

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1411574
Portefeuillehouder: Désiré Van Laarhoven - Van Abeelen

Onderwerp

Vaststelling TAM-IMRO omgevingsplan Vrikkhovenseweg 7, Liempde

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan Vrikkhovenseweg 7, Liempde 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 'Vrikkhovenseweg 7, Liempde (NL.IMRO.0757.TAM01VRILKHOVNSEWG7-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 enerzijds een niet-agrarisch bedrijf ten behoeve van verruimde statische opslag waarbij het noordelijke gedeelte van de langgevelboerderij aan de Vriikhovenseweg ingezet wordt als bedrijfswoning. Anderzijds wordt de bestaande langgevelboerderij gesplitst ten behoeve van een nieuwe woning, de bestaande bedrijfswoning krijgt hierdoor de functie burgerwoning. Tot slot wordt de tweede bedrijfswoning verplaatst en in gebruik genomen als burgerwoning. 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. Op 12 december 2025 is het ontwerp TAM-IMRO ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerp is een aantal zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hadden onder andere betrekking op de activiteiten die zijn toegestaan binnen de functies *multifunctionele ruimte* en *(verruimde) statische opslag* en de verkeersveiligheid. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' zijn deze reacties beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

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 het geluidadvies van de Omgevingsdienst Brabant Noord alsnog verwerkt en zijn de gehanteerde begrippen opnieuw beoordeeld.

Deze aanpassingen zijn in het voorliggende plan doorgevoerd.

Beoogd resultaat

Het TAM-IMRO omgevingsplan Vriikhovenseweg 7, Liempde 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 vijf 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. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3.1 Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - agrarisch bedrijf' naar enerzijds 'Wonen' en anderzijds '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 4.8.5 Wonen en 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 $\pm 14.500 \text{ m}^2$. Voor de omschakeling naar 'Wonen' en 'Bedrijf' moet dit verkleind worden naar een acceptabel oppervlak van $\pm 5.000 \text{ m}^2$ voor 'Bedrijf' en $\pm 2.500 \text{ m}^2$ voor 'Wonen'. Hierdoor is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Er is sprake van winst voor het milieu

Het bedrijf aan de Vrikkhovenseweg 7 was een actieve varkenshouderij. Zij nemen deel aan de Lbv-regeling, waarmee het bedrijf wordt gesaneerd. Zodra het perceel de nieuwe functies 'Wonen' en 'Bedrijf' krijgt, én deelneemt aan de Lbv-regeling, is een nieuwe 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 4.100 m^2 gesloopt waarvoor één loods van 2.153 m^2 ten behoeve van de verruimde statische opslag terugkomt. Bovendien wordt met de sanering een geurprobleem opgelost. 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 omtrent 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 basisinpassing.

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 Vrikkhovenseweg 7. Het verslag van de vergadering is toegevoegd 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. Specifiek onderdeel van het omgevingsplan is dat er publiekrechtelijk de spuitzone van 50 meter rondom de nieuwe woningen wordt geregeld. Zowel rondom de burgerwoningen in verband met de functiewijziging alsmede rondom de nieuwe bedrijfswoning in verband met het realiseren van de bedrijfswoonfunctie in het pand. Initiatiefnemer heeft dit in overleg met zijn burens/grondeigenaren binnen de 50 meter ook privaatrechtelijk geregeld.

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 Vrikkhovenseweg 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 m^2 aan bedrijfsgebouwen. Daarnaast is in het VAB-beleid in artikel 3 de optie opgenomen om een maatwerkafsprake 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, én de ontwikkeling een overbelaste situatie op het gebied van geur opheft, kan aanspraak gemaakt worden op een maatwerkafpraak. In voorliggend omgevingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd een bedrijfsloods van 2.153 m² te realiseren ten behoeve van verruimde statische opslag. Hiervoor wordt de volgende extra kwaliteitswinst ingebracht:

- Perceel G121 en G146 worden extensief agrarisch ingericht en beheerd. De percelen zijn betrokken bij het landschappelijk inpassingsplan en er is een koppeling gemaakt met het gebruik van de multifunctionele ruimte in de loods en perceel G121. In de regels van het omgevingsplan zijn kwalitatieve verplichtingen opgenomen om de uitvoering en het beheer van de landschappelijke elementen te borgen. Daarnaast wordt het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen en intensieve teelten uitgesloten.
- De pachtovereenkomst van perceel G120 met de gemeente wordt met wederzijds goedvinden beëindigd zoals bedoeld in artikel 7:367 lid 3 BW.

3.9 Een bestaande woning wordt gesplitst met versterking van de omgevingskwaliteit.

Splitsing van bestaande woningen heeft een eigen afwegingskader en vormt geen onderdeel van het gemeentelijk VAB-beleid. In de beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant is hiervoor een afwegingskader opgenomen waarbij meerdere wooneenheden kunnen worden gerealiseerd in karakteristieke bebouwing. Hiertoe is een bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit van ten minste € 62.500,- vereist. In dit plan wordt hieraan invulling gegeven door het inzetten van een halve maatwerktitel, halve voorheen ruimte-voor-ruimte titel.

3.10 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)* en het geluidsadvies van de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) (d.d. 22 oktober 2025). 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.

Op 22 oktober 2025 is het advies van de ODBN ontvangen over het aspect geluid in het kader van de ETFAL onderbouwning. Dit advies ziet op het opnemen van regels over het gezamenlijk geluid van wegverkeerslawaaï. Omdat de standaardwaarde wordt overschreden, moet het gezamenlijk geluid van wegen worden vastgelegd. Dit is nodig om de geluidwering van gevels van nieuwe geluidgevoelige gebouwen te waarborgen, zoals geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.103). Dit is opgenomen in artikel 14.2.8.

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.

Kanttekeningen

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 inzage termijn, beroep worden ingesteld door eenieder.

3.2 De gemeentelijke monumentencommissie heeft geen advies kunnen geven over de karakteristieke waarde van de te splitsen woning

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de splitsing van de bestaande langgevelboerderij. De huidige bedrijfswoning met nummer 7 wordt gesplitst in twee wooneenheden, waarbij één van de wooneenheden wordt omgeschakeld naar een bedrijfswoning (noordelijk gedeelte) bij het niet-agrarisch bedrijf en de andere wooneenheid (zuidelijk gedeelte) wordt omgeschakeld naar een burgerwoning.

In het provinciaal beleid is onder artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit onder lid 4, sub c, de mogelijkheid opgenomen om een woning in het buitengebied toe te voegen als deze wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.

Het plan is voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie op 15 oktober 2025 om de karakteristieke waarde van het pand te beoordelen. Zij konden geen advies geven of het pand als karakteristiek is te bestempelen omdat zij een gemeentelijk beleidskader voor het splitsen voor woningen missen. In bijlage 8 is het verslag van de monumentencommissie van 15 oktober opgenomen. Hoewel de monumentencommissie geen (positief) advies kon geven, is het college geadviseerd het ontwerp-omgevingsplan inclusief woningsplitsing ter inzage te leggen.

De monumentencommissie geeft in haar schrijven aan dat het splitsen op basis van karakteristiek van het ensemble/omgeving voorstelbaar is. De waarde zit namelijk vooral in het ensemble van het boeren erf met bijbehorende opstallen, en dit in samenhang met de omgeving die een bepaalde historische karakteristiek bevat. Het TAM-IMRO omgevingsplan biedt extra toelichting waarin het verhaal van de plek/ het gehucht Vrikkhoven is meegenomen.

3.3 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.

3.4 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 uw college ingestemd om met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aan te gaan (zaaknummer: 1396264). 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.

Het pachtcontract voor perceel G120 is beëindigd zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst. Het perceel is inmiddels verpacht aan een nieuwe pachter. Dit heeft geen gevolgen voor de begroting.

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

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,

de burgemeester,

V.C. Fijneman

R.S. van Meygaarden

Registratienr.: 1411574

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 Vrikkhovenseweg 7, Liempde 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 'Vrikkhovenseweg 7, Liempde (NL.IMRO.0757.TAM01VRILKHAVNSEWG7-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,

de voorzitter,

I.H.M. Smits

R.S. van Meygaarden