

Verslag omgevingsdialoog - Plandeel Bosrand

Bestemmingsplan

'Bosrand 2, 3 en ongenummerd en Uilenbroek 8, 13 Boxtel'

Datum: April 2023

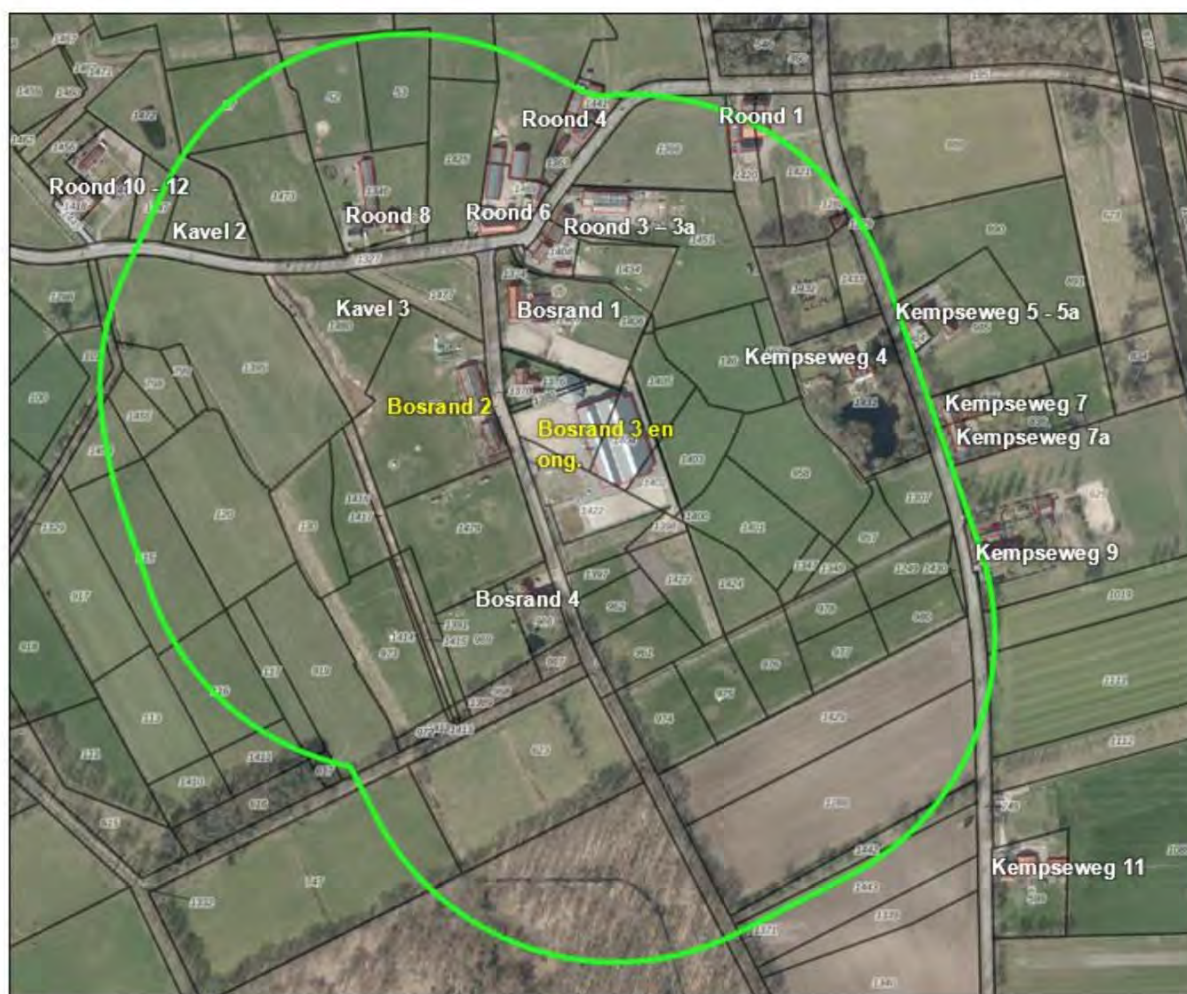
In juli 2020 heeft (i.v.m. de toen geldende situatie rondom Covid-19) een schriftelijke omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hierbij zijn brieven bezorgd met uitleg over de plannen (inhoudelijk gelijkend op de uitnodiging voor de informatieavond d.d. maart 2023) en is de mogelijkheid geboden om hierop te reageren. Hierbij zijn alle adressen benaderd binnen een afstand van circa 200 meter rondom het plangebied.

Echter, in verband met de doorlooptijd van het bestemmingsplan sinds medio 2020 heeft een hernieuwde omgevingsdialoog plaatsgevonden. Begin maart 2023 zijn uitnodigingen verzonden voor een informatieavond op donderdag 23 maart 2023, welke plaatsvond op locatie Bosrand 3. Tevens is in de brief de mogelijkheid geboden om in contact te komen, mocht de datum van 23 maart 2023 niet passend zijn en indien de omwonenden toch graag wensen te reageren op het planvoornemen. Alle adressen binnen een afstand van circa 200 meter rondom het plangebied hebben een brief ontvangen.

In het voorliggende verslag zijn de volgende zaken opgenomen:

- Adressenlijst genodigden
- Uitnodiging informatieavond
- Lijst aanwezigen informatieavond
- Presentatie informatieavond
- Verslag informatieavond

Adressenlijst genodigden



 200 meter rondom plangebied

Bosrand 1, 5281 TJ Boxtel
Bosrand 4, 5281 TJ Boxtel
Roond 1, 5281 SG Boxtel
Roond 3, 5281 SG Boxtel
Roond 3a, 5281 SG Boxtel
Roond 4, 5281 SG Boxtel
Roond 6, 5281 SG Boxtel
Roond 8, 5281 SG Boxtel
Roond 10, 5281 SG Boxtel
Roond 12, 5281 SH Boxtel
Kempseweg 4, 5281 TH Boxtel
Kempseweg 5, 5281 TH Boxtel
Kempseweg 5a, 5281 TH Boxtel
Kempseweg 7, 5281 TH Boxtel
Kempseweg 7a, 5281 TH Boxtel
Kempseweg 9, 5281 TH Boxtel
Kempseweg 11, 5281 TH Boxtel
Kavel 2 (nog op te richten landgoedwoning)
Kavel 3 (nog op te richten landgoedwoning)
Gemeente Boxtel (verantwoordelijk wethouder en behandelend ambtenaar)

Uitnodiging informatieavond



Aan de buurtbewoners van Bosrand, Boxtel

Datum : 6 maart 2023

Onderwerp : Uitnodiging omgevingsdialogo
Toelichting plannen Bosrand 2, 3 en ongenummerd Boxtel

Donderdagavond 23 maart, 19:30 uur
Locatie: Bosrand 3, Boxtel (kantine paardenhouderij)

Beste buurtbewoner,

Aan de Bosrand 2 en 3 te Boxtel is de paardenhouderij van [REDACTED] gevestigd. Doelstelling is om voor deze locatie een aantal veranderingen in het bestemmingsplan door te voeren. Hiervoor wordt momenteel een nieuw bestemmingsplan voorbereid. In juni 2020 bent u hierover reeds per brief geïnformeerd. Ten opzichte van toen zijn de plannen nagenoeg ongewijzigd gebleven. Wegens de situatie rondom het Coronavirus is de dialoog toen schriftelijk gevoerd.

Via deze weg willen wij u als buurtgenoot alsnog uitnodigen voor een bijeenkomst, om een toelichting te geven op de plannen. Tijdens deze bijeenkomst willen wij u bovendien in de gelegenheid stellen om vragen te stellen, opmerkingen te maken of suggesties te geven.

Korte uitleg ontwikkeling Bosrand 2, 3 en ongenummerd, Boxtel

In de huidige situatie heeft het bedrijf Bosrand 2 en 3 een gekoppeld agrarisch bouwvlak, met aan beide zijdes van de weg een deel bouwvlak met een bedrijfswoning (Bosrand 2 en Bosrand 3). Tevens ligt tegen het nieuwe stalgebouw van de paardenhouderij nog een op te richten kavel voor een landgoedwoning (Bosrand ongenummerd).

De aanwezige paardenhouderij [REDACTED] richt zich op het fokken, opfokken, africhten en trainen van paarden en pony's. Hiervoor worden op locatie dekhengsten, fokmerries, jonge paarden in training en jonge paarden in opfok gehouden. Om deze paarden op de juiste manier te kunnen verzorgen en trainen zijn, naast de bestaande stallen, een aantal ondersteunende voorzieningen nodig. Het betreft paddocks (voor buitenuitloop van bijvoorbeeld hengsten, of in aanvulling op het weideseizoen), een buitenrijbaan (voor de training) en een opslag van hooirollen. Binnen het huidige bouwvlak is te weinig ruimte voor deze voorzieningen.

Door de huidige wijze van bestemmen met aan twee zijdes van de weg een bedrijfswoning, de aanwezige landgoedkavel en de benodigde bedrijfsvoorzieningen is het wenselijk om het bestemmingsplan voor deze locatie te wijzigen.

Hierbij zal aan het deel van Bosrand 2 de bedrijfsvoering worden beëindigd en het aanwezige stalgebouw worden gesloopt. Deze woning zal in de nieuwe situatie als burgerwoning worden gebruikt en maakt dan geen onderdeel meer uit van de paardenhouderij.

Aan de zijde van Bosrand 3 is het de bedoeling dat het bouwvlak wordt aangepast, zodat de paddocks, buitenrijbaan, een hooiopslag en het landgoedkavel binnen het bouwvlak worden geplaatst. De nog op te richten landgoedwoning zal als bedrijfswoning onderdeel worden van de paardenhouderij. De woning Bosrand 3 krijgt in de beoogde situatie een dubbele functie en wordt bestemd als plattelandswoning.



LS Plan & Advies | Berktweg 3, 5076 PA Haaren
KvK-nr. 67701051 | Tel nr. 06 31 58 00 26 | E-mail: linda@lsplanadvies.nl



Deze woning kan daardoor zowel worden bewoond door burgers, of als bedrijfswoning (al naar gelang de behoefte voor het bedrijf).

Samengevat heeft het plan voor deze locatie dus betrekking op:

- Het vergroten en van vorm veranderen van het bouwvlak van 0,88 hectare naar 1,18 hectare (toename circa 0,3 hectare) om het erf logischer in te delen en om alle benodigde ondersteunende bedrijfsvoorzieningen in het bouwvlak te brengen (buitenrijbaan, paddocks, erfverharding, hooiopslag).
 - Het wijzigen van het gebruik van de drie woningen Bosrand 2, 3 en ongenummerd. Hierbij wordt:
 - Bosrand 2 van functie gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning.
 - Bosrand ongenummerd (landgoedkavel) gewijzigd van burgerwoning naar bedrijfswoning.
 - Bosrand 3 wordt aangeduid als plattelandswoning. Deze woning kan hierdoor zowel gebruikt worden als bedrijfswoning of voor bewoning door derden (burgers).
- Netto blijft hierdoor zowel in de huidige, als in de beoogde situatie sprake van twee bedrijfswoningen en één burgerwoning, het betreft dus een netto uitruil van functies.

De wei direct ten zuiden van de paardenhouderij zal in hoofdzaak worden gebruikt voor de dagelijkse uitloop van de paarden uit het stalgebouw.

Het plan gaat tevens gepaard met een landschappelijke inpassing. Om de vergroting van het bouwvlak van de paardenhouderij aan de Bosrand te compenseren wordt elders in de gemeente Boxtel een agrarisch bouwvlak, in eigendom van [REDACTED] verwijderd en de aanwezige agrarische bedrijfsloods wordt daar gesloopt (Uilenbroek 8-13, Boxtel). Dit te verwijderen bouwvlak is veel groter (0,69 hectare) dan de voorgenomen uitbreiding aan de Bosrand. De herbestemming van de locatie Uilenbroek maakt om deze reden ook onderdeel uit van deze ontwikkeling.

In de situatietekening in de bijlage is de beoogde situatie voor Bosrand 2, 3 en ongenummerd weergegeven.

Uitnodiging omgevingsdialoog

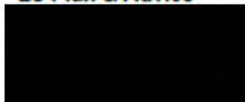
De bijeenkomst van de omgevingsdialoog willen wij laten plaatsvinden op donderdagavond 23 maart, om 19:30 uur op locatie Bosrand 3 te Boxtel (in de kantine van de daar aanwezige paardenhouderij).

Ten behoeve van de voorbereidingen zouden wij het op prijs stellen als u van te voren wilt laten weten dat u komt en met hoeveel personen. Aanmelden kan per e-mail of telefonisch:

- Per e-mail: [REDACTED]
- Telefonisch: [REDACTED]

Indien u voornoemde datum verhinderd bent, maar indien u naar aanleiding van deze toelichtende brief nog vragen, opmerkingen of suggesties heeft, dan kunt u tevens via bovenstaande contactgegevens reageren.

Met vriendelijke groet,
LS Plan & Advies



Adviseur ruimtelijke ordening en milieu

Bijlage: Situatietekening beoogde situatie

Bijlage: Situatietekening beoogde situatie



Lijst aanwezigen informatieavond

	Aanwezig = X
Bosrand 1, 5281 TJ Boxtel	X
Bosrand 4, 5281 TJ Boxtel	X
Roond 1, 5281 SG Boxtel	
Roond 3, 5281 SG Boxtel	
Roond 3a, 5281 SG Boxtel	
Roond 4, 5281 SG Boxtel	X
Roond 6, 5281 SG Boxtel	X
Roond 8, 5281 SG Boxtel	X
Roond 10, 5281 SG Boxtel	X
Roond 12, 5281 SH Boxtel	
Kempseweg 4, 5281 TH Boxtel	
Kempseweg 5, 5281 TH Boxtel	X
Kempseweg 5a, 5281 TH Boxtel	
Kempseweg 7, 5281 TH Boxtel	
Kempseweg 7a, 5281 TH Boxtel	
Kempseweg 9, 5281 TH Boxtel	
Kempseweg 11, 5281 TH Boxtel	
Kavel 2 (nog op te richten landgoedwoning)	X
Kavel 3 (nog op te richten landgoedwoning)	
Gemeente Boxtel (verantwoordelijk wethouder en behandelend ambtenaar)	X

Presentatie informatieavond



Omgevingsdialoog
Bosrand 2, 3 en ongenummerd Boxtel

23 maart 2023 [redacted]

Initiatiefnemers
Bosrand 3 en ong. : [redacted]
Bosrand 2 : [redacted]

1

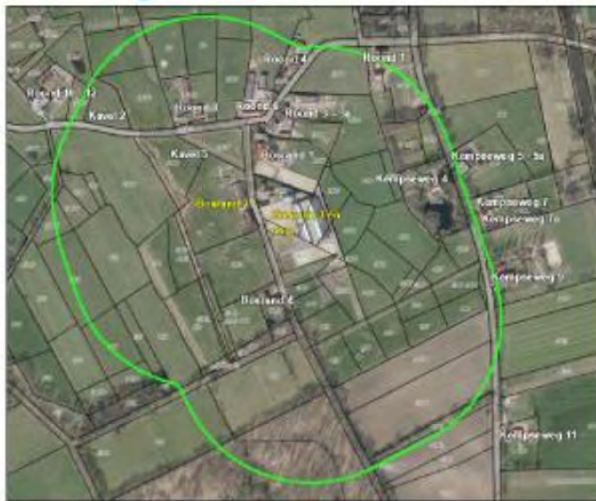


Doel avond

- ▶ Uitleg geven over plannen
- ▶ Informatie ophalen vanuit de buurt: vragen, opmerkingen, suggesties?

2

Genodigden



200 meter radius en plangebied

3

Stoeterij

- ▶ Fokken, opfokken, africhten en trainen van paarden en pony's
- ▶ Hoofdzakelijk: Dressuur
- ▶ Fokmerries en jonge paarden beweiding landgoed



4

Huidige situatie

- ▶ Gekoppeld agrarisch bouwvlak, met twee bedrijfswoningen
 - ▶ Bosrand 2 en Bosrand 3
- ▶ Nog op te richten landgoedkavel: Bosrand ongenummerd
- ▶ In bouwvlak te weinig ruimte voor voorzieningen stoeterij
 - ▶ Paddocks, buitenrijbaan, hooiopslag
- ▶ Gewenst: Paardenwei voor dagelijkse uitloop



5

Plangebied



6

Beoogde situatie

- ▶ Vergroten bouwvlak circa 0,88 ha → 1,18 ha
 - ▶ Buitenrijbaan, paddocks, erfverharding, hooiopslag
- ▶ Wijzigen bestemmingen woningen
 - ▶ Bosrand 2: bedrijfswoning → burgerwoning
 - ▶ Bosrand 3: bedrijfswoning → plattelandswoning
 - ▶ Bosrand ong.: landgoedwoning → bedrijfswoning
- ▶ Paardenwei
 - ▶ Herbestemming van natuur tot weide



7

Beoogde situatie

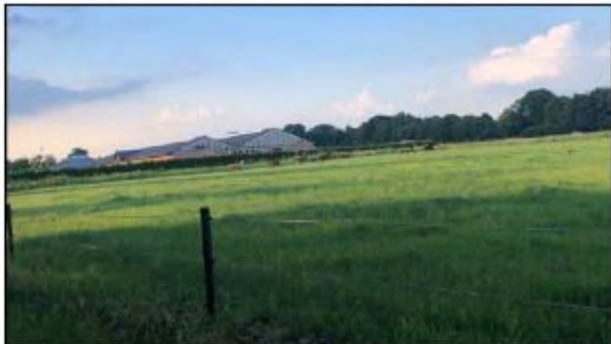


Legenda	
Bestaande bebouwing	
Nieuwe bebouwing	
Verharding	
Tuinbedrijfswoning	
Tuinwoning	
Paddock	
Paardenbos	

8

Input vanuit de buurt

► Vragen / opmerkingen / suggesties?



Verslag informatieavond

De informatieavond heeft plaatsgevonden op locatie Bosrand 3 (kantine van de paardenhouderij), aanvang 19:30 uur. Na een ontvangst met koffie en thee heeft een presentatie plaatsgevonden met toelichting over de voorgenomen ontwikkelingen. Gedurende deze presentatie en na afloop konden hierover vragen worden gesteld of opmerkingen worden gemaakt. Navolgend worden de vragen en opmerkingen samengevat weergegeven.

Er is gevraagd waaruit de uitbreiding/wijziging van het bedrijf bestaat. Hierbij is geantwoord dat dit betreft:

- De verandering van de bestemming van de paardenweide.
- De aanpassing van de bestemmingen van de drie toegestane woningen.
- Aanpassing van het bouwvlak ten behoeve van de benodigde voorzieningen.

Een volgende vraag is gericht op de hooibalen-opslag en of dit groter wordt dan de huidige opslag. Hierbij is aan de hand van de situatietekening toegelicht waar het in de nieuwe situatie is toegestaan om hooibalen op te slaan. Op de situatietekening is een opslagruimte hiervoor gereserveerd die landschappelijk wordt ingepast. De aanwezigen geven aan dat ze de ruimte op de tekening relatief klein vinden. Aanvullend hierover wordt toegelicht dat de opslag binnen het nieuwe bouwvlak moet plaatsvinden. Een aanwezige geeft aan bang te zijn dat de hooiopslag mogelijk het uitzicht gaat belemmeren.

Er wordt gevraagd waar de mesthoop van de paardenhouderij komt. Aan de hand van de situatietekening wordt toegelicht dat deze mesthoop blijft zoals deze nu is en zoals deze is aangegeven op de kaart.

Er wordt een vraag gesteld over de paardenweide, welke in het bestemmingsplan wordt omgezet van een natuurbestemming naar agrarische grond. Hierover wordt gesteld dat op de informatieavond een belanghebbende wordt gemist, namelijk Natuurmonumenten. Hierop wordt gereageerd dat het echt een informatieavond betreft voor omwonenden/buurbewoners en dat daarom geen overige partijen zijn benaderd. Aanvullend wordt toegelicht dat het een uitruil betreft en dat de natuurgrond elders gecompenseerd wordt. Tevens wordt er extra landschappelijke inpassing op het perceel gerealiseerd. Ook wordt gevraagd wat het in de praktijk betekent dat er meer paarden op dit weiland mogen, zodra het een agrarische bestemming heeft. De exploitant van de paardenhouderij licht toe dat het feitelijke gebruik van de weide vergelijkbaar blijft na de omzetting.

Meerdere aanwezigen geven aan dat het nieuwe bestemmingsplan invloed heeft op hun uitzicht, en dat dit ook geldt voor de landgoedwoning die momenteel wordt gebouwd aan de Roond. De landgoedwoning die nu wordt gebouwd maakt echter geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

Verder wordt gevraagd of er al in de planning staat wanneer de nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd. Het antwoord hierop is dat het geldende bestemmingsplan reeds toelaat dat hier een woning gebouwd mag worden (een landgoedwoning). Deze woning ligt onlogisch in het bedrijfsperceel van de paardenhouderij en wordt dus herbestemd van landgoedwoning naar bedrijfswoning. Het bestemmingsplan bepaalt straks dat dit mag, er is nog geen verleende bouwvergunning en de aanvraag hiervan is ook nog niet gepland. Eerst dient het nieuwe bestemmingsplan te worden vastgesteld.

In de uitnodiging voor de informatieavond staat de tekst: 'De wei direct ten zuiden van de paardenhouderij zal in hoofdzaak worden gebruikt voor de dagelijkse uitloop van de paarden uit het stalgebouw.' (Onderstreping staat niet in de uitnodigingsbrief.) Er wordt gevraagd of dit ook een andere activiteit kan zijn, dan het uitlopen van paarden, gezien de gekozen formulering. Er is ten eerste uitgelegd dat dit zeker geen bewuste keuze in tekstgebruik is. Ten tweede wordt toegelicht dat de nieuwe bestemming agrarische grond betreft. In de praktijk zal dit betekenen dat die gronden als weide worden gebruikt en als alternatief bijvoorbeeld om te hooien. Er is geen intentie dat die gronden voor andere doeleinden zal worden gebruikt.

Er wordt gevraagd of de weide rechts van de paardenhouderij, tegen de Kempseweg aan, ook binnen het nieuwe bestemmingsplan valt. Hierop wordt gereageerd dat dit deel geen onderdeel uitmaakt van dit nieuwe bestemmingsplan.

De vraag wordt gesteld hoeveel mensen er in een (bedrijfs)woning mogen wonen. Deze vraag komt voort uit gebruik uit het verleden waarin de woning Bosrand 2 werd bewoond door arbeidsmigranten. Uit het nieuwe bestemmingsplan volgt dat in een woning in beginsel één huishouden mag wonen, en dat het dus niet is toegestaan om groepen arbeidsmigranten te huisvesten.

Er wordt gevraagd hoe het zit met de positie van de reeds aanwezige stapmolen. De stapmolen is vergund en staat binnen het nu geldende bouwvlak. Hierop worden twijfels uitgesproken of de stapmolen toch niet te dicht bij de sloot van het aangrenzende perceel is gebouwd.

Afsluitend wordt gevraagd of het verdere vervolg van de procedure kan worden toegelicht. Hierop wordt gereageerd dat het concept-bestemmingsplan ter behandeling voorligt bij de gemeente en de overige belanghebbende partijen (zoals provincie en waterschap). Er wordt toegelicht dat dit al een ruime doorlooptijd heeft, sinds 2018. De formele vervolgstap is dat er een ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd en ter inzage wordt gelegd. Dit wordt gepubliceerd, waarna het bestemmingsplan online zichtbaar is op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens wordt toegelicht dat dan zienswijzen kunnen worden ingediend. Na de inzagetermijn wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Daarna wordt het bestemmingsplan opnieuw gepubliceerd en kan desgewenst beroep worden ingesteld.

Tijdens de informatieavond is afgesproken dat het verslag aan de aanwezigen zou worden toegezonden. In april 2023 is een afschrift van het verslag aan de aanwezigen gemaild.