

NOTA van zienswijzen en wijzigingen, behorende bij het raadsbesluit van 23 mei 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan Esschebaan 31 Boxtel

Inleiding

Aan de Esschebaan 31 in Boxtel is een bestemmingsplan voorbereid ten behoeve van het wijzigen van een agrarische bestemming (intensieve veehouderij) naar een woonbestemming. De varkenshouderij wordt hierbij gesaneerd. Alle stallen worden gesloopt, en de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Dit bestemmingsplan geeft daarnaast de mogelijkheid voor het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse van de voormalige stallen.

Het ontwerp heeft vanaf donderdag 17 november 2022 gedurende zes weken tot en met woensdag 28 december 2022 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van tervisielegging konden bij de gemeenteraad zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan worden ingediend.

In de periode van tervisielegging zijn 4 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ontvangen. In onderstaande tabel staan de zienswijzen die bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht. Elk van de ingediende zienswijzen is binnengekomen binnen de gestelde termijn.

In de antwoordnota is per zienswijze de hoofdzaak uit de zienswijzen puntsgewijs samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat we die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd niet hebben betrokken bij de beoordeling. Elke zienswijze is in zijn geheel beoordeeld. Per punt is een reactie gegeven en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijzen zijn genummerd en, voor zover ingediend door particuliere personen, geanonimiseerd. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (Avg). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Boxtel.

Overzicht zienswijze en aanduiding

De volgende zienswijzen zijn ingediend en met de volgende aanduiding opgenomen in de nota.

	Zaaknummer	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum
1	1308678					22-12-2022
2	1308767					23-12-2022
3	1308830					23-12-2022
4	1309162					28-12-2022

Indiener	Inhoud zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1.1-1.7	Indiener kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan, omdat de realisatie van twee ruimte voor ruimte woningen ter plaatse van voormalige stallen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Indiener is eigenaar van een agrarisch perceel naast de woning Esschebaan 21 te Boxtel. Het betreft kadastraal perceel gemeente Boxtel sectie I nr. 3621 (zo blijkt uit een correctie op de zienswijze per email, d.d. 27-12-2022). Indiener wenst op dit perceel woningbouw te realiseren. Hiervoor is een ruimtelijke analyse gemaakt door een stedenbouwkundig bureau en hiervoor is op 15 december 2016 een principeverzoek ingediend. Het principeverzoek van indiener voor het woningbouwplan op perceel 3621 is per email van 20 maart 2021 afgewezen. Op 4 maart 2021 heeft de indiener opnieuw een principeverzoek gedaan voor het oprichten van een woning op zijn perceel. Dit verzoek is tevens bijgevoegd bij de ingediende zienswijze. Op dit verzoek is tot op heden nog geen reactie gekomen vanuit de gemeente. Wel is er in de tussentijd door de gemeente concept uitvraag verschenen vanuit de gemeente voor het gebied ten noordwesten van Boxtel en Esch waarop gereageerd kan worden. Indiener vindt de onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan ondeugdelijk en gelet op het voorgenomen woningbouwplan van indiener willekeurig. Naar mening van de indiener wordt met twee maten gemeten en worden gelijke gevallen verschillend behandeld. Hierdoor is sprake van onbehoorlijk bestuur.	Dat de indiener plannen heeft voor het oprichten voor een woning staat los van de plannen die nu ter inzage liggen en zijn feitelijk niet vergelijkbaar. In het voorliggende plan wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. De veehouder heeft hiervoor deelgenomen aan de Saneringsregeling varkenshouderij (Srv). Voorwaarde voor deelname aan de regeling is dat de intensieve veehouderij ook planologisch wordt beëindigd. Dat er ter plaatse van de gesaneerde stallen twee ruimte voor ruimte woningen worden opgericht is een planologische situatie die niet vergelijkbaar is met de oprichting van een ruimte voor ruimte woning op een niet bebouwd terrein (weiland). De enige overeenkomst is dat beide woningbouwontwikkelingen plaatsvinden ten zuidwesten van de Esschebaan. Ook de aangehaalde concept uitvraag voor het gebied Noordwesthoek van Boxtel staat los van de ontwikkeling aan de Esschebaan 31. Dat geen medewerking wordt verleend aan de plannen van de initiatiefnemer tot op heden, maakt niet dat er een direct belang is van de indiener bij de planontwikkeling aan de Esschebaan 31. Niet is duidelijk gemaakt op welke gronden er sprake is van ondeugdelijke motivering of waarom sprake zou zijn van willekeur. Het betreffen in deze geen vergelijkbare planologische ontwikkelingen. Er is naar mening van de gemeente dan ook geen sprake van onbehoorlijk bestuur maar van een	Geen aanpassing.

		andere planologische afweging tussen afzonderlijke en niet vergelijkbare zaken.	
1.8	Indiener wijst erop dat er twee rapporten van bureau Ordito ten grondslag worden gelegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Zijnde het rapport: 'motivering aanvaardbaarheid Esschebaan Boxtel' en het 'inpassingsplan Esschebaan 31 Boxtel'. Indiener wijst erop dat het bureau Ordito tot dezelfde kernkwaliteiten komt als zijn stedenbouwkundig bureau en verwijst hierbij naar pagina 6 van het rapport van Ordito omtrent de motivering van de aanvaardbaarheid. Indiener vergelijkt in zijn zienswijze de omschreven kwaliteiten van het gebied met die uit het rapport van zijn stedenbouwkundig bureau. Daarnaast wijst indiener erop dat uit de aankoop van twee ruimte voor ruimte titels voor de ontwikkeling blijkt dat de ontwikkeling vanuit een goede ruimtelijke ordening niet zou zijn toegestaan, of althans dat het niet wenselijk is om hier twee woningen te realiseren. Indiener wijst hierbij er ook op dat dit zou blijken uit de toelichting bij het bestemmingsplan.	In bijlage 1 bij de toelichting is het rapport 'Motivering aanvaardbaarheid locatie nieuwe woningen Esschebaan 31 – Boxtel' opgenomen, dit rapport is opgesteld door bureau Ordito. Het rapport is opgesteld om te onderzoeken of het aanvaardbaar is om twee nieuwe woningen te realiseren in het buitengebied ter plaatse van specifiek de locatie Esschebaan 31. De conclusie van bijlage 1 is als extra samenvatting toegevoegd in de toelichting. De gemeente vindt het saneren van deze veehouderij op deze locatie bijdragen aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat op de omgeving en passend binnen het beleid. Daarom heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan het verzoek van de initiatiefnemer om na de sanering twee Ruimte voor Ruimte woningen te mogen oprichten met behulp van de aankoop van ruimte voor ruimte titels. Dat de aankoop van deze titels erop zou wijzen dat de ontwikkeling vanuit een goede ruimtelijke ordening niet zou zijn toegestaan bestrijdt de gemeente. In de motivering zoals opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting is nader gemotiveerd waarom de ontwikkeling passend is in het gebied.	Bijlage 1 van de toelichting is aangepast.
1.9	Indiener vindt de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan tegenstrijdig. Er wordt op pg. 14 gesteld dat het slopen van de stallen nodig is vanwege deelname aan de Saneringsregeling varkenshouderij (Srv) en daarom niet kan worden ingezet voor het creëren van een bouwtitel.	Het is onduidelijk waarin precies de tegenstrijdigheid zit die door indiener wordt opgemerkt. De tekst op pagina 16 waarnaar indiener verwijst in de zienswijze staat zo letterlijk niet in de toelichting bij het ontwerp. Het klopt dat de te slopen stallen (waar voorheen	Paragraaf 3.2.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd), is geactualiseerd naar de meest recente relevante artikelen uit de Interim omgevingsverordening.

	Anderzijds wordt er op pg. 16 gesteld dat de sloop een 'grote verbetering van de landschappelijke kwaliteit in de omgeving van het plangebied' betekent, maar dat dit niet kan dienen als een ruimtelijke rechtvaardiging'. Indiener vind deze argumentatie onvoldoende om een bouwtitel voor twee nieuwe burgerwoningen te rechtvaardigen.	varkens werden gehouden) die worden ingebracht in het kader van de Srv regeling niet in aanmerking komen voor de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant (onder voormalig artikel 3.80). Wel biedt de Srv en het beleid van de provincie Noord-Brabant (Interim omgevingsverordening) de mogelijkheid om naast deelname aan de Srv bij de herbestemming nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen op te richten. Hiervoor dienen dan zogenaamde Ruimte voor Ruimte titels te worden aangeschaft, de bewijslast hiervoor is opgenomen in bijlage 9 bij de toelichting van het ontwerp. Voor de aanschaf van een titel bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte is door de initiatiefnemer een financiële investering gedaan. Het is dus niet zo dat op grond van de motivering in het bestemmingsplan er door de gemeente of provincie zonder tegenprestatie bouwtitels zouden zijn toegekend. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt wel de paragraaf met het provinciaal beleid geactualiseerd.	
1.10	Indiener wijst erop dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is vermeld dat geen sprake is van een aanzet van een stedelijke ontwikkeling door de bouw van twee woningen, hij wijst erop dat dit dus in geval van de bouw van een woning ook van toepassing zou zijn. Beide locaties liggen binnen het gebied 'verstedelijking afweegbaar'. Als de gemeente van mening is dat de twee woningen in een bebouwingsconcentratie vallen, dan zou dit ook moeten gelden voor het perceel van de indiener.	Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan is niet gelegen binnen de zone 'verstedelijking afweegbaar' uit de Interim omgevingsverordening. Daarom is middels een nadere motivering aangetoond dat de ontwikkeling op deze locatie passend is in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dat het perceel van indiener wel is gelegen binnen de zone 'verstedelijking afweegbaar' maakt niet dat daardoor per direct sprake zou zijn van een planologisch geschikte locatie voor	Geen aanpassing.

		woningbouwontwikkeling en staat feitelijk los van deze voorliggende planontwikkeling Het is vaste jurisprudentie (overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat de bouw van niet meer dan 11 woningen op een woningbouwlocatie in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling kunnen worden aangemerkt.	
1.11	Indiener wijst erop dat het plan, om te voldoen aan artikel 3.68 (wonen in landelijk gebied) van de interim omgevingsverordening Noord-Brabant (vanaf nu lov), er twee bouwtitels gekocht moeten worden. Indiener wijst erop dat door de aankoop van bouwtitels er op een andere plek dan stallen gesloopt zouden moeten worden, hetgeen niet de stallen op deze locatie zijn. Naar zijn mening staat hierdoor de sanering van het agrarische bedrijf geheel los van het toestaan van twee nieuwe woningen. Als er op deze locatie twee nieuwe woningen zouden mogen worden gebouwd, dan ook op het perceel van de indiener.	Zoals omschreven onder de reactie in punt 1.9 zijn er in het kader van deze planontwikkeling aan de Esschebaan 31 twee Ruimte voor Ruimte titels gekocht. Het bewijs hiervoor is opgenomen in bijlage 9 bij de toelichting van het ontwerp. Het klopt dat dit betekent dat er op een andere locatie dan deze sprake is geweest van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit betekent niet dat er op deze locatie door de sanering van het agrarisch bedrijf, met behulp van de Srv in combinatie met het oprichten van de Ruimte voor Ruimte woningen geen sprake zou zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Naast de sloop van de varkensstallen (circa 2.600 m²), wordt er ook 1.400 m² aan verharding verwijderd en een veldschuur van 206 m² gesloopt. Daarnaast wordt er circa 3.185 m² aan groen bestemd dat voorheen agrarisch bestemd was. De gemeente bestrijdt dat de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen op een te saneren varkenshouderij gelijk staat aan de gewenste ontwikkeling van de indiener van de zienswijze om een woning te bouwen op een onbebouwd perceel.	In de toelichting in paragraaf 2.2 en 3.3 wordt de ruimtelijke kwaliteitsverbetering nader gespecificeerd.

1.12	Naar mening van indiener wordt door het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte de suggestie gewekt dat het bouwplan noodzakelijk is ter compensatie van het agrarische bedrijf. Hij wijst erop dat in het kader van de Srv reeds in een saneringsvergoeding is voorzien. Daardoor is het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen draagkrachtige argumentatie voor additionele concessies vanuit de gemeente voor het toestaan van twee ruimte voor ruimte woningen.	Uit het ingediende principeverzoek en de overleggen tussen gemeente en initiatiefnemers is gebleken dat de veehouderij niet gesaneerd zou worden als de gemeente niet mee zou meewerken aan twee ruimte voor ruimte woningen ter plaatse van het plangebied. In 2019 is hiervoor door initiatiefnemers een principeverzoek ingediend op grond waarvan het College van B&W op 8 december 2020 heeft besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de plannen. Deze motivering is summier opgenomen in de toelichting bij het ontwerp. In het vast te stellen plan wordt deze motivering aangevuld.	Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de motivering in de toelichting in paragraaf 2.2 aangevuld.
1.13	Afsluitend geeft de indiener aan dat de aantasting van de openheid van het gebied door de bouw van twee woningen groter is dan in geval van de bouw van een woning op zijn perceel.	Ter plaatse van het plangebied wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. Hiervoor zijn 2.600 m ² aan stallen gesloopt. Daarnaast wordt een veldschuur van 206 m ² gesloopt. De intensieve veehouderij is planologisch als milieutechnisch opgeheven en het te bebouwen oppervlakte in de toekomstige situatie, ook na de bouw van twee nieuwe woningen, is fors kleiner dan in de bestaande planologische situatie. De geplande woningen zijn ook niet voorzien buiten reeds bebouwde gronden. In die zin volgen wij de indiener van de zienswijze ook niet in de stelling dat het oprichten van deze twee woningen zou leiden tot een grotere aantasting van het open gebied dan in het geval dat er een nieuwe woning wordt gebouwd op een nog onbebouwd perceel, zoals in het geval van de indiener.	Geen aanpassing.
1.14	Indiener vraagt primair om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. Subsidiair om, als toch het plan wordt vastgesteld,	Zoals aangegeven onder de algemene reactie op de punten 1.1-1.7 zijn beide planontwikkelingen niet planologisch	Bijlage 1 van de toelichting en de toelichting in paragraaf 3.2.1 zijn aangevuld.

	dan te bepalen dat ook medewerking kan worden verleend aan zijn plannen voor de bouw van een woning.	vergelijkbaar. De gemeente ziet gezien de afstand van het plangebied tot het perceel van indiener, het feit dat het gaat om een onbebouwd agrarisch perceel en het feit dat er geen direct zicht is op het plangebied niet in waarom de belangen van de indiener door het planvoornemen zouden worden aangetast. Wel heeft de indiener terecht gewezen op de summiere motivering van de noodzaak en planologische aanvaardbaarheid voor de ontwikkeling in de toelichting.	
2.1-2.7	Indiener kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan, omdat de realisatie van twee ruimte voor ruimte woningen ter plaatse van voormalige stallen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Indiener is woonachtig aan de Esschebaan 15 en eigenaar van een agrarisch perceel naast de woning Esschebaan 15 te Boxtel. Het betreft kadastraal perceel gemeente Boxtel sectie I nr. 3008. Indiener wijst op het stedenbouwkundige onderzoek zoals uitgevoerd door de indiener van zienswijze 1 en vind dat de conclusies uit het stedenbouwkundig onderzoek tevens voor zijn perceel van toepassing zouden zijn en dat het perceel daarom geschikt is voor de bouw van een woning. Indiener heeft voor de bouw van een woning op 18 mei 2011 en in augustus 2016 aan de gemeente gevraagd om hier medewerking aan te verlenen. Het principeverzoek is door het College van B&W op 21 december 2016 afgewezen. Als motivering	Deze zienswijze en de casus is qua inhoud en casuïstiek vergelijkbaar met de indiener van de zienswijze 1. Voor de beantwoording van de zienswijze en waarom de plannen van de indiener niet vergelijkbaar zijn met de planontwikkeling in het ontwerp, verwijst de gemeente dan ook naar het antwoord onder 1.1-1.7. Dat geen medewerking wordt verleend aan de plannen van de initiatiefnemer tot op heden, maakt niet dat er een direct belang is van de indiener bij de planontwikkeling aan de Esschebaan 31. Niet is duidelijk gemaakt op welke gronden er sprake is van ondeugdelijke motivering of waarom sprake zou zijn van willekeur. Het betreffen in deze geen vergelijkbare planologische ontwikkelingen. Er is naar mening van de gemeente dan ook geen sprake van onbehoorlijk bestuur maar van een andere planologische afweging tussen afzonderlijke en niet vergelijkbare zaken.	Geen aanpassing.

	voor de afwijzing zou het College geoordeeld hebben dat geen medewerking kan worden verleend omdat een lintbebouwing wordt gevreesd en omdat het plan zou leiden tot aantasting van de openheid van het gebied. Indiener kan zich hier niet mee verenigen en wijst op de stedenbouwkundige analyse van de indiener van zienswijze 1. Indiener heeft op 22 oktober 2022 nogmaals een verzoek gedaan bij de gemeente. Dit verzoek is op 7 november 2022 door de gemeente ambtelijk wederom afgewezen, op dezelfde gronden als het eerdere verzoek. Indiener van de zienswijze vraagt zich af waarom het inzicht voor deze planontwikkeling aan de Esschebaan 31 anders zou zijn. Indiener vindt de onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan ondeugdelijk en gelet op het voorgenomen woningbouwplan van indiener willekeurig. Naar mening van de indiener wordt met twee maten gemeten en worden gelijke gevallen verschillend behandeld. Hierdoor is sprake van onbehoorlijk bestuur.		
2.8-2.14	De bezwaren in de zienswijzen zijn identiek aan de opgenomen bezwaren in de zienswijze 1 en zoals samengevat onder punten 1.8-1.14. Wij verwijzen hier naar deze genoemde bovenstaande tabellen voor de samenvatting van de zienswijze	Voor de beantwoording van de bezwaren wordt verwezen naar de beantwoording in de tabellen genummerd 1.8-1.14. De beantwoording is voor deze zienswijze overeenkomstig aan de antwoorden op de bezwaren in zienswijze 1, met als grootste verschil dat het perceel van deze indiener op nog grotere afstand is gelegen van het plangebied.	Bijlage 1 van de toelichting en de toelichting in paragraaf 2.2 en 3.3 zijn aangevuld.

3.1	De indiener is het niet eens met het voorliggende plan omdat haar verzoek om een woning te bouwen op een perceel naast de woning Esschebaan 15 meermaals is afgewezen door de gemeente met als reden dat er aan deze zijde van de weg geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Het lijkt er volgens haar op dat het plan bewust niet in het Brabants Centrum is gepubliceerd om het buiten beeld te houden van omwonenden. Naar haar mening is er sprake van het meten met twee maten tussen haar plan en het voorliggende plan. Daarnaast draagt ze aan dat de verkeersveiligheid en bereikbaarheid ter plaatse van het plangebied zeer te wensen over laten.	Voor de beantwoording van de bezwaren wordt verwezen naar de beantwoording in de tabellen genummerd 1.8-1.14. De beantwoording is voor deze zienswijze overeenkomstig aan de antwoorden op de bezwaren in zienswijze 1, met als grootste verschil dat het perceel van deze indiener op nog grotere afstand is gelegen van het plangebied. Aanvullend hierop het volgende: Ten aanzien van het punt dat het plan niet op de juiste wijze zou zijn gepubliceerd. Het plan is gepubliceerd op de gemeentelijke pagina's in het weekblad De Meierij op 16 november 2022, dat weekblad wordt altijd gebruikt voor dergelijke publicaties. Het is dus niet zo dat hier van is afgeweken. Daarnaast is het plan via de gebruikelijke wijze ook digitaal gepubliceerd in het gemeenteblad onder nummer 504057. Ten aanzien van de punten verkeersveiligheid en bereikbaarheid. Ter plaatse van het plangebied was een intensieve veehouderij gevestigd. Hier waren relatief veel zware verkeersbewegingen (tractoren en vrachtwagens) mee gemoeid. Deze verkeersbewegingen vallen weg, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt. In paragraaf 4.9 van de toelichting is deze toekomstige verkeerssituatie benoemd.	Geen aanpassing.
4.1	Indiener kan zich niet verenigen met het ontwerp van het bestemmingsplan omdat er ter plaatse van het gesaneerde varkensbedrijf twee nieuwe woningen in de vorm van lintbebouwing worden opgericht.	Initiatiefnemer heeft meermaals telefonisch contact gehad met indiener over de zienswijze. Initiatiefnemer heeft hierbij het aangepaste plan per e-mail aangeboden aan indiener, waarbij gemotiveerd is dat de vorm van de bebouwing stedenbouwkundig aansluit bij de gesaneerde	Geen aanpassing.

		stallen. Indiener heeft echter geen inhoudelijke reactie gegeven op het aangepaste plan. Aan de zijde van de Esschebaan ter hoogte van 31 is geen sprake van lintbebouwing. Het toevoegen van twee nieuwe woningen is derhalve ook geen aanzet tot nieuwe lintbebouwing, omdat de woningen gerealiseerd worden ter plaatse van de gesloopte stallen.	
4.2	Door het oprichten van twee nieuwe woningen, naast de bestaande woning, ontstaat een 90 meter brede bouwstrook die als aanzet/voortzetting van lintbebouwing moet worden gezien. Lintbebouwingen langs ecologische verbindingszones hinderen de migratie van flora en fauna. Het bouwplan zorgt voor een 90 meter brede barrière ter plekke van een ecologische verbindingszone in oost-west richting tussen omliggende natuurgebieden. In deze ecologische verbindingszone liggen reeds verspreid liggende bebouwingen die bij elkaar opgeteld weerstand opleveren die van invloed is op de werking van de ecologische verbindingszone. Indieners vinden het evident dat de verbindingswerking van de ecologische verbindingszone gewenst is. Zij vinden het terugdringen van bebouwings- en gebruiksdruk in de zone hiervoor de meest effectieve maatregel. Het beëindigen van de veehouderij vormt een goede kans om de ecologische verbindingscapaciteit te verbeteren mits sloop van bedrijfsgebouwen plaats vindt. Het slopen van de bedrijfsgebouwen zou de barrière in de ecologische verbindingszone met 80% opheffen.	De twee nieuwe woningen worden opgericht ter plaatse van het voormalige bouwvlak van de intensieve veehouderij. Voor een klein deel valt het effectief niet binnen het voormalige bebouwing, maar weliswaar ter hoogte van de bebouwingszichtlijn van het huidige bouwvlak. Ter plaatse van de woningen of in het verlengde hiervan stonden varkensstallen. Hiermee wordt de breedte van de aanwezige en toekomstige bouwwerken aan de wegzijde niet verkleind. Er vindt wel aanzienlijke verkleining plaats van het bebouwd oppervlakte aan de achterzijde van het kavel (westzijde), daarnaast wordt hier een grote hoeveelheid onbebouwd bouwvlak wegbestemd. De afname van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en verharding draagt in algemene zin bij aan de door de indieners gewenste openheid van het gebied en de ecologische waarden in brede zin. Het klopt dat er in de zuidoostelijke hoek, ter plaatse van de her te bestemmen bedrijfswoning en tuin in de Interim omgevingsverordening een ecologische verbindingszone is weergegeven in kaart 4 bij de lov en zoals bedoeld onder artikel 3.24 van de lov. Conform dit artikel strekt een bestemmingsplan van toepassing op Natuur	Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de motivering in de toelichting in paragraaf 2.2 en 3.3 aangevuld.

	Deze kans wordt gemist, doordat de bebouwingsstrook van 90 meter blijft bestaan.	Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone tot verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone met een breedte van 25 meter voor de overige gebieden. Deze ecologische verbindingszone zoals aangeduid op de lov kaart 4 heeft een breedte van 50 meter en is gelegen aan weerszijden van de Esschebaan. Ten noorden van het plangebied is reeds een ecologische verbindingszone ingericht die de breedte heeft van 25 meter. Hiermee is reeds voldaan aan de verplichting vanuit de lov om binnen deze 50 meter breed aangeduide ecologische verbindingszone een minimaal 25 meter brede zone aan te leggen. Hierdoor vormt het omvormen van de bestaande bedrijfswoning aan de Esschebaan 31 naar burgerwoning geen belemmering voor de doelen van ecologische verbindingszone ter plaatse. De planontwikkeling wijzigt niets ten aanzien van de bouwmogelijkheden rondom de huidige bedrijfswoning die wordt herbestemd naar burgerwoning. De landschappelijke inpassing behorende bij het plan zorgt voor een versterking van de landschappelijke kwaliteit en draagt bij aan de ecologische kwaliteit van het plangebied. Feitelijk komt er door de planontwikkeling 3.185 m² aan groene bestemming en invulling bij.	
4.3	Uit de stukken blijkt niet dat er gezocht is naar een alternatieve invulling die een grotere ecologische doorgangsbreedte tot gevolg zal hebben. Zoals een twee onder een kap woning.	Sinds 16 mei 2019 is initiatiefnemer bezig met de ontwikkeling aan de Esschebaan 31. Het eerste ontwerpplan van de nieuwe woningen is in november 2021 door de gemeente	In paragraaf 2.2 is aangegeven waarom de mogelijkheden in de regels van de Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit niet zijn

		beoordeeld. Deze beoordeling is uitgevoerd op basis van de toentertijd geldende wet- en regelgeving. Op grond van de ten tijden van de planontwikkeling geldende versies van de loven waren alleen vrijstaande Ruimte voor Ruimte woningen toegestaan. In april 2022 is het plan aangeboden voor het wettelijk vooroverleg aan Waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant. Vervolgens zijn in juli 2022 de nieuwe regels van Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit van de provincie in werking getreden, op grond waarvan ook twee onder een kap woningen zijn toegestaan. Samen met initiatiefnemer is ervoor gekozen het plan door te zetten zoals voorgelegd, omdat de twee vrijstaande woningen doorslaggevend zijn geweest voor deelname aan de saneringsregeling en beëindiging van het agrarisch bedrijf. Het plan is echter wel verbeterd met het breder betrekken van de ecologische verbindingzone. Er wordt extra groen in het plangebied toegevoegd, door onder andere een poel en een extra hakhoutsingel. Naar oordeel van de gemeente vormt de bouw van twee vrijstaande woningen ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf en binnen de breedte van het bouwperceel geen inbreuk op de ecologische kwaliteiten van het landelijk gebied. Een alternatief waarbij er tweedelijs gebouwd zou worden, is niet toegestaan op basis van het provinciale beleid en stedenbouwkundig ongewenst geacht door de gemeente.	meegenomen, zoals een twee onder één kap woning. Verder is de landschappelijke inpassing versterkt (bijlage 2) en verbeelding aangepast.
4.4	De indiener wijst erop dat de ecologische bouwgevolgen geen rol bij de planvorming hebben	Uit paragraaf 4.1. bij de toelichting volgt dat integraal is beoordeeld of er gezien de gevolgen	In paragraaf 4.1 is verduidelijkt dat in hoofdstuk 4 de milieugevolgen van de

	gespeeld en wijden dit mede aan het ontbreken van een MER studie. Het niet uitvoeren van een MER is afgedaan door naar de stikstofuitstoot te kijken en de overige milieugevolgen buiten beschouwing te laten. Indieners wijzen in deze ook op gebrek in de m.e.r-regelgeving omtrent kleine milieugevolgen van plannen.	van het initiatief op diverse milieuaspecten aanleiding is tot het opstellen van een Milieueffectrapportage (MER). De toetsing is uitgevoerd op basis van de criteria van bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r.. Dit is landelijke wetgeving, als lokale overheid volgen wij dit. Hierbij is gekeken naar de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Het is dus niet zo dat alleen naar de effecten van het plan in relatie tot stikstof is gekeken om de afweging te maken een nadere MER studie uit te voeren.	ontwikkeling worden onderzocht en verantwoord en is als bijlage 11 de Aeries berekening opgenomen.
4.5	Om het gebrek in de m.e.r-regelgeving ten aanzien van kleine milieugevolgen te ondervangen stellen de zienswijzers voor dat de gemeente in gebieden maximaal toelaatbare verdichtingsgraad van bebouwing vast te leggen. Zodat elk zich aandienend nieuw geval in een groter geheel geplaatst kan worden bij de beoordeling.	De gemeente neemt de input van indiener op dit moment ter kennisgeving aan. De ontwikkeling aan Esschebaan 31 betreft een partiele wijziging van het bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat er met deze partiele ontwikkeling geen beleidswijzigingen worden doorgevoerd voor het gehele buitengebied van de gemeente Boxtel. In bijlage 1 van de toelichting wordt de aanvaardbaarheid voor de specifieke locatie Esschebaan 31 onderzocht.	Geen aanpassing.
4.6	De indiener wijst de Gemeente erop dat het een gemis is dat vooral gekeken wordt naar of het plan past binnen wettelijke regelingen in plaats van dat de gemeente zich afvraagt of het past binnen hun eigen visie op het gebied.	In de toelichting en in bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is een ruimtelijke motivering opgenomen ten aanzien van of de ontwikkeling passend is binnen het gebied. Er is dus een planspecifieke motivering gemaakt om te beoordelen of de ontwikkeling passend is gezien ook andere ontwikkelingen in het gebied. De plantoetsing aan de Structuurvisie van de gemeente is toegevoegd aan het plan. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling past binnen de visie van de gemeente.	Paragraaf 3.3 van de toelichting wordt aangevuld met een toetsing aan de Structuurvisie van de gemeente Boxtel.

4.7	Indieners wijzen erop dat de ecologische verbindingsbehoefte van flora en fauna zich niet beperkt tot binnen de formeel aangewezen NNB gebieden. Overal waar onbebouwde ruimte is vindt migratie van flora en fauna plaats. Deze locaties verbinden zijn ook essentieel van belang voor de NNB, omdat de flora en fauna in de NNB wordt gevoed door plaatselijke ecologische netwerken. Daarom dient de gemeente alle bij plan aanwezige milieugevolgen in bredere zin bij de planvorming te betrekken.	De sanering van deze intensieve veehouderij, in combinatie met de ontwikkeling van twee ruimte voor ruimte woningen en een ruime landschappelijke inpassing draagt bij aan een versterking van de landschappelijke en ecologische kwaliteit van het landelijk gebied. Voor de ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd, alsmede een aanvullend vleermuizenonderzoek. In de toelichting wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.	Geen aanpassing.
4.8	Indieners verzoeken de Raad om het plan niet vast te stellen en om in plaats hier voor te schrijven dat gezocht dient te worden naar de minst milieubelastende invulling van de vrij komende ruimte.	Uit de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan blijkt dat het saneren van de intensieve veehouderij een flinke milieuwinst en kwaliteitsverbetering voor het landschap oplevert. Het landschappelijke inpassingsplan is naar aanleiding van de zienswijze van indiener uitgebreid en versterkt. Aan de achterzijde van het perceel is een poel toegevoegd. Dit is een goede aanvulling omdat er in de nabije omgeving al poelen zijn, deels als onderdeel van de EVZ. Daarnaast wordt de hakhoutsingel vanaf de bebouwing verlengd tot de poel. Dit is direct een ecologische verbinding vanaf de EVZ naar de poel toe. Langs beide zijden van de poel wordt bewust geen singel aangeplant. Hiermee wordt voorkomen dat het water van de poel vervuild wordt door de bladeren, waarmee het waterleven kan worden verstoord. Door geen bomen naast de poel te plaatsen voorkomen we dat de poel in de schaduw komt te liggen. In totaal wordt er 3.185 m² aan groenbestemming op de planlocatie toegevoegd.	In het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 2 is een poel en hakhoutsingel extra toegevoegd, wat zorgt voor een versterking van de aanwezig EVZ.