

Technische vragen behorend bij raadsvoorstel Bindend adviesrecht BOPA Koppenhoefstraat 14  
Boxtel  
Raadsvergadering 22 september 2026

|   | Ingediend door: | Vraag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | CDA             | <p>In het raadsvoorstel Koppenhoefstraat 14 wordt bij de kanttekeningen 1.1 aangegeven dat provinciaal en gemeentelijk beleid weinig ruimte bieden voor grootschalige activiteiten die veel verkeer aantrekken in het buitengebied.</p> <p>Is dit plan door de provincie getoetst en zo ja kunnen wij de toetsing toegezonden krijgen?</p> <p>Zo nee waarom is het niet getoetst?</p> | <p>Sinds de invoering van de Omgevingswet is het de bedoeling dat de gemeente in een zo vroeg mogelijk stadium de plannen in het landelijke gebied afstemt met de provincie. Op 14 oktober 2025 is dit initiatief besproken met de provincie. Dit is een verslag van het overleg:</p> <p><b>5. Koppenhoefstraat 14 te Boxtel</b></p> <p>Provincie: In 2014 is op de Koppenhoefstraat 14 Boxtel een automuseum planologisch mogelijk gemaakt. In het <u>bestemmingsplan</u> is toegestaan om aan het museum ondersteunende horeca aan te bieden en <u>evenementen te organiseren</u>. Deze ontwikkeling was enkel wenselijk omdat het concept kleinschalig betrof en een beperkt aantal verkeersbewegingen zouden worden gemaakt. In 2021 is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het toestaan van de verkoop van occasions. Met het ingediende initiatief wil initiatiefnemer ook andere <u>voertuigen</u> (fietsen, campers e.a.) op deze locatie presenteren en te koop aanbieden. De provincie heeft <u>aangegeven</u> dat gekeken moet worden wanneer de ontwikkeling een uitbreiding van de bestaande <u>activiteiten betreft</u> en wanneer de ontwikkeling leidt tot omschakeling. Het plan betreft een (bijzonder) museum voor opstelling van klassieke en andere bijzondere auto's, motoren en tractoren. En net zoals bij elk museum hoort daar dan ook een (museum)winkel, kantoorruimte en horeca bij.</p> <p>Dat er op geregelde basis evenementen zijn, waarbij ook auto's kunnen worden verhandeld is ook een onderdeel van het museum. Dat is dan altijd gerelateerd aan het evenement. Het moet bij het classicpark echter niet gaan om een dealer/showroom van klassieke of bijzondere auto's. Dus geen tentoonstellen maar louter verkoop- en reparatie. Dan heb je het gewoon over een garagebedrijf/autodealer. In dat geval gaat het dan om detailhandel in volumineuze goederen. Dat is in strijd met artikel 5.78 OV.</p> <p>Dergelijke bedrijven horen thuis op een bedrijventerrein of in ieder geval in een gemengde stedelijke omgeving. Verkoop van klassieke auto's, bijzondere auto's, campers, fietsen betreft een gehele nieuwe niet-agrarische functie en kan niet meer gezien worden als cultuur of museum.</p> <p>Van belang is dat op grond van artikel 5.78, lid 3 onder b van de Omgevingsverordening enkel op 200 m2 detailhandel is toegestaan.</p> <p>De provincie heeft in het kader van artikel 16.15a onder d van de Omgevingswet adviesrecht bij elk initiatief waarop een instructieregel uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing is. Zodra de vergunningaanvraag door ons is ontvangen, is bij de provincie in dat kader advies ingewonnen. De provincie heeft het volgende (informele) advies gegeven:</p> <p><i>"Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een museum gericht op de presentatie en beleving van klassieke en andere bijzondere voertuigen, waaronder auto's, motoren en tractoren. Bij een dergelijke museale functie behoren ondersteunende voorzieningen, zoals een museumwinkel, kantoorruimten en horeca.</i></p> |

Technische vragen behorend bij raadsvoorstel Bindend adviesrecht BOPA Koppenhoefstraat 14  
Boxtel  
Raadsvergadering 22 september 2026

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p><i>Binnen dit concept kunnen tevens incidenteel evenementen plaatsvinden die verband houden met de museale doelstelling. Daarbij kan het voorkomen dat voertuigen worden verkocht of van eigenaar wisselen. Deze activiteiten dienen echter ondergeschikt te zijn aan en onlosmakelijk verbonden te blijven met het evenement en de museale functie.</i></p> <p><i>Daarnaast komt binnen de wereld van klassieke voertuigen regelmatig consignatieverkoop voor. Hierbij stelt een eigenaar een voertuig beschikbaar voor tentoonstelling, terwijl het voertuig tegelijkertijd ter verkoop wordt aangeboden. Het museum faciliteert in dat geval de verkoop. Dit kan een meerwaarde hebben voor zowel het museum, dat een bijzonder voertuig aan zijn collectie of tentoonstelling toevoegt, als voor de eigenaar van het voertuig.</i></p> <p><i>Van belang is dat ClassicPark niet functioneert als een regulier garagebedrijf, autodealer of showroom waarbij verkoop en eventueel reparatie de hoofdactiviteit vormen. In dat geval is geen sprake meer van een museale of culturele functie, maar van detailhandel in volumineuze goederen. Een dergelijke functie is niet toegestaan binnen de kaders van artikel 5.78 van de Omgevingsverordening. Bedrijven die zich primair richten op de verkoop van voertuigen of vergelijkbare volumineuze goederen behoren in beginsel thuis op een bedrijventerrein of in een gemengde stedelijke omgeving.</i></p> <p><i>Structurele verkoop van klassieke auto's, bijzondere voertuigen, campers of fietsen moet worden aangemerkt als een zelfstandige niet-agrarische functie. Deze activiteit kan niet langer worden beschouwd als een onderdeel van de museale of culturele functie. Het enkele feit dat incidenteel een voertuig wordt verkocht of tijdens een evenement van eigenaar wisselt, maakt dat oordeel niet anders.</i></p> <p><i>Ook detailhandel gericht op de verkoop van fietsen en campers betreft een nieuwe niet-agrarische activiteit die niet past binnen de mogelijkheden die artikel 5.78 van de Omgevingsverordening biedt. Dit artikel staat slechts een beperkte omvang van detailhandel toe als ondergeschikte ondersteunende activiteit, zoals bijvoorbeeld een boerderijwinkel of, in het geval van ClassicPark, de kleinschalige verkoop van lifestyleproducten en auto-gerelateerde artikelen die verband houden met de museale functie.</i></p> <p><i>Het raadsvoorstel om de gevraagde BOPA te weigeren is daarmee in overeenstemming met artikel 5.78 van de Omgevingsverordening en sluit tevens aan bij de uitgangspunten en basisprincipes zoals opgenomen in paragraaf 5.1.2 van de Omgevingsverordening."</i></p> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Technische vragen behorend bij raadsvoorstel Bindend adviesrecht BOPA Koppenhoefstraat 14  
Boxtel  
Raadsvergadering 22 september 2026

|   |                                      |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | In-<br>gespreksavond<br>8 september: | Informatie voorzien over<br>situatie rondom de<br>vergunning van Autotron<br>(Rosmalen).                                   | <p>Voor Autotron is op 30 januari 2018 de 1e herziening bestemmingsplan Autotron vastgesteld, met een positieve bestemming voor detailhandel in klassieke en exclusieve auto's. Die functie is ter plaatse dus bij recht toegestaan voor deze specifieke productgroepen binnen het bestemmingsvlak van de 1<sup>e</sup> herziening, wat maar een klein deel van het totale plangebied van het Autotron is. Gelet op het feit dat de activiteiten van Autotron Exclusive binnen de bestemming van de 1<sup>e</sup> herziening past, is geen nadere omgevingsvergunning voor deze activiteiten meer vereist. Waar bij de in-gespreksavond gesproken werd over een omgevingsvergunning zal vermoedelijk de hiervoor genoemde bestemmingsplanwijziging bedoeld zijn.</p> <p>Net zoals bij Classic Park geldt ook bij Autotron dat er geen sprake is (en mag zijn) van een zelfstandige detailhandel (in volumineuze goederen). Voor een klein deel op het perceel is op grond van het bestemmingsplan "1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Autotron" een specifieke vorm van detailhandel mogelijk, namelijk voor klassieke en (zeer) exclusieve auto's. Op grond van het bestemmingsplan "Autotron" uit 2013 was reeds (o.a.) een museum toegestaan. Voor het begrip "museum" is geen uitleg in het bestemmingsplan opgenomen.</p> <p>In de toelichting op de herziening (<a href="#">1e herziening bestemmingsplan Autotron: Toelichting</a> p. 12 en 13) is uitgelegd waarom deze ontwikkeling paste binnen het provinciale beleid. De reden waarom de provincie akkoord is gegaan met het herzieningsbestemmingsplan is dat de planlocatie ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan was gelegen binnen het zoekgebied stedelijke ontwikkeling van de Structuurvisie en binnen de gebiedsaanduiding "integratie Stad-Land" op grond van de toentertijd geldende Verordening Ruimte van de provincie. Binnen de gebiedsaanduiding "integratie Stad-Land" waren op grond van de provinciale verordening ook stedelijke ontwikkelingen (beperkt) mogelijk. Bovendien had de gemeente 's-Hertogenbosch een detailhandelsnota waarbinnen de ontwikkeling paste, juist vanwege de specifieke vorm product gerelateerd aan Autotron.</p> <p>Met de herziening is de verkoop van deze klassieke en exclusieve auto's planologisch bestemd. Bovendien heeft de provincie opgemerkt dat de gemeente 's-Hertogenbosch deze ontwikkeling enkel toestond omdat het was beperkt tot klassieke en exclusieve auto's, en daarmee geen beïnvloeding had van reguliere detailhandel in occasions.</p> |
| 3 | In-<br>gespreksavond<br>8 september  | Wat zijn de mogelijkheden<br>om op het gebied van<br>tijdelijkheid een vergunning<br>af te geven onder de<br>Omgevingswet? | De vergunningsaanvraag ziet op het permanent vergunnen van de activiteiten. Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State mag een aanvraag voor onbepaalde tijd niet zomaar omgezet worden in een tijdelijke vergunning. Dit wordt gezien als het verlaten van de grondslag van de aanvraag. Als de aanvrager alsnog een tijdelijke omgevingsvergunning zou wensen, zal hiervoor dus een nieuwe vergunningsaanvraag gedaan moeten worden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Technische vragen behorend bij raadsvoorstel Bindend adviesrecht BOPA Koppenhoefstraat 14  
 Boxtel  
 Raadsvergadering 22 september 2026

|   |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Los van dit procedurele aspect dient ook bij een tijdelijke vergunningsaanvraag sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij ook weer getoetst zal moeten worden aan de Omgevingsvisie en de instructieregels in provinciale verordening.</p> <p>Overigens geldt voor het verlengen van een tijdelijke omgevingsvergunning dat hiervoor een nieuwe vergunningsaanvraag gedaan dient te worden. Het is niet mogelijk dat het college zelfstandig een tijdelijke omgevingsvergunning met een einddatum voor een bepaalde tijd verlengt. Bovendien is deze omgevingsvergunning verleend op grond van oud recht (de Wabo). Het college dient in zulke gevallen altijd opnieuw af te wegen of de tijdelijke situatie ruimtelijk aanvaardbaar is, en wel op basis van een nieuwe aanvraag.</p> |
| 4 | BALANS | <p>De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch heeft in 2018 met het bestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan Autotron" permanente verkoop van exclusieve en klassieke auto's toegestaan in circa 2.000 m<sup>2</sup> van de bestaande Eventronhal. Kan het college de provincie verzoeken gemotiveerd uiteen te zetten waarom deze activiteit bij Autotron verenigbaar was met de provinciale regelgeving, terwijl permanente verkoop van vergelijkbare voertuigen bij Classic Park volgens haar slechts als ondersteunende detailhandel tot 200 m<sup>2</sup> mogelijk zou zijn?</p> | <p><i>10 september 2026 hebben wij uw vraag doorgestuurd naar de provincie met het verzoek om een reactie. Zodra wij deze hebben ontvangen, informeren wij u direct.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

# Technische vragen behorend bij raadsvoorstel Bindend adviesrecht BOPA Koppenhoefstraat 14

## Boxtel

### Raadsvergadering 22 september 2026

|   |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | Combinatie95 | <p>Bedankt voor het toesturen van de onderstaande mail met bij behorende stukken. Het wordt nu een heel technisch, juridisch verhaal m.b.t. wat al bij recht is toegestaan of niet.</p> <p>Kan het college nader duiden hoe zij tegen de reactie van Pouderoyen Tonnaer aankijkt?</p> <p><i>(Nota; betreft vraag n.a.v. informatie die op verzoek van de initiatiefnemer op 9/9 per mail aan de raad is toegestuurd)</i></p> | <p><b>Algemeen</b></p> <p>De brief van 9 september 2026 van Pouderoyen Tonnaer/Classic Park B.V. naar aanleiding van de beantwoording van de technische vragen en het overige verhandelde bij de in-gespreksavond over het raadsvoorstel over het bindend adviesrecht BOPA Koppenhoefstraat 14 gaat in belangrijke mate in op de relatie tussen een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een BOPA en het onderliggende planologische regime.</p> <p>Ambtelijk en bestuurlijk is op geen moment miskend dat de bestaande bestemming als uitgangspunt dient voor de beoordeling van de aanvraag en in het bijzonder het antwoord op de vraag of de gevraagde afwijking (lees: uitbreiding van bebouwing en/of gebruik) kan worden toegestaan met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dat is dus ook geen punt van debat. Wel verschilt de uitleg die bestuurlijk en ambtelijk is gegeven aan de geldende bestemming volgens het bestemmingsplan Koppenhoefstraat 14 van de wijze waarop de aanvrager en zijn adviseur duiden wat volgens de bestemming ("bij recht") is toegestaan. Deze laatste uitleg draait volledig om een zeer extensieve interpretatie van uitsluitend het begrip "galerie" in de begripsomschrijvingen van het bestemmingsplan.</p> <p>In het raadsvoorstel wordt hier al op ingegaan in argumenten 1.7 onder a en 1.8. Gezien het gestelde in de brief van 9 september 2026 gaan wij hieronder nog nader in op de standpunten die zijn ingenomen namens initiatiefnemer.</p> <p><b>Galerie staat geen onbeperkte detailhandel toe</b></p> <p>De uitleg van het begrip galerie kan zeker geen onbeperkte detailhandel over de volledige -inpandige- vloeroppervlakte mogelijk maken. De museumfunctie dient te allen tijde voorop te blijven staan, gelet op de bestemming Cultuur en ontspanning - Museum.</p> <p>De term galerie komt in de bestemmingsomschrijving in het geheel niet voor, alleen in de begripsomschrijving van museum. In artikel 3.1 is onder a vermeld wat de bestemming van de gronden met de bestemming Cultuur en ontspanning – Museum is: "een museum voor opstelling van klassieke en andere bijzondere auto's, motoren en tractoren". Onder b tot en met h zijn functies opgenomen die ondersteunend zijn aan de bestemming museum, waaronder de 400 m<sup>2</sup> horeca en 200 m<sup>2</sup> detailhandel.</p> <p>Het begrip museum is gedefinieerd: "gebouw waarin voorwerpen van kunst, waaronder mobiel industrieel erfgoed, of wetenschap worden tentoongesteld, inclusief galerie en magazijn / opslag". Het woord gebouw maakt duidelijk dat de museumfunctie geheel inpandig dient te blijven, wat dus eveneens geldt voor de functie galerie. De toevoeging "inclusief galerie" geeft aan dat het daarbij om een ondergeschikte functie gaat, net als magazijn en opslag. De uitleg dat de toevoeging van de</p> |
|---|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Technische vragen behorend bij raadsvoorstel Bindend adviesrecht BOPA Koppenhoefstraat 14  
 Boxtel  
 Raadsvergadering 22 september 2026

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>functie galerie aan de begripsomschrijving van “museum” ertoe leidt dat over de gehele vloeroppervlakte van het museum verkoop en daarmee detailhandel is toegestaan, miskent de ondergeschiktheid van de galerie als ruimte binnen het gebouw als geheel en de functionele ondergeschiktheid van de galerie ten opzichte van de bestemming museum. De museale collectie behoort steeds voorop te staan en niet de -incidentele- verkoop van stukken uit de collectie.</p> <p>Ook ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan gold provinciaal een maximum van 200 m<sup>2</sup> voor detailhandel, zoals blijkt uit de toelichting op het plan; zie p. 32 en 41. Detailhandelsfunctie is ondersteunend, 200 m<sup>2</sup> (p. 12 en 34). “De hoofdzaak van het initiatief heeft betrekking op cultureel (museum) en recreatief/educatief gebruik, in combinatie met een galerie” (p. 43). De galerie is dus ondergeschikt aan museale functie, zie ook p. 58: “museum (met galerie)”. Het museum is dus hoe dan ook niet integraal bedoeld als galerie, daargelaten wat toegelaten is in een galerie. “Detailhandel zal ondersteunend zijn aan de hoofdfunctie en het thema classic cars en zal zeker niet het karakter krijgen van een reguliere winkel. [...] De ondergeschikte betekenis van detailhandel en horeca moet via het bestemmingsplan ook worden gewaarborgd.” (p. 72). Zie verder par. 7.3, waar de galeriefunctie in het geheel niet besproken wordt en detailhandel opnieuw als ondersteunend wordt betiteld.</p> <p>In de uitspraak van 22 december 2021 over de tijdelijke vergunning van 2021, heeft de voorzieningenrechter op basis van de planregels geoordeeld “dat een onbeperkte verkoop van klassieke auto’s niet is toegelaten op basis van het geldende bestemmingsplan. Het verkopen van auto’s is slechts toegestaan als ondersteunende detailhandel. De definitie van de functie galerie maakt dat niet anders en wil niet zeggen dat de gehele museumvoorraad kan worden tentoongesteld en worden verkocht. Dit verhoudt zich niet met het uitdrukkelijke verbod op detailhandel in artikel 3.4.2 van de planregels. Slechts 200 m<sup>2</sup> kan worden aangewend voor de verkoop van goederen, waarbij auto’s niet zijn uitgesloten. Het is niet toegestaan willekeurige auto’s te verkopen, alleen het zogenoemde mobiel industrieel erfgoed. Met andere woorden, de projectlocatie is geen autoshowroom waar onbeperkt klassieke auto’s kunnen worden verkocht.”. Dat een uitspraak in het kader van een verzoek om een voorlopige voorziening in beginsel een voorlopig oordeel inhoudt, doet op zichzelf niet af aan de juridische juistheid van dat oordeel. Het college heeft bovendien de uitspraak van de voorzieningenrechter overgenomen bij de beslissing op bezwaar.</p> <p>In het advies van de Onafhankelijke bezwaarschriftencommissie van 11 april 2022 staat bij de beoordeling van de bezwaargronden: “Detailhandel, met uitzondering van ondersteunende detailhandel, is verboden.”. Ook het advies heeft het college overgenomen in de beslissing op bezwaar. Hiertegen zijn geen beroepsgronden gericht, zodat deze overwegingen formele rechtskracht hebben.</p> |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Technische vragen behorend bij raadsvoorstel Bindend adviesrecht BOPA Koppenhoefstraat 14  
Boxtel  
Raadsvergadering 22 september 2026

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>Bij de in-gespreksavond werd door de initiatiefnemer nog gesteld dat de term “galerie” zou zijn bedacht door ambtenaren van de gemeente Boxtel. Dat is onjuist. Het bestemmingsplan is indertijd - zoals te doen gebruikelijk- inhoudelijk voorbereid door een externe partij, in opdracht van de initiatiefnemer. De term galerie is door het bureau in de begripsomschrijvingen en in de toelichting opgenomen en is zo in (het ontwerp voor) het bestemmingsplan terechtgekomen.</p> <p><b>Groot verschil tussen galerie en detailhandel in gebruikte auto’s en bussen, campers, vouwwagens, e-bikes e.d.</b></p> <p>Het begrip galerie heeft bovendien uitsluitend betrekking op kunstwerken, onder andere mobiel industrieel erfgoed, met andere woorden datgene dat in het museum tentoongesteld mag worden. Verkoop van kunstwerken onderscheidt zich qua ruimtelijke uitstraling heel nadrukkelijk van de verkoop van tweedehands middenklassers, busjes, campers en vouwwagens en e-bikes, mountainbikes en racefietsen. De doelgroep voor dergelijke producten is volstrekt afwijkend van de doelgroep van het planologisch verankerde museum en bovendien gaat het om andere handelsvolumes. Dat laatste heeft een eigen ruimtelijk effect in de vorm van onder meer bevoorrading, opslag c.q. stalling van handelsvoorraad, bezoekersstromen en bovendien is het ruimtegebruik bij de detailhandel in dergelijke vervoermiddelen veel intensiever, met name in de buitenruimte. Dat is gezien de ligging in het buitengebied extra bezwaarlijk. De stelling dat hier “uitsluitend een assortimentsverbreding” aan de orde is, miskent de ruimtelijke effecten van de detailhandel als onderdeel van dat aangevraagde aanvullende gebruik (nog los van het verschil in inzicht over de omvang van de ter plaatse toegestane detailhandel). Hier komt nog bij dat verlenen van de aangevraagde vergunning ook zou leiden tot het toestaan van detailhandel buiten het bestaande gebouw, met alle extra ruimtelijke effecten van dien.</p> <p>Initiatiefnemer heeft bij herhaling gesteld dat de uitbreiding van het gebruik ten opzichte van wat bij recht is toegestaan heel beperkt is. Dat is dus niet juist, nog los van het gegeven dat de uitleg die initiatiefnemer geeft aan de bestaande bestemming geen steun vindt in de planregels en de toelichting.</p> <p>Van de oorspronkelijke opzet van Classic Park zou bij verlening van de nu aangevraagde vergunning vrijwel niets overblijven, zie onderstaand overzicht van de beschikbare inpandige vierkante meters per functie. Dit staat dus nog los van het beoogde gebruik van de buitenruimte voor detailhandelsdoeleinden.</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Technische vragen behorend bij raadsvoorstel Bindend adviesrecht BOPA Koppenhoefstraat 14  
Boxtel  
Raadsvergadering 22 september 2026

|                                     |              |                                                                                                                                                                                                                        | <table><tr><th></th><th>Classic Park</th><th>restaurant</th><th>bedrijfswonin</th><th>subtotaal</th><th>50% gezamenlijk</th><th>derden</th><th>50% gezamenlijk</th><th>subtotaal</th><th>totaal</th></tr><tr><td>Bestemmingsplan Koppenhoefstraat 14</td><td>5571</td><td>400</td><td>138</td><td>6109</td><td>nvt</td><td>nvt</td><td>nvt</td><td>nvt</td><td>6109</td></tr><tr><td>Ruimtelijke onderbouwing 2021</td><td>2299</td><td>400</td><td>138</td><td>2837</td><td>567</td><td>2138</td><td>567</td><td>2705</td><td>6109</td></tr><tr><td>Ruimtelijke onderbouwing 2026</td><td>220</td><td>400</td><td>138</td><td>758</td><td>567</td><td>4217</td><td>567</td><td>4784</td><td>6109</td></tr></table> <p><b>Landschappelijke compensatie</b><br/>Kennelijk met het oog op de natuurcompensatie die in het kader van de omgevingsdialoog is toegezegd door initiatiefnemer, is in de brief van 9 september 2026 nog gewezen op het bepaalde in artikel 5.14 Ov. Dat artikel zou volgens aanvrager ruimte bieden om toch mee te werken aan een ontwikkeling als deze aantoonbaar zou bijdragen aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit.</p> <p>Het gestelde gaat eraan voorbij dat in artikel 5.78 niet is opgenomen dat met toepassing van artikel 5.14 de betreffende niet-agrarische activiteit mogelijk kan worden gemaakt (in tegenstelling tot bijvoorbeeld artikel 5.77 Ov). Ook in artikel 5.55 Ov wordt toepassing van artikel 5.14 niet als mogelijkheid genoemd. Het kan dan ook in het midden blijven in hoeverre de afspraken met Het Groene Hart zouden kunnen worden gekwalificeerd als aantoonbare bijdrage aan het fysiek versterken van de omgevingskwaliteit in de zin van artikel 5.14 Ov. Met de verwijzing naar het bepaalde in artikel 5.14 Ov in de brief van 9 september 2026 wordt verder uit het oog verloren dat door aanvrager niet wordt aangetoond dat aan de overige cumulatieve voorwaarden van artikel 5.14 Ov wordt voldaan en de aanvraag daar bovendien niet op ziet.</p> <p><b>Conclusie</b><br/>De aanvullende reactie van de initiatiefnemer leidt niet tot een wijziging van ons ambtelijk advies. Wij handhaven daarom het advies zoals opgenomen in het aan u voorgelegde raadsvoorstel.</p> |           | Classic Park    | restaurant | bedrijfswonin   | subtotaal | 50% gezamenlijk | derden | 50% gezamenlijk | subtotaal | totaal | Bestemmingsplan Koppenhoefstraat 14 | 5571 | 400 | 138 | 6109 | nvt | nvt | nvt | nvt | 6109 | Ruimtelijke onderbouwing 2021 | 2299 | 400 | 138 | 2837 | 567 | 2138 | 567 | 2705 | 6109 | Ruimtelijke onderbouwing 2026 | 220 | 400 | 138 | 758 | 567 | 4217 | 567 | 4784 | 6109 |
|-------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|------------|-----------------|-----------|-----------------|--------|-----------------|-----------|--------|-------------------------------------|------|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|------|-------------------------------|------|-----|-----|------|-----|------|-----|------|------|-------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|------|------|
|                                     | Classic Park | restaurant                                                                                                                                                                                                             | bedrijfswonin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | subtotaal | 50% gezamenlijk | derden     | 50% gezamenlijk | subtotaal | totaal          |        |                 |           |        |                                     |      |     |     |      |     |     |     |     |      |                               |      |     |     |      |     |      |     |      |      |                               |     |     |     |     |     |      |     |      |      |
| Bestemmingsplan Koppenhoefstraat 14 | 5571         | 400                                                                                                                                                                                                                    | 138                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6109      | nvt             | nvt        | nvt             | nvt       | 6109            |        |                 |           |        |                                     |      |     |     |      |     |     |     |     |      |                               |      |     |     |      |     |      |     |      |      |                               |     |     |     |     |     |      |     |      |      |
| Ruimtelijke onderbouwing 2021       | 2299         | 400                                                                                                                                                                                                                    | 138                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2837      | 567             | 2138       | 567             | 2705      | 6109            |        |                 |           |        |                                     |      |     |     |      |     |     |     |     |      |                               |      |     |     |      |     |      |     |      |      |                               |     |     |     |     |     |      |     |      |      |
| Ruimtelijke onderbouwing 2026       | 220          | 400                                                                                                                                                                                                                    | 138                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 758       | 567             | 4217       | 567             | 4784      | 6109            |        |                 |           |        |                                     |      |     |     |      |     |     |     |     |      |                               |      |     |     |      |     |      |     |      |      |                               |     |     |     |     |     |      |     |      |      |
| 6                                   | CDA          | Zou graag een reactie ontvangen van het college op de brief van Rassers advocaten.<br><i>(Nota; betreft vraag n.a.v. informatie die op verzoek van de initiatiefnemer op 21/9 per mail aan de raad is toegestuurd)</i> | <p>De brief van Rassers is grotendeels een herhaling van zetten en levert in zoverre alleen voortzetting van de lopende discussie op. De brief levert geen nieuwe inzichten op.</p> <p>Bij de beantwoording van de tweede technische vraag van de in-gespreksavond van 8 september is al uitgelegd waarom de situatie van het Autotron anders is dan van Classic Park. Voor Autotron Exclusive is in 2018 een maatbestemming vastgesteld, die binnen het toenmalige provinciale beleid paste. Een dergelijke maatbestemming ontbreekt bij Classic Park, ook los van de uitleg van het begrip galerie. Detailhandel in personenauto's, lichte bestelwagens fietsen en kampeermiddelen past niet binnen de bestemming en niet in het gemeentelijke en provinciale beleid.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                 |            |                 |           |                 |        |                 |           |        |                                     |      |     |     |      |     |     |     |     |      |                               |      |     |     |      |     |      |     |      |      |                               |     |     |     |     |     |      |     |      |      |

Technische vragen behorend bij raadsvoorstel Bindend adviesrecht BOPA Koppenhoefstraat 14  
Boxtel  
Raadsvergadering 22 september 2026

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>Het college is bekend met genoemde uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak.</p> <p>Het ambtelijke advies blijft gezien het voorgaande om te blijven bij het raadsvoorstel waarin de raad negatief adviseert op de vergunningaanvraag.</p> |
|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|