

## **1.1 Dennendreef**





## Collegebesluit

Ag. nr :  
Reg. nr : 1010701  
Afdeling : RO  
Datum : 21-12-10

### ***Onderwerp***

---

Verbouw bestaande bedrijfsloods tot logiesgebouw met 11 kamers op de locatie Dennendreef 5 te Boxtel.

### ***Besluit***

---

Conform advies met dien verstande, dat onder punt 2 niet bedoeld wordt op 'permanente bewoning'.



## Collegevoorstel

Reg. nr : 10 10 701  
Afdeling : RO  
Datum :**Onderwerp**

Verbouw bestaande bedrijfsloods tot logiesgebouw met 11 kamers op de locatie Dennendreef 5 te Boxtel.

**Samenvatting**

Recreatiepark Dennenoord is voornemens de bestaande bedrijfsloods te verbouwen tot logiesgebouw met 11 kamers. Het Initiatief is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan buitengebied 2006. Het college wordt verzocht onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de inplandige verbouwing van de loods tot logiesbouw. In de uitwerking van het initiatief in het bestemmingsplan wordt gelijktijdig handhaving betrokken met betrekking tot een aantal strijdige situaties.

**Voorstel**

Instemmen met de inplandige verbouwing van de loods tot logiesgebouw op de locatie Dennendreef 5 onder de voorwaarde dat:

1. op risico en kosten van initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing, inclusief noodzakelijke haalbaarheidsonderzoeken wordt aangeleverd. Indien volledig wordt het initiatief, conform andere lopende initiatieven, opgenomen in de procedure van het ontwikkelingsplan voor het buitengebied;
2. de lopende handhavingzaken en strijdigheden worden betrokken in het ontwikkelplan;
3. met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt afgesloten met betrekking tot het vastleggen van afspraken en het verhalen van gemeentelijke- en planschadekosten;
4. bijgevoegde conceptbrief met betrekking tot het onderhavige collegebesluit wordt verzonden aan initiatiefnemer.

	akkoord	bespreken		naam	datum	Burg. & Weth.	
Burg.			Comm			vergadering op	11-12-2010
Weth. Z			Dorpsraad			agenda nr.	
Weth. W			OR			portef. houder	WZ
Weth. A			Overige 1			P/C stuk	
Weth. L			Overige 2			Openbaar	openbaar
Secr.			Raad				

## **Argumenten**

### **Verblijfsrecreatie**

De locatie Dennendreef 5 is in het bestemmingsplan 2006 bestemd als 'Verblijfsrecreatieve doeleinden'. Het verzoek betreft een verblijfsrecreatieve functie in lijn met de bestaande bestemming. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dienen de regels te worden uitgebreid om naast vakantiewoningen en chalets ook een kamphuis/appartementen toe te staan. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van het toeristisch - recreatieve aanbod binnen de gemeente Boxtel.

### **Milieu**

De ontwikkeling is met betrekking tot het aspect milieu niet van invloed op de directe omgeving, De ontwikkeling vindt namelijk plaats in een bestaand bedrijfsgebouw, Uitbreiding van het bestemmingsvlak is met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling derhalve niet aan de orde, Of de handhaving resulteert in een vergroting of wijziging van het bouwvlak is vooralsnog onbekend. Met betrekking tot de milieukundige geschiktheid van de bestaande bedrijfsloods voor de gewenste functie dient in het vervolgtraject een nadere ruimtelijke onderbouwing te worden overlegd, Dit betreft met name de aspecten bodem (eventuele verontreinigingen) en ecologie (eventuele aanwezigheid van vleermuizen).



## 1.2 Eindhovenseweg 39







## Collegebesluit

Ag. nr :  
Reg. nr : 1110276  
Afdeling : RO  
Datum : 28-06-2011

### **Onderwerp**

---

Verzoeken met betrekking tot de percelen Brede Heide 9 te Boxtel, Eindhovenseweg 39 te Boxtel, Kempseweg 8 te Boxtel, Lagevoortseweg 22 te Liempde, Schijndelsedijk 14a te Boxtel, Goorestraat 2 te Boxtel en Boxtelseweg 2 te Liempde en stand van zaken ontwikkelplan buitengebied.

### **Besluit**

---

Conform advies, waarbij het college opmerkt:

- a. dat in overweging wordt gegeven om bij het aanbrengen van de toeristisch-recreatieve zonerings, aan te sluiten bij bestaande zoneringen, teneinde transparant en gemakkelijk te kunnen werken; indien deze zonerings bij het laatste blokje ontwikkelingen kan worden vastgesteld, kunnen alle ontwikkelingen beoordeeld worden die in dit kader zijn aangehouden;
- b. dat het ten aanzien van Eindhovenseweg 39 niet de bedoeling is, om langdurig verblijf mogelijk te maken; dit dient met de initiatiefnemers geregeld te worden;
- c. en dat ten aanzien van Schijndelsedijk 14a bevorderd dient te worden, dat landbouwmachines niet buiten opgeslagen worden.



## Collegevoorstel

Reg. nr : 1110276  
Afdeling : RO  
Datum : 280611**Onderwerp**

Verzoeken met betrekking tot de percelen Brede Heide 9 te Boxtel, Eindhovenseweg 39 te Boxtel, Kempseweg 8 te Boxtel, Lagevoortseweg 22 te Liempde, Schijndelsedijk 14a te Boxtel, Goorestraat 2 te Boxtel en Boxtelseweg 2 te Liempde en stand van zaken ontwikkelplan buitengebied.

**Samenvatting**

Niet passende verzoeken binnen de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2006 dienen in het licht van het op te stellen ontwikkelplan te worden beoordeeld. Het gaat om een RVR woning op het perceel Brede Heide 9, het legaliseren van de bestaande omvang aan horecavoorzieningen en de verbouw van een bestaand bijgebouw tot B&B op het perceel Eindhovenseweg 39, het oprichten van een toeristisch-recreatieve voorziening op het perceel Kempseweg 8, het vergroten van het bestemmingsvlak "Woondoeleinden" op de locatie Lagevoortseweg 22, de legalisatie van een bestaande nevenfunctie (verhuur landbouwmachines) bij een agrarisch bedrijf op het perceel Schijndelsedijk 14a, het oprichten van een camping op de locatie Goorestraat 2 en verzoek tot vervangende nieuwbouw ten dienste van de IV op de locatie Boxtelseweg 2. Voorgesteld wordt om aan het 2<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> en 7<sup>e</sup> initiatief onder voorwaarden medewerking te verlenen en kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot het ontwikkelplan buitengebied.

**Voorstel**

1. Geen medewerking te verlenen aan de bouw van een vrijstaande Ruimte-voor-Ruimte woning op de locatie Brede Heide 9 te Boxtel;
2. Onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de verzoeken met betrekking tot de Eindhovenseweg 39 te Boxtel om de bestaande omvang aan horecavoorzieningen te legaliseren en het bestaande grote bijgebouw tot bed and breakfastvoorziening of kleinschalig motel te verbouwen;
3. Vooralsnog geen medewerking te verlenen aan het verzoek tot het oprichten van een toeristisch-recreatieve voorziening op de locatie Kempseweg 8 te Boxtel totdat de toeristisch-recreatieve visie ruimtelijk is vertaald;
4. Onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek om het vlak met de bestemming "Woondoeleinden" op de locatie Lagevoortseweg 22 te Liempde te vergroten;
5. Onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek om het bestaande verhuurbedrijf van landbouwmachines op de locatie Schijndelsedijk 14a te Boxtel te legaliseren;
6. Vooralsnog geen medewerking te verlenen aan het verzoek tot het oprichten van een camping op de locatie Goorestraat 2 te Boxtel totdat de toeristisch-recreatieve visie ruimtelijk is vertaald;
7. In te stemmen met de letterlijke interpretatie van het principe "slot op de muur", waardoor vervangende nieuwbouw ten dienste van de IV op de locatie Boxtelseweg 2 te Liempde tot de mogelijkheden behoort;
8. Kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot het ontwikkelplan voor het buitengebied.

	akkoord	bespreken		naam	datum	Burg. & Weth.	
Burg.			Comm			vergadering op	28-6-2011
Weth. A			Dorpsraad			agenda nr.	
Weth. O			OR			portef. houder	Z
Weth. E			Overige 1			P/C stuk	
Weth. W			Overige 2			Openbaar	ja
Secr.			Raad				

## Eindhovenseweg 39

### Argumenten

#### *Planologisch gezien geschikte locatie voor restaurant met verblijfsrecreatie*

De locatie aan de Eindhovenseweg 39 te Boxtel leent zich voor een horecavestiging met verblijfsrecreatie. Het perceel is gelegen aan de gebiedsontsluitingsweg Eindhovenseweg. Via deze weg zijn de omliggende dorpen en de A2 eenvoudig met de auto te bereiken. De betreffende locatie is dus prima bereikbaar.

Daarnaast is de functie passend binnen de bestaande omgeving. De Eindhovenseweg is ter plaatse van het plangebied aan te merken als bebouwingslint. Het betreffende perceel ligt in een overgangsbied tussen stedelijk gebied en buitengebied. Hoewel er in de omgeving met name woningen zijn gelegen, zijn er ter plaatse ook enkele bedrijven en één horecabedrijf (De Keulse Kaar) aanwezig.

In het kader van de ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende functies zoals horeca en gevoelige functies zoals woningen. In de VNG-lijst voor functiescheiding zijn de verschillende milieubelastende bedrijfsactiviteiten ingedeeld in 6 categorieën, waarbij categorie 1 en 2 betrekking hebben op lichte bedrijven en waarbij de hoogste categorie (categorie 6) de meeste hinder veroorzaakt. Restaurants worden in de VNG-publicatie aangemerkt als categorie 1. Daarnaast wordt in de VNG-publicatie een onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Het plangebied maakt deel uit van een gebied dat direct langs een gebiedsontsluitingsweg is gelegen. Ook staan er langs deze weg, naast woningen, enkele bedrijven. Op basis van de VNG-publicatie wordt het gebied aangemerkt als "gemengd gebied". Voor een gemengd gebied geldt ten aanzien van de aspecten geur, gevaar en geluid hiervoor een afstand van 0 meter. Voor stof geldt geen richtafstand.

Bovendien wordt verblijfsrecreatie in de vorm van bed and breakfast bij de bestemmingen "Wonen" en "Agrarische bedrijven" al mogelijk gemaakt in het geldende bestemmingsplan. Hiervoor zijn onder andere de volgende voorwaarden opgenomen:

- de B&B moet in bestaande bebouwing worden gerealiseerd;
- de maximale oppervlakte voor B&B is 100m<sup>2</sup> met een omvang van maximaal 8 overnachtingsplaatsen;
- er dient een landschapsversterkingsplan te worden opgesteld en uitgevoerd.

Onderhavig verzoek voldoet nagenoeg aan alle gestelde voorwaarden. Het gaat hier alleen om de bestemming "Horecadoeleinden" en de bed and breakfastvoorziening is net iets groter dan 100m<sup>2</sup>.

Gelet op de locatie, de omgeving en de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan al biedt, achten wij de uitbreiding van de horeca en de vestiging van een bed and breakfast of kleinschalig motel op het perceel Eindhovenseweg 39 te Boxtel in planologische zin wenselijk.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

De gevraagde ontwikkeling vindt binnen het bestaande bouwvlak voor horecadoel-einden plaats. Bovendien zal voor volledig gebruik worden gemaakt van de bestaande bebouwing die op het bouwvlak aanwezig is. Er zal visueel gezien dus weinig veranderen. Hierbij dient te worden aangetekend dat de afgegeven vergunningen voor de bijgebouwen niet traceerbaar zijn. De in het verleden afgegeven bouwvergunningen voor de hoofdbebouwing is wel beschikbaar.

#### *Verordening ruimte*

Het betreffende perceel is in de Verordening ruimte gelegen in agrarisch gebied. Op basis van de Verordening ruimte kunnen niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen zich in agrarisch gebied uitbreiden. Belangrijke voorwaarden zijn dat deze bedrijven behoren tot de milieucategorie 1 of 2, waarbij de bouwblokhoogte ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> is. Verder dient de eventuele vestiging of uitbreiding niet te leiden tot een voorziening met een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie of tot een, al dan niet zelfstandige, detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn er nog voorwaarden die betrekking hebben op de inrichting van het bestemmingsvlak. Zo dient de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag te bevorderen en dient sprake te zijn van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.

Verder dient in agrarische gebieden de beoogde ontwikkeling bij te dragen aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.

Tot slot dient de initiatiefnemer bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied op basis van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant te zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een fysieke prestatie voor het landschap tegenover staat. In de ruimtelijke onderbouwing van een besluit dient aangegeven te worden welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Momenteel is de provincie samen met een aantal gemeentelijke vertegenwoordigers bezig met het opstellen van een handreiking kwaliteitsverbetering landschap.

In onderhavig geval gaat het om een bedrijf dat goed in de omgeving past. Zoals hiervoor al is aangegeven, is er sprake van een categorie I bedrijf. Daarnaast is het perceel op basis van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied al gelegen in een bouwvlak van ongeveer 2.600 m<sup>2</sup> waarop de bestemming "Horecadoel-einden" is gelegen.

Verder is in onderhavig geval geen sprake van enige vorm van detailhandel. Verder zullen wij de voorwaarden met betrekking tot de inrichting van het bestemmingsvlak nader concretiseren in een op te stellen bestemmingsregeling waarbij een bij de omgeving passende regeling wordt opgenomen waaronder maximale maatvoeringen en bouwhoogten. Daarnaast draagt onderhavig plan ons inziens bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie. In de eerste plaats zijn er weinig horecafiliteiten en opvallende verblijfsaccommodaties in het buitengebied aanwezig. Een horecavoorziening zoals wordt voorgesteld, zou kunnen voorkomen dat recreanten naar een omliggende gemeente doorfietsen of -wandelen. Bovendien zouden andere ontwikkelingen zich kunnen optrekken aan onderhavig initiatief wat een extra impuls zou betekenen voor toerisme en recreatie binnen Boxtel. Onderhavig initiatief zou dus een welkome aanvulling voor het buitengebied betekenen. Als tegenprestatie voor de uitbreiding van de horeca en de nieuwe verblijfsrecreatie zal de initiatiefnemer wel zorg moeten dragen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap.

#### *1.4 Parkeren*

Op basis van de nota "Parkeernormen gemeente Boxtel" dienen voor een restaurant binnen het gebied "rest kom" 14 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bvo te worden gerealiseerd. Voor de categorie hotel, waar de bed and breakfast / kleinschalig motel onder geschaard kan worden, is een parkeernorm opgenomen van 1 parkeerplaats per kamer.

Zoals in de inleiding al is vermeld, zal het horecagedeelte bestaan uit een groot gedeelte van de hoofdmassa en het kleinste bestaande bijgebouw. De hoofdmassa van 388m<sup>2</sup> bestaat uit het restaurant, de bedrijfswoning en de veranda. De bedrijfswoning heeft een omvang van 83 m<sup>2</sup>. Het kleine bijgebouw wordt heeft een omvang van 25 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat de horeca een totale omvang heeft en zal krijgen van 330m<sup>2</sup>. De verblijfsrecreatie zal een omvang krijgen van 114 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat op basis van de nota "Parkeernormen gemeente Boxtel" voor de horeca (14 / 100 X 330) 46 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De bed and breakfast / kleinschalig motel zal in een ruimte van 114 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Binnen deze oppervlakte zullen ongeveer 4 kamers worden gerealiseerd. Dit betekent dat er in totaal 50 parkeerplaatsen nodig zijn. In de huidige situatie zijn er ongeveer 40 parkeerplaatsen aanwezig. Achter op het perceel is nog wel ruimte aanwezig om in de extra parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen te kunnen voorzien.



### **1.3 Eindhovenseweg 47**







## Collegevoorstel

Reg. nr : 1010277

Afdeling :

Datum :

### **Onderwerp**

Principe-uitspraak uitbreiding camping Den Oorsprong op locatie Eindhovenseweg 47

### **Samenvatting**

Initiatiefnemers (Fam. Scheepers) zijn voornemens om de bestaande camping uit te breiden met 4 blokhutten en 10 kampeerplaatsen.

Het initiatief is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan buitengebied 2006. Het college wordt verzocht medewerking te verlenen aan de uitbreiding van camping Den Oorsprong en de wijziging van het geldende bestemmingsplan mee te nemen in de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied 2010, mits de planologische haalbaarheid kan worden aangetoond en de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast.

### **Voorstel**

Instemmen met het uitbreiden van de bestaande camping met maximaal 2 blokhutten in plaats van 4 en 10 kampeerplaatsen onder de voorwaarde dat:

1. door initiatiefnemers een ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd, waarin de inrichting van het totale recreatieterrein inzichtelijk wordt gemaakt;
2. door initiatiefnemers in diezelfde ruimtelijke onderbouwing de milieuplanologische haalbaarheid van de uitbreiding wordt aangetoond;
3. in verband met het aspect geur geen gebouwen zijn toegestaan op de agrarische gronden waarop de uitbreiding van het recreatieve bouwvlak plaatsvindt;
4. de nieuwe blokhutten op een grotere afstand van het landbouwontwikkelingsgebied moeten worden gerealiseerd dan de bestaande bebouwing op het perceel;
5. in verband met de aanwezigheid van een aardgastransportleiding een bebouwings- een boomvrije zone van minimaal 5 meter in acht moet worden genomen aan weerszijden van de betreffende leiding;
6. door initiatiefnemer een landschapsversterkingsplan wordt opgesteld ter onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling;
7. op het moment dat voornoemde punten geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling, de wijziging van het vigerende bestemmingsplan mee te nemen in de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied 2010.

	akkoord	bespreken		naam	datum	Burg. & Weth.	18-05-10
Burg.			Comm			vergadering op	
Weth. Z			Dorpsraad			agenda nr.	
Weth. W			OR			portef. houder	
Weth. A			Overige 1			P/C stuk	
Weth. L			Overige 2			Openbaar	
Secr.			Raad				

## Eindhovenseweg 47

### Argumenten

#### *Uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen van 15 naar 25*

In de collegevergadering van 20 januari 2009 heeft het college in beginsel medewerking verleend aan de uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen van 15 naar 25. De uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen is noodzakelijk in het kader van een rendabele economische bedrijfsvoering. Deze trend is landelijk waarneembaar.

Momenteel is een recreatieve nota in ontwikkeling binnen de gemeente Boxtel. Uit een eerste waarneming blijkt, dat momenteel sprake is van een onderaanbod van overnachtingsmogelijkheden in Boxtel. Op basis van deze constatering draagt de uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen in positieve zin bij aan het op niveau brengen van het aantal overnachtingsmogelijkheden in Boxtel.

Echter binnen het vigerende bestemmingsvlak van de locatie Eindhovenseweg 47 is onvoldoende ruimte aanwezig om de uitbreiding van 10 hoogwaardige kampeerplaatsen te realiseren. Voorstel is om het vigerende bestemmingsvlak in oostelijke richting uit te breiden.

#### *Realisatie van 4 blokhutten*

Initiatiefnemers hebben per brief d.d. 10 december 2007 aangegeven bij voorkeur geen bed & breakfast in de eigen woning te realiseren, maar bij voorkeur op het kampeerterrein. De bed & breakfast voorziening is bedoeld voor (oud) campinggasten, die om diverse redenen afstand hebben gedaan van de caravan, maar nog wel graag op de camping verblijven. De woning waarin in eerste instantie de Bed & breakfast voorziening was voorzien ligt op enige afstand van de camping waarmee gevoelsmatig de campingbeleving ontbreekt.

Om op de bestaande camping te voorzien in voornoemde verblijfsrecreatieve voorziening, wordt in afwijking van het bestemmingsplan, voorgesteld om de bed & breakfast te vertalen naar een verblijfsvoorziening op de camping in de vorm van blokhutten. Met betrekking tot de inrichting van een bed & breakfast voorziening is maximaal 100 m<sup>2</sup> toegestaan voor maximaal 8 personen. Betreffende maatvoering wordt één op één overgenomen voor de realisatie van de blokhutten. Om een acceptabele blokhut te kunnen realiseren kunnen binnen het maximaal toegestane oppervlak van 100 m<sup>2</sup> maximaal 2 blokhutten worden gerealiseerd.

#### *Landschapsversterkingsplan*

De voorgestane ontwikkeling wordt gerealiseerd in het buitengebied van Boxtel. Ter behoud van het bestaande landschap, wordt de nieuwe ontwikkeling ingepast in het landschap. Daartoe wordt een landschapsversterkingsplan opgesteld, waarin wordt aangegeven op welke wijze het plan wordt ingepast. Dit plan wordt ter advisering voorgelegd aan de WUBBB.

## **1.4 Eindhovenseweg 47A**





## Collegebesluit

Ag. nr :  
Reg. nr : 0910673  
Afdeling : RO  
Datum : 24-11-09

### ***Onderwerp***

---

Principe-uitspraak sanering intensieve veehouderijtak Goorstraat 1 met regeling Ruimte voor Ruimte

### ***Besluit***

---

Conform advies waarbij expliciet gewezen wordt naar de tegenprestatie zoals verwoord in het voorstel, waaronder de sloop van minimaal 1.000 vierkante meter stal (zie kaartje), intrekking van de milieuvergunning voor de intensieve veehouderij en inlevering van 3.500 kilo fosfaat.



manier

gemeente Boxtel

## Collegevoorstel

Reg. nr. : 2009.0673

Afdeling : RO

Datum : 24-11-2009

### Onderwerp

Principe-uitspraak sanering intensieve veehouderijtak Goorstraat 1 met regeling Ruimte voor Ruimte

### Samenvatting

Initiatiefnemer (dhr. Pijnenburg) heeft een gemengd bedrijf aan de Goorstraat 1. De intentie is om de intensieve veehouderijtak te beëindigen in ruil voor een zogenaamde Ruimte voor Ruimte woning op de locatie Liempdseweg ongenummerd (naast nr. 12). Het agrarisch bedrijf wordt als rundveehouderij voortgezet. Vraag is of de locatie Liempdseweg ongenummerd in aanmerking komt voor de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning. Op basis van de ontwikkelingskaart in het bestemmingsplan buitengebied 2006 alsmede het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied 2008 is deze locatie niet aangeduid als potentiële locatie voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning.

### Voorstel

Instemmen met de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de situering van één Ruimte voor Ruimte woning op de locatie Kleine Liempdseweg ongenummerd (naast nr. 12). Daarmee wordt bewerkstelligd, dat op basis van de regeling Ruimte voor Ruimte de intensieve veehouderijtak op de locatie Goorstraat 1 kan worden beëindigd, mits kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden. Indien de intensieve veehouderij op de locatie Goorstraat 1 niet worden gesaneerd, vervalt de mogelijkheid om op de locatie Kleine Liempdseweg ongenummerd (naast nr. 12) een Ruimte voor Ruimte woning te realiseren.

	akkoord	bespreken		naam	datum	Burg. & Weth.	
Burg.			Comm			vergadering op	
Weth. A			Dorpsraad			agenda nr.	
Weth. O			OR			portef. houder	G
Weth. E			Overige 1			P/C stuk	
Weth. W			Overige 2			Openbaar	O
Secr.			Raad				

## Eindhovenseweg 47a

### Argumenten

#### *Aanleiding*

Uw college heeft - na een aanvankelijk negatief mantelzorgadvies van het indicatieorgaan - aangegeven bereid te zijn mee te werken aan een mantelzorgwoning. De specifieke gezondheidssituatie van de heer De Groot is aanleiding geweest om vanuit een bredere maatschappelijke context te concluderen dat mantelzorg gewenst is. In vervolg hierop heeft met de adviseur van familie De Groot een gesprek gehad met de afdeling RO/WM (De heren Hartgerink en Heesbeen) over de verdere procedure van onder meer de mantelzorgwoning.

#### *Vertrekpunt*

Vertrekpunt voor de vervolprocedure zou moeten zijn dat de nieuwe woning en de mantelzorgwoning mogelijk gemaakt worden en tevens dat de bestaande bedrijfssituatie (die in strijd is met de woonbestemming die op het perceel rust) in overeenstemming wordt gebracht met de beleidsvisie ten aanzien van dit soort bedrijfsactiviteiten in het buitengebied.

#### *Wat mag er dan*

Volgens de nota Bio is 1000 m<sup>2</sup> aan statische opslag toegestaan voor vrijkomende agrarische bebouwing. Daarnaast mag ten behoeve van de nieuw te bouwen woning maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden opgericht. Totaal is dus maximaal 1100 m<sup>2</sup> aan bebouwing toelaatbaar, excl. de nieuw te bouwen woning. Op dit moment is volgens onze gegevens ca. 1350 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen opgericht. Hieronder begrepen de bestaande woning. De bestaande bebouwing is deels zonder vergunning aanwezig.

Aan familie De Groot zijn ambtelijk - de uitgangspunten die aangehouden zouden kunnen worden doorgegeven:

- Realiseren nieuwe woning met een inhoud van maximaal 660 m<sup>3</sup>.
- Het oppervlak van de oude woning (ca 100 m<sup>2</sup>) moet worden gesloopt. Omdat sprake is van hergebruik van de oude woning voor mantelzorg, mag dit te slopen oppervlak ook worden gecompenseerd met andere gebouwen binnen het bouwperceel. Concentratie van bebouwing is hierbij uitgangspunt, oftewel zoveel mogelijk sloop van verspreid staande bebouwing.
- Alle illegaal opgerichte bebouwing moet worden gesloopt.
- Al het meerdere van 1100 m<sup>2</sup> moet worden gesloopt, inclusief illegaal opgerichte bebouwing. Het oppervlak van 1100 m<sup>2</sup> is inclusief het oppervlak van de mantelzorgwoning.
- De mantelzorgwoning van maximaal 80 m<sup>2</sup> kan worden gerealiseerd in de oude woning, waarbij het gebruiksoppervlak moet worden teruggebracht tot 80 m<sup>2</sup>.
- Als mogelijke bestemming wordt gedacht aan bedrijf/opslag.





**1.5 Goorestraat 1 / 1.6 Liempdseweg ong.**





## Collegebesluit

Ag. nr :  
Reg. nr : 0910673  
Afdeling : RO  
Datum : 24-11-09

### ***Onderwerp***

---

Principe-uitspraak sanering intensieve veehouderijtak Goorstraat 1 met regeling Ruimte voor Ruimte

### ***Besluit***

---

Conform advies waarbij expliciet gewezen wordt naar de tegenprestatie zoals verwoord in het voorstel, waaronder de sloop van minimaal 1.000 vierkante meter stal (zie kaartje), intrekking van de milieuvergunning voor de intensieve veehouderij en inlevering van 3.500 kilo fosfaat.



manier

gemeente Boxtel

## Collegevoorstel

Reg. nr. : 2009.0673

Afdeling : RO

Datum : 24-11-2009

### Onderwerp

Principe-uitspraak sanering intensieve veehouderijtak Goorstraat 1 met regeling Ruimte voor Ruimte

### Samenvatting

Initiatiefnemer (dhr. Pijnenburg) heeft een gemengd bedrijf aan de Goorstraat 1. De intentie is om de intensieve veehouderijtak te beëindigen in ruil voor een zogenaamde Ruimte voor Ruimte woning op de locatie Liempdseweg ongenummerd (naast nr. 12). Het agrarisch bedrijf wordt als rundveehouderij voortgezet. Vraag is of de locatie Liempdseweg ongenummerd in aanmerking komt voor de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning. Op basis van de ontwikkelingskaart in het bestemmingsplan buitengebied 2006 alsmede het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied 2008 is deze locatie niet aangeduid als potentiële locatie voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning.

### Voorstel

Instemmen met de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de situering van één Ruimte voor Ruimte woning op de locatie Kleine Liempdseweg ongenummerd (naast nr. 12). Daarmee wordt bewerkstelligd, dat op basis van de regeling Ruimte voor Ruimte de intensieve veehouderijtak op de locatie Goorstraat 1 kan worden beëindigd, mits kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden. Indien de intensieve veehouderij op de locatie Goorstraat 1 niet worden gesaneerd, vervalt de mogelijkheid om op de locatie Kleine Liempdseweg ongenummerd (naast nr. 12) een Ruimte voor Ruimte woning te realiseren.

	akkoord	bespreken		naam	datum	Burg. & Weth.	
Burg.			Comm			vergadering op	
Weth. A			Dorpsraad			agenda nr.	
Weth. O			OR			portef. houder	G
Weth. E			Overige 1			P/C stuk	
Weth. W			Overige 2			Openbaar	O
Secr.			Raad				

## Goorestraat 1 / Liempdseweg ong.

### Argumenten

#### *Sanering intensieve veehouderijtak Goorstraat 1*

De bouw van één woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van intensieve veehouderijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>, de intrekking van de milieuvergunning voor de intensieve veehouderij en het inleveren van 3.500 kg fosfaat. In het onderhavige project kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden in de regeling Ruimte voor Ruimte. De sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> stal, het intrekken van de milieuvergunning en het inleveren van de 3.500 kg fosfaat zal worden zeker gesteld middels een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Boxtel.

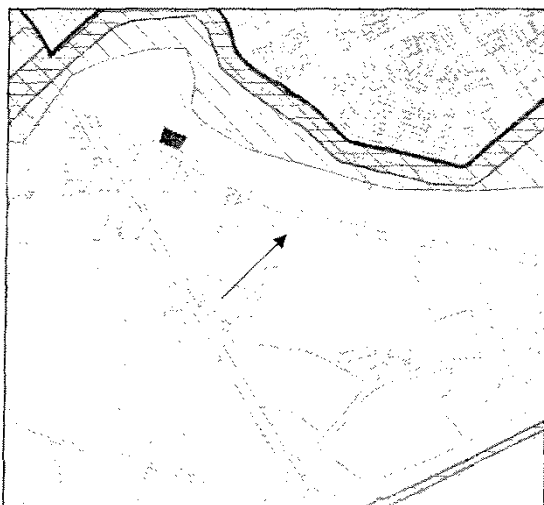
Daarnaast worden ook een aantal andere rommelige gebouwen voor en achter de langgevelboerderij gesaneerd. Hierdoor wordt de cultuurhistorisch waardevolle, voormalige kartuizerhoeve niet langer aan het zicht onttrokken, maar siert de toegangsweg van Boxtel vanuit de Keulsebaan.

Tot slot is de locatie Goorstraat 1 op een kleine 300 meter uit de kom van Boxtel gelegen. Door het saneren van de intensieve veehouderij op de locatie Goorstraat 1 zal een milieuhinderlijke activiteit worden gesaneerd nabij de kern Boxtel.

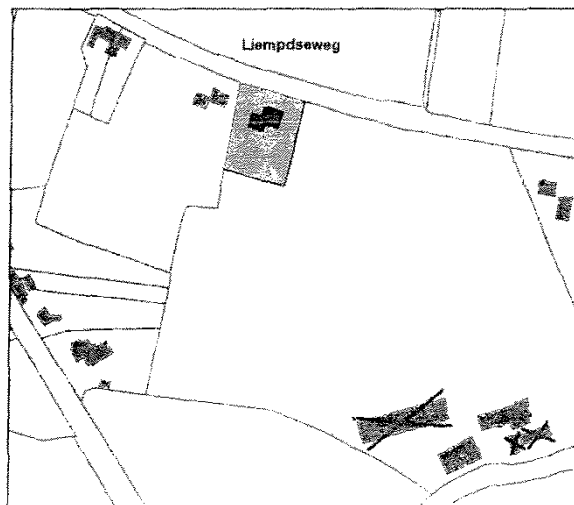
#### 2. Ruimtelijke inpassing Liempdseweg ongenummerd (naast nr. 12)

Nieuwe burgerwoningen in het buitengebied worden in principe niet toegestaan, tenzij in het geval van aan- gewezen Ruimte voor Ruimte locaties. In het Streekplan is opgenomen, dat de regeling Ruimte voor Ruimte is gebaseerd op het 'rood voor rood-principe'. Dit houdt in, dat ter verbetering van de kwaliteit in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen (die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij) woningen zijn toegestaan. Deze woningen dienen te worden gerealiseerd op passende locaties.

Op de ontwikkelingskaart (plankaart 9) van het bestemmingsplan buitengebied 2006/2008 zijn zones aan- gegeven waar (onder voorwaarden) Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd kunnen worden. Ter realisering van deze woningen is in het bestemmingsplan een ontwikkelingsregeling opgenomen. Een initiatief moet hierbij voldoen aan de voorwaarden die in de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling zijn opgenomen.



Ontwikkelingenkaart BP 2006



Impressie woningbouwlocatie en sloop stallen

De locatie aan de Liempdseweg ongenummerd, waar de Ruimte voor Ruimte woning is voorzien, ligt niet in een als zodanig aangemerkte zone op de ontwikkelingenkaart. Echter, cultuurhistorisch kan de Liempdseweg als een bebouwingslint worden aangemerkt. De Liempdseweg is de oude weg tussen Boxtel en Liempde. Langs de zuidzijde van deze doorgaande weg hebben zich eind 19e eeuw - begin 20e eeuw meerdere woningen/bedrijven gevestigd. Een groot aantal van deze objecten is aangewezen als monument of MIP-pand (Monumenten Inventarisatie Projecten, zijnde een lijst met potentiële monumenten).

In het geval van de Liempdseweg vertaalt de lintstructuur zich ruimtelijk in een cluster van bebouwing ter hoogte van de Eindhovenseweg, waarna de bebouwingsdichtheid richting Liempde afneemt. Ter hoogte van kern Liempde neemt de bebouwingsdichtheid achtereenvolgens weer toe.

Gezien de ligging van de locatie Liempdsestraat ongenummerd (naast nr. 12) nabij het bebouwingscluster op de hoek van de Liempdseweg - Eindhovenseweg is een aanmerking als ruimte voor ruimte locatie ruimtelijk aanvaardbaar. Op deze locatie wordt de karakteristiek van de afnemende bebouwingsdichtheid vanaf de Eindhovenseweg, alsmede het zicht vanaf de Liempseweg naar het achterliggende landelijke gebied niet aangetast. Ruimtelijke voorwaarde voor de situering van de nieuwe woning is, dat deze op een zo kort mogelijke afstand wordt gesitueerd van de woning Liempdseweg 12. Qua schaal, maat en architectuur moet de nieuwe woning worden afgestemd op de bestaande bebouwing langs de Liempdseweg. De ruimtelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimte woning is uitsluitend mogelijk indien deze gepaard gaat met een sanering van de intensieve veehouderijtak op het adres Goorstraat 1.

## **1.7 Oude Boomgaard 3**







## Collegevoorstel

Reg. nr : 1116064  
Afdeling : RO  
Datum :**Onderwerp**

Verzoek woonfunctie voormalige boerderij op de locatie Oude Boomgaard 3 te Boxtel

**Samenvatting**

Initiatiefnemer (de heer Van den Oetelaar) heeft de gemeente verzocht om aan de voormalige boerderij op de locatie Oude Boomgaard 3 te Boxtel een woonbestemming toe te kennen.

Gelet op het feit dat met toekenning van een woonfunctie aan dit pand het behoud en onderhoud van beeldbepalende (voormalige) boerderijen wordt gestimuleerd, de leefbaarheid en de sociaal-economische situatie van het buitengebied wordt verbeterd en het feit dat de nieuwe functie passend is binnen de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de omgeving, wordt uw college voorgesteld om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief.

**Voorstel**

1. Gelet op het beeldbepalende karakter van het pand, de ligging van het pand binnen een bebouwingscluster en omdat ter plaatse geen waarden worden aangetast, in principe in te stemmen met het verzoek om aan de voormalige boerderij op de locatie Oude Boomgaard 3 te Boxtel een woonbestemming toe te kennen, onder de voorwaarden dat het exterieur van het pand niet wordt aangepast, door de initiatiefnemer de milieuplanologische haalbaarheid van het initiatief wordt aangetoond, door de initiatiefnemer geen nieuwe bijgebouwen mogen worden opgericht en dat een (anterieure) overeenkomst wordt afgesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Boxtel;
2. Het bestaande landschapsversterkingsplan dat in het kader van de restauratie van de voormalige boerderij is ingediend en door de WUBBB is goedgekeurd in het kader van het nieuwe verzoek opnieuw voorleggen aan de WUBBB;
3. Het verzoek om aan de voormalige boerderij op de locatie Oude Boomgaard 3 te Boxtel een woonbestemming toe te kennen, procedureel mee te nemen in de eerste herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" (ontwikkelplan buitengebied).

Conform voorstel

	akkoord	bespreken		naam	datum	Burg. & Weth.	
Burg.			Comm			vergadering op	15 FEB. 2017
Weth. Z			Dorpsraad			agenda nr.	
Weth. W			OR			portef. houder	Z
Weth. A			Overige 1			P/C stuk	
Weth. L			Overige 2			Openbaar	Ja
Secr.			Raad				

## Oude Boomgaard 3

### Argumenten

#### *Onderhoud / behoud van oude voormalige boerderijen in het buitengebied*

Het betreffende perceel is op basis van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant gelegen in de zogenaamde groenblauwe mantel. In dergelijke gebieden is nieuwbouw van één of meer woningen en zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen niet toegestaan. In afwijking hiervan is in artikel 11.1, derde lid onder c van de Verordening ruimte fase 2 bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een of meer wooneenheden of in de splitsing daarvan in meerdere wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen). Voorwaarde hierbij is wel dat met deze vestiging of splitsing het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing gediend is. Om welke cultuurhistorisch waardevolle bebouwing het gaat, bepaalt de gemeente zelf bij de voorbereiding en vaststelling van desbetreffend bestemmingsplan.

Cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende gebouwen zijn belangrijke elementen in de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het buitengebied. Om het behoud en onderhoud van deze gebouwen te stimuleren, is het provinciale beleid erop gericht om vrijkomende (bedrijfs)gebouwen met cultuurhistorische waarde te benutten voor zinvolle vormen van hergebruik. Door aan dergelijke gebouwen een (woon)functie toe te kennen wordt de kans groter dat cultuurhistorisch waardevolle objecten goed worden onderhouden.

De initiatiefnemer heeft in het kader van de restauratie van de voormalige boerderij en de verbouw van de eerste verdieping van dit pand tot bed and breakfast al een landschapsversterkingsplan ingediend. Dit plan is, met uitzondering van het realiseren van een boerderijterras, inmiddels ook door de WUBBB goedgekeurd. Voorgesteld wordt om het bestaande plan, met de aanpassing dat de benedenverdieping van de voormalige boerderij wordt verbouwd tot woning, opnieuw ter advisering aan de WUBBB voor te leggen met de vraag of het bestaande landschapsversterkingsplan in het licht van het nieuwe verzoek voldoende is. Door uitvoering te geven aan het uiteindelijk goedgekeurde landschapsversterkingsplan zullen de gebiedswaarden substantieel worden versterkt.

#### *Verbetering leefbaarheid en sociaal-economische situatie van het buitengebied*

Het benutten van vrijgekomen agrarische bebouwing voor woonfuncties betekent een sociaal-economische impuls voor het platteland. Naast het feit dat de boerderijen hierdoor goed gebruikt en onderhouden worden, zorgen de bewoners voor een versterking van het draagvlak voor voorzieningen op het platteland. Bovendien wordt hierdoor de (recreatieve) aantrekkelijkheid en de identiteit van het (landelijk) gebied versterkt.

*De nieuwe functie is passend binnen de ruimtelijke en functionele karakteristiek van de omgeving*

Het betreffende perceel maakt onderdeel uit van een zogenaamde bebouwingscluster. Het perceel is in het geldende bestemmingsplan buitengebied 2006 ook als zodanig aangemerkt.

Op basis van de provinciale nota Buitengebied in Ontwikkeling (BiO) wordt in deze bebouwingsconcentraties ruimere mogelijkheden geboden voor het hergebruik van VAB's voor niet-agrarische functies dan in de rest van het buitengebied.

Bovendien heeft het initiatief verder geen nadelige gevolgen voor de aspecten ecologie, water en landschap. Dit komt enerzijds omdat het initiatief plaats vindt op een locatie met (kwalitatief gezien) weinig waarden en anderzijds omdat het verzoek slechts een functiewijziging van bestaande bebouwing betreft. Hierdoor zal de invloed op het landschap, ecologie en het water naar verwachting gering zijn.



## 1.8 Roond 3







## Collegevoorstel

## Vertrouwelijk

Reg. nr : 1110097  
Afdeling : RO  
Datum :**Onderwerp**

Omzetting inwoning naar splitsing in combinatie met het oprichten van een Bed & Breakfast, een tentoonstellingsruimte en een educatieve broodbakkerij met als tegenprestatie de ontwikkeling van 4 ha. nieuwe natuur en ontstening op de locatie Roond 3/3a

**Samenvatting**

De veehouderijtak op het adres Roond 3 is in 1998 beëindigd. De eigenaar exploiteert nog ca. 4 ha landbouwgrond als grasland en verhuur voor coniferenteelt. Het verzoek is om de vergunde inwoning in de langgevelboerderij om te zetten naar een boerderijsplitsing. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden ingezet voor een kleinschalige ontvangsfunctie met 2 bed & breakfast kamers, alsmede de restauratie van het oude bakhuis. Ter versterking van het landschap, wordt de landbouwgrond omgevormd tot (agrarisch) natuurgebied met cultuurhistorische waarde in combinatie met ontstening. Het college wordt verzocht medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.

**Voorstel**

Instemmen met de omzetting van inwoning naar woningsplitsing in combinatie met het oprichten van een Bed & Breakfast, een tentoonstellingsruimte en een educatieve broodbakkerij op de locatie Roond 3/3a onder de voorwaarde dat:

- de agrarische bestemming wordt omgezet in een woonbestemming;
- sloop van de schapenstal (ca 235 m<sup>2</sup>) in het kader van bonus sloop;
- 4 ha. nieuwe natuur wordt ontwikkeld;
- een bedrijfsplan wordt aangeleverd, waarin de plannen nader worden uitgewerkt, waaronder de verkeersaantrekkende werking en het parkeren;
- door initiatiefnemer een landschapsversterkingsplan wordt opgesteld ter onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling;
- de monumentencommissie en Boerderijstichting Noord Brabant worden betrokken bij de ontwikkeling het bakhuis en het eventuele behoud van de kippenschuur;
- door initiatiefnemer wordt aangetoond dat het initiatief milieuplanologische haalbaarheid is;
- het plan procedureel wordt opgenomen in het ontwikkelplan voor het buitengebied;
- met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst wordt afgesloten met betrekking tot het verhalen van gemeentelijke- en planschadeposten en uitvoering van bovenstaande voorwaarden.

	akkoord	bespreken		naam	datum	Burg. & Weth.	
Burg.			Comm			vergadering op	
Weth. Z			Dorpsraad			agenda nr.	
Weth. W		<i>W</i>	OR			portef. houder	Z + W
Weth. A	<i>AA</i>		Overige 1			P/C stuk	
Weth. L	<i>L</i>		Overige 2			Openbaar	Nee
Secr.	<i>J</i>		Raad				



## Roond 3

### Argumenten

#### *Woningsplitsing*

Instemmen met de woningsplitsing, omdat op basis van de vergunde "inwoningsituatie" reeds sprake is van woningsplitsing. De woningsplitsing dient planologisch doorvertaald te worden in het bestemmingsplan door de bestemming 'Agrarisch Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Milieutechnisch vormen omliggende (agrarische) bedrijven geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De landschapsversterking bestaat uit de ontwikkeling van 4 ha. nieuwe natuur.

#### *Bakhuis*

Instemmen met het aanmerken van het bakhuis als cultuurhistorisch waardevol pand, omdat door het behoud van het 'grootste bakhuis van Brabant' in combinatie met de educatieve/museale functie als broodbakkerij en ondergeschikte expositieruimte de ruimtelijke beleefbaarheid van het cultureel erfgoed wordt vergroot.

#### *Kippenschuurtje*

Instemmen met de instandhouding van het oude kippenschuurtje, mits deze als behoudenswaardig wordt aangemerkt door Boerderijstichting Noord-Brabant, omdat door het behoud de beleefbaarheid van het oude boerenerf kan worden vergroot.

#### *Bed & Breakfast*

Realisatie van een bed & breakfast in de voormalige stierenstal past binnen de gemeentelijke regeling, die is opgenomen in de 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan buitengebied 2006'. Voor de uitvoering zijn de voorwaarden zoals opgenomen in deze regeling van toepassing.

#### *Bonus- sloop + bebouwingsconcentratie*

Instemmen met een gedeeltelijke toepassing van de 'bonus - sloop' regeling, omdat de resterende niet te slopen bijgebouwen worden gecompenseerd in de landschappelijke tegenprestatie. Daarnaast is toepassing van een gedeeltelijke toepassing van de 'bonus - sloop' regeling uitlegbaar, omdat de locatie is gelegen in een zogenaamde bebouwingsconcentratie, waarbinnen verruimde mogelijkheden bestaan voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Overigens wenst de initiatiefnemer geen sloop toe te passen, omdat in zijn beleving reeds afdoende wordt gecompenseerd door de 4 ha. nieuwe natuur.



**1.9 en 1.10 De Vorst ong. en 15**





## Collegebesluit

Ag. nr :  
Reg. nr : 1010428  
Afdeling : RO  
Datum : 20-07-10

### ***Onderwerp***

---

Principe-uitspraak Ruimte-voor-Ruimte op locatie De Vorst ong. (Kadastraal bekend onder sectie N, perceelsnummer 796) te Boxtel

### ***Besluit***

---

Conform advies mits een en ander geen negatief effect heeft op de mogelijkheden tot ontwikkeling van bedrijventerrein Vorst en het KV-station; indien dat wel het geval is, dient een en ander opnieuw in het college aan de orde te komen. Aan de afdeling wordt gevraagd om in overleg met de burgemeester en de wethouders Van der Zanden en Van de Wiel de strategie te bepalen.



## Collegevoorstel

Reg. nr : 1010420

Afdeling : RO

Datum :

**Onderwerp**

Principe-uitspraak Ruimte-voor-Ruimte op locatie De Vorst ong. (Kadastraal bekend onder sectie N, perceelsnummer 796) te Boxtel

**Samenvatting**

Initiatiefnemer (de heer M.C.J.M. van der Heijden) heeft een intensief agrarisch bedrijf (vleesvarkens) aan De Vorst 15 te Boxtel. De intentie is om dit bedrijf te beëindigen en de bij het bedrijf behorende stallen te slopen in ruil voor een zogenaamde Ruimte-voor-Ruimte woning op de locatie De Vorst ongenummerd (ten noorden van De Vorst 23).

Vraag is of de locatie De Vorst ong. in aanmerking komt voor de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning. Op basis van de ontwikkelingskaart in het geldende bestemmingsplan buitengebied 2006 alsmede het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied 2008 is deze locatie niet aangeduid als potentiële locatie voor de ontwikkeling van een Ruimte-voor-Ruimte woning.

Gelet op de typering van de locatie in bestaand ruimtelijk beleid en gelet op het karakter van het gebied waarin de locatie is gelegen, is het ruimtelijk gezien afweegbaar om de locatie aan te duiden als potentiële Ruimte-voor-Ruimte locatie.

**Voorstel**

De initiatiefnemer mee te delen dat uw college in principe instemt met de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de situering van één Ruimte-voor-Ruimte woning op de locatie De Vorst ongenummerd (ten noorden van De Vorst 23), onder de voorwaarde dat voldaan kan worden aan de provinciale "Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006".

	akkoord	bespreken		naam	datum	Burg. & Weth.	
Burg.			Comm			vergadering op	10-7-2010
Weth. Z			Dorpsraad			agenda nr.	
Weth. W			OR			portef. houder	Z
Weth. A			Overige 1			P/C stuk	
Weth. L			Overige 2			Openbaar	ja
Secr.			Raad				

## De Vorst ong./De Vorst 15

### Argumenten

#### *Saneren intensieve veehouderij De Vorst 15*

De bouw van één woning aan De Vorst ongenummerd is toegestaan indien sloop plaatsvindt van intensieve veehouderijgebouwen met een gezamenlijke omvang van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> •f de intrekking van de milieuvergunning voor de intensieve veehouderij en het inleveren van minimaal 3500 kg fosfaatrechten.

Bovendien geldt de eis dat op de slooplocatie een passende herbestemming wordt gelegd ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. In onderhavig geval wordt hieraan voldaan indien op de slooplocatie een bij de omgeving passende herbestemming wordt gelegd. In dit geval ligt een woonbestemming het meest voor de hand.

Er kan naar verwachting voldaan worden aan de gestelde voorwaarden in de regeling Ruimte-voor-Ruimte. Om te bereiken dat voldaan wordt aan de bovengenoemde voorwaarden zal een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten worden.

Door onderhavig project zal de ruimtelijke kwaliteit van het gebied De Vorst en omgeving worden verbeterd. Het initiatief leidt namelijk tot de gewenste ontsteking van het buitengebied. Daarnaast wordt door het initiatief ontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt en zal voor de omgeving, waarin nagenoeg burgerwoningen zijn gelegen, een milieuwinst worden bereikt.

#### *Ruimtelijke inpassing De Vorst ongenummerd (ten noorden van De Vorst 23)*

Nieuwe burgerwoningen in het buitengebied worden in principe niet toegestaan. Echter mag op basis van de regeling Ruimte-voor-Ruimte, in afwijking van de beleidslijn dat geen woningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied, een woning in het buitengebied worden gebouwd.

De regeling Ruimte-voor-Ruimte is gebaseerd op het Rood-voor-Rood principe. Dit houdt in dat het toevoegen van bouwvolume alleen aanvaardbaar is, doordat er ter plaatse (of elders) een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. Zo zijn ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen (die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij) woningen op passende locaties toegestaan.

Op de ontwikkelingskaart van het geldende bestemmingsplan 2006 en het voorontwerpbestemmingsplan 2008 zijn zones aangegeven waar onder voorwaarden Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd kunnen worden. Een van de voorwaarden is dat voldaan moet worden aan de voorwaarden van de provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling.

De locatie aan De Vorst ongenummerd, waar de Ruimte-voor-Ruimte woning is voorzien, ligt niet in een als zodanig aangemerkte zone op de ontwikkelingskaart. Echter kan De Vorst om verschillende redenen worden aangemerkt als bebouwingsconcentratie. Zo is de bebouwing aan de oostkant van De Vorst op relatief korte afstand van elkaar gelegen. Het gaat hier voornamelijk om woonbebouwing met daartussen een enkele (woon)boerderij. Bovendien kan De Vorst op basis van het geldende gemeentelijke en provinciale beleid niet zonder meer als buitengebied worden getypeerd, maar ligt een typering als overgangsgebied tussen bebouwde kom en buitengebied meer voor de hand. Zo is De Vorst in de gemeentelijke structuurvisie op de grens van "beheer stedelijk gebied" en "beheer kleinschalig agrarisch gebied" gelegen. In het uitwerkingsplan Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel ligt De Vorst op de grens van "stedelijk gebied" en "landschappelijk raamwerk" en in het reconstructieplan "Meijerij" is De Vorst gelegen op de grens van "extensiveringsgebied-overig" (dit betreft een zone rondom de kernen Boxtel en Lennisheuvel) en "verwevingsgebied".

Gelet op het bovenstaande kan de betreffende locatie ruimtelijk gezien in aanmerking komen als Ruimte-voor-Ruimte locatie. Ruimtelijke voorwaarde voor de situering van de nieuwe woning is, dat deze zoveel mogelijk moet aansluiten op de bestaande bebouwing langs De Vorst. De bestaande woningen, die veelal als één-laagse woningen met kap zijn uitgevoerd, zijn op een afstand van ongeveer 10 meter uit de weg gesitueerd. De nieuw te bouwen woning dient qua schaal, maat en architectuur afgestemd te worden op de bestaande bebouwing langs De Vorst. Om een goede landschappelijke inpassing van de woning in de omgeving te waarborgen, dient door de initiatiefnemer een landschapsversterkingsplan opgesteld te worden.



## **1.11 Uilenbroek 8-13**





## Collegevoorstel

Reg. nr : 1110339

Afdeling :

Datum :

**Onderwerp**

Vormverandering agrarisch bouwblok adres Uilenbroek 8/13 te Boxtel

**Samenvatting**

Initiatiefnemer is voornemens het bestaande agrarische bouwblok aan het adres Uilenbroek 8/13 te Boxtel van vorm te veranderen, waardoor de realisatie van een nieuwe loods tot de mogelijkheden behoort. Gelet op het feit dat door de beoogde vormverandering van het agrarisch bouwblok de bestaande waarden niet onevenredig worden aangetast en gelet op de passendheid van het verzoek binnen het provinciaal beleid wordt uw college van burgemeester en wethouders geadviseerd om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de door initiatiefnemer voorgestelde vormverandering van het bouwblok Uilenbroek 8/13 te Boxtel.

**Voorstel**

1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek tot vormverandering van het agrarisch bouwblok op de locatie Uilenbroek 8/13 te Boxtel, onder de voorwaarde dat de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) positief adviseert aangaande de bedrijfseconomische noodzaak van de omvang en situering van de loods en de daarmee samenhangende vormverandering van het agrarische bouwblok;
2. Indien aan de onder 1 genoemde voorwaarde wordt voldaan, aan de medewerking de volgende voorwaarden te stellen:
  - de initiatiefnemer draagt zorg voor een kwaliteitsverbetering van het landschap;
  - in de nieuw te bouwen loods alleen op- en overslag van producten mag plaatsvinden die op de aangrenzende gronden zijn geproduceerd;
  - door de initiatiefnemer wordt aangetoond dat de archeologische waarden ter plaatse niet worden aangetast. Dit zal moeten blijken uit een inventariserend en waarderend archeologisch onderzoek dat door een ter zake deskundig bureau is verricht;
  - door de initiatiefnemer wordt aangetoond dat het initiatief milieuplanologisch haalbaar is;
  - het plan wordt procedureel opgenomen in het ontwikkelplan voor het buitengebied;
  - de voorgestelde sloop van de bedrijfsgebouwen planologisch wordt verankerd in het ontwikkelplan voor het buitengebied;
  - met de initiatiefnemer wordt een (anterieure) overeenkomst afgesloten met betrekking tot het verhalen van gemeentelijke- en planschadeposten en uitvoering van bovenstaande voorwaarden.

	akkoord	bespreken		naam	datum	Burg. & Weth.	16-08-11
Burg.			Comm			vergadering op	
Weth. Z			Dorpsraad			agenda nr.	
Weth. W			OR			portef. houder	Z
Weth. A			Overige 1			P/C stuk	
Weth. L			Overige 2			Openbaar	Openbaar
Secr.			Raad				

## Argumenten

### *Gemeentelijk en provinciaal beleid*

Door een omissie in het geldende bestemmingsplan buitengebied 2006 is vormverandering voor grondgebonden agrarische bedrijven binnenplans niet mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied 2011 wordt deze omissie gerepareerd. Ook de provinciale Verordening ruimte verzet zich niet tegen een vormverandering van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Kortom, in algemene zin behoort vormverandering voor de onderhavige locatie tot de mogelijkheden.

### *Initiatief milieuhygiënisch uitvoerbaar*

Uit intern onderzoek is gebleken dat de voorgestelde vormverandering van het huidige agrarische bouwblok in milieuhygiënische zin uitvoerbaar is.

### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

Onderdeel van het verzoek van de initiatiefnemer is sloop van bedrijfsbebouwing (ruim 900m<sup>2</sup>), waaronder de ontsierende mestsilo. De beoogde sloop van de bedrijfsbebouwing op de betreffende locatie dient planologisch vastgelegd te worden in het ontwikkelplan dat voor het buitengebied wordt opgesteld. Bovendien zal de omvang van het totale agrarische bouwblok ongewijzigd blijven.

### *Geen onevenredige aantasting van bestaande waarden*

Op de betreffende locatie zijn, buiten de archeologische waarden en de beschermingszone natte natuurparel, geen landschappelijke en ecologische waarden aanwezig. Uit de ecologische waardenkaart behorende bij het geldende bestemmingsplan buitengebied komt naar voren dat ter plaatse geen natuurwaarden aanwezig. Uit de plankaart van het geldende bestemmingsplan buitengebied blijkt daarnaast nog dat het plangebied en de nabije omgeving een agrarische gebiedsbestemming heeft en dat er dus geen landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden in of nabij het plangebied aanwezig zijn.

### *Grotere afstand tot Essche Stroom*

Met onderhavig initiatief wordt de afstand tussen het bouwblok dat aan de Uilenbroek 8 is gelegen en de Essche Stroom groter.

### *Naar verwachting minder verkeershinder*

In de huidige situatie staan de vrachtauto's tijdens het laden en het lossen op de weg. Dit leidt tot overlast en gevaarlijke situaties. In de nieuwe situatie, met de gewijzigde situering van de nieuwe loods, kunnen de vrachtauto's gemakkelijker en sneller aandocken voor laden en lossen. Bovendien kan de verharding op het perceel aan de Uilenbroek 8 worden gebruikt voor het keren en draaien van de vrachtauto's.

to's. De verwachting is dan ook dat de verkeerssituatie ter plaatse in de nieuwe situatie sterk zal verbeteren.



## **1.12 Hezelaarstraat 17A**







## Collegebesluit

Ag. nr :  
Reg. nr :  
Afdeling : RO  
Datum :



## Collegebesluit

Ag. nr :  
Reg. nr :  
Afdeling : RO  
Datum :

### ***Onderwerp***

---

Verplaatsing/herbouw van een bestaande loods van 300 m<sup>2</sup> in plaats van 455 m<sup>2</sup> op het perceel Hezelaarsestraat 17a te Liempde. De overige agrarische bedrijfsbebouwing, exclusief de bedrijfswoning, worden gesaneerd in het kader van de BIV (regeling beëindiging intensieve veehouderij).

### ***Besluit***

---

Conform besloten.  
Wethouder Van der Zanden zal de reactie van de initiatiefnemer rapporteren in het college.

## **Hezelaarsestraat 17a**

### **Argumenten**

#### *Milieuhygiënische situatie*

Intrekken van de milieuvergunning van de voormalige bedrijfslocatie en voorzien van een passende her- bestemming, zodat wordt de uitoefening van intensieve veehouderij niet meer mogelijk is. Door het intrekken van de milieuvergunning en de herbestemming als 'Agrarisch bedrijf' verbeterd de milieuhygiënische situatie.

#### *Sloop van bedrijfsopstallen*

Een gedeelte van de bedrijfsopstallen wordt gesloopt. De verstening neemt hierdoor af, er is sprake van concentratie van de bedrijfsopstallen en tevens zal hiermee de ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving verbeteren.



## 1.13 Hoevedreef 2





## Collegebesluit

Ag. nr :  
Reg. nr : 1010700  
Afdeling : RO  
Datum : 21-12-10

### ***Onderwerp***

---

Principeverzoek wijziging van de agrarische bestemming van de locatie Hoevedreef 2 en Hoevedreef ongenummerd (kadastraal bekend als Liempde, sectie H, nummers 55, 600 en 602) te Liempde in een woonbestemming met een maatschappelijke functie.

### ***Besluit***

---

Conform advies. Dit project wordt meegenomen bij het ontwikkelplan Bestemmingsplan Buitengebied.



## Collegevoorstel

Reg. nr : 1010700  
Afdeling : RO  
Datum :**Onderwerp**

Principeverzoek wijziging van de agrarische bestemming van de locatie Hoevedreef 2 en Hoevedreef ongenummerd (kadastraal bekend als Liempde, sectie H, nummers 55, 600 en 602) te Liempde in een woonbestemming met een maatschappelijke functie.

**Samenvatting**

Brabants Landschap heeft een verzoek ingediend om de agrarische bestemming van de locatie Hoevedreef 2 en het perceel tegenover dit perceel te wijzigen in een bestemming die mogelijkheden verschaft voor het uitvoeren van het werk van Brabants Landschap op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, voorlichting, educatie en recreatie. Het initiatief is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan buitengebied 2006. Het college wordt verzocht onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek.

**Voorstel**

Instemmen met de wijziging van de agrarische bestemming van de locatie Hoevedreef 2 en Hoevedreef ongenummerd (kadastraal bekend als Liempde, sectie H, nummers 55, 600 en 602) te Liempde in een woonbestemming met een maatschappelijke functie onder de voorwaarden dat:

- de Monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een positief advies uitbrengt over het verzoek;
- door de initiatiefnemer een landschapsversterkingsplan wordt opgesteld ter onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling;
- de initiatiefnemer met de gemeente een (anterieure) overeenkomst sluit;
- door de initiatiefnemer wordt aangetoond dat de archeologische waarden ter plaatse niet worden aangetast. Dit zal moeten blijken uit een inventariserend en waarderend archeologisch onderzoek dat door een ter zake deskundig bureau is verricht.

## Conform voorstel

	akkoord	bespreken		naam	datum	Burg. & Weth.	
Burg.			Comm			vergadering op	21-12-2010
Weth. Z			Dorpsraad			agenda nr	
Weth. W			OR			portef. houder	Z
Weth. A			Overige 1			P/C stuk	
Weth. L			Overige 2			Openbaar	Ja
Secr.			Raad				



## Hoevedreef 2

### Argumenten

#### *Ontstening*

Onderdeel van het verzoek van Brabants Landschap is de sloop van ontsierende bedrijfsbebouwing. Het betreft een totale oppervlakte van 125 m'. De verstening neemt hierdoor af en tevens zal hiermee de ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving verbeteren.

#### *Agrarische bestemming wordt opgeheven*

Het verzoek van Brabants Landschap betreft een functieverandering, de agrarische bestemming wijzigt in een woonbestemming met een maatschappelijke functie. Hierdoor zal het agrarisch bouwblok en daarmee de geurhinder voor de nabije omgeving verdwijnen. Bovendien is deze nieuwe functie meer passend in het gebied Hoevedreef en omgeving omdat dit gebied overwegend een woonfunctie heeft.

#### *Behoud rijksmonumenten*

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te behouden. Mede gelet hierop wordt uw college voorgesteld om op het betreffende perceel een woonbestemming met een maatschappelijke functie toe te staan. Dit, om er voor te zorgen dat door het toevoegen van nieuwe economische dragers de gebouwen hun waarden blijven behouden en niet verdwijnen onder de slopershamer.



## **1.14 Ooiendonksestraat 26**





## Collegevoorstel

Reg. nr : 1110504

Afdeling : RO

Datum :

**Onderwerp**

Verzoek tot het gebruik van de bestaande opstallen op de locatie Ooiendonksestraat 26 te Liempde ten behoeve van de agrarische natuurbeheeractiviteiten van Brabants Landschap in het gebied de Scheeken

**Samenvatting**

Initiatiefnemer wenst een adequate planologische bestemming op het perceel Ooiendonksestraat 26 te Liempde, zodat de agrarische natuurbeheeractiviteiten van Brabants Landschap in het gebied de Scheeken vanuit het perceel Ooiendonksestraat 26 te Liempde kunnen worden uitgeoefend.

Omdat er geen milieubelemmeringen zijn voor het realiseren van het initiatief en gelet op de passendheid van het verzoek binnen het provinciaal beleid wordt uw college van burgemeester en wethouders geadviseerd om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek van Brabants Landschap om de bestaande opstallen op de locatie Ooiendonksestraat 26 te Liempde te gebruiken ten behoeve van agrarisch natuurbeheer.

**Voorstel**

1. In principe medewerking verlenen aan het verzoek van Brabants Landschap om de locatie aan de Ooiendonksestraat 26 te Liempde een woonbestemming te geven met de aanduiding "opstalling runderen in de periode 1 november – 1 mei ten behoeve van het agrarisch natuurbeheer van het gebied De Scheeken" waarbij de huidige maatvoering en het huidige gebruik planologisch worden vastgelegd;
2. Aan de principe medewerking de volgende voorwaarden te stellen:
  - de initiatiefnemer dient aan de gemeente een melding in te dienen volgens het Besluit landbouw milieubeheer;
  - de initiatiefnemer draagt zorg voor een kwaliteitsverbetering van het landschap;
  - het initiatief is milieuplanologisch haalbaar;
  - de initiatiefnemer sluit met de gemeente een (anterieure) overeenkomst waarin onder meer volledig kostenverhaal is geregeld, naast mogelijke procedurele en kwaliteitseisen;
  - het plan wordt procedureel opgenomen in het ontwikkelplan voor het buitengebied.

Conform voorstel

	akkoord	bespreken		naam	datum	Burg. & Weth.	
Burg.			Comm			vergadering op	18 NOV. 2011
Weth. Z		Dorpsraad				agenda nr.	
Weth. W		OR				portef. houder	Z
Weth. A		Overige 1				P/C stuk	
Weth. L		Overige 2				Openbaar	Ja
Secr.		Raad					

## Ooiendonksestraat 26

### **Argumenten**

*Het verzoek is passend binnen het provinciaal beleid zoals verwoord in de Verordening ruimte*

Het betreffende perceel is op basis van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. Het beleid binnen de groenblauwe mantel is enerzijds het behoud en/of de ontwikkeling van het grondgebonden agrarisch gebruik en anderzijds het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(beheer) en landschap.

De activiteiten die in de bestaande opstallen uitgeoefend zullen worden (de stalling in de winterperiode van runderen ten behoeve van agrarisch natuurbeheer en de bijbehorende mest- en voeropslag) zijn gelijk te stellen met de activiteiten van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarnaast zal door onderhavig initiatief een ander provinciaal doel worden gerealiseerd: door het agrarisch natuurbeheer (begrazing van de omliggende natuurgronden die onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS) door de runderen die op de locatie Ooiendonksestraat 26 te Liempde zijn gestald) wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de realisatie van de EHS.

Bovendien zal door onderhavig initiatief geen extra verstening van het buitengebied plaatsvinden omdat gebruik wordt gemaakt van bestaande opstallen.

### *Geen milieubelemmeringen*

Ten aanzien van de verwezenlijking van het initiatief bestaan geen milieubelemmeringen. Er moet wel een melding ingediend worden volgens het Besluit landbouw milieubeheer.

## **1.15 Brede Heide 8**







## Collegebesluit

Ag. nr :  
Reg. nr : 0810348  
Afdeling : RO  
Datum : 10-06-08

### ***Onderwerp***

---

Verzoek om principemedewerking van de familie Maas, Brede Heide nabij 8 in Boxtel, ingediend door Crijs Rentmeesters.

### ***Besluit***

---

Conform advies.



## Collegevoorstel

Reg. nr : 0810348

Afdeling : RO

Datum :

### **Onderwerp**

Verzoek om principemedewerking van de familie Maas, Brede Heide nabij 8 in Boxtel, ingediend door Crijns Rentmeesters.

### **Samenvatting**

De familie Maas wil de locatie aan de Brede Heide ontwikkelen ten behoeve van grondgebonden eengezinswoningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De locatie is op de ontwikkelingskaart aangewezen voor toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. In het planvoorstel zijn twee scenario's voor invulling van de locatie uitgewerkt. Er wordt principemedewerking gevraagd waarbij een voorkeur voor een scenario aangegeven wordt.

### **Voorstel**

Principemedewerking verlenen aan het plan met voorkeur voor scenario 2, onder de volgende voorwaarden:

- Scenario 2 dient dusdanig aangepast te worden dat er 3 woningen worden gerealiseerd in plaats van de 4 in het huidige scenario;
- De ontwikkeling van woningen dient zich te beperken tot het vlak dat in het bestemmingsplan voor ruimte voor ruimte ontwikkeling is aangeduid.

	akkoord	bespreken		naam	datum	Burg. & Weth.	10-06-08
Burg.			Comm		22-05-08	vergadering op	
Weth. A			Dorpsraad			agenda nr.	
Weth. O			OR			portef. houder	O
Weth. E			Overige 1			P/C stuk	
Weth. W			Overige 2			Openbaar	Ja
Secr.			Raad				

**Brede Heide ong.**

**Argumenten**

Het bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk. De ontwikkeling dient dusdanig uitgewerkt te worden dat deze past binnen het bestemmingsplan en de uitgangspunten van het ruimte voor ruimte beleid.

