

Ruimtelijke onderbouwing
Bed & Breakfast
Keijenhurksedreef 2



- 1.
2. Inleiding
 - 2.1 Achtergrond
 - 2.2 Ligging plangebied
3. Plan
 - 3.1 Huidige situatie
 - 3.2 Toekomstige situatie
4. Beleid
 - 4.1 Provinciaal beleid
 - 4.2 Gemeentelijk beleid
5. Ruimtelijke aspecten
 - 5.1 Stedenbouw
 - 5.2 Landschappelijke inpassing
 - 5.3 Archeologie en cultuurhistorie
6. Milieuaspecten
 - 6.1 Bodemkwaliteit
 - 6.2 Relatie Wet geluidhinder
 - 6.3 Luchtkwaliteit
 - 6.4 Externe veiligheid
 - 6.5 Hinderlijke bedrijvigheid
 - 6.6 Wet geurhinder en veehouderij
 - 6.7 Natuur en ecologie
 - 6.8 Water
 - 6.9 Kabels en leidingen
7. Uitvoerbaarheid
 - 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 7.2 Economische uitvoerbaarheid
8. Vertaling initiatief in ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Oirschot

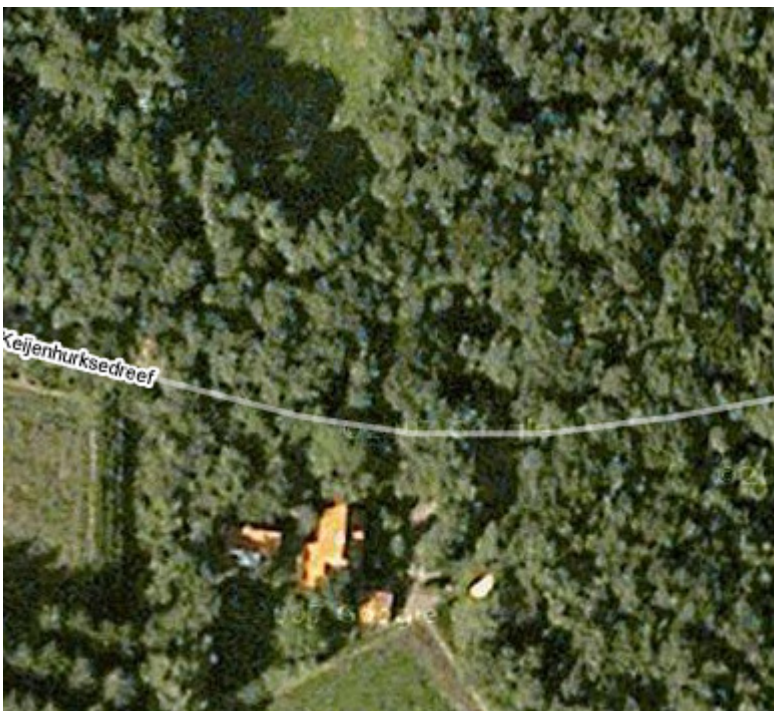
2. Inleiding

2.1 Achtergrond

Op de locatie Keijenhurksedreef 2 te Westelbeers is een woning en een aantal bijgebouwen aanwezig. Eén van deze bijgebouwen leent zich bij uitstek voor een recreatief medegebruik. In dit rapport zal nader worden ingegaan op deze locatie en dit bijgebouw (verder te noemen 'B&B-ruimte'). Mevrouw H.E.M. Rozijn wil deze B&B-ruimte gebruiken voor het bieden van overnachtingsruimte aan toeristen. Het betreft een idyllisch gelegen gebouwtje dat tezamen met de woning Keijenhurksedreef 2 een mooi ensemble vormt en daarmee een gewild verblijfsobject is op de Landschotse Heide in de directe nabijheid van het ven de Keijenhurk. Het project betreft een aanvraag voor de realisatie van een Bed&Breakfast accommodatie.

2.2 Ligging plangebied

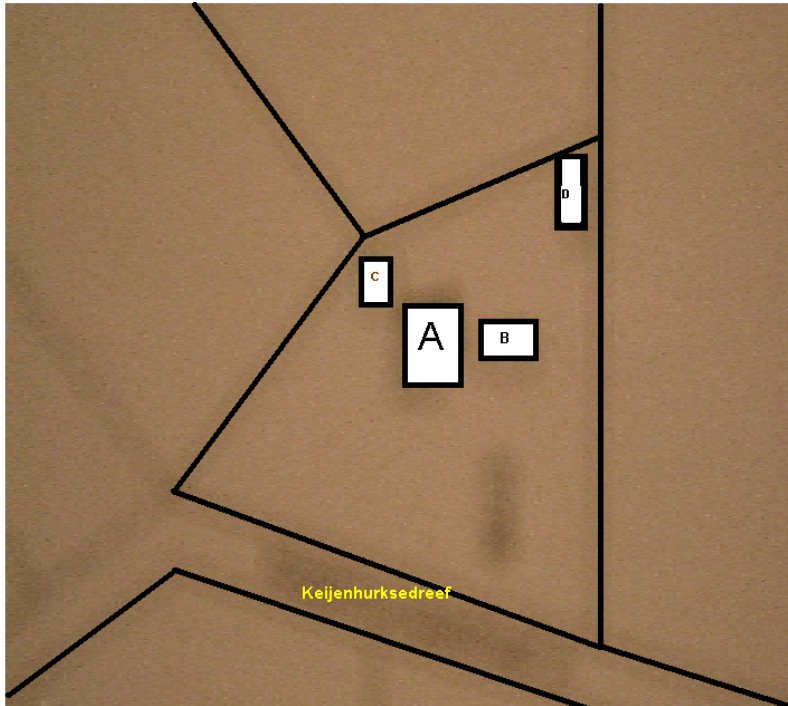
Het plangebied is gelegen aan de Keijenhurksedreef 2 ten oosten van Westelbeers. Het ligt in een agrarisch gebied (GHS-natuur).



3. Plan

3.1 Huidige situatie

Schets bestaande situatie



In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied:

- A. woonhuis
- B. bijgebouw
- C. bijgebouw
- D. bijgebouw



Locatie vanaf de Keijenhurksedreef

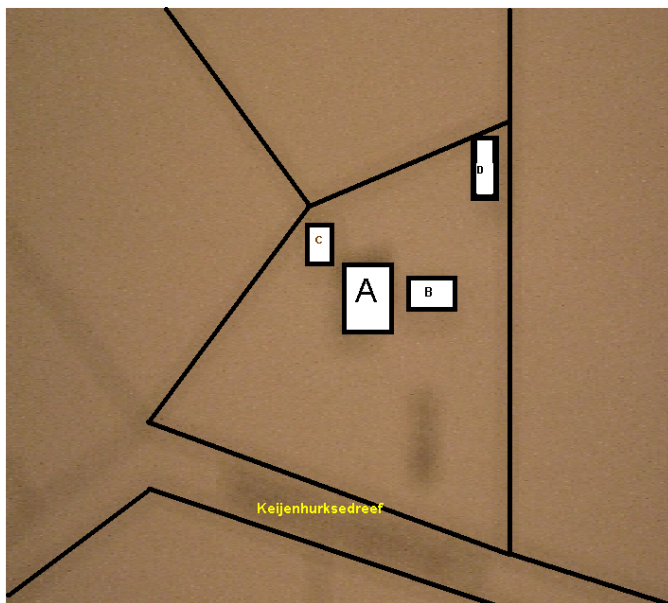


Keijenhurksedreef



Uitzicht op het ven De keijenhurk vanaf de beoogde B&B-ruimte

3.2 Toekomstige situatie



Schets toekomstige situatie op

In de toekomstige situatie bevindt zich in het plangebied:

- A. woonhuis
- B. Bed and Breakfast accommodatie
- C. bijgebouw
- D. bijgebouw

De Bed and Breakfast accommodatie heeft een oppervlakte van circa 60 m². Binnen de accommodatie zijn verblijfsmogelijkheden voor 4 personen. Binnen de voorziening zijn sanitaire voorzieningen (douche en toilet) aanwezig.

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast.

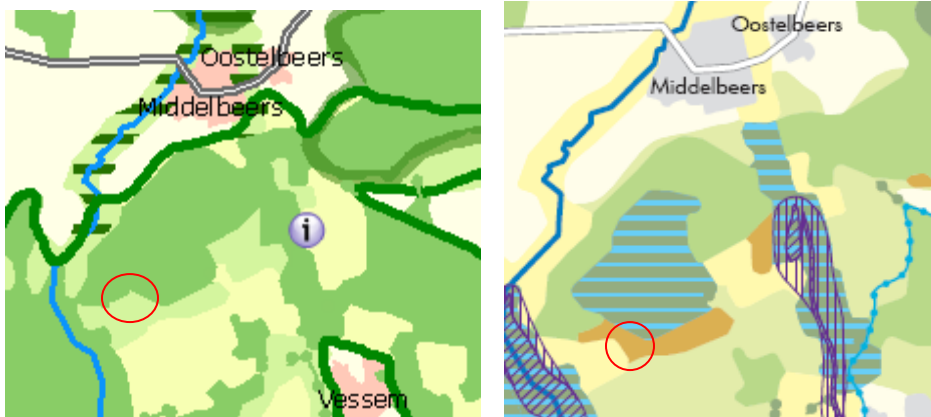
Parkeren heeft plaats op eigen terrein. Verharding is aanwezig. Uitbreiding van parkeervoorzieningen kan achterwege blijven. Er zijn parkeermogelijkheden op eigen terrein van de woning Keijenhurksedreef 2 en op de oprit van de accommodatie. In totaal is er ruimte voor 5 auto's. Het initiatief zal derhalve niet leiden tot parkeeroverlast voor de omgeving.

Het gebruik van de bed & breakfastaccommodatie aan de Keijenhurksedreef leidt niet tot een onevenredige verkeersbelasting van deze en omliggende wegen in het buitengebied van de gemeente Oirschot. De extra verkeersbewegingen van en naar het perceel worden eenvoudig opgevangen in de bestaande verkeersstroom.

Het initiatief zal derhalve niet leiden tot parkeeroverlast voor de omgeving.

4. Beleid

4.1 Provinciaal beleid



Interim Structuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De **Interimstructuurvisie** komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. De **Paraplunota** bevat de concretisering van de hoofdlijnen van het beleid zoals weergegeven in de Interimstructuurvisie. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

Onderhavig plangebied is gelegen op de grens van de GHS-natuur en GHS Landbouw.

Nieuwe locaties voor verblijfsrecreatie

Nieuwe locaties voor dag- verblijfsrecreatie in de GHS en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden. Verder moet verblijfsrecreatie op een nieuwe locatie in de GHS leiden tot verrijking van het toeristisch product in de streek.

Met het initiatief wordt rekening gehouden met de draagkracht van het betrokken gebied. Er is sprake van de oprichting van kleinschalige verblijfsvoorziening, in bestaande bebouwing. Het initiatief vormt een aanvulling op het recreatieaanbod in de regio.

Reconstructieplan 'Beerze-Reusel'

Het plangebied is gelegen in extensiveringsgebied natuur. Doel van extensiveringsgebieden is het behouden en versterken van waarden op het gebied van water, bodem, natuur, bos, landschap en cultuurhistorie. Daarnaast wonen (op bestaande locaties), grondgebonden landbouw en kleinschalige, extensieve recreatie. De correctieve herziening van het reconstructieplan heeft geen betrekking op de genoemde gebiedsaanduidingen.

De locatie is gelegen in een beschermingszone natte natuur. Deze zones zijn ingesteld om te voorkomen dat de natte natuurplekjes verdrogen. Het beleid in deze gebieden is gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur en de externe bescherming voor ingrepen die een ongewenste beïnvloeding van natuurwaarden kunnen hebben. Er mogen in het gebied of in de omgeving geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de situatie in de natte natuurplek tot gevolg hebben. Zoals eerder aangegeven hebben geen bouwwerkzaamheden plaats, wordt er niet gesloopt en hebben geen grondwerkzaamheden plaats.

In het reconstructiegebied Beerze-Reusel wil men ruimte bieden voor versterking en verdere ontwikkeling van (kleinschalige) dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Deze moeten wel voldoende opleveren in economische zin. Hierdoor kan de continuïteit van de voorziening worden gegarandeerd. Interessant is een koppeling van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Nieuwe vormen van (kleinschalige) verblijfsrecreatie zijn welkom. Met het initiatief wordt hier invulling aan gegeven.

4.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus Oirschot

Het plangebied valt binnen het landschapstype Natuur. In dit gebied ligt het accent op natuurdoelen. De Structuurvisie plus is beperkt tot het vastleggen van hoofdlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Hierbinnen kunnen oplossingen worden gezocht.

Integrale visie Toerisme-Recreatie Gemeente Oirschot

Op de kaart ' Ruimtelijke toeristische recreatieve visie Oirschot' is het plangebied aangegeven als gebied voor "extensieve natuurgerichte recreatie". In deze gebieden is extensieve verblijfsaccommodatie mogelijk.

Het initiatief voorziet in een extensieve kleinschalige accommodatie en sluit hiermee aan bij de gemeentelijke visie.

Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Oirschot

Voor de betreffende gronden zijn het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld dd. 17 oktober 2000) en het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening 2003' (vastgesteld dd. 19 januari 2004) plus de partiële herziening 2006 van gemeente Oirschot vigerend.
In dit bestemmingsplan is aan het perceel de bestemming 'Wonen' toegekend'.

Voorschriften vigerend bestemmingsplan

Woondoeleinden

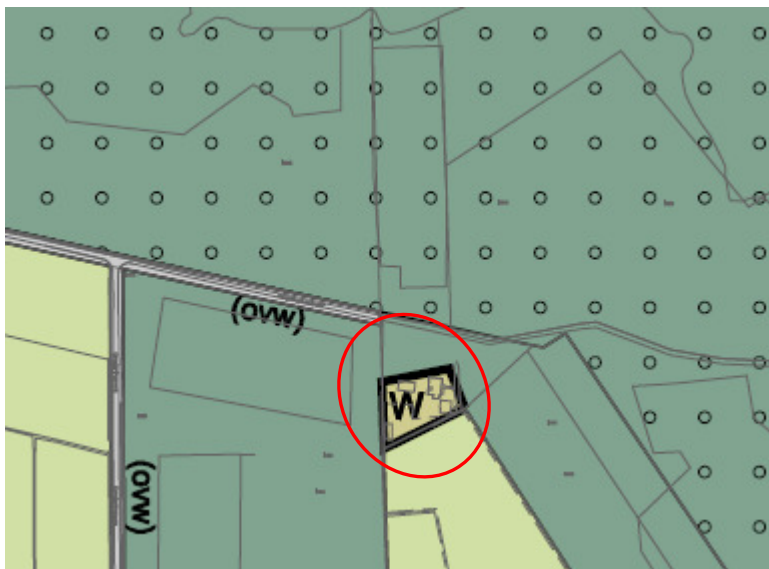
De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming zoals woningen met vrijstaande bijgebouwen en bijbehorende andere bouwwerken.

Het vigerende bestemmingplan buitengebied biedt geen mogelijkheden voor de gewenste ontwikkelingen.

Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2008

In het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied van januari 2008 is aan het plangebied de bestemming 'Woondoeleinden' toegekend. Tevens ligt het plangebied in extensiveringsgebied en in de zone 'extensieve natuurgerichte waterrecreatie'.



In de voorschriften van het voorontwerp zijn de volgende van belang zijnde vrijstellingen beschreven:

- Bed&Breakfast voorzieningen kunnen als nevenactiviteit in bestaande bebouwing worden gerealiseerd te worden in bestaande bebouwing tot een maximale oppervlakte van 150m². De oppervlakte van de beoogde voorziening bedraagt slechts circa 60 m².
- Indien de nevenactiviteit plaatsvindt binnen de zone 'extensieve natuurgerichte recreatie' dan dient deze te worden gerealiseerd in een karakteristiek gebouw.

Het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied biedt mogelijkheden voor de realisatie van de Bed&Breakfast accommodatie. Voorwaarde daarbij is dat dit plaatsheeft in een karakteristiek gebouw. De accommodatie aan de Keijenhurksedreef is niet aangemerkt als een beeldbepalend pand of als een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument. De locatie heeft vanuit de tweede wereldoorlog een belangrijke betekenis gehad als onderduikadres en heeft daarmee een belangrijke lokale cultuurhistorische betekenis. Daarnaast vormt de woning tezamen met de bijgebouwen op deze locatie een sfeervol en herkenbaar ensemble in het landschap.

5. Ruimtelijke aspecten

5.1 Stedenbouw

In het plangebied worden geen nieuwe gebouwen opgericht.

5.2 Landschappelijke inpassing

Zoals kan worden opgemaakt uit de in de onderbouwing opgenomen foto's en luchtfoto is de locatie Keijenhurksedreef 2 gelegen temidden van de natuur.

Het initiatief is ruimtelijk-visueel, architectonisch en landschappelijk goed in de omgeving ingepast en heeft een positief effect op het huidige ruimtelijke beeld. Het initiatief zal geen schade toebrengen aan belangen van de in de omgeving aanwezige waarden en functies.

De locatie ligt buiten de omrasterde begrazingseenheid van de Landschotse Heide. Op een zeer korte afstand zijn de zogenaamde klaphekken gelegen die toegang geven tot de kern van het natuurgebied. Wandelmogelijkheden zijn er ruim voorhanden. De projectlocatie is landschappelijk al heel goed ingepast. Het perceel sluit qua natuur en landschap aan op het natuurgebied De Landschotse Heide.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

In het plangebied worden geen bouwwerken opgericht of grondwerkzaamheden uitgevoerd. De aanvrager hoeft geen archeologisch vooronderzoek te doen om na te gaan of, en waar, zich archeologische waarden in de bodem bevinden.

6. Milieuaspecten

6.1 Bodemkwaliteit

In het plangebied worden geen bouwwerken opgericht of grondwerkzaamheden uitgevoerd. De grond zal dus niet geroerd worden. Er is daarmee geen bezwaar tegen voorgenomen plannen op het gebied van "bodem".

6.2 Relatie Wet geluidhinder

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in een bestaand bijgebouw 1 B&B kamers mogelijk gemaakt. De B&B kamer is geen geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Het uitbreiden van een woning wordt niet beschouwd als het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw. Er hoeft in het kader van de Wet Geluidhinder geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

6.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Wegens de kleinschaligheid van voorliggende ontwikkeling en de beperkte verkeersaantrekkende werking draagt het initiatief niet in betekende mate bij.

6.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

6.5 Hinderlijke bedrijvigheid

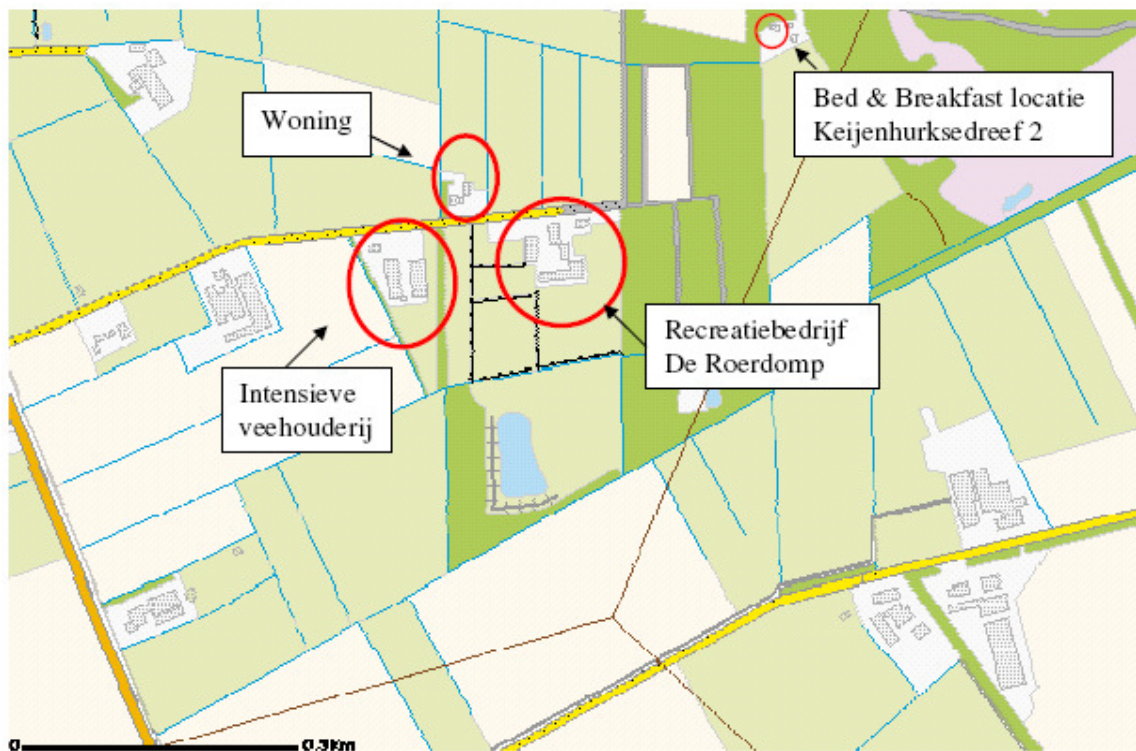
In en in de omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgestelde ontwikkeling.

6.6 Wet geurhinder en veehouderij

Woon en verblijfsklimaat

Voor de beoordeling van de bestemmingsplanwijziging aan de Wgv is een tweetal vragen van belang:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd;
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad.



De locatie Keijenhurksedreef 2 ligt op een grote afstand van omliggende agrarische bedrijven (op Broekeindsedijk, Ontginningsweg en Ir. van Meelweg). Op kortere afstand van deze bedrijven liggen andere burgerwoningen en een kampeerboerderij. Deze vormen reeds de belemmerende factor voor deze bedrijven, niet de toegevoegde bed-and-breakfast binnen het bestemmingsvlak "wonen" aan de Keijenhurksedreef 2. Daarnaast is er door de ontwikkeling aan de Keijenhurksedreef 2 geen sprake van een wijziging van de aard van het gebied, bijvoorbeeld dat het als stedelijk gebied gekwalificeerd zou moeten worden, waardoor er een andere geurnorm voor het gebied zou gaan gelden die omliggende agrarische bedrijven wel zou belemmeren. De ontwikkeling op de Keijenhurksedreef 2 vormt dan ook geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven. Gezien de ligging van de agrarische bedrijven en de ligging van de Keijenhurksedreef 2 nabij een beschermd natuurgebied, kan er ook geen sprake zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat op de Keijenhurksedreef 2. De Wet geurhinder en veehouderij dient er ook voor geen nieuwe geurgevoelige functies toe te staan op locaties die daar niet geschikt voor zijn gezien het geuraspect. Uit het vorenstaande kan de conclusie worden getrokken dat er door de ontwikkeling op de Keijenhurksedreef 2 geen sprake is van een belemmering van omliggende agrarische bedrijven en dat ter plaatse geen sprake is van een woon- en leefklimaat waarbinnen het niet mogelijk en wenselijk is nieuwe geurgevoelige functies toe te voegen.

6.7 Natuur en ecologie

Vogel- en Habitatrichtlijnen en natuurbeschermingswet

De Europese Unie heeft twee richtlijnen vastgesteld die zorgdragen voor de bescherming van de belangrijkste Europese natuurwaarden: de Vogelrichtlijn uit 1979 en de Habitatrichtlijn uit 1992. Het hoofddoel van de Vogelrichtlijn is het in stand houden van alle natuurlijke in het wild levende vogelsoorten op de Europese grondgebied van de Lidstaten. De Habitatrichtlijn heeft tot doel bij te dragen aan het waarborgen van de biodiversiteit door het instandhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de Lidstaten. Beide richtlijnen onderscheiden daarbij te beschermen gebieden en te beschermen soorten. De soorten die middels deze regeling zijn beschermd zijn in Nederland overgenomen in de Flora- en faunawet. De overkoepelende naam voor Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn gebieden is Natura2000 gebieden. De natuurbeschermingswet 1998 beschermt gebieden in Nederland met bijzonder natuurwaarden.

Huidige situatie

Het plangebied en de directe omgeving maken onderdeel uit van een Natura 2000 gebied waarvoor de procedure voor aanwijzing en opstelling van een beheersplan nog definitief moeten worden vastgesteld. Het plangebied maakt deel uit van natuurmonument Landschotse Heide.



Kaart van ministerie van LNV met natuurgebieden

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 regelt de flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden. Beschermde planten mogen niet worden geplukt, uitgestoken of worden verzameld. Daarnaast geeft de wet aan dat het niet is toegestaan om de directe leefomgeving van de beschermde soorten te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Huidige situatie

Middels een quick scan op basis van inventarisatiegegevens van de Provincie Noord-Brabant, kunnen de te verwachten beschermde soorten in het projectgebied worden aangegeven.

Natuurwaarden

De beschermde soorten die naar verwachting in het projectgebied aanwezig zijn betreffen hoofdzakelijk algemene soorten.

Voor deze soorten geldt de lichtste vorm van bescherming waarop een vrijstelling van de verbodsbepalingen van toepassing is. Vanuit de algemene zorgplicht blijft het wenselijk voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten. Voor vogels geldt geen vrijstelling en moeten verboden handelingen worden voorkomen.

Effecten op flora en fauna

Uit inventarisatiegegevens van de Provincie Noord Brabant is niet op te maken dat bijzondere beschermde soorten voor komen op de projectlocatie. Het initiatief heeft vanwege het kleinschalige karakter geen invloed op de leefmilieus van de in de omgeving voorkomende vogel- of plantensoorten. Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat geen van de beschermde leren worden verontrust, dat de nesten, hollen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats.

Zoals eerder aangegeven hebben geen bouwwerkzaamheden plaats, wordt er niet gesloopt en hebben geen grondwerkzaamheden plaats.

Inpassingsmaatregelen

De verblijfsrecreatie die op de projectlocatie gerealiseerd wordt, is zeer extensief. De B&B voorziening wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. De verstoring die dit teweeg brengt is minimaal.

Ecologische hoofdstructuur en effecten hierop

Het plangebied is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur maar heeft geen invloed op het functioneren hiervan.

Het streefbeeld voor de Landschotse heide is het herstel van droge en natte heide. De projectlocatie en de activiteiten op de projectlocatie zijn hier niet op van invloed. De kleinschalige, extensieve verblijfsrecreatie op de projectlocatie heeft geen nadelige uitstralingseffecten aangezien het geringe aantal gebruikers van de accommodatie geen negatieve invloed heeft op de draagkracht van het gebied.

6.8 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van Waterschap De Dommel is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Eén van de zaken die wordt nagestreefd, is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Zoals aangegeven zullen er ten behoeve van het B&B-initiatief **geen** bouw-, sloop- of grondwerkzaamheden plaatshebben. Dit betekent dat er geen gevolgen zijn voor de natte natuurparel of de beschermingszones ervan.

Om te zorgen dat de waardevolle elementen in Oirschot behouden blijven, de kwaliteit van het water verbetert en het watersysteem op orde blijft, heeft de gemeente Oirschot met de waterpartners een waterplan opgesteld. Het waterplan komt tot de volgende voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen:

- afkoppelen van verhard oppervlak en water zo lang mogelijk vasthouden;
- gebruik van materialen die het water niet verontreinigen.

Het initiatief in het plangebied brengt geen extra verharding met zich mee.

Het perceel Keijenhurksedreef alsmede de B&Baccomodatatie is op het riool aangesloten via een persleiding.

6.9 Kabels en leidingen

In het plangebied worden geen bouwwerken opgericht of grondwerkzaamheden uitgevoerd.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing komt als bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan en wordt als onderdeel van het ontwerp ter inzage gelegd.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Oirschot geen negatieve financiële gevolgen hebben. Alle kosten van het plan, bestaande uit de realisatie van de B&B kamer, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft hier slechts geringe investeringen omdat de B&B kamer in bestaande bebouwing gerealiseerd wordt en alleen ingericht hoeft te worden. Hierdoor zijn grote investeringen niet nodig. Aanvrager is bereid om met de gemeente een overeenkomst te sluiten inzake het verhalen op aanvrager van de eventueel in te dienen claims van planschade.

8. Vertaling initiatief in ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Oirschot

Om het beschreven initiatief mogelijk te maken dient, op basis van de voorgaande beschrijving, het ontwerpbestemmingsplan buitengebied te worden aangepast om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken. Eerder is ingegaan op de cultuurhistorische betekenis van de locatie.