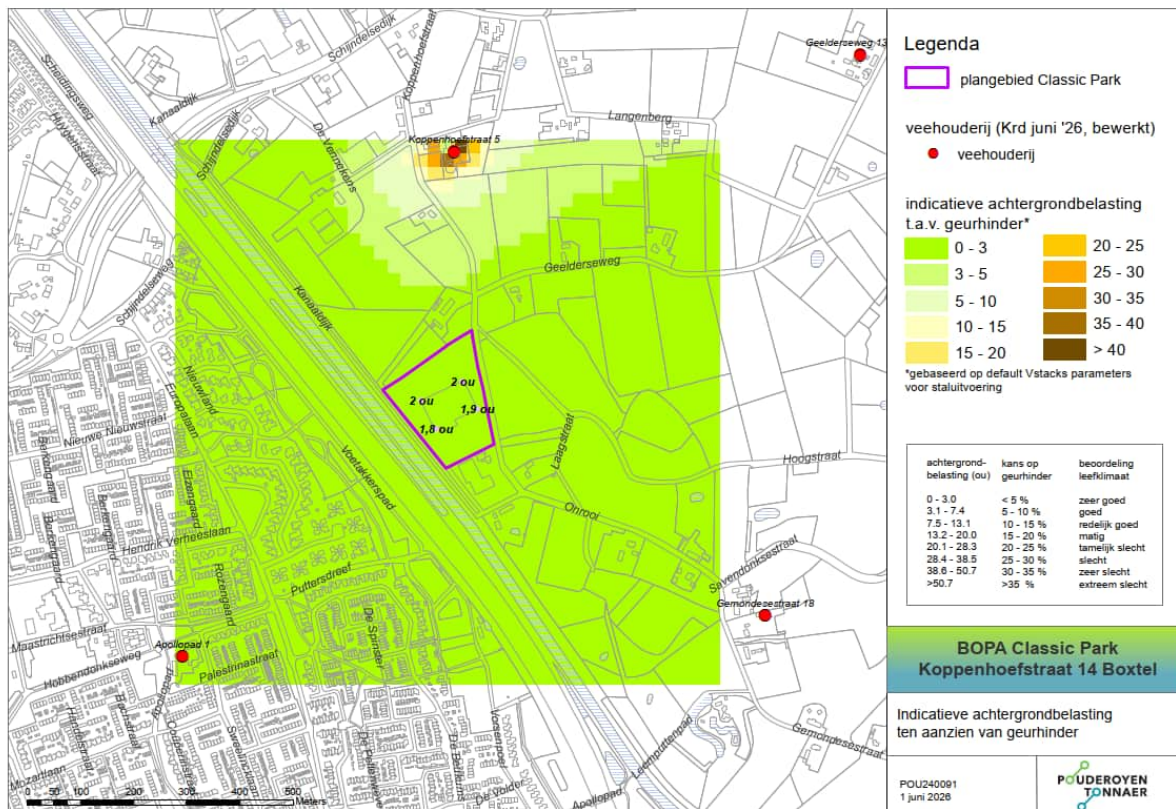
Voor het gebruik van de keuken gelden daarnaast specifieke normen op grond van paragraaf 22.3.15 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bruidschat). Meer specifiek voor geur is het bepaalde in artikel 22.199 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan relevant, waarin regels worden gesteld die zien op het voorkomen van geuroverlast. Onder andere door het gebruik van vetvangende filters voor te schrijven. Hiermee is mede geborgd dat een eventuele geurbelasting op geurgevoelige gebouwen vanwege het gebruik van de keuken aanvaardbaar is.

Ten aanzien van een aanvaardbaar verblijfsklimaat:

Het voornemen bevat géén woonfunctie. Vanuit het oogpunt van geur en een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gesteld dat sprake is van een neutrale ontwikkeling. Het automuseum Classic Park is reeds als geurgevoelig aan te merken. De Mobility Experience met TOP verandert deze situatie niet.

Ter volledigheid en ten overvloede is voor het voornemen desondanks ten aanzien van het aspect geur een beoordeling uitgevoerd van het woon- en leefklimaat. Hierbij is gekeken naar de achtergrondgeurbelasting vanwege veehouderijen, omdat die als enige van enig invloed zouden kunnen zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Uit een hieronder opgenomen actuele weergave van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder (*Krd juni 2026 met verwerking laatst bekende gemeentelijke informatie ten aanzien van vergunningen*) blijkt dat de gecumuleerde achtergrond geur belasting voor het besluitvakgebied kleiner is dan 3 ouE/s. Dit komt overeen met een zeer goed verblijfsklimaat vanuit het oogpunt van geur.



Afbeelding: indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder (Krd juni 2026, bewerkt)

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft elke gemeente een omgevingsplan met regels die eerst in de rijksregels stonden. Dit heet de bruidsschat. Hierin staan ook de geurregels voor veehouderijen vanuit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit.

Voor bedrijven met dieren waarvoor geen emissiefactoren zijn vastgesteld (melkvee, paarden, overige landbouwhuisdieren) gelden op grond van de bruidsschat de volgende normen:

- een afstand van 50 meter moet worden aangehouden van het bedrijf tot een geurgevoelig object in het buitengebied;
- een afstand van 100 meter moet worden aangehouden van het bedrijf tot een geurgevoelig object in de bebouwde kom.

In de gemeente Boxtel is een geurverordening vastgesteld in 2014. In afwijking vorenstaande is in de geurverordening opgenomen dat bij maximaal 56 dieren de afstand ten minste 50 meter moet bedragen tot een geurgevoelig object in de bebouwde kom. Voor bedrijven met maximaal 200 dieren geldt een vaste afstand van ten minste 25 meter tot objecten buiten de bebouwde kom.

Voor bedrijven met dieren waarvoor emissiefactoren gelden is de standaardnorm van 14 ouE/m³ voor geurgevoelige objecten in het buitengebied en 3 ouE/m³ voor objecten in de bebouwde kom van toepassing. In afwijking van de wet is voor het gebied Tongeren-Nergena een norm van 10 ouE/m³ opgenomen. Dit laatstgenoemde gebied bevindt zich echter niet buurt van het besluitvakgebied.

4.6.3 Conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat geur vanwege de voorgenomen activiteiten op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Ter plaatse van het besluitvakgebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geur. Daarmee is voor dit aspect sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Omgevingsveiligheid (externe veiligheid)

4.7.1 Algemeen

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor in elk geval aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). We willen in Nederland gezond en veilig leven, maar ook ruimte voor economische groei behouden. Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de "feitelijke" risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

Ten behoeve van deze omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn de relevante risico's geïnventariseerd en de aanvaardbaarheid van deze BOPA. Hierbij wordt gekeken naar het risico dat een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Er wordt getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een besluitvakgebied worden toegestaan.

4.7.2 Beoordeling

In hoofdstuk 2 is het voornemen beschreven dat ziet op de realisatie van een Mobility Experience en een TOP ter plaatse van Classic Park aan de Koppenhoefstraat 14 te Boxtel. Het voornemen leidt niet tot de mogelijkheid om in pandig meer mensen bij Classic Park te laten verblijven dan in de huidige situatie op grond van het planologisch kader als vastgelegd in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Boxtel (bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 14'). De Mobility Experience en een TOP vormen hierbij geen nieuw kwetsbaar object.

Hierbij is relevant dat de risicobronnen (transportassen waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd (zoals rijksweg A2) buisleidingen, inrichtingen e.d.) als beschouwd in het omgevingsveiligheidsonderzoek dat heeft gediend ter onderbouwing van het geldende bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 14' niet is gewijzigd. Dit betekent dat zowel ten aanzien van het plaatsgebonden risico als ten aanzien van het groepsrisico sprake is van een aanvaardbare veiligheidssituatie ter plaatse.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect omgevingsveiligheid geen belemmeringen oplevert voor onderhavige omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Bodem

4.8.1 Algemeen

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Bij het wijzigen van het Omgevingsplan dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet) en uitvoering is gegeven aan de instructieregels vanuit het Rijk (paragraaf 5.1.4.5 Bkl) en de provincie.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal).

4.8.2 Beoordeling

Voorliggend voornemen voorziet niet in een gevoeliger functiewijziging of herinrichting. Met het voornemen wordt het gebruik van het bestaande gebouw van Classic Park niet gevoeliger. Daarnaast wordt er géén gebouw uitgebreid. De bebouwde oppervlakte blijft gelijk. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is voor deze wijziging niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Het aspect bodem staat niet in de weg aan het voornemen. Vanuit het oogpunt van het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Water

4.9.1 Algemeen

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Voor een aantal specifieke rijksbelangen geldt aanvullende instructieregels voor de bescherming van primaire waterkeringen, behoud waterveiligheid kust en grote rivieren en het IJsselmeergebied.

4.9.2 Beleid

4.9.2.1 Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027 is op 3 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2021 in werking getreden. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Het doel is niet alleen meer wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te

voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, waarbij het water en het bodemsysteem moeten zijn toegerust op natte én droge tijden.

Wettelijke taken

De wettelijke taken op het gebied van milieu en water worden zorgvuldig uitgevoerd. Voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving binnen het omgevingsrecht besteedt de provincie de uitvoering van taken uit aan de drie Brabantse omgevingsdiensten. De gemeente Boxtel valt onder het werkgebied van de Omgevingsdienst Noord Oost Brabant (ODBN). Afstemming vindt plaats in het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht.

Integrale en gezamenlijke aanpak

De provincie werkt waar mogelijk gebiedsgericht samen en dat moet uiteindelijk vanzelfsprekend worden. Daarbij worden alle belangen zoveel mogelijk meegenomen. De provincie nodigt de Brabantse partners (gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders, bedrijven en maatschappelijke organisaties) uit om een gezamenlijke klimaatagenda voor Brabant op te stellen. De provincie heeft daarbij de rol van kennismakelaar en verbinder (integratie van projecten en uitrol van goede voorbeelden). In de klimaatagenda worden gezamenlijke ambities en maatregelen vastgelegd. Ook op Europees niveau blijft de provincie samenwerken aan de milieu- en wateropgaven.

Bij grote ruimtelijke en infrastructurele werken wordt gezocht naar oplossingen met minder milieueffecten, bijvoorbeeld door de hoogwaardige inzet van secundaire materialen. Groene inpassing krijgt veel aandacht. De gronden en provinciale wegen die bij de provincie in bezit zijn worden beheerd op een natuur- en milieuvriendelijke manier. De provincie brengt de duurzaamheidsaspecten van nieuwe grote projecten en programma's bij aanvang in beeld middels een duurzaamheidsscan.

De provincie gaat verder met het Programma DuurzaamDoor. Provincie en partners kijken samen wie welke rol kan oppakken bij het stimuleren van gedrag dat bijdraagt aan gezondheid, veiligheid en groene groei in relatie tot milieu en water.

4.9.2.2 Beleid Waterschap

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en

oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- Van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- Van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- Van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Waterschapsverordening

In de waterschapsverordening van Waterschap De Dommel (opvolger van de Keur) staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de waterschapsverordening regels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

De waterschapsverordening is digitaal en de regels zijn verbonden aan de gebieden waar ze gelden. Dus in plaats van algemeen en overal geldig, naar specifiek geldig voor sommige gebieden en activiteiten. Met de inwerkingtreding van de omgevingswet verdwenen sommige rijksregels over lozingen. Die regels staan nu in de waterschapsverordening. Het gaat om lozingen op een rivier, beek, sloot van een waterschap of een rioolwaterzuivering van een waterschap.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de waterschapsverordening hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursrits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

In de waterschapsverordening is aangegeven dat neerslag, afkomstig van toename verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, die direct tot afvoer naar een waterlichaam komt, verplicht gecompenseerd dient te worden middels de aanleg van waterbergende voorzieningen. Het waterschap verleent

in enkele gevallen vrijstelling van deze verplichting. Dit wordt gedaan indien:

- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² bedraagt, of;
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² bedraagt en middels de rekenregels afdoende compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, of;
- het af te koppelen verhard oppervlak maximaal 10.000 m² bedraagt, of;
- er binnen het plangebied andere hydraulische afspraken gelden (bv. met de gemeente)

Indien een voorziening nodig is, dan bedraagt de maximale toegestane afvoer uit een voorziening 2 l/s/ha bij een neerslagsituatie van 60 mm. Groene (vegetatie)daken gelden hierbij niet als verhard oppervlak. Bij meer dan 10.000 m² toename nieuw verhard oppervlak of het afkoppelen van 10.000 m² bestaand verhard oppervlak is altijd een voorziening noodzakelijk volgens de geldende beleidsregels van het waterschap.

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen is opgenomen in de waterschapsverordening. In de Algemene Regels en in de Beleidsregels wordt nader beschreven en uitgewerkt waar dit voor staat en welke maatregelen er nodig zijn om daaraan te kunnen voldoen. Hieronder is een samenvatting voor Hydrologisch neutraal bouwen opgenomen.

Neerslag die op een onverharde bodem valt infiltreert voor een (belangrijk) deel in de bodem en komt dan uiteindelijk in het grondwater of via ondergrondse afstroming in een oppervlaktewaterlichaam terecht. Ter plaatsen van verhard oppervlak zal de neerslag niet of nauwelijks in de bodem dringen. Als het verhard oppervlak niet is aangesloten op de riolering, stroomt vrijwel al het water direct af naar het oppervlaktewatersysteem. Dit betekent dat het oppervlaktewatersysteem bij een flinke regenbui een grote afvoerpiek moet kunnen opvangen en dat infiltratie in de bodem niet of slechts beperkt kan plaatsvinden.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak zal de neerslag die valt op de verharding niet meer worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering maar rechtstreeks op de ontvangende waterloop worden geloosd. Ook dit zorgt voor een versnelde en/of extra afvoer richting het ontvangende oppervlaktewater.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit houdt in dat de aanvrager/initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Hierbij wordt getoetst aan de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Wateroverlast door versneld afvoeren van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan op twee manieren waarbij de voorkeur uitgaat naar zoveel mogelijk vasthouden aan de bron. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. Dit past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewatersysteem als het grondwatersysteem. Ingeval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening die het water tijdelijk bergt noodzakelijk. Het gaat hier dan om een voorziening die er voor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd.

4.9.3 Beoordeling

Het verhard oppervlak blijft ten opzichte van de huidige situatie gelijk. Vanuit het beleid van het waterschap is derhalve geen retentie vereist. Het aspect 'water' levert daarom geen belemmeringen op voor de verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplans omgevingsplan activiteit en er is vanuit het aspect water sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9.4 Conclusie

Het aspect water staat niet in de weg aan het voornemen. Vanuit het oogpunt van het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Algemeen

In het kader van de toedeling van functies aan locaties dient te worden aangetoond dat een voornemen niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer en parkeren. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

Voor verkeer en parkeren geldt dat géén omgevingswaarden zijn vastgesteld bij algemene maatregel van bestuur. Gemeenten hebben de mogelijkheid om gemeentelijke verkeers- en vervoersplannen en parkeerbeleid te vertalen in het nieuwe deel van het gemeentelijke omgevingsplan. Hiervoor zullen ze zelf invulling moeten geven aan de omgevingswaarden conform artikel 2.9 van de Wet.

4.10.2 Verkeer en parkeren

In de notitie 'Verkeer en parkeren Mobility Experience' (Delft Infra Advies d.d. 20 december 2024) zoals gevoegd in bijlage 6 bij deze motivering ten behoeve van de BOPA voor de Mobility Experience met TOP is ingegaan op het aspect verkeersgeneratie en parkeren. De notitie bouwt voort op eerdere onderzoeken van Arup voor de huidige gebruiker Van den Udenhout. Die eerdere onderzoeken zijn gevoegd als bijlage 7 bij deze motivering.

Voor een uitgebreide weergave van deze beschouwingen wordt verwezen naar voornoemde bijlagen. De beschouwingen maken integraal onderdeel uit van deze motivering. Delft Infra Advies komt hierbij tot de volgende conclusies:

- De wijziging van het huidige Classic Park inclusief autohandel Van den Udenhout in het Mobility Experience heeft een toename van verkeer en een toename van de parkeervraag tot gevolg. Op basis van het onderzoek is de conclusie dat de toename van verkeer geen gevolgen heeft voor de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van de ontsluitende wegen en dat de toename van de parkeervraag ruimschoots kan worden opgevangen met de bestaande parkeer capaciteit op eigen terrein.
- Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de gewenste wijziging.

4.10.3 Conclusie

De aspecten 'verkeer en parkeren' vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Archeologie en Cultuurhistorie

De gemeente moet bij het vaststellen van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Archeologie

De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het Omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Deze regels hebben betrekking op beschadiging, het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Voor archeologie dient de gemeente projecten kleiner dan 100 m² in beginsel vrij te stellen van de archeologische onderzoeksplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). De gemeente kan in een Omgevingsplan echter grotere of kleinere vrijstellingsgrenzen vastleggen, bijvoorbeeld in historische binnensteden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen heel groot is. Archeologisch onderzoek kan in dergelijke gevallen ook al bij projecten kleiner dan 100 m² vondsten opleveren. In gebieden met een lage verwachtingswaarde kan de gemeente kiezen om een grotere vrijgestelde oppervlakte vast te leggen in het Omgevingsplan. Dit om te voorkomen dat de gemeente een initiatiefnemer belast met het doen van archeologisch onderzoek dat naar verwachting niet of nauwelijks zinvol is.

Cultuurhistorie

Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het Omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels.

Hieronder wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologie en cultuurhistorische waarden.

4.11.1 Archeologie

4.11.1.1 Beleid

Rijksbeleid

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek.

Inmiddels zijn de uitgangspunten van het Verdrag in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Omgevingswet.

Provinciaalbeleid

In het kader van het cultuurbeleid van Noord-Brabant zet de provincie in op versterking van de Brabantse identiteit. Onderdeel hiervan is het behoud van het Brabantse ruimtelijk erfgoed, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving wordt vergroot en dit erfgoed met Noord-Brabant en haar inwoners wordt verbonden.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Boxtel heeft eigen archeologiebeleid, als uitwerking van het nationale en provinciale beleid. Dit beleid is beschreven in de 'Nota gemeentelijk archeologiebeleid Boxtel' uit 2013.

De gemeente Boxtel heeft de Archeologische verwachtingen- en waardenkaart doorvertaald in het tijdelijk

deel van het Omgevingsplan Boxtel (waaronder begrepen gemeentelijke bestemmingsplan, zoals 'Koppenhoefstraat 14'). Hiermee vindt voor het gehele ambtsgebied Boxtel een planologische borging plaats van de bescherming van archeologische waarden en verwachtingsgebieden.

4.11.1.2 Beoordeling

Het perceel waar het verzoek zich op richt heeft op grond van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 14') de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Ter plaatse van deze gebieden is archeologisch onderzoek nodig wanneer een bouwwerk van meer dan 2.500 m² wordt geplaatst en dieper wordt gegraven dan 40 cm.

Er worden geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd die ingrepen vergen in het bodemarchief. Daarnaast worden er geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm verricht. Archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11.2 Cultuurhistorie

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met cultureel erfgoed.

De verplichting om ook cultuurhistorische waarden te beschermen is in de Omgevingswet meegenomen. De instructieregels uit artikel 5.130 lid 2 van het Bkl geven aan voor welke punten onder meer bescherming benodigd is. In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten
- verplaatsing van beschermde monumenten
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen

Cultuurhistorische waardenkaart

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de Koppenhoefstraat aangemerkt als een historische geografische lijn met een redelijk hoge waarde. Daarnaast is het gebied aan de overzijde van de Koppenhoefstraat, gezien vanuit de locatie Koppenhoefstraat 14, door de provincie als cultuurhistorisch waardevol gebied aangemerkt.

Op gemeentelijk niveau zijn voor dit gebied aan de overzijde van de planlocatie in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2011 dubbelbestemmingen opgenomen die verband houden met het kleinschalig cultuur landschap en de ligging van een bolle akker.

4.11.2.1 Beleid en beoordeling

Voor de realisatie van het voornemen worden géén nieuwe gebouwen opgericht. De voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van Koppenhoefstraat 14 ligt buiten het gebied van voornoemde aanduidingen en betreft een in pandige gebruikswijziging, waarbij de ruimtelijke situatie ter plaatse hetzelfde blijft. Voor de realisatie van het TOP wordt de ruimtelijke situatie nagenoeg niet gewijzigd. Voor de omheining van de locatie Koppenhoefstraat 14 is een strook grond reeds gereed voor langsparkeren. Voor de inrichting van het TOP zijn mogelijk nog enkele aanpassingen noodzakelijk, maar die zullen niet van ruimtelijke betekenis zijn (bestaande halfverhardingen optimaliseren e.d.). Het aspect 'cultuurhistorie' vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11.3 Conclusie

Uit bovenstaande toetsing is gebleken dat het cultureel erfgoed niet wordt aangetast en geen belemmering oplevert voor de verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Gezondheid

4.12.1 Algemeen

Als onderdeel van de afweging in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet in een Omgevingsplan ook rekening worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, vierde lid, Omgevingswet). Het belang van gezondheidsbescherming speelt dus een belangrijke rol bij een wijzigingsbesluit en moet zorgvuldig worden afgewogen tegen andere onderdelen en aspecten van de fysieke leefomgeving en de rechtstreeks daarbij betrokken belangen.

4.12.2 Beoordeling gezondheid algemeen

Bij het beschermen van de gezondheid spelen veel verschillende aspecten een rol. Ter plaatse van het besluitvakgebied is er geen sprake van geurhinder (paragraaf 4.6). Ter plaatse van het besluitvakgebied is géén sprake van een aandachtsgebied voor NO₂ en PM₁₀ (paragraaf 4.5). Verder is er met het voornemen sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat (paragraaf 4.3). Het voornemen is neutraal voor wat betreft omgevingsveiligheid (paragraaf 4.7) en overige aspecten van volksgezondheid nu voor het voornemen gebruik wordt gemaakt van een bestaand gebouw binnen een bestaand bouwvlak.

Ter plaatse van het besluitvakgebied is er daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De werknemers van de Mobility Experience vallen hierbij onder de Arbeidsomstandighedenwet (ARBO), waarin een veilige en gezonde werkplek wordt gewaarborgd. De gezondheid wordt in het planvoornemen voldoende beschermd.

4.12.3 Positieve gezondheid

4.12.3.1 Positieve gezondheid als stimulans

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de gezondheid. Gezondheidsbevordering wordt veelal geassocieerd met het verminderen van de druk van de leefomgeving op de gezondheid, bijvoorbeeld door geluid en luchtverontreiniging te beperken.

Bij positieve gezondheid staat een brede kijk op gezondheid centraal: een fysieke leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten, wordt als een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten beschouwd.

Een concreet wettelijk kader waarin wordt geduid waaraan een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten minimaal aan dient te voldoen ontbreekt. Wel wordt gestimuleerd om de leefomgeving zo in te richten dat positieve gezondheidseffecten worden bevorderd.

De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het RIVM kernwaarden opgesteld die de basis vormen voor de uitwerking en borging van het thema positieve gezondheid in het Omgevingsplan. De kernwaarden zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk: woonomgeving, mobiliteit en gebouwen.

Ten behoeve van deze Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) zijn de relevante bijdragen aan positieve gezondheid geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van de verlening van een omgevingsvergunning voor afwijking van het Omgevingsplan beoordeeld.

4.12.3.2 Beoordeling positieve gezondheid

Het voornemen geeft invulling aan de kernwaarden van positieve gezondheid. Omdat het voornemen de realisatie van een Mobility Experience betreft, zijn voor dagrecreanten gezondheidsaspecten die betrekking hebben op een relatief kort verblijf relevant. Daarnaast brengen werknemers van de Mobility Experience tijd door op de locatie. Kernwaarden die van toepassing zijn op prettige en geschikt wonen zijn daarom niet van toepassing.

De planlocatie is een aantrekkelijke plek in het landelijk gebied van Bortel nabij het gebied De Geelders. De locatie heeft relatief veel groen. Er bevinden zich meerdere bomen op de locatie en open gebieden met gras. Aantrekkelijk ingerichte plekken dragen bij aan het verminderen van de kans op eenzaamheid en stressgerelateerde klachten en dragen bij aan de fysieke fitheid, sociale cohesie en kwaliteit van leven.

De planlocatie biedt een gevarieerd aanbod van voorzieningen op het gebied van educatie, winkelen en ontspanning. Ook zijn er goede wandel- en fietsverbindingen, waaraan het TOP een belangrijke bijdrage levert.

4.12.4 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen beletsel voor het voornemen tot realisatie van een Mobility Experience met een TOP. Met het initiatief wordt daarnaast mede invulling gegeven aan kernwaarden van een positieve gezondheid. Vanuit het oogpunt van gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 MER-beoordeling

4.13.1 Algemeen

Milieueffectrapportage

Een BOPA is geen plan of programma, dus er gelden geen plan-mer verplichtingen. Een omgevingsvergunning voor een BOPA kan project-mer(-beoordelings)plichtig zijn. Dit is afhankelijk van de activiteit waarvoor de vergunning wordt aangevraagd. Bij een bepaalde grootte van een project moet het bevoegd gezag een mer-beoordelingsbesluit nemen of moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt. In een project-mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden waarvoor een mer nodig is.

- milieueffectrapportage (mer) = de procedure
- milieueffectrapport (MER) = het rapport

De projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht

geldt, staan in het Omgevingsbesluit bijlage V. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een mer-beoordeling (kolom 3) waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een mer nodig is en een verplicht mer (kolom 2). Om te bepalen in welke categorie een besluit valt is er een lijst met projecten opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit (kolom 1). Hierin zijn ook de drempelwaardes in opgenomen, die aangeven welke procedure er doorlopen moet worden (kolom 2 en 3). Als een project voorkomt in de lijst met mer-(beoordelings)plichtige projecten (kolom 1), maar niet voldoet aan de voorwaarden in kolom 2 (mer-plicht), dan moet een project-mer-beoordeling worden uitgevoerd. In kolom 3 van bijlage V van het Omgevingsbesluit kunnen nog voorwaarden worden gesteld voor de mer-beoordelingsplicht. Het besluit dient in kolom 4 van bijlage V van het Omgevingsbesluit te staan.

In een project-mer-beoordeling (artikel 16.43, lid 2 Omgevingswet) toetst het bevoegd gezag of er aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke uitkomsten:

- Het is uitgesloten dat er aanzienlijke milieueffecten voor het milieu optreden; er is geen mer nodig en er wordt geen MER opgesteld. Dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten moet in het besluit worden gemotiveerd.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten; in dit geval moet er een mer worden doorlopen en een MER worden gemaakt.

Er zijn eisen aan de inhoud van de project-mer-beoordeling. De eisen in bijlage III bij de mer-richtlijn zijn omgezet naar artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Een mer-beoordelingsnotitie moet een beschrijving bevatten van:

- het project: de fysieke kenmerken en de locatie;
- de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project;
- wanneer die informatie beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke effecten door verwachte residuen, emissies en productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

In de mer-beoordelingsnotitie mag ook een beschrijving opgenomen worden van de kenmerken van het voorgenomen project en van de voorgenomen maatregelen om mogelijk aanzienlijke effecten te beperken of te voorkomen. Een mer is dan niet nodig, zie artikel 11.10, lid 3, van het Omgevingsbesluit.

De initiatiefnemer levert deze informatie aan bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie en houdt rekening met de criteria uit Bijlage III van de Europese mer-richtlijn (2011/92/EU). Er zijn 3 hoofdcriteria in een mer-beoordeling:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

1. Kenmerken van het project

Bij dit criterium moet het bevoegd gezag kijken naar het volgende:

- de omvang en het ontwerp van het gehele project
- de opstapeling van effecten (cumulatie) met andere projecten
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen
- de productie van afvalstoffen
- verontreiniging en hinder
- het risico van zware ongevallen of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering
- de risico's voor de menselijke gezondheid

2. Plaats van het project

Bij dit criterium kijkt het bevoegd gezag naar de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project invloed heeft. Het gaat dan over:

- het bestaande (en goedgekeurde) grondgebruik
- de relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en de ondergrond ervan
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met aandacht voor:
 - wetlands, oeverformatie en riviermondingen, kustgebieden en het mariene milieu
 - berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken
 - gebieden die in de Nederlandse wetgeving zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd
 - speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen volgens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn)
 - gebieden waar de Europese milieukwaliteitsnormen al niet worden gehaald
 - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid
- landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

3. Kenmerken van potentiële effecten

Voor dit criterium kijkt het bevoegd gezag naar de mogelijke aanzienlijke effecten op het milieu door het project. Het gaat dan om:

- de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten. Bijvoorbeeld hoe groot het gebied is waar effecten optreden en hoeveel mensen daar wonen.
- de aard van het effect
- het grensoverschrijdend karakter van het effect
- de intensiteit en de complexiteit van het effect
- de waarschijnlijkheid van het effect
- de verwachte aanvang, de duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect
- de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten
- de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen

4.13.2 Project-mer beoordeling niet aan de orde

De beoogde ontwikkeling wordt niet aangemerkt als 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' als bedoeld in het Omgevingsbesluit, Bijlage V, categorie J11.

Van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Omgevingsbesluit is volgens de wetsgeschiedenis (Stb. 2018, 290, toelichting op projecten Bijlage V) sprake in het geval van een (bouw-)project in navolgende omstandigheden:

'Een stedelijk ontwikkelingsproject is een ruim begrip, waar onder andere woningbouw, de bouw van kantoren, universiteiten, bioscopen, theaters, winkelcentra, woonboulevards, parkeerterreinen, ziekenhuizen en scholen onder vallen. Tot een stedelijk ontwikkelingsproject worden ook alle voorzieningen gerekend die moeten worden getroffen voor dat project, zoals de aanleg van infrastructuur. Een project dat in meer dan één gemeente is gepland, moet gezien worden als één, samenhangend project.'

en

'(...) Wat een «stedelijk ontwikkelingsproject» inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Dat hangt af van de

concrete omstandigheden van het geval, zoals de aard en de omvang van het voorziene project. (...)'.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bovenstaande in diverse gerechtelijke uitspraken nader geprecisieert en benadrukt hierbij dat voor de beoordeling of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' onder meer de aard en de omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

In een uitspraak van 31 januari 2018 (ABRvS 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) wordt de bovenstaande lijn bevestigd. In deze zaak concludeerde de Afdeling dat niet kon worden gesproken van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daaraan legt zij de volgende overweging ten grondslag:

'Het project, dat is gelegen in bestaand stedelijk gebied, voorziet in een gedeeltelijke functiewijziging van Villa ArenA, waarbij woongerelateerde detailhandel wordt omgezet naar grootschalige (perifere) detailhandel, zonder verplichte relatie tot wonen. Er vindt derhalve een gedeeltelijke brancheverruiming plaats, maar het gebruik blijft gericht op detailhandel. Deze functiewijziging gaat niet gepaard met een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, zodat de opzet en de vormgeving van Villa ArenA door het project nauwelijks zullen wijzigen. Gelet daarop is de Afdeling van oordeel dat geen sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit mer. De rechtbank is terecht tot deze conclusie gekomen.'

Wanneer deze bestuursrechtelijke lijn wordt geprojecteerd op onderhavige locatie en aard en omvang van de ontwikkeling dan is het volgende relevant.

De Koppenhoefstraat 14 betreft een goed ontsloten bedrijfslocatie gelegen in het buitengebied ter plaatse van een bebouwingslint in de directe nabijheid van de kern Boxtel en aanpalend aan grootschalige infrastructuur (rijksweg A2). De bedrijfslocatie heeft op grond van het geldende bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 14' de bestemming 'Cultuur en ontspanning - museum'. Binnen deze bestemming zijn zeer diverse gebruiksactiviteiten toegestaan waaronder, voorzover nu relevant, detailhandel. Enerzijds ten behoeve van de de toegelaten functie 'een museum met galerie voor opstelling en verkoop van klassieke en andere bijzondere auto's, motoren en tractoren' en anderzijds ten behoeve van 'evenementen ten behoeve van de museumfunctie in gebouwen'. Een en ander met bijborende ondersteunende werkplaats, stallingsruimten en kantoren.

Onder verwijzing naar de beschrijving van de huidige planologisch-juridische situatie in paragraaf 1.3, is de galerie van het museum thans volledig te gebruiken voor detailhandel. De detailhandel aan de beoogde Mobility Experience zal plaatsvinden binnen de huidige omvang van de galerie van het museum, zonder dat deze ruimte op enigerlei wijze wordt uitgebreid. Ter plaatse van het beoogde Toeristisch Overstap Punt aan de voorzijde van hekwerk van Classic Park (waar door recreanten geparkeerd kan worden) zijn parkeervoorzieningen op grond van het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan en is de ruimtelijke inrichting hiervoor al geschikt.

In feite is er met onderhavige ontwikkeling dus sprake van een gedeeltelijke brancheverruiming van de bestaande detailhandelfunctie (van mobiel industrieel erfgoed naar mobiel industrieel erfgoed aangevuld met andere mobiliteitsvormen) in de vorm van een nevenactiviteit waarbij de gebouwen en de ruimtelijke opzet helemaal gelijk blijft. Vanuit dit oogpunt bezien betreft het een ontwikkeling die niet kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Omgevingsbesluit. Het uitvoeren van een project-mer is in dit verband niet aan de orde.

4.13.3 Conclusie

Het voornemen kan niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het uitvoeren van een project-mer is in dit verband niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Participatie en vooroverleg

5.1 Participatie onder de omgevingswet

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en participatie vormt één van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen/project.

Door burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium te betrekken bij een planvoornemen wordt verwacht dat tijdswinst ontstaat, omdat minder juridische procedures worden gestart. Daarnaast speelt participatie een belangrijke rol in de relatie tussen de burger en de overheid en het vertrouwen dat de burger in de overheid heeft. Het is daarbij van belang dat burgers het gevoel hebben ook daadwerkelijk gehoord te worden.

Als men het over participatie heeft, dan wordt in het algemeen bedoeld op 'actieve deelname'. Het is een begrip dat ook gebruikt wordt in een sociale context. Onder de Omgevingswet wordt onder participatie verstaan: “Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit”.

Participatie kent veel verschijningsvormen. Niet al deze vormen zijn voor ieder project of voor iedereen weggelegd. In de Omgevingswet, het omgevingsbesluit en de omgevingsregeling staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe de hierboven genoemde belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten en welke resultaten dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is een uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Het participatieproces bij de aanvraag Buitenplanse omgevingsplanactiviteit kent onder de Omgevingswet aanvraagvereisten. In dat kader dient bij de aanvraag te worden aangegeven hoe partijen zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn (Artikel 7.4 Or).

Dit artikel bepaalt dat bij een aanvraag wordt aangegeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en als deze betrokken zijn, verstrekt de aanvrager bij de aanvraag gegevens over hoe zij betrokken zijn en wat de resultaten daarvan zijn.

5.2 Participatie in Boxtel

Sinds 2 maart 2024 is het Besluit verplichte participatie omgevingsvergunningen Boxtel van kracht. Op grond

van artikel 2 lid c van dit besluit is participatie voor dit initiatief verplicht. Om te zorgen dat iedereen mee kan doen, heeft de gemeente Boxtel in het participatiebeleid uitgewerkt hoe de inwoners mee kunnen denken, praten of beslissen over de eigen buurt. Deze aanpak helpt de gemeente om betere plannen te maken. Het zorgt er ook voor dat inwoners zich meer betrokken en gehoord voelen. Over de wijze van meedenken en meedoen zijn een aantal spelregels uitgewerkt:

4. Daar waar het mogelijk is, geeft de gemeente ruimte om mee te doen;
5. Dat doet de gemeente aan het begin van een plan voor de buurt;
6. Voor een plan start is duidelijk hoeveel ruimte er is om mee te doen;
7. Iedereen kan meedoen;
8. De laatste beslissing ligt vaak bij de gemeenteraad;
9. Het lukt niet altijd om het iedereen naar de zin te maken;
10. Daarom blijft het altijd mogelijk om bezwaar te maken;
11. Wettelijke afspraken over inspraak blijven gelden.

5.3 Omgevingsdialoog Mobility Experience

Initiatiefnemer heeft bij brief van 8 mei 2025 omwonenden en belangstellenden benaderd met uitleg over het initiatief en de gelegenheid gegeven om in de periode van 8 mei 2025 tot 6 juni 2025 op het voornemen te reageren ofwel het overleg met initiatiefnemer aan te gaan. De betreffende brief is als bijlage 9 opgenomen bij deze motivering.

De brief is aangeboden aan:

- Alle bewoners van de Koppenhoefstraat;
- Alle bewoners De Vennekens;
- Alle bewoners Onrooi;
- Savendonksestraat 17 t/m 17t
- Geelderseweg 3,4 en 5;
- Bewoners Gemondsestraat 10 tot en met 21;
- Buurtschap Kasteren;
- Natuurwerkgroep Liempde, Boxtelseweg 47, Liempde.
- Natuurwerkgroep Boxtel.
- Het Groene Hart, Den Dungen.

De algemene uitkomst van deze omgevingsdialoog is dat er geen bezwaren te verwachten zijn.

Tijdens de participatieprocedure van het voornemen is gebleken dat eigenaren van belendende percelen positief staan tegenover het initiatief, maar liever zien dat géén invulling wordt gegeven aan de mogelijkheid tot proefkamperen. Initiatiefnemer heeft in het verlengde hiervan besloten dit element van de Mobility Experience te schrappen.

Voorts is er overleg gevoerd met de natuurwerkgroepen Liempde, Boxtel en het Groene Hart (Den Dungen). In dat kader heeft op 18 November 2025 in het bijzijn van een vertegenwoordiger vanuit Stichting Ark Rewildeing een participatiebijeenkomst plaatsgevonden. Een zakelijk (niet-woordelijk) verslag van de participatiebijeenkomst is als bijlage 10 opgenomen bij deze motivering.

'Het Groene Hart' gaat akkoord met het initiatiefvoorstel nadat initiatiefnemer zich bereid heeft verklaard onder voorwaarden gronden aan Stichting Ark Rewilding te verkopen ten behoeve van realisatie van een robuust natuur netwerk in de Geelders. De milieuwerkgroepen Boxtel en Liempde sluiten zich hierbij aan als het college overgaat tot vergunningverlening.

De milieuwerkgroepen Boxtel en Liempde hebben aangegeven dat het zicht op de grote parkeerplaatsen tussen

Koppenhoefstraat 12 en 16, vanuit de Koppenhoefstraat bezien, naar hun mening niet voldoende afgeschermd zijn. De milieuwergroepen wensen een robuuste groene inpassing.

Op grond van de notitie landschapseffecten, zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze motivering, bestaat er voor het initiatief géén noodzaak om nog meer landschapsinpassingmaatregelen te treffen. Bij de inrichting van het TOP wordt overeenkomstig de notitie landschapseffecten wel rekening gehouden met bij de omgeving passend materiaalgebruik voor wat betreft infopanelen e.d.

In het verlengde van de resultaten van de participatie heeft initiatiefnemer desalniettemin aangegeven, bereid te zijn om op basis van een tweetal ontwerpen van de natuurwerkgroepen Boxtel en Liempde een keuze te maken voor een ontwerp en over te gaan tot realisatie van de door deze milieuwergroepen gewenste robuustere afscherming van parkeerplaatsen aan de zijde van de Koppenhoefstraat.

De realisatie van aanvullend afschermend groen kan op grond van artikel 6.2.2 lid d van het bestemmingsplan Koppenhoefstraat 14 vergunningvrij worden gerealiseerd en is om die reden geen onderdeel van deze aanvraag om een BOPA *(N.B. de in bijlage 2 opgenomen en voorziene haag aan de Koppenhoefstraat wordt in het verlengde van de resultaten van de participatie vervangen door een ander ontwerp, zoals hiervoor beschreven).*

5.4 Vooroverleg

De aanvraag om een buitenplanse omgevingsplan activiteit wordt na ontvangst door de gemeente, voorgelegd aan vaste overlegpartners. Hieronder zijn in ieder geval begrepen de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. De resultaten van dit vooroverleg worden teruggekoppeld aan aanvrager en krijgen voor zover aan de orde een doorvertaling in de tot de aanvraag behorende stukken.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Met dit initiatief is géén sprake van kostenverhaalsplichtige activiteiten als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

Voorzover kostenverhaal voor deze ontwikkeling aan de orde is, vindt dit plaats door middel van een door de gemeente op te stellen anterieure overeenkomst voor het planologisch regelen van de Mobility Experience aan de Koppenhoefstraat. Hiermee is het mogelijk het kostenverhaal te verzekeren.

Nadeelcompensatie

Dit plan ziet toe op het planologisch mogelijk maken van een Mobility Experience ter plaatse van Koppenhoefstraat 14 te Boxtel. In hoofdstuk 4 is aangetoond dat hierbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het voortraject heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 5. Met dit project is in theorie mogelijk sprake van een schadeveroorzakend besluit. Het aspect verhaal van kosten voor nadeelcompensatie vormt onderdeel van een door de gemeente op te stellen anterieure overeenkomst. Hiermee is sprake van een ontwikkeling die economisch uitvoerbaar is.

