



Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Esbeekseweg 15-17, Esbeek”

In het kader van de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan “Esbeekseweg 15-17, Esbeek” zijn hieronder de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijze aanpassingen zijn gedaan in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor 6 weken ter inzage gelegen van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024.

Nummer	Zienswijzen (samengevat)	Reactie gemeente
1	Provincie Noord-Brabant	
1.1	Op nummer 17 blijft voor 500 m ² aan bijgebouwen behouden bij de woning. In de toelichting is volgens de provincie geen inzicht gegeven waarom 500 m ² extra aan bijgebouwen zou moeten blijven bestaan.	In de toelichting is op pagina 21 een onderbouwing opgenomen met daarin de reden voor het behoud. Op basis van gemeentelijk beleid vindt door het behoud extra kwaliteitsverbetering plaats. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.2	De maatvoering van de 500 m ² aan bijgebouwen moet volgens de provincie in de regels worden geborgd.	In artikel 5.2.3 van de regels is dit geborgd. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.3	De provincie verzoekt te regelen dat de woning op nummer 17 niet kan worden gesplitst in meerdere woningen.	Het splitsen in meerdere woningen is op grond van de planregels niet rechtstreeks mogelijk. Volgens het bestemmingsplan is op deze locatie namelijk slechts één woning toegestaan. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.4	De sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing ligt voor een deel buiten het huidige plangebied. Dit schept onduidelijk en rechtsonzekerheid.	In overleg met de provincie is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van de bebouwing. Dit is ook gedaan in het bestemmingsplan “Mierbeek-Noord”, welke grenst aan onderhavig plangebied. In beide plannen is daarmee geborgd dat de overtollige bebouwing gesloopt wordt. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.



1.5	De provincie geeft aan dat toetsing aan de ontwikkelingsrichting van het gebied te matig wordt onderbouwd en dat niet of nauwelijks ingegaan wordt op de ligging in de directe nabijheid van het toekomstige bedrijventerrein Mierbeek-Noord.	De onderbouwing met betrekking tot de ontwikkelingsrichting van het gebied is uitgebreid. In het landschappelijk inpassingsplan wordt de link gelegd met het inpassingsplan van Mierbeek-Noord. Met het opnemen van een bredere groenbestemming aan de rand van onderhavig plangebied, wordt de groen/natuurstrook nóg breder dan oorspronkelijk beoogd. Dit zorgt voor een betere ruimtelijke scheiding tussen de beoogde bedrijfs- en woonbestemmingen. Een goed woon- en leefklimaat is daarmee beter verzekerd. Dit valt eveneens op te maken uit de toetsing aan de VNG-richtafstanden in paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.6	De provincie geeft aan dat de stedenbouwkundige structuur niet voldoende geborgd is omdat in de bouwvlakken enkel het maximaal aantal woningen is aangegeven.	In de verbeelding die bij het bestemmingsplan hoort is te zien dat er gevellijnen zijn opgenomen ter plaatse van de beoogde woningen. Conform de regels van het bestemmingsplan dienen de woningen in of maximaal 2 meter achter de gevellijn gebouwd te worden. Daarmee staat de positionering, en daarmee de stedenbouwkundige structuur van de woningen vast. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.7	De provincie geeft aan dat het noodzakelijk is om de maatvoering van meerdere wooneenheden in één bouwmassa vast te leggen in de regels. Daarnaast moet het uitbreiden van de woningen met vergunningsvrije aanbouwen conform de regels 'Maatwerk omgevingskwaliteit' worden uitgesloten. Tot slot is de tegenprestatie niet goed berekend.	De maatvoering van de woningen en het uitsluiten van vergunningsvrije aanbouwen is in de regels vastgelegd in de artikelen 5.2.1 en 5.2.2. De tegenprestatie is herberekend op basis van de beoogde 5 woningen. Dit is opgenomen in de Rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit in bijlage 11 van de toelichting. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.8	De sloop van overige voorzieningen moet volgens de provincie, naast de sloop van bebouwing, ook worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan.	De sloop van overige voorzieningen wordt geborgd in de regels door het opnemen van een sloopkaart in bijlage 4. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.



1.9	De provincie vraag meer inzicht in de kosten ammoniak, asbest en zandaanvoer afsluiting mestputten. De kostenposten zijn niet nader onderbouwd.	Op pagina 21 en 22 van de toelichting is een nadere onderbouwing opgenomen ten aanzien van de genoemde aspecten. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2	Van Spreeuwelstichting - [ingetrokken per 13-11-2025]	
2.1	Indiener geeft aan dat ten onrechte in de toelichting is opgenomen dat er geen sprake is van een spuitzone. Op de gronden van indiener wordt geteeld.	Naar aanleiding van deze zienswijze is de initiatiefnemer met indiener in gesprek gegaan. Na meerdere gesprekken is overeengekomen dat tegen een vergoeding een spuitvrije zone wordt aangebracht en dit wordt geborgd in de regels en benoemd in de toelichting. Tussen beide partijen en de gemeente is afgesproken dat dit verbod ingaat na 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Indiener heeft daarmee de tijd gekregen om naar alternatieve vormen van bestrijding te zoeken, ontvangt een vergoeding en tegelijkertijd is de borging een goed woon- en leefklimaat op redelijke termijn geborgd. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.2	Indiener geeft aan dat een deel van de landschappelijke inpassing op eigen grond is ingetekend.	Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast. De ingetekende begroeiing is nu enkel ingetekend op de gronden van initiatiefnemer. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.3	Indiener geeft aan niet te zijn betrokken bij de omgevingsdialoog.	Initiatiefnemer heeft tijdens de omgevingsdialoog omwonenden benaderd en niet de eigenaar van omliggende gronden. Naar aanleiding van deze zienswijze hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden. De uitkomst is beschreven in zienswijze 2.1. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.