



# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD (AANGEPAST)

**Datum** : 10 november 2015

**Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders

**Onderwerp** : Vaststelling bestemmingsplan "Peelstraat 22-24 Boekel"

### Samenvatting

Initiatiefnemer heeft de onderstaande ontwikkelingen bij diens paardenhouderij/manege aan de Peelstraat 22-24, vastgelegd in het door uw gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan:

- Het vestigen van een Bed & Breakfast in de aanwezige quarantainestal met een oppervlakte van **150** m<sup>2</sup>.
- Het omzetten van de op het perceel aanwezige kantine naar een ontvangst- c.q. horeca-ruimte voor dagrecreanten en het realiseren van een tweede terras.

Het voornemen past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid. Het past binnen de verschillende visies die zijn opgesteld en is daarmee wenselijk.

### Voorgesteld besluit:

1. Het bestemmingsplan "Peelstraat 22-24 Boekel" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het in officiële procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan.
2. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

### Inleiding/probleemstelling:

Initiatiefnemer heeft diens plannen voor het vestigen van een Bed & Breakfast (B&B) in de aanwezige quarantainestal aan de Peelstraat 22 aan de gemeente voorgelegd. Hieraan heeft hij toegevoegd dat hij graag een ontvangst- c.q. horecaruimte wil realiseren voor dagrecreanten. De bestaande kantine in de rijhal en het daarbij liggende terras zullen in gebruik genomen worden als kleinschalige horeca/ontvangstruimte. Een tweede terras zal aangelegd worden op het voorterrein, evenals enkele natuurlijke speeltoestellen voor kinderen. Ook wordt gedacht aan het inrichten van een parkachtige beeldentuin in het bosje voor de bedrijfswoning.

Deze functies wil hij oprichten naast de heden aanwezige paardenhouderij/manege omdat deze elkaar in zijn ogen prima aanvullen en een meerwaarde zijn voor de natuur-recreatieve omgeving (Groene Ladder). De locatie gaat dienen als vertrekpunt en ontmoetingsplaats voor de recreatieve wandelaar, fietser en in mindere mate de mountainbiker en ruiter.

Het voorgaande wordt mogelijk gemaakt middels het bestemmingsplan 'Peelstraat 22-24 Boekel' dat middels het voorliggende voorstel aan u wordt voorgelegd.

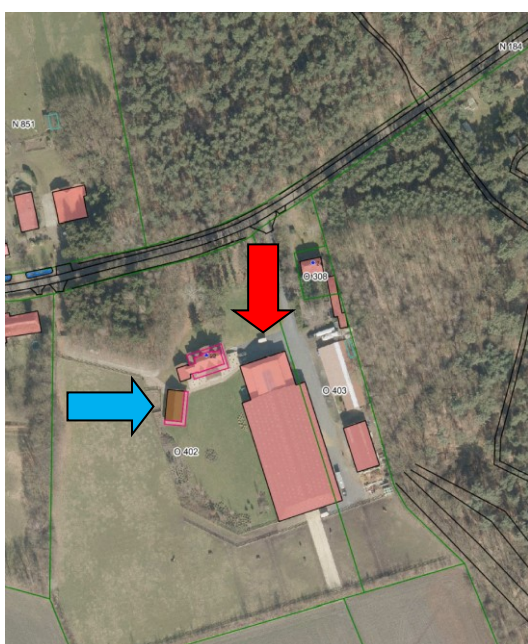
### Relatie met eerdere besluitvorming:

- ✓ Bestemmingsplan Buitengebied 2005
- ✓ Structuurvisie Boekel
- ✓ Verordening ruimte 2014
- ✓ Beleidsvisie De Groene Ladder

### Beoogd resultaat:

Hieronder zijn een luchtfoto en een aanzichtfoto weergegeven. De gekleurde pijlen in de luchtfoto geven de locaties aan waar de B&B en de ontvangst- c.q. horecaruimte gerealiseerd gaan worden.

- De quarantaine stal met een oppervlakte van **150 m<sup>2</sup>** zal worden omgebouwd tot een gelegenheid waar Bed & Breakfast (B&B) zal worden uitgeoefend.
- De bestaande kantine, die nu enkel en alleen ten dienste staat van de paardenhouderij, zal in gebruik genomen worden als kleinschalige horeca- c.q. ontvangstruimte, ook voor derden (recreanten, bezoekers B&B etc.). Tevens zal er een tweede terras aangelegd worden.

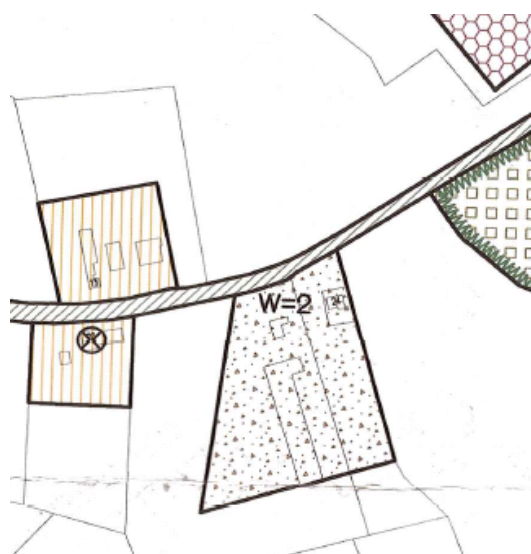


### Bestemmingsplan Buitengebied 2005

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2005 heeft het perceel van initiatiefnemer de bestemming 'Paardenhouderij'. De als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor paardenhouderijen welke niet zijn aan te merken als agrarisch bedrijf of manege conform de Staat van paardenhouderijen, met als ondergeschikte functie:

- Woondoeleinden in bedrijfswoningen;
- Aan huis gebonden beroepen of bedrijven als ondergeschikte functie en onder de voorwaarden als omschreven in lid 12.3;
- Kleinschalig kamperen bij een functionerende paardenhouderij.

Het drijven van een Bed and breakfast en het oprichten van een ontvangst- c.q. horecaruimte voor derden zijn niet in overeenstemming met deze doeleindenomschrijving. Er zijn tevens geen binnenplanse



afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen op basis waarvan tegemoet gekomen kan worden aan het voornemen. Vandaar dat het initiatief geregeld dient te worden middels het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure. Ons college heeft overwogen dat er sprake is van een wenselijke ontwikkeling.

### Beleidsregels inzake de vestiging van een Bed & Breakfast

Het voornemen om een B&B op te richten is om twee redenen in strijd met de vastgestelde gemeentelijke beleidsregels. De B&B activiteiten mogen bij een paardenhouderij enkel en alleen plaatsvinden in de bedrijfswoning of in bijgebouwen behorende bij de woning. In het voorliggende geval is er sprake van een bedrijfsgebouw waarin de B&B opgericht gaat worden. Dit is niet toegestaan. Daarnaast mag de maximale oppervlakte conform de regels 'slechts' een oppervlakte beslaan van 100 m<sup>2</sup>. Initiatiefnemer gaat uit van **150** m<sup>2</sup>.

Op basis van de onderstaande beleidsdocumenten en visies heeft ons college geoordeeld dat de afwijkingen ten opzichte van ons beleid niet onoverkomelijk zijn.

### Structuurvisie



Het perceel is gelegen binnen de aanduiding 'woonwerklandschap' direct tegen een gebied aan dat is aangeduid met 'versterking boslandschap'.

Het gebied dat is aangeduid als 'Woonwerklandschap' dient een kwaliteitsimpuls te krijgen door bijvoorbeeld het stimuleren van initiatieven voor ontplooiing van wonen en kleinschalige bedrijvigheid alsmede op het gebied van toerisme en recreatie. Zo is bijvoorbeeld ontwikkeling mogelijk van recreatie en agro-toerisme, in combinatie met de verbetering van recreatieve routes.

Het recreatieve voornemen van initiatiefnemer past prima binnen de uitgangspunten zoals die opgenomen zijn in de structuurvisie

### De Groene Ladder

Het locatie van het voorliggende initiatief valt in de middenzone: Landgoed. Dit is een gebied met bos, natuur en landbouw dat een samenhangend geheel vormt met een hoofdgebouw of andere landschappelijke dragers. Het thema in deze zone is bos & gastvrijheid. In de visie staat omschreven dat Boekels Hout als recreatieve poort het startpunt voor wandel- en fietsroutes in de omgeving is. Het initiatief past hier binnen en kan ook als startpunt voor deze routes gelden.

### Vitaal Buitengebied Boekel

De beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel biedt de gemeente en initiatiefnemers ontwikkelingsruimte voor nieuwe en andere activiteiten in het buitengebied onder de voorwaarde dat er een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt gerealiseerd. Het voorliggende verzoek moet hier een invulling aan geven.

### *Strategie*

Op basis van de strategie moet bekeken worden of een ontwikkeling past binnen de vier geformuleerde principes. Deze zijn hieronder **dikgedrukt** weergegeven. De beoordeling die heeft plaatsgevonden is daarachter opgenomen.

1. **Past het binnen de zonerings- en prioritaire functies?** Het perceel is gelegen in het woonwerklandschap maar ligt tegen het bosgebied aan. Het toestaan van een B&B en het oprichten van een kleinschalige horecagelegenheid leidt in beginsel niet tot een bedreiging van de prioritaire functies. Het recreatieve voornemen kan die functies juist versterken.

2. **Draagt de ontwikkeling bij aan de kwaliteit van het landschap?** Het landschappelijk inpassingsplan is nader uitgewerkt. Hieruit komt naar voren dat het perceel grotendeels al landschappelijk is ingepast. De inpassing wordt echter nog verder versterkt door het planten van nieuwe bomen en hagen.
3. **Past het binnen de zonering dynamiek - luwte - rust?** Het perceel is gelegen in een gebied waar sprake is van 'luwte'. Luwte wil zeggen dat er beperkingen gesteld worden aan de aard van de vormen van gebruik als het gaat om verkeersaantrekkende, intensiteit van gebruik en verstoring van de primaire functie van het gebied als productielandschap. De B&B en horecafunctie betreffen extensieve functies die passen binnen de zonering van het gebied.
4. **Wordt de balans tussen dorp en platteland niet verstoord?** Hiervan is geen sprake. Het drijven van een B&B past prima in het buitengebied. Vanuit toeristisch - recreatief oogpunt is dit een goede locatie. Datzelfde geldt voor de horecafunctie die opengesteld wordt voor derden. De vestiging van beide functies staat het gelijksoortige aanbod in de bebouwde kom niet in de weg. Dit leidt gewoonweg tot een meer gevarieerd aanbod aan recreatieve mogelijkheden.

#### Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat per bouwperceel slechts één hoofdfunctie is toegestaan. Zolang de 'B&B-' en 'horeca activiteiten' ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie, paardenhouderij/manege, dan levert dit geen problemen op.

#### **Keuzemogelijkheden:**

Uw gemeenteraad kan ervoor kiezen om het voorliggende bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen. Aanleiding hiertoe wordt niet gezien omdat het recreatieve initiatief kleinschalig is en prima past binnen de kaders die wij als gemeente stellen in het gebied.

#### **Argumenten:**

Zie het genoemde onder het kopje 'beoogd resultaat'.

#### **Financiële gevolgen en dekking:**

Met initiatiefnemer is een exploitatie- en een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd. De gemeente hoeft verder geen kosten te maken om het initiatief mogelijk te maken. De leges voor het aanvragen van een bestemmingsplanprocedure worden nog in rekening gebracht bij initiatiefnemer.

#### **Risico's:**

Niet van toepassing.

#### **Communicatie:**

Uw besluit zal worden gecommuniceerd op de gebruikelijke wijze (website, lokaal weekblad, Staatscourant). Natuurlijk wordt initiatiefnemer eerst zelf op de hoogte gesteld alvorens uw besluit gepubliceerd wordt.

#### **Uitvoering en evaluatie:**

Niet van toepassing.

**Voorstel:**

1. Het bestemmingsplan "Peelstraat 22-24 Boekel" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het in officiële procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan.
2. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris

de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- ✓ Bestemmingsplan Peelstraat 22-24 Boekel
- ✓ Landschappelijk inpassingsplan
- ✓ Planschadeovereenkomst
- ✓ Exploitatie- en erfbepantingsovereenkomst

Bijlagen die zijn bijgevoegd: