

## Raadsvoorstel

**Registratienr.:** 1310436  
**Portefeuillehouder:** Wim van der Zanden  
**Steller:** Els van der Steen

---

### Onderwerp

1310436 – Bestemmingsplan Esschebaan 31 Boxtel – gewijzigd vaststellen

### Status

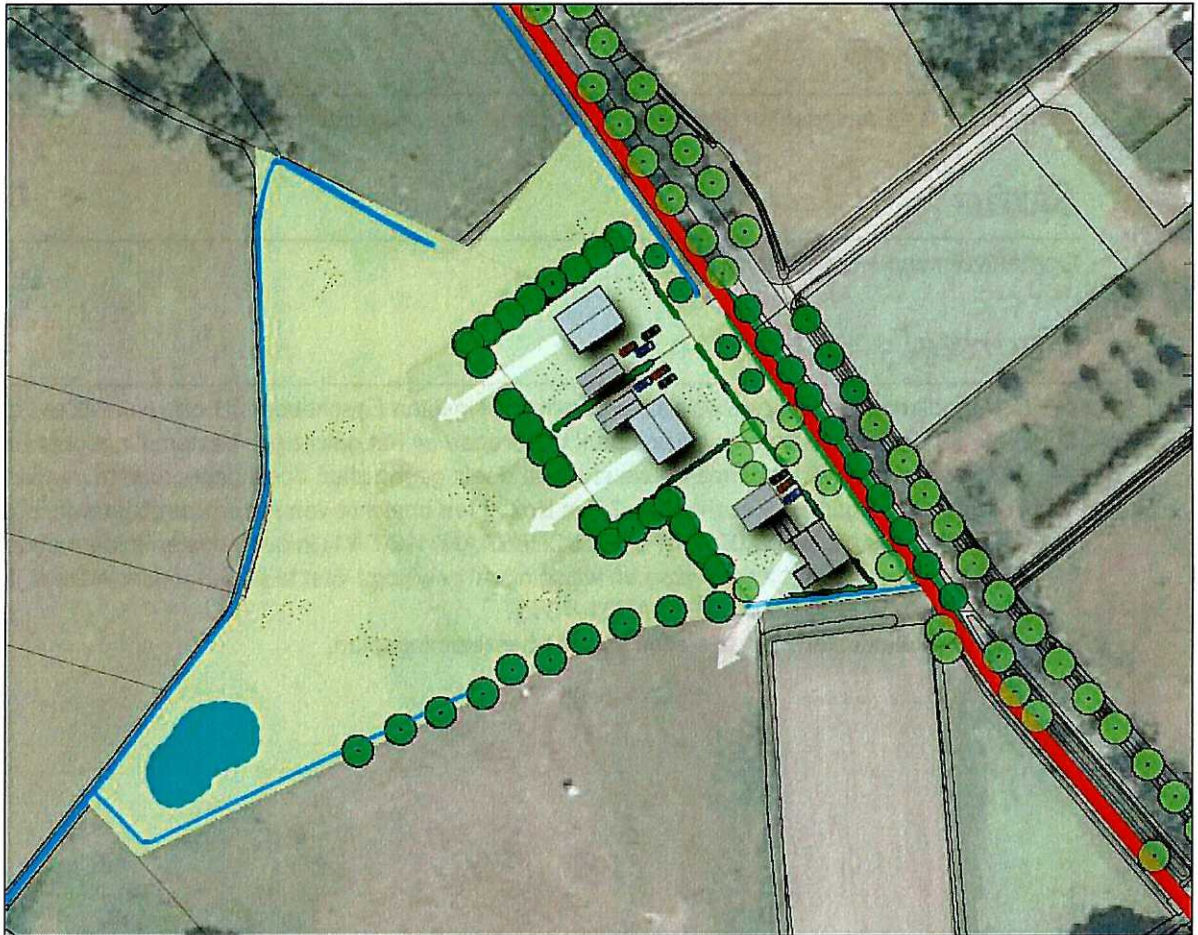
Oordeelvormend + Besluitvormend

### Voorstel

1. De ingediende zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan Esschebaan 31 ontvankelijk te verklaren.
2. De 'nota van zienswijzen en wijzigingen' behorende bij het gewijzigde bestemmingsplan Esschebaan 31 vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan 'Esschebaan 31' in Boxtel ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (bekend onder NL.IMRO.0757.BP01ESSCHEBAAN31-OTW1) in overeenstemming met de bijgevoegde 'nota van zienswijzen en wijzigingen' gewijzigd vast te stellen, onder nieuwe IMRO-code NL.IMRO.0757.BP01ESSCHEBAAN31-VST1.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

## Inleiding

Het bestemmingsplan 'Esschebaan 31' in Boxtel voorziet in een wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De voormalige varkenshouderij wordt hierbij gesaneerd. Het agrarisch bedrijf heeft meegedaan aan de 'Subsidieregeling sanering varkenshouderijen'. Hierdoor zijn alle varkensstallen inmiddels gesloopt. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse van de voormalige stallen. Onderstaande afbeelding illustreert de beoogde situatie.



\* Beoogde situatie Esschebaan 31 (bron: Ordito)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 17 november 2022 gedurende zes weken tot en woensdag 28 december 2022 ter inzage gelegen. In de periode van tervisielegging zijn 4 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ontvangen. De ingediende zienswijzen gingen enerzijds over de motivering van de aanvaardbaarheid van de nieuwe woningen ten opzichte van de percelen van indieners. Anderzijds is er een zienswijze ingediend over de invulling van het plan na de sanering van de varkenshouderij in relatie tot de natuur- en milieueffecten.

## Beoogd resultaat

Eenzijds juridisch en planologisch mogelijk maken dat de agrarische bestemming (intensieve veehouderij) wordt omgezet naar een woonbestemming, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Anderzijds juridisch en planologisch mogelijk maken dat er twee Ruimte voor Ruimte woningen kunnen worden gerealiseerd.



## Argumenten

### *1.1 De zienswijzen zijn tijdig en gemotiveerd ingediend.*

Er zijn 4 zienswijzen tijdig ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn gemotiveerd en ontvankelijk.

### *2.1 Er konden zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Esschebaan 31' heeft zes weken ter inzage gelegen, van donderdag 17 november 2022 gedurende zes weken tot en woensdag 28 december 2022. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen en wijzigingen zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

### *2.2 De zienswijzen en interne controle hebben geleid tot enkele wijzigingen*

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben wij het plan besproken met de initiatiefnemer. Daarnaast is initiatiefnemer in contact getreden met één van de zienswijze indieners. Initiatiefnemer heeft het aangepaste plan aangeboden aan indiener met de mogelijkheid hier inhoudelijk op te reageren. Indiener heeft hier geen gebruik van gemaakt.

Wij komen tegemoet aan een deel van de zienswijzen door:

- In de bijlage is het rapport 'Motivering aanvaardbaarheid nieuwe woningen Esschebaan 31' waarin onderzocht is of het aanvaardbaar is om twee nieuwe woningen te realiseren in het buitengebied ter plaatse van specifiek de locatie Esschebaan 31. Deze motivering is aangevuld naar aanleiding van de zienswijzen;
- Het provinciaal en gemeentelijk beleid is geactualiseerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
- De noodzaak voor het realiseren van twee woningen in relatie tot de sanering en de subsidieregeling Sanering Warme Veehouderij is extra gemotiveerd en aangevuld;
- In de milieuparagraaf is een stikstof berekening toegevoegd;
- Het landschappelijk inpassingsplan is uitgebreid en versterkt met een poel en een hakhoutsingel. Hierdoor wordt direct extra aansluiting gezocht met de bestaande EVZ. Met de wijziging wordt door de ontwikkeling in totaal 3.185 m<sup>2</sup> aan groene invulling toegevoegd. Hiermee komt er meer groen dan woonbestemmingen in het plan. Dit is ook verwerkt in de verbeelding van het bestemmingsplan.

### *3.1 Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' past binnen de wijzigingsbevoegdheid*

In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is artikel 4.8.5 *Wonen* opgenomen, die de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' mogelijk maakt. Ondanks dat dit partieel plan formeel geen wijzigingsplan is, gebruiken we de voorwaarden als leidraad voor ontwikkelingen. Het toevoegen van twee Ruimte voor Ruimte woningen past namelijk niet binnen de wijzigingsbevoegdheid.

### *3.2 Het bouwvlak wordt verkleind.*

Het agrarisch bouwvlak heeft nu een oppervlakte van ±9.200 m<sup>2</sup>. Voor de omschakeling naar 'Wonen' moet dit verkleind worden naar een acceptabel oppervlak van ±1.000 m<sup>2</sup>. Hierdoor wordt er gebruik gemaakt van een zorgvuldig ruimtegebruik van het bouwvlak. Hierbij gaat het enkel om de woonbestemming waarbij de bedrijfswoning omgezet wordt naar een burgerwoning. De twee nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen hebben beide ook een woonbestemming van ±1.000 m<sup>2</sup>. In totaal heeft het nieuwe plan 3.000 m<sup>2</sup> aan woonbestemming.

### *3.3 Er is sprake van winst voor het milieu.*

Het bedrijf aan de Esschebaan 31 was een actieve varkenshouderij. Zij hebben deelgenomen aan de Subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen, waarmee het bedrijf is gesaneerd. Zodra het perceel is

herbestemd naar 'Wonen', is nieuwe bedrijfsvoering op het perceel uitgesloten. Hierdoor wordt voorkomen dat er zich een nieuwe intensieve veehouderij vestigt en wordt tegemoetgekomen aan de verplichtingen van de saneringsregeling dat de intensieve veehouderij bestemming moet worden opgeheven. Door deelname aan de saneringsregeling wordt de geur, fijn stof en ammoniak uitstoot gereduceerd tot nul. Dit komt ten goede aan de omgevingskwaliteit van onder andere de kern Esch.

### *3.4 Toevoegen van woningen doorslaggevend saneren intensieve veehouderij*

Hoewel initiatiefnemer heeft deelgenomen aan de landelijke saneringsregeling veehouderij, was dit onvoldoende om daadwerkelijk de intensieve veehouderij te stoppen. De gemeente heeft eerder in haar principestandpunt aangegeven medewerking te willen verlenen aan het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte woningen. Zonder dit nieuwbouwplan was de intensieve veehouderij op deze locatie niet gestopt, en was de gewenste milieu- en kwaliteitswinst niet behaald.

### *3.5 Kwaliteitsverbetering*

Een algemeen toegepast uitgangspunt van ons ruimtelijk beleid in het buitengebied is kwaliteitsverbetering. Dat passen we in principe altijd toe bij plannen waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd. In het kader hiervan is het een redelijke voorwaarde dat er ook 'ontsteend' wordt bij bedrijven die meedoen met de beëindigingsregeling en dus subsidie krijgen voor beëindiging van de varkensstak. Er mag dan minder bebouwing terugkomen dan dat er wordt gesloopt. In het plan wordt in totaal ruim 2.800 m<sup>2</sup> gesloopt waarvoor 2 Ruimte voor Ruimte woningen terugkomen. Bovendien wordt met de sanering een geurprobleem opgelost. Vanuit het Rijk is het oplossen van geursituaties het uitgangspunt voor de warme sanering. Bijkomend voordeel is dat de sanering een positief effect heeft op de natuur als de stikstofuitstoot van dit bedrijf verdwijnt.

### *3.6 Ruimte voor Ruimte woningen zijn op deze locatie aanvaardbaar*

Het plan is in het wettelijk vooroverleg en in de zienswijze fase akkoord bevonden door de provincie. Hoewel de locatie op grond van het bestemmingsplan en de structuurvisie niet ligt in een bebouwingsconcentratie, vindt zowel de provincie als de gemeente het aanvaardbaar dat hier toch sprake is van een geschikte locatie waar de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd kunnen worden. Vooral op de plaats waar de stallen en bebouwing staat, is ruimte voor woningen. In het plan is gebruik gemaakt van het voormalig agrarisch bouwvlak en is tweedelijns bebouwing uitgesloten. Het bestemmingsplan voorziet in een onderbouwing om de aanvaardbaarheid van de locatie te motiveren. De Ruimte voor Ruimte woningen zijn stedenbouwkundig ingepast in de omgeving. De grootte van de woonbestemmingen is beperkt tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup>.

### *3.7 Initiatiefnemers hebben geïnvesteerd in bouwtitels*

Vanuit provinciaal beleid is het mogelijk de sanering van een varkenshouderij in te zetten voor het realiseren van Ruimte voor Ruimte woningen. Echter heeft deze locatie al meegedaan met de warme sanering. We kunnen het slopen van de varkensstallen dan niet nogmaals inzetten voor het bouwen van woningen. De stallen worden immers al gesubsidieerd gesaneerd. Concreet wil dat zeggen dat voor deze locatie per woning een bouwtitel is gekocht bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor wordt met het plan extra kwaliteitsverbetering gerealiseerd, voor deze bouwtitels is op een andere plek in de provincie eerder ook al 2.000 m<sup>2</sup> aan stallen gesaneerd.

### *3.8 Het plan wordt gerealiseerd met een landschappelijk inpassingsplan*

Het plan voldoet aan de regeling omtrent kwaliteitsverbetering uit artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening van de provincie. Er is een landschappelijk inpassingsplan inclusief berekening kwaliteitsverbetering in het ontwerp opgenomen. Met de te nemen inrichtingsmaatregelen (o.a. sanering bedrijfsbebouwing en -verharding) wordt in het landschap geïnvesteerd, in aanvulling op de beoogde landschappelijke inpassing.



Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het landschappelijk inpassingsplan uitgebreid en versterkt met het toevoegen van een poel en een hakhoutsingel, waarbij een directe aansluiting wordt gezocht met de naastgelegen EVZ.

### *3.9 Aanpassing fietspad Esschebaan*

Het bestemmingsplan houdt er rekening mee dat het fietspad aan de Esschebaan wordt rechtgetrokken, met het toevoegen van een verkeersbestemming ter plaatse. Dit vergroot de veiligheid van weggebruikers en biedt de gemeente de kans om het straat- en bermprofiel door te trekken. Met initiatiefnemer is een koopovereenkomst aangegaan voor de overdracht van de benodigde grond. De daadwerkelijke uitvoering van het verleggen van het fietspad moet nog worden gepland.

### *4.1 Het kostenverhaal wordt geregeld via een anterieure overeenkomst*

De grondexploitiewet biedt de gemeente mogelijkheden om kosten die mogelijk voortvloeien uit deze partiële herziening van het bestemmingsplan te verhalen op de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is daarom een anterieure overeenkomst afgesloten waardoor het kostenverhaal onder zijn verantwoording valt.

## **Kanttekeningen**

### *3.1 De ontwikkeling past niet in alle uitgangspunten van de Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011*

In het buitengebied mogen géén extra burgerwoningen worden gerealiseerd. Dit staat in het provinciale ruimtelijke beleid. Een uitzondering op deze regel is de Ruimte voor Ruimte regeling.

In Boxtel is het beleid hiervoor door vertaald naar de *Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011* die in juni 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie heeft betrekking op de bebouwingsclusters in het buitengebied. Voor deze clusters moeten gebiedsvisies worden opgesteld, waarin de mogelijkheden voor ontwikkelingen worden vastgelegd. Dit is uitgewerkt in de handreiking *Ruimte voor Ruimte kavels, versie maart 2020*. De bebouwingsclusters zijn in deze handreiking in de vorm van buurtschappen uitgewerkt. De handreiking is voor ons, én voor initiatiefnemers een achtergronddocument waaruit wij informatie putten voor het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte kavels.

Een belangrijke voorwaarde om in aanmerking te komen voor een woning op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling is dat het perceel waar de nieuwe woning wordt opgericht moet zijn gelegen in bebouwingsconcentratie of -lint. Een bebouwingsconcentratie kan bestaan uit een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Het perceel Esschebaan 31 valt niet binnen een dergelijke aanduiding zoals opgenomen in de eerder genoemde gemeentelijke handreiking.

Op basis van maatwerk is het te allen tijde mogelijk om alsnog medewerking te verlenen aan het toevoegen van woningen op deze locatie, binnen een bestaand bouwvlak van een gesaneerde intensieve veehouderij. Omdat de nieuwe woningen worden gerealiseerd op de plaats van de (voormalig) stallen, is het verantwoord. Het bestemmingsplan voorziet in een onderbouwing om de aanvaardbaarheid van de locatie te motiveren op basis van maatwerk. Naast de planologische aanvaardbaarheid van de locatie, zijn ook de sanering van de varkenshouderij en de ontstening van de locatie argumenten om hier maatwerk toe te passen.

### *3.2 Er is mogelijkheid tot beroep*

Er zijn zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond bevonden. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangevuld en verbeterd. Toch bestaat er een mogelijkheid dat beroep wordt ingediend omdat niet aan alle zienswijzen tegemoet is gekomen.

## Financiën

Voor dit plan zijn de financiële afspraken vastgelegd in een door initiatiefnemer ondertekende anterieure overeenkomst. De insteek van de gemaakte afspraak is dat het plan voor de gemeente kostenneutraal afgerond wordt. De gemeente heeft hier alleen maar een faciliterende rol. Voor de ambtelijk bestede uren werden de kosten conform de legesverordening betaald door initiatiefnemer. Mogelijke planschade komt voor rekening van initiatiefnemer.

## Uitvoering

Na vaststelling van dit plan moeten wij, omdat sprake is van gewijzigde vaststelling, de provincie in de gelegenheid stellen om te reageren op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Vervolgens ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan wel in werking, tenzij er een verzoek om schorsing wordt ingediend bij de Voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat laatste geval is het bestemmingsplan in ieder geval geschorst totdat op dat verzoek is beslist.

Als het bestemmingsplan in werking is getreden kan het college op basis hiervan omgevingsvergunningen verlenen en kan het plan worden uitgevoerd.

## Communicatie

We publiceren het bestemmingsplan op de gebruikelijke (wettelijke) wijze. De communicatie over dit plan met initiatiefnemer verloopt schriftelijk.

Boxtel, 4 april 2023

Burgemeester en wethouders van Boxtel,  
de secretaris,



V.C. Fijneman

de burgemeester,



R.S. van Meygaarden

## Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen
2. Toelichting gewijzigd bestemmingsplan
3. Verbeelding gewijzigd bestemmingsplan
4. Bijlagen gewijzigd bestemmingsplan
5. Regels gewijzigd bestemmingsplan

## Ter inzage

1. Na akkoord gemeenteraad en publicatie Bestemmingsplan Esschebaan 31 (zie [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder NL.IMRO.0757.BP01ESSCHEBAAN31-VST1)

## Contactpersoon

Paul Schoneveld, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling

Registratienr.: 1310436

---

## *Aanhef*

---

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 april 2023;

## *Besluit*

---

1. De ingediende zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan Esschebaan 31 ontvankelijk te verklaren.
2. De 'nota van zienswijzen en wijzigingen' behorende bij het gewijzigde bestemmingsplan Esschebaan 31 vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan 'Esschebaan 31' in Boxtel ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (bekend onder NL.IMRO.0757.BP01ESSCHEBAAN31-OTW1) in overeenstemming met de bijgevoegde 'nota van zienswijzen en wijzigingen' gewijzigd vast te stellen, onder nieuwe IMRO-code NL.IMRO.0757.BP01ESSCHEBAAN31-VST1.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 23 mei 2023;

De gemeenteraad van Boxtel,  
de griffier,

de voorzitter,

I.H.M. Smits

R.S. van Meygaarden