

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1418356
Portefeuillehouder: Désiré van Laarhoven- van Abeelen

Onderwerp

Bindend adviesrecht Koppenhoefstraat 14 Boxtel

Status

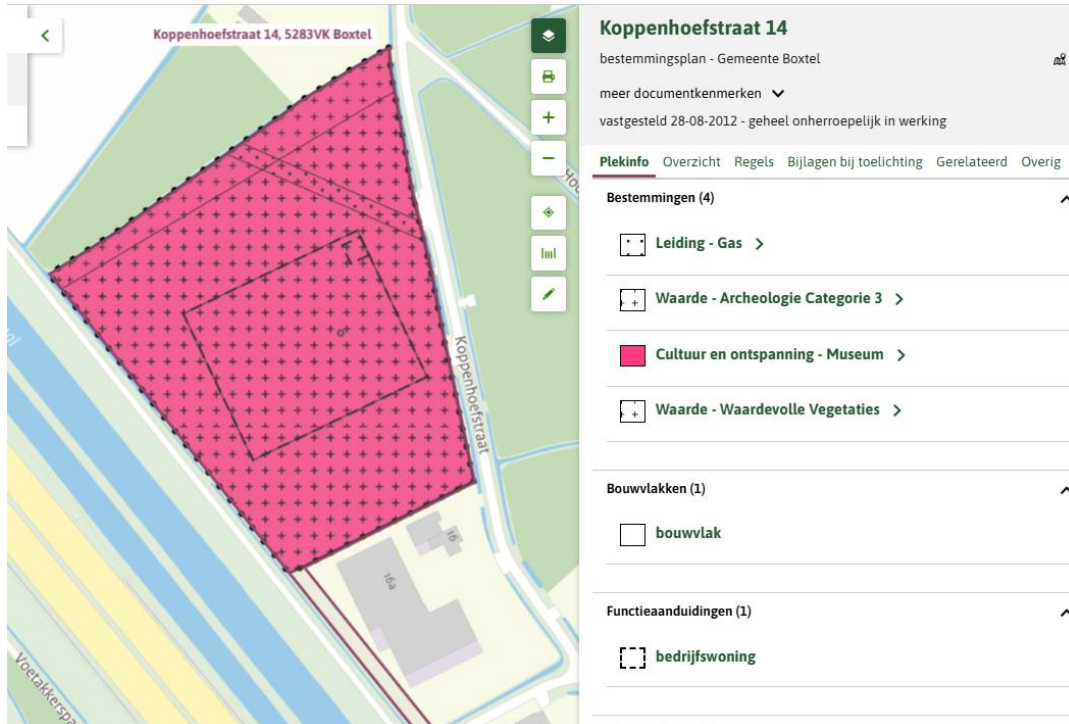
Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Negatief bindend advies te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning (BOPA) voor het realiseren van een "Mobility Experience Center" aan de Koppenhoefstraat 14 Boxtel

Inleiding

Op 28 augustus 2012 is voor de Koppenhoefstraat 14 Boxtel een bestemmingsplan vastgesteld teneinde de ontwikkeling van Classic Park B.V. op deze locatie mogelijk te maken. In het bestemmingsplan heeft het perceel een maatschappelijke bestemming gekregen ("Cultuur en Ontspanning – Museum"). De gronden zijn bestemd voor een museum voor opstelling van klassieke en andere bijzondere auto's, motoren en tractoren, met daaraan ondersteunend reparatie, stallingsruimte en detailhandelsvoorzieningen gericht op de inhoud van het museum. Daarnaast zijn evenementen ten behoeve van de museumfunctie en horecavoorzieningen die ten dienste staan van het museum toegestaan.



Tijdens de coronaperiode kwam het bedrijf in financieel zwaar weer doordat het museum tijdelijk moest sluiten. Om die reden is op 26 oktober 2021 een omgevingsvergunning verleend (voor 5 jaar; tot 26 oktober 2026) om de verkoop van reguliere occasions en (elektrische) fietsen mogelijk te maken. Voorafgaande aan de verlening van deze omgevingsvergunning heeft ons college bij brief van 29 juli 2021 het volgende gemeld: "Wij merken op dat wij slechts eenmalig medewerking verlenen aan een omgevingsvergunning om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Het uitgangspunt van het gebied aan de Koppenhoefstraat is dat het landelijk gebied betreft waarbinnen wij nieuwvestiging van autogaragebedrijven niet wenselijk vinden. Na afloop van deze 5 jaar dient u dan ook de oorspronkelijk situatie te herstellen."

De verkoop van deze occasions vindt plaats door een derde partij, Van den Udenhout. Omdat het einde van de tijdelijke afwijkingsvergunning in zicht komt, heeft initiatiefnemer een initiatief ingediend om de activiteiten in en om het bestaande gebouw permanent te verbreden.

Het initiatief is gericht op uitbreiding van de activiteiten die op de locatie worden verricht. Over het beoogde gebruik vermeldt de initiatiefnemer in de aanvraag: "De verkoopruimten in de galerie worden mede gebruikt voor andere vormen van mobiliteiten. Hieronder begrepen auto's (niet-zijnde classic cars), (Elektrische) Fietsen, mountainbikes, racefietsen, step, campers, caravans en vouwwagens." en "De buitenruimte binnen het besluitvak wordt hierbij ingezet voor bezichting en het uitproberen van deze mobiliteitsvormen."

Verder heeft de aanvraag betrekking op:

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

Nadat ambtelijk bij e-mail van 27 februari 2025 was meegedeeld dat het initiatief zoals dat was voorgelegd aan de intaketafel als 'wenselijk' (thans: 'voorstelbaar') was beoordeeld, heeft het college op 6 mei 2026 het besluit genomen om de ontwikkeling niet voorstelbaar te verklaren. Initiatiefnemer geeft te kennen zich niet te kunnen vinden in dit besluit en heeft op 12 juni 2026 een vergunningsaanvraag ingediend.

Beoogd resultaat

Uw raad in de gelegenheid te stellen om gebruik te maken van het adviesrecht met betrekking tot de aangevraagde omgevingsvergunning voor de hiervoor beschreven beoogde ontwikkeling aan de Koppenhoefstraat 14 Boxtel.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een ontvankelijke aanvraag

De aanvraag is ambtelijk getoetst op ontvankelijkheid aan de hand van de wettelijke indieningsvereisten.

1.2 Zonder negatief advies mag het college geen omgevingsvergunning weigeren

Het college van B&W is het bevoegde gezag voor de beoordeling van de aangevraagde omgevingsvergunning (BOPA) voor de activiteiten. In door uw raad aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, beslist het college op de aanvraag om een omgevingsvergunning met inachtneming van het advies van de gemeenteraad. Bij uw "Besluit bindend adviesrecht omgevingsvergunningen Boxtel", vastgesteld op 20 februari 2024, zijn de gevallen aangewezen waarbij uw raad onder de Omgevingswet bindend adviesrecht heeft.

Eén van die gevallen heeft betrekking op het gebruik van gronden in strijd met het omgevingsplan, waarbij de perceelsoppervlakte meer bedraagt dan 15.000 m² indien gelegen buiten de bebouwde kom. Het perceel waarop Classic Park B.V. is gevestigd en waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen buiten de bebouwde kom en de perceelsoppervlakte bedraagt 30.435 m².

1.3 Het initiatief leidt niet tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Bij de beoordeling van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De locatie aan de Koppenhoefstraat bevindt zich in het buitengebied en is planologisch bestemd voor een maatschappelijke recreatieve functie in de vorm van een museum met daaraan ondergeschikte nevenactiviteiten. De aangevraagde ontwikkeling leidt ertoe dat de locatie zich verder ontwikkelt tot een centrum voor de verkoop, verhuur, lease, presentatie en stalling van voertuigen, waaronder: reguliere en bijzondere auto's, campers, caravans, vouwwagens, fietsen en aanverwante producten.

Deze activiteiten hebben een wezenlijk ander ruimtelijk karakter dan de museumfunctie waarvoor het bestemmingsplan oorspronkelijk is vastgesteld. De ontwikkeling heeft een grotere verkeersaantrekkende werking, een grotere behoefte aan buitenopslag en handelsvoorraad en een grotere ruimtelijke uitstraling dan een museumfunctie.

Gelet op de aard, omvang en uitstraling van de aangevraagde activiteiten is het college van oordeel dat deze activiteiten beter passen op een daarvoor geschikte bedrijfs- of gemengde locatie dan op een solitaire locatie in het buitengebied.

1.4 Het college ging enkel akkoord met het verlenen van de tijdelijke omgevingsvergunning omdat musea moest sluiten tijdens Corona

De tijdelijke omgevingsvergunning van 26 oktober 2021 is verleend in een uitzonderlijke situatie die direct verband hield met de gevolgen van de coronapandemie. Het museum werd gedurende deze periode geconfronteerd met beperkingen die de exploitatie ernstig onder druk zetten. Om die reden is tijdelijk medewerking verleend aan aanvullende commerciële activiteiten.

Het tijdelijke karakter vormde daarbij een wezenlijke voorwaarde. Met de tijdelijke vergunning is geen beleidsmatige keuze gemaakt om op deze locatie structureel een grootschalige detailhandels- of handelsfunctie mogelijk te maken. Bovendien zijn aan deze tijdelijke omgevingsvergunning strenge voorschriften verbonden.

Het permanent toestaan van de aangevraagde activiteiten vraagt daarom om een nieuwe zelfstandige ruimtelijke afweging. Dat tijdelijk toestemming is gegeven, betekent niet automatisch dat dezelfde activiteiten ook permanent kunnen worden toegestaan.

1.5 Toename verkeersgeneratie

De aangevraagde activiteiten trekken naar verwachting meer verkeer aan dan het museum waarvoor deze locatie oorspronkelijk is bestemd. Daarbij gaat het niet alleen om bezoekers, maar ook om afleveringen van voertuigen, proefritten, servicebezoeken en bevoorrading. Dit leidt tot een ruimtelijke belasting die niet past bij de aard van deze locatie in het buitengebied.

In de notitie "Verkeer en parkeren mobility experience" van 20 december 2024 wordt gesteld dat het onderzoek dat is uitgevoerd ten tijde van de tijdelijke omgevingsvergunningaanvraag actueel is en vergelijkbaar is met de voorgenomen functie van het mobility experience. De huidige detailhandelsactiviteiten zouden als meest aantrekkende functie worden beschouwd en wordt daardoor als worst-case scenario overgenomen, terwijl deze stelling niet onderbouwd wordt. Het is onvoldoende duidelijk hoeveel verkeer de nieuwe activiteiten daadwerkelijk zullen aantrekken. De prognose is gebaseerd op aannames over een gewijzigde invulling van de bedrijvigheid, terwijl in de praktijk verschillende functies, zoals evenementen, grootschalige bijeenkomsten en verkoopactiviteiten, gelijktijdig kunnen plaatsvinden. Hierdoor is niet met voldoende zekerheid vast te stellen dat de gehanteerde verkeersgeneratie een representatief en realistisch beeld geeft van de toekomstige verkeerssituatie.

1.6 Dit initiatief strookt niet met de uitgangspunten en ambities van de Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat de toekomst van het landelijk gebied om keuzes vraagt. Dit met het oog op de grote opgaven op het gebied van natuur en biodiversiteit, klimaatadaptatie en een goede kwaliteit van water en bodem. Evenzeer gaat het om de leefbaarheid van het landelijk gebied en perspectief voor de agrariërs.

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. 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 landelijk gebied heeft dus meerdere mogelijkheden voor ontwikkeling en verschillende functies krijgen er een plek. Hoe dit er precies uit komt te zien verschilt van gebied tot gebied en wordt de komende jaren uitgewerkt in het programma Vitaal Landelijk Gebied. Dit doen we in overleg met de agrarische sector, natuur- en landschappenorganisaties, landeigenaren, inwoners, het waterschap en andere belanghebbenden.

De kern van het voorliggende initiatief betreft het permanent maken van een tijdelijk vergunde detailhandelsfunctie voor personenauto's, (elektrische) fietsen en steps, aangevuld met detailhandel in vouwwagens en campers. Deze activiteiten sluiten niet aan bij de recreatieve functie die de

Omgevingsvisie voor het landelijk gebied voor ogen heeft. Initiatiefnemer heeft weliswaar het voornemen om een toeristisch overstappunt te realiseren, maar de toegevoegde waarde daarvan moet, gelet op de beperkte inrichting en het ontbreken van fiets- en wandelroutes die direct langs deze locatie lopen, als gering worden beschouwd. Daarbij geldt dat de toeristische functie qua omvang, gebruik en ruimtelijke uitstraling evident ondergeschikt is aan de detailhandelsactiviteiten. Het initiatief behoudt daarmee primair het karakter van een detailhandelsvestiging, waardoor geen sprake is van een ontwikkeling die in hoofdzaak bijdraagt aan de recreatieve versterking van het landelijk gebied.

Daarnaast kunnen de voorgestelde activiteiten niet als kleinschalig worden aangemerkt. De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten leidt naar verwachting tot een toename van het aantal bezoekers en daarmee van het aantal verkeersbewegingen. In de Omgevingsvisie is aan de oostzijde van de A2 bovendien een 'te onderzoeken ontsluitingsfunctie' opgenomen. Tegen deze achtergrond is een uitbreiding van activiteiten op deze locatie niet zonder meer wenselijk.

1.7 Dit initiatief voldoet niet aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant

Samengevat voldoet de aanvraag niet aan de regels van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De aangevraagde detailhandelsactiviteiten vinden plaats in het landelijk gebied, hebben een substantiële omvang en passen niet binnen de provinciale voorwaarden voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Bovendien past de ontwikkeling niet in de ontwikkeling van het gebied.

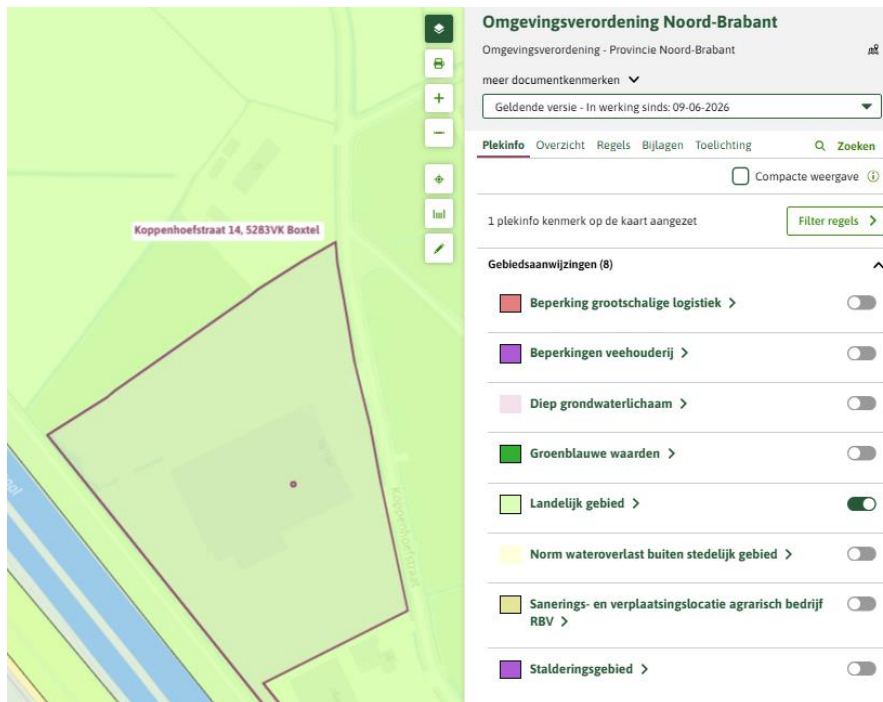
a. Detailhandel is in het huidige bestemmingsplan aangemerkt als strijdig gebruik

Wat in de kern wordt aangevraagd, is een bestendiging van de tijdelijk vergunde detailhandelsfunctie ten aanzien van personenauto's en (elektrische) fietsen en steps, aangevuld met detailhandel in vouwwagens en campers. Detailhandel is in het huidige bestemmingsplan aangemerkt als strijdig gebruik, met uitzondering van detailhandel die ondersteunend is ten aanzien van de 200 m² winkerverkoopvloeroppervlak voor een museumwinkel en lifestyleartikelen die gerelateerd zijn aan klassieke en andere bijzondere auto's, motoren en tractoren en bij gelegenheid van evenementen. Het betoog van initiatiefnemer (zie bijlage 12: begeleidende brief bij de vergunningsaanvraag) dat het als galerie aangeduide deel van het museum onbeperkt (qua assortiment en qua verkoopvloeroppervlak) detailhandel toegestaan is, miskent dat het bij de verkoop in de galerie moet gaan om "kunstwerken, onder andere mobiel industrieel erfgoed". Gebruikte bestelbussen en middenklassers of e-bikes vallen daar bepaald niet onder en zelfs de verkoop van kunstwerken -al dan niet in de vorm van voertuigen of daaraan gerelateerde voorwerpen zoals kunstzinnige automobilia- zal steeds bedrijfseconomisch en qua ruimtebeslag ondergeschikt moeten zijn en blijven aan de functie van museum voor opstelling van klassieke en andere bijzondere auto's, motoren en tractoren.

b. De aangevraagde functiewijziging is in strijd met de instructieregel van artikel 5.55 en 5.56 van de Omgevingsverordening.

De aanvraag ziet op een nieuwe stedelijke functie, bestaande uit detailhandel in personenauto's, rijwielen, vouwwagens en campers, naast andere activiteiten die niet passen binnen de bestemming Cultuur en Ontspanning – Museum. De locatie ligt niet binnen het gebied dat in de Omgevingsverordening is aangewezen als Stedelijk Gebied, maar in Landelijk Gebied.

Niet wordt voldaan aan de voorwaarden die artikel 5.56 stelt aan een duurzame stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. Beoordeeld is namelijk dat de ontwikkeling niet past binnen de ontwikkelrichting van het gebied, zoals reeds beschreven in argument 1.6. Uw raad heeft geen gebiedsgericht programma opgesteld om het gebied ten oosten van de A2 zodanig te ontwikkelen waar een initiatief als dat nu voorligt passend zou zijn.



c. De aanvraag voldoet niet aan het bepaalde in artikel 5.78 Omgevingsverordening.

De functieverbreiding betreft een niet-agrarische activiteit die op grond van het vigerende omgevingsplan niet is toegelaten. Dat de ontwikkeling niet valt onder een van de in artikel 5.78 lid 1 onder c op voorhand uitgesloten activiteiten, betekent niet dat deze dus toelaatbaar kan worden geacht (waar in de ruimtelijke onderbouwing vanuit lijkt te worden gegaan).

Volgens artikel 5.78 van de Omgevingsverordening dient de ontwikkeling te duiden:

- Welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- Dat het gaat om een bij de omgeving passende maximale omvang;
Dat is niet het geval, aangezien de aanvraag een bedrijfsmatige activiteit betreft die niet kleinschalig is en juist bij uitstek thuishoort op een bedrijventerrein, en de aanvraag ziet op detailhandel over een groter verkoopvloeroppervlak dan 200 m².
- dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied;
Dat is niet het geval, zoals reeds hiervoor beschreven.
- dat een ontwikkeling naar een functie met grote publieksaantrekkende werking is uitgesloten;
Met de gevraagde activiteiten is de ontwikkeling naar een grote publieksaantrekkende werking niet uitgesloten.
- dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft; en
De stalling van de handelsvoorraad vindt (grotendeels) niet plaats in gebouwen, maar op het buitenterrein.
- dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang geldt voor:

- 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;
- een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

De aangevraagde activiteiten zijn ook niet aan te merken als een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit.

In bijlage 3 (situatietekening tijdelijke omgevingsvergunning) is te zien dat de galerie en verkoopruimten (detailhandelfunctie) een ruimte beslaat van 3.083 m². Anders dan de aanvraag en bijgevoegde onderbouwing tot uitgangspunt nemen, is detailhandel over een dergelijke oppervlakte niet bij recht toegestaan in het omgevingsplan.

Hoewel in de toekomstige situatie geen oppervlakten zijn aangegeven, vermeldt initiatiefnemer dat de indeling van het pand niet wijzigt ten opzichte van de tijdelijke vergunning. Daarmee blijft sprake van een zeer omvangrijke detailhandelsfunctie die de planologisch toegestane omvang aanzienlijk overschrijdt.

1.8 Het verschil van inzicht over de uitleg van het bestemmingsplan is niet doorslaggevend voor deze aanvraag

Initiatiefnemer stelt dat op grond van de begripsomschrijvingen van "museum" en "galerie" reeds een ruimere vorm van verkoopactiviteiten is toegestaan dan de in artikel 3.4.1 opgenomen 200 m² ondersteunende detailhandel. De gemeente deelt deze uitleg niet. Daarnaast heeft de voorzieningenrechter in het kader van de tijdelijke omgevingsvergunning geoordeeld dat geen sprake kan zijn van onbeperkte verkoopactiviteiten binnen het bestemmingsplan.

Voor de beoordeling van deze aanvraag is het verschil van inzicht over de uitleg van het bestemmingsplan echter niet doorslaggevend. De aanvraag ziet op een permanente verbreding van de activiteiten met onder meer de verkoop, verhuur en presentatie van voertuigen, waaronder reguliere en bijzondere auto's, campers, caravans, vouwwagens en fietsen. Deze ontwikkeling gaat verder dan de activiteiten waarvoor het perceel oorspronkelijk planologisch mogelijk is gemaakt. Zelfs indien initiatiefnemer wordt gevolgd in zijn uitleg van de huidige planregels, blijft sprake van een aanvraag die vraagt om een zelfstandige ruimtelijke afweging vanwege de uitbreiding en verbreding van de commerciële activiteiten. De raad dient daarom zelfstandig te beoordelen of deze ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is, gelet op de aard, omvang en uitstraling van de activiteiten.

1.9 Bij een permanente vergunning vervallen belangrijke beperkingen

Tegen de tijdelijke omgevingsvergunning is door Natuurwerkgroep Liempde bezwaar gemaakt en verzocht om een voorlopige voorziening bij de rechtbank. In de beslissing op bezwaar zijn aanvullende voorwaarden aan Classic Park B.V. opgelegd, namelijk:

- Het tijdelijk ander gebruik dient conform de 'Situatietekening – 31 mei 2022' plaats te vinden (Bijlage 3). Voor wat betreft het klaarzetten van auto's voor proefritten is het toegestaan om deze op de dag van de proefrit, enkel klaar te zetten aan de zuidzijde van het terrein welke omcirkeld is als 'parkeerplaatsen voor proefritten' binnen het terrein welke aangeduid is als 'parkeerplaatsen voor bezoekers' op de 'Situatietekening – 31 mei 2022'. Na de proefritten dienen de auto's verwijderd te worden en verwijderd te blijven op het terrein welke aangeduid is als 'parkeerplaatsen bezoekers' op de 'Situatietekening – 31 mei 2022'.*
- De parkeerplaats aan de noord-westzijde van het terrein (aangeduid als 'Handelsvoorraad Van den Udenhout' op de 'Situatietekening – 31 mei 2022') dient afgesloten te zijn voor publiek. De auto's die op dit gedeelte van het terrein geparkeerd staan mogen geen bordjes hebben met 'te koop', geen zichtbare prijsindicatie en mogen geen verkoopinformatie bevatten.
- De parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het terrein (aangeduid als 'Parkeerplaatsen bezoekers' op de 'Situatietekening – 31 mei 2022') dienen – afgezien van de parkeerplaatsen welke geserveerd zijn voor de proefritten – enkel gebruikt te worden voor bezoekers van Classic Park en van Van den Udenhout. Op dit gedeelte van het terrein mag – afgezien van de momenten dat er sprake is van een proefrit of proefritten – geen (handels)voorraad staan van Van den Udenhout. Werknemers van Classic Park en van Van den Udenhout dienen hun auto te parkeren aan de oostzijde van het terrein.

Initiatiefnemer heeft in de onderbouwing beschreven dat het pand aan de binnenkant niet wordt verbouwd.

Verlening van de omgevingsvergunning conform de aanvraag leidt ertoe dat er geen restricties meer zouden zijn aan de plaats waar de handelsvoorraad mag worden geparkeerd en welk deel van het pand gebruikt mag worden voor het museum en welke voor detailhandel. Op de tekeningen bij de aanvraag (bijlage 3) wordt met geel aangegeven het deel van het buitenterrein dat mag worden gebruikt voor "Mobility experience en handelsvoorraad". De term 'Mobility Experience' geeft onvoldoende duidelijkheid over welke activiteiten precies zijn toegestaan, terwijl zeker ook de combinatie met stalling van handelsvoorraad ertoe leidt dat er praktisch gezien geen beperkingen meer gelden aan de gebruiksmogelijkheden van het geel gemarkeerde deel van het buitenterrein. Artikel 5.78 Omgevingsverordening houdt de instructie aan de gemeente in om opslag en stalling van voorwerpen of materialen in gebouwen plaats te laten vinden en is ook daarom onverenigbaar met het aangevraagde gebruik van het buitenterrein.

1.10 Aan de beoordeling van de intaketafel konden geen rechten worden ontleend

Initiatiefnemer verwijst in zijn begeleidende brief naar de eerdere behandeling van het initiatief aan de intaketafel, waarbij het initiatief als wenselijk is beoordeeld. Een dergelijke beoordeling betreft echter uitsluitend een eerste ambtelijke verkenning van een initiatief en vormt geen besluit van het college of van de raad. Reeds om die reden kunnen geen rechten worden ontleend aan de terugkoppeling van de uitkomst van de intaketafel. De e-mail met de terugkoppeling is ook niet gezonden namens ons college. De initiatiefnemer heeft aan de gedane mededelingen niet het gerechtvaardigde vertrouwen kunnen ontleen dat het college planologische medewerking zou verlenen aan de vestiging van de zogeheten Mobility Experience, bestaande uit de detailhandel in "auto's (niet-zijnde classic cars), (Elektrische) Fietsen, MTB's, racefietsen, step, campers, caravans en vouwwagens". Dit klemmt te meer omdat al voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning waarmee tijdelijk is afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van detailhandel in gebruikte auto's, motorfietsen en (elektrische) fietsen, door het college is aangegeven dat wij slechts eenmalig medewerking verlenen aan een omgevingsvergunning om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Het uitgangspunt van het gebied aan de Koppenhoefstraat is dat het landelijk gebied betreft, waarbinnen wij nieuwvestiging van autogaragebedrijven c.a. niet wenselijk vinden. Bestemming van de detailhandel in gebruikte auto's en rijwielen, voor onbepaalde duur bovendien, lag en ligt daarom niet in de lijn der verwachting.

De verdere uitwerking van het initiatief heeft geleid tot een concreet plan met een bredere en meer commerciële invulling dan waarvan bij de beoordeling op de intaketafel sprake was. Juist de verdere uitwerking vormt het moment waarop een integrale bestuurlijke en ruimtelijke afweging plaatsvindt. Aan een positieve beoordeling aan de intaketafel kunnen geen rechten worden ontleend en deze beoordeling kan het college of de raad niet binden bij de uiteindelijke besluitvorming over een formele vergunningaanvraag.

Kanttekeningen

1.1 Initiatiefnemer heeft de detailhandelsfunctie nodig om bestaanszekerheid te hebben.

Zodra de tijdelijke omgevingsvergunning is afgelopen dienen de activiteiten rondom de verkoop van occasions beëindigd te zijn. Initiatiefnemer is in dat geval gebonden aan de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, namelijk het klassieke automuseum met ondergeschikte verkoop en horeca. Initiatiefnemer heeft in haar verzoek aangegeven dat het anno 2025 niet meer financieel houdbaar is om op deze locatie enkel het museum te exploiteren. Provinciaal en gemeentelijk beleid bieden echter weinig ruimte voor grootschalige activiteiten die veel verkeer aantrekken in het buitengebied. Een grootschalige detailhandelsfunctie als deze is beter denkbaar op een andere locatie, zoals een bedrijventerrein.

1.2 De gemeenteraad is bevoegd om met het recht van amendement positief te adviseren

Het bindend adviesrecht van uw raad betekent in dat geval dat het college de omgevingsvergunning (BOPA) in beginsel moet verlenen. Daarbij geldt wel dat het bindend advies moet zijn gebaseerd op ruimtelijk relevante motieven. Het college blijft verantwoordelijk voor het nemen van een rechtmatig besluit en dient te beoordelen of de vergunningverlening ruimtelijk aanvaardbaar en juridisch houdbaar is.

1.3 Initiatiefnemer heeft afstemming gezocht met de Natuurwerkgroepen

Naar aanleiding van het ambtelijk verstuurd bericht naar aanleiding van de beoordeling op de intaketafel heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gehouden. Bovendien is initiatiefnemer in overleg getreden met de Natuurwerkgroepen Boxtel, Liempde en het Groene Hart (hierna: de Natuurwerkgroepen). De Natuurwerkgroepen hebben hierbij laten weten dat zij zich primair verzetten tegen de ontwikkelingen op deze locatie. Mocht de gemeente echter een omgevingsvergunning verlenen voor de permanente ontwikkeling, zijn de Natuurwerkgroepen bereid tot het maken van afspraken over compensatie.

1.4 De onderbouwing is nog niet getoetst

De onderbouwing in de bijlage is door initiatiefnemer bij het verzoek ingediend, maar deze is nog niet getoetst door de vakdisciplines. Deze werkwijze wordt aangehouden om in deze fase van de procedure de kosten bij initiatiefnemer én de ambtelijke organisatie niet te hoog op te laten lopen. Deze toetsing vindt pas plaats in een later stadium, namelijk als het initiatief wenselijk is bevonden en wordt opgepakt van de prioriteitenlijst voor de nadere uitwerking.

Financiën

De leges voor de vergunningaanvraag worden in rekening gebracht conform de legesverordening. Mocht uw raad over deze ontwikkeling positief adviseren, zal in het vervolg nog een anterieure overeenkomst opgesteld worden om de kosten voor het toetsen van de onderbouwing in rekening te brengen. De insteek is dat deze ontwikkeling voor de gemeente budgetneutraal wordt afgerond.

Uitvoering

Op basis van het bindend advies van de gemeenteraad neemt het college een besluit over de gevraagde omgevingsvergunning. De weigering dan wel verlening van de vergunning zal daarna op de wettelijke voorgeschreven manier bekend worden gemaakt. Tegen dit besluit staat bezwaar en beroep open.

Communicatie

Het raadsvoorstel wordt gepubliceerd via het raadsinformatiesysteem.

Bijlagen

- Bijlage 1 verzoek publiceerbaar
- Bijlage 2 tekening situatie bestaand
- Bijlage 3 tekening situatie nieuw
- Bijlage 4 tekening plattegrond begane grond
- Bijlage 5 tekening plattegrond eerste verdieping
- Bijlage 6 motivering BOPA
- Bijlage 7 bijlagen bij motivering BOPA
- Bijlage 8 AERIUS projectberekening aanlegfase
- Bijlage 9 bijlage AERIUS projectberekening aanlegfase
- Bijlage 10 AERIUS projectberekening gebruiksfase
- Bijlage 11 bijlage AERIUS projectberekening gebruiksfase
- Bijlage 12 begeleidende brief vergunningaanvraag

meewerkend



Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,

de burgemeester,

V.C. Fijneman

R.S. van Meygaarden

Ter inzage

Raadsbesluit

Registratienr.: 1418356

Portefeuillehouder: Désiré van Laarhoven- van Abeelen

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 juli 2026;

Besluit

1. Negatief bindend advies te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning (BOPA) voor het realiseren van een "Mobility Experience Center" aan de Koppenhoefstraat 14 Boxtel

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 22 september 2026;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,

de voorzitter,

I.H.M. Smits

R.S. van Meygaarden