

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1411584

Portefeuillehouder: Désiré Van Laarhoven - Van Abeelen

Onderwerp

Vaststelling TAM-IMRO omgevingsplan Oirschotseweg 9a, Boxtel

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan Oirschotseweg 9a, Boxtel ontvankelijk te verklaren;
2. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' behorende bij het TAM-IMRO omgevingsplan vast te stellen en daarmee de zienswijzen van een antwoord voorzien;
3. Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Oirschotseweg 9a, Boxtel' (NL.IMRO.0757.TAM01OIRSCHOTSEW9A-VST1) (gewijzigd t.o.v. het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan) vast te stellen;
4. Geen regels over publiekrechtelijk kostenverhaal in het omgevingsplan op te nemen omdat het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd middels het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer (s).

Inleiding

Initiatiefnemer voorziet in de sanering van de intensieve veehouderij waarbij de varkenshouderij omgevormd wordt naar een niet-agrarisch bedrijf ten behoeve van statische opslag met behoud van de bedrijfswoning. Het agrarisch bedrijf neemt deel aan de Landelijke Beëindigingsregeling veehouderij (vanaf nu: Lbv-regeling).

Als gemeente dienen wij, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, een passende vervolgfunctie voor deze locatie op te nemen in het omgevingsplan. In verband met deelname aan de Lbv-regeling wordt het houden van vee op deze locatie uitgesloten. Daartoe is het college op 1 juli 2025 een intentieovereenkomst aangegaan tussen initiatiefnemer en de gemeente.

Het college heeft vervolgens op 2 december 2025 een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer en besloten in te stemmen met de ontwerpwijziging van het tijdelijke omgevingsplan met toepassing van TAM/IMRO, en de procedure te starten door het ontwerp wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Het ontwerp is op 12 december 2025 ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerp is een aantal zienswijzen ingediend, onder andere door het Waterschap de Dommel. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' zijn deze reacties beantwoord. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen waren er aanpassingen van het omgevingsplan noodzakelijk.

Daarnaast zijn intern ambtelijke wijzigingen en adviezen geformuleerd. Aanpassingen zijn noodzakelijk gebleken naar aanleiding van de nieuw vastgestelde *Parkeernormennota voor auto en fiets gemeente Boxtel* (d.d. 24 januari 2026). Ook is er een wijziging op de verbeelding.

Deze aanpassingen zijn in het voorliggende plan doorgevoerd.

Beoogd resultaat

Het TAM-IMRO omgevingsplan Oirschotseweg 9a, Boxtel door de gemeenteraad vast te laten stellen.

Argumenten

1.1 Alle zienswijzen zijn tijdig en gemotiveerd ingediend.

Alle zienswijzen zijn op tijd, dus binnen de termijn van zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, ingediend en daarmee ontvankelijk.

2.1 In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' worden de ingediende zienswijzen beantwoord.

Er zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan een pro forma ingediend. De indiener is nog een termijn van 2 weken boven op de termijn van inzage gegeven om de pro forma zienswijze aan te vullen met de gronden van de zienswijze. Dit is niet gebeurd.

In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en per onderdeel voorzien van een antwoord.

Het waterschap heeft in haar reactie verzocht om eerder gegeven advies vooralsnog over te nemen. Naar aanleiding hiervan heeft er overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, het waterschap en de initiatiefnemer. Tijdens dit overleg heeft het waterschap verzocht om het Landschappelijk inpassingsplan (LIP) en de ETFAL onderbouwing aan te scherpen, met name op de onderbouwing van het waterbelang en de waterhuishoudkundige uitvoerbaarheid.

In reactie hierop is de hemelwateropgave in de ETFAL-toelichting opnieuw en toetsbaar onderbouwd op basis van de feitelijke situatie. De omvang en werking van de hemelwaterberging zijn nader uitgewerkt, waarbij is aangetoond dat aan de bergingseis wordt voldaan en dat de bergingsnorm juridisch wordt geborgd. Dit vraagt om een grotere bergingsvoorziening dan in het oorspronkelijke ontwerp was voorzien, dit is verwerkt in het LIP. Daarnaast is het advies overgenomen om geen infiltratiegreppel aan te leggen en de poel als zelfstandig systeem te ontwerpen, gevoed door grond- en regenwater.

3.1 Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - agrarisch bedrijf' naar 'Bedrijf' past in basis binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.8.6 van de vigerende regels van het omgevingsplan van rechtsweg Buitengebied 2011.

In het omgevingsplan van rechtsweg Buitengebied 2011 is artikel 4.8.6 Bedrijf opgenomen. Ondanks dat dit partieel omgevingsplan formeel geen wijzigingsplan is, gebruiken we de voorwaarden als leidraad voor ontwikkelingen.

3.2 Het bouwvlak wordt verkleind.

Het agrarisch bouwvlak heeft nu een oppervlakte van $\pm 13.000 \text{ m}^2$. Voor de omschakeling naar 'Bedrijf' moet dit verkleind worden naar een acceptabel oppervlak van $\pm 5.000 \text{ m}^2$. Hierdoor is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Er is sprake van winst voor het milieu.

Het bedrijf aan de Oirschotseweg 9a was een actieve varkenshouderij. Zij nemen deel aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderij, waarmee het bedrijf wordt gesaneerd. Zodra het perceel de nieuwe functie 'Bedrijf' krijgt, én deelneemt aan de Lbv-regeling, is een veehouderij op het perceel uitgesloten.

3.4 Kwaliteitsverbetering als uitgangspunt van het beleid is hier van toepassing.

Een algemeen toegepast uitgangspunt van ons ruimtelijk beleid in het buitengebied is kwaliteitsverbetering. Dat passen we in principe altijd toe bij plannen waarvoor het omgevingsplan 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 veehouderij. Er mag dan minder bebouwing terugkomen dan dat er wordt gesloopt. In het plan wordt 5.500 m^2 gesloopt waarvoor één loods van 2.000 m^2 ten behoeve van de statische opslag terugkomt.

Vanuit het Rijk is het doel van de subsidie in het kader van de Lbv-regeling de stikstofneerslag op kwetsbare natuur in Natura 2000-gebieden naar beneden brengen.

3.5 Het plan wordt gerealiseerd met een landschappelijk inpassingsplan.

Het plan voldoet aan de regeling over kwaliteitsverbetering uit artikel 5.11 van de 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. Hiermee voldoet het plan aan de minimale basisinspanning.

3.6 De WUBBB heeft een unaniem positief advies gegeven.

De Werkgroep Uitvoering Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel (WUBBB) heeft de taak burgemeester en wethouders te dienen van voorlichting en advies over zaken die betrekking hebben op het beleid en de uitvoering daarvan met betrekking tot het buitengebied. Op 22 oktober 2025 gaven zij unaniem een positief advies op het landschappelijk inpassingsplan van de herontwikkeling aan de Oirschotseweg 9a. Het verslag van de vergadering is opgenomen als bijlage.

3.7 De voorliggende ontwikkeling voldoet aan de ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties).

Het initiatief is beoordeeld op verschillende relevante ruimtelijke en milieutechnische beleidsvelden. Daarnaast hebben bevoegde gezagen Waterschap De Dommel en Provincie Noord-Brabant het plan beoordeeld. Uit deze beoordelingen blijkt dat er geen planologische- en of ruimtelijke belemmeringen te verwachten zijn.

3.8 Er wordt uitvoering gegeven aan de maatwerkregeling uit het VAB-beleid.

In mei 2025 heeft de gemeenteraad de beleidsregels vrijkomende agrarische bouwvlakken (VAB) vastgesteld. De beleidsregels voorzien in voorwaarden voor functiewijziging van agrarische bouwvlakken, woningbouw in het buitengebied en maatwerk. De herontwikkeling aan de Oirschotseweg heeft uitvoering gegeven aan de beleidsregels.

In het VAB-beleid is in artikel 1 de optie opgenomen de hoofdfunctie en het gebruik van het voormalig agrarisch bouwvlak te wijzigen naar bedrijf/statische opslag met een maximaal aan 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen. Daarnaast is in het VAB-beleid in artikel 3 de optie opgenomen om een maatwerkafpraak aan te gaan zodat in afwijking van artikel 1 meer ruimte geboden kan worden. Omdat de kwaliteitswinst van de herontwikkeling zich niet beperkt tot uitsluitend het voormalig agrarisch bouwvlak, maar ook de omliggende gronden kan aanspraak gemaakt worden op een maatwerkafpraak. In voorliggend omgevingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd een bedrijfsloods van 2.000 m² te realiseren ten behoeve van statische opslag. Hiervoor wordt de volgende extra kwaliteitswinst ingebracht:

- Er wordt een robuuste versterking van de ecologische verbindingzone die rondom het perceel loopt ingericht en beheerd. Het oppervlak van de te versterken gronden bedraagt ongeveer 3.500 m². De functie hiervan is omgezet naar natuur. In de regels van het omgevingsplan zijn kwalitatieve verplichtingen opgenomen om de uitvoering en het beheer van de ecologische verbindingzone te borgen.

3.9 Er zijn ambtelijke wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp.

Er is een aantal ambtelijke overwegingen geweest welke aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het plan. Het gaat hierbij om een aantal technische wijzigingen welke zien op termen en begrippen, zoals opgenomen in de nota van zienswijzen en wijzigingen.

Ambtshalve zijn er ook aanpassingen noodzakelijk gebleken aan de regels naar aanleiding van de nieuw vastgestelde *Parkeernormennota voor auto en fiets gemeente Boxtel (d.d. 24 januari 2026)*. Op 10 december 2025 heeft de raad de beleidsnota *'Parkeernormennota voor auto en fiets gemeente Boxtel'* vastgesteld. Met de inwerkingtreding hiervan op 24 januari 2026 is de *'Parkeernormen Gemeente Boxtel – Binnen de bebouwde kom 2007'* d.d. 20 maart 2007 per direct komen te vervallen. Hier werd in het ontwerp wel nog naar verwezen, dit is aangepast.

De verbeelding wordt zodanig aangepast dat de zuidwestelijke plangrens wordt verschoven zodat een strook die nu als agrarisch is bestemd, wordt aangeduid als natuur. Hierdoor sluit de bestaande NNB aan op het plangebied en op de kadastrale grens van de initiatiefnemer.

4 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer(s).

In het TAM-IMRO omgevingsplan worden geen regels over publiekrechtelijk kostenverhaal opgenomen als bedoeld in artikel 13.14 van de Omgevingswet, omdat het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is verzekerd middels het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer(s), als bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet.

Kantttekeningen

3.1 Er kunnen bezwaren ingediend worden bij de Raad van State

Nadat de gemeenteraad het TAM-IMRO omgevingsplan heeft vastgesteld wordt het opnieuw voor zes weken in procedure gebracht. Tegen de vaststelling van het TAM-IMRO omgevingsplan kan gedurende de inzagetermijn, beroep worden ingesteld door eenieder.

3.2 Wijziging TAM-IMRO omgevingsplan nieuw voor de gemeente Boxtel

Voorliggend omgevingsplan is (samen met de andere Lbv locaties) het eerste project waarbij de gemeente Boxtel gebruik maakt van een TAM-IMRO omgevingsplan. Om de gemeente extra te ondersteunen bij het opstellen van de regelset en verbeelding volgens deze systematiek, is hulp ingeschakeld van een extern ingenieursbureau.

De inhoud van het TAM-IMRO-plannen moet vóór 31 december 2031 worden omgezet naar de STOP/TPOD-standaard en worden opgenomen in het gebiedsdekkende omgevingsplan.

3.3 De bodemonderzoeken zijn nog niet volledig afgerond voordat het plan wordt vastgesteld

Onderdeel van een goede ETFAL onderbouwing is het onderdeel bodem. De adviseur van initiatiefnemer heeft hiervoor bodemonderzoek laten uitvoeren. Op basis van het bodemonderzoek zijn er afwijkingen ten opzichte van de norm. Hierdoor worden er vervolgonderzoeken uitgevoerd. Deze zijn echter nog niet gereed voordat het plan wordt vastgesteld.

In de regelset van het omgevingsplan is daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat het gebruik van gronden en gebouwen en het verlenen van vergunning ten behoeve van de nieuwe functies uitsluitend is toegestaan als met vervolgonderzoek of sanering blijkt dat de bodem geschikt is voor de functie.

Financiën

In december 2025 heeft het college ingestemd om met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aan te gaan (zaaknummer: 1396262). Hierin zijn financiële afspraken vastgelegd en is het kostenverhaal verzekerd. De gemeente heeft hier een faciliterende rol. De insteek bij de gemaakte afspraak is daarom dat het plan voor de gemeente kostenneutraal afgerond wordt. De ontvangen rijksbijdragen worden verrekend met de gemaakte kosten. De leges voor de omgevingsvergunning worden in rekening gebracht conform de legesverordening.

Uitvoering

Na uw besluit worden de indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemer per brief geïnformeerd en daarna volgt de publicatie met het besluit van de gemeenteraad.

Communicatie

De vaststelling van het TAM-IMRO omgevingsplan publiceren we op de gebruikelijke (wettelijke) wijze. In de periode tussen het besluit van het college om de raad voor te stellen in te stemmen met voorliggend raadsvoorstel en vaststelling van de besluitenlijst van het college, informeren we de indieners van de zienswijzen en de ontwikkelaar over de gewijzigde vaststelling.

Bijlagen

Bijlage 1: ETFAL onderbouwing

Bijlage 2: Regels inclusief bijlagen

Bijlage 3: Bijlagenpakket behorende bij ETFAL onderbouwing (waarbij Aerius berekeningen los zijn bijgevoegd)

Bijlage 4: Verbeelding

Bijlage 5: Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bijlage 6: Verslag WUBBB

Boxtel, 12 mei 2026

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,



V.C. Fijneman

de burgemeester,



R.S. van Meygaarden

Raadsbesluit

Registratienr.: 1411584

Portefeuillehouder: Désiré Van Laarhoven - Van Abeelen

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 mei 2026;

Besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan Oirschotseweg 9a, Boxtel ontvankelijk te verklaren;
2. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' behorende bij het TAM-IMRO omgevingsplan vast te stellen en daarmee de zienswijzen van een antwoord voorzien;
3. Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Oirschotseweg 9a, Boxtel' (NL.IMRO.0757.TAM01OIRSCHOTSEW9A-VST1) (gewijzigd t.o.v. het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan) vast te stellen;
4. Geen regels over publiekrechtelijk kostenverhaal in het omgevingsplan op te nemen omdat het gemeentelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd middels het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer (s).

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 16 juni 2026;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,

I.H.M. Smits

de voorzitter,

R.S. van Meygaarden