

NOTA VAN INSPRAAK

ONTWERP BELEID VOOR VRIJKOMENDE AGRARISCHE BOUWVLAKKEN (VAB-BELEID) GEMEENTE BOXTEL

Gemeente Boxtel
april 2025

Inhoud

Inhoud	2
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Proces	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Ingekomen reacties	5
Reactie 1	5
Reactie 2	6
Reactie 3	6
Reactie 4	6
Reactie 5	8
Reactie 6	10
Reactie 7	11
Reactie 8	13
Reactie 9	14
Reactie 10	15
Reactie 11	17
Reactie 12	18
Reactie 13	19
Reactie 14	19
Reactie 15	21
Reactie 16	22
Reactie 17	23
Reactie 18	24
Reactie 19	24
Reactie 20	25
Reactie 21	26
Reactie 22	26
Reactie 23	26
Reactie 24	26
Reactie 25	27
Reactie 26	28
Reactie 27	30
Reactie 28	30
Reactie 29	32
Reactie 30	33
Reactie 31	34
Reactie 32	40

Reactie 33	45
Reactie 34	46
Reactie 35	48
Reactie 36	51
Reactie 37	51
Reactie 38	53
Reactie 39	54
Reactie 40	55
Reactie 41	55
Reactie 42	56
Reactie 43	58
Reactie 44	58
Reactie 45	59
3. Overzicht wijzigingen bij vaststelling	61
Wijziging naar aanleiding inspraakreacties.....	61
Ambtshalve wijzigingen.....	68

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het beleidsakkoord 2021 – 2026 ‘Samen aan de slag’ heeft de gemeente Boxtel onder meer vastgelegd dat gedurende de raadsperiode VAB-beleid (beleid voor vrijkomende agrarische bouwvlakken) wordt opgesteld om maatwerk te bieden om (stoppende) agrariërs toekomstperspectief te bieden én de kwaliteit van de omgeving te versterken. Voor de uitwerking van dit VAB-beleid stelde het college op 27 juni 2023 de Bestuursopdracht VAB-beleid vast.

1.2 Proces

Om tot een goed afgewogen beleid te kunnen komen is gestart met een gebiedsanalyse. Ook is het relevante gemeentelijk en provinciaal beleid in beeld gebracht. Over de uitkomsten daarvan heeft in de periode van januari-juni 2024 consultatie plaatsgevonden met diverse stakeholders en een klankbordgroep vanuit de raad.

Op 17 september 2024 besloot het college van Boxtel het concept VAB-beleid voor inspraak ter inzage te leggen. Van donderdag 26 september 2024 tot en met woensdag 30 oktober 2024 heeft iedereen de gelegenheid gekregen om een inspraakreactie over de stukken kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Ook vond er op 10 oktober 2024 een informatieavond plaats.

Vervolgens zijn er zorgen gedeeld over of bewoners in en rondom de bebouwingsclusters wel voldoende geïnformeerd zijn over de eventuele gevolgen van het VAB-beleid voor hun woonomgeving. De inspraakperiode is daarom verlengd van donderdag 30 januari 2025 tot en met woensdag 5 maart 2025. Hierover zijn de bewoners in en rondom de clusters ook gericht aangeschreven. Ook heeft er een tweede informatiebijeenkomst plaatsgevonden op 19 februari 2025 met name gericht op het informeren van deze bewoners in en rondom de clusters.

Deze notitie is het eindverslag van de ingekomen inspraakreacties. In dit eindverslag wordt een weergave gegeven van de gevolgde procedure, de ingebrachte inspraakreacties en de gemeentelijke reactie hierop.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit eindverslag wordt een weergave gegeven van de ingekomen inspraakreacties en deze worden vervolgens beantwoord. Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen die met de vaststelling ten opzichte van het concept VAB-beleid zoals ter inzage lag, worden voorgesteld.

2. Ingekomen reacties

Gedurende de termijn van ter inzage legging van het concept Beleid voor vrijkomende agrarische bouwvlakken (VAB-beleid) zijn in totaal 45 inspraakreacties ontvangen. Deze reacties worden samengevat weergegeven (*cursief*) en vervolgens beantwoord (normaal lettertype).

Ingekomen reacties	Indiener	Ingekomen reacties	Indiener
Reactie 1	Staatsbosbeheer	Reactie 26	Particulier
Reactie 2	Particulier	Reactie 27	Particulier
Reactie 3	Particulier	Reactie 28	Particulier
Reactie 4	Particulier	Reactie 29	Particulier
Reactie 5	Particulier	Reactie 30	Particulier
Reactie 6	ZLTO	Reactie 31	Particulier
Reactie 7	Particulier	Reactie 32	Particulier
Reactie 8	Particulier	Reactie 33	Particulier
Reactie 9	Particulier	Reactie 34	Particulier
Reactie 10	Dorpsberaad Liempde	Reactie 35	Particulier
Reactie 11	Particulier	Reactie 36	Particulier
Reactie 12	Particulier	Reactie 37	Particulier
Reactie 13	Particulier	Reactie 38	Particulier
Reactie 14	Particulier	Reactie 39	Particulier
Reactie 15	Particulier	Reactie 40	Particulier
Reactie 16	Particulier	Reactie 41	Particulier
Reactie 17	Particulier	Reactie 42	Particulier
Reactie 18	Particulier	Reactie 43	Particulier
Reactie 19	Particulier	Reactie 44	Particulier
Reactie 20	Particulier	Reactie 45	Particulier
Reactie 21	Particulier		
Reactie 22	Particulier		
Reactie 23	Particulier		
Reactie 24	Particulier		
Reactie 25	Particulier		

Reactie 1

Een eerste blik op het stuk maakt duidelijk dat de gemeente veel belang hecht aan het waardevolle landschap en de aanwezige natuurwaarden, zoals we ook gezien hebben bij het beleidskader voor natuur en landschap. Ook het belang van water en bodem sturend komt naar voren. Tegelijkertijd is het natuurlijk belangrijk om te zoeken naar een duurzame toekomst voor de aanwezige functies in het buitengebied. Hier worden duidelijk afgewogen keuzes in gemaakt. Deze eerste blik geeft dus een heel positief beeld van het stuk.

Antwoord gemeente

Bedankt voor de positieve reactie.

Wijziging

Geen.

Reactie 2

Er wordt ook aandacht gevraagd voor pre-mantelzorg, mantelzorg, meer generatiewoningen in relatie tot VAB beleid. LBV stoppers irt VAB-beleid en voor mogelijkheid arbeidsmigranten huisvesten.

Antwoord gemeente

Zaken als pre-mantelzorg, mantelzorg, meer generatiewoningen en huisvesting van arbeidsmigranten zijn geen onderdeel van dit VAB-beleid. Wel hebben ook deze zaken aandacht, maar daarvoor zijn andere beleidskaders van toepassing of in voorbereiding.

In het VAB-beleid wordt ook aandacht geschonken aan locaties waar sanering plaatsvindt in het kader van diverse stoppersregelingen, waaronder de Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties (LBV en LBV+).

Wijziging

Geen.

Reactie 3

Kaart met gebiedstypen van de gemeente wijkt af van gedetailleerde kaart welke wij van het waterschap hebben ontvangen.

Antwoord gemeente

Het VAB-beleid gaat uit van een gebiedsindeling gebaseerd op de verschillende te onderscheiden landschapstypen. Deze indeling is gebaseerd op diverse inventarisatiekaarten, beleidsdocumenten en veldonderzoek. Het klopt dat het waterschap nieuw beleid Handelingsperspectief voor de Watertransitie heeft, met daarin een kaart waarop de beekdalen, flanken en koppen zijn begrensd. Deze kaart is niet op perceelsniveau begrensd. We hebben deze kaart vergeleken met de gebiedsindeling van het concept VAB-beleid en constateren daarbij een aantal afwijkingen. Dit wordt aangepast.

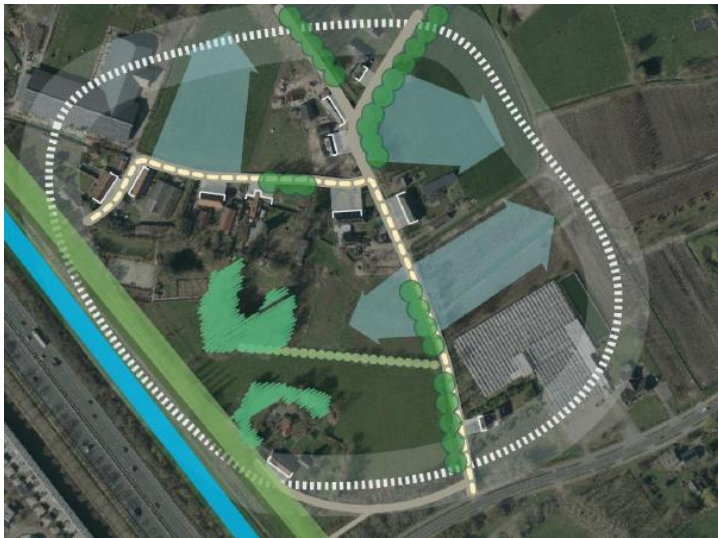
Wijziging

De gebiedsindeling voor wat betreft de beekdalen is op een aantal punten gewijzigd in aansluiting op het nieuwe waterschapsbeleid Handelingsperspectief voor de Watertransitie.

Reactie 4

Volgens het concept VAB-beleid vinden woningbouwontwikkelingen primair plaats in het stedelijk gebied. In afwijking daarvan zijn in het buitengebied van de gemeente Boxtel mogelijkheden voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen aan een bebouwingslint, in een collectieve woonvorm of in een bebouwingscluster.

In het concept beleid zijn een aantal bebouwingsconcentraties opgenomen waarin kleinschalige woningbouwontwikkelingen mogelijk zijn. Eén van deze clusters is het buurtschap Langenberg. De grens van deze bebouwingsconcentratie is in het concept beleid opgenomen vanaf de N618 richting het noorden.

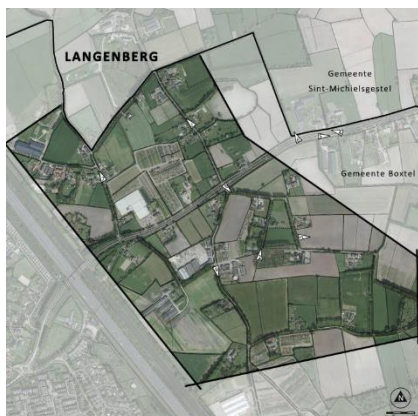


Ruimtelijk-functioneel gezien is de bebouwingsconcentratie bij het buurtschap Langenberg groter dan in het concept VAB-beleid is opgenomen. Ten zuiden van de N618 is de bebouwing ook zo geclusterd dat het gezien kan worden als een bebouwingsconcentratie. Daarnaast is er hier ook sprake van een diversiteit aan functies naast de agrarische, zo zijn er veel burgerwoningen en enkele bedrijfsbestemmingen gevestigd in het gebied. Het gaat hier om het gebied bestaande uit de volgende straten: Langenberg, De Vennekens, Koppenhoefstraat, Schijndelsedijk, (Geelderseweg)



In maart 2020 heeft de gemeente Boxtel de 'Handreiking Ruimte-voor-ruimte kavels, Boxtel' vastgesteld. In het provinciaal beleid is bepaald welke bebouwingsconcentraties in het buitengebied aangemerkt worden als buurtschap. In de handreiking heeft de gemeente 8 buurtschappen vastgesteld.

Eén van deze 8 buurtschappen is het buurtschap Langenberg. In de handreiking is voor het buurtschap/bebouwingsconcentratie ook het gebied ten zuiden van de N618 (Schijndelseweg) opgenomen.



We willen u vragen om de bebouwingsconcentratie Langenberg in het VAB-beleid kan worden herzien waarbij het gebied ten zuiden van de N618 ook wordt opgenomen als bebouwingsconcentratie in het definitieve VAB-beleid.

Antwoord gemeente

De 'Handreiking Ruimte-voor-ruimte kavels, Boxtel' betreft uitsluitend een handreiking en is geen vastgesteld beleidskader. Uiteraard is de informatie van deze handreiking meegewogen bij het bepalen van de nu voorgestelde clusters. Met die informatie als basis is verder onderzocht waar kansen worden gezien een cluster verder landschappelijk te versterken door het toevoegen van woningen. Dit heeft geleid tot de opgenomen begrenzing van het cluster. Wel zijn we het ermee eens dat in het aansluitend deel sprake is van een bebouwingslint. Dit wordt daarom toegevoegd. Hiermee ontstaan mogelijkheden om bestaande agrarische bouwvlakken in te zetten voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling, maar wordt voorkomen dat het landschap verder wordt verdicht.

Wijziging

Er wordt een stukje bebouwingslint toegevoegd langs de Koppenhoefstraat.

Reactie 5

Mijn reactie op het concept VAB-beleid is, of er een mogelijke aanpassing gedaan kan worden m.b.t. het aantal m3 bouwmassa i.c.m. aantal m2 bouwvlak wat ingeleverd dient te worden. In dit concept zijn de opties vanaf 1000m3 bouwmassa. Graag zou ik een kleinere bouwmassa en een kleiner bouwvlak zien in het VAB beleid indien dit voor vaststelling voor aan de raad gegeven wordt.

Mijn situatie is enigszins afwijkend van de meeste agrariërs waar dit VAB-beleid voor bedoeld is. Op mijn woonperceel staat nog de oude boerderij. Met dit object wil ik de komende jaren een definitieve uitkomst realiseren wat mogelijk.



Op bovenstaande afbeelding is aangegeven wat mijn wensen zijn d.m.v. de letters A, B, C, D in roze toegevoegd.

- A. Op mijn perceel bestaat de mogelijkheid langs de openbare weg en naast de geschetste zichtlijn tegenover woning Meulekensweg 2, om een woning te realiseren, dit wil ik graag verder met jullie onderzoeken wat de mogelijkheden zijn,
- B. Op mijn perceel bestaat de mogelijkheid langs de openbare weg en naast de geschetste zichtlijn tegenover woning Meulekensweg 2, om een woning te realiseren, dit wil ik graag verder met jullie onderzoeken wat de mogelijkheden zijn,
- C. Het perceel naast mijn woonperceel is een archeologische bolakker, daar staat ook een hele grote zichtlijn getekend, echter deze zichtlijn is niet vanaf de hoek van dit perceel getekend. Mijn grote voorkeur gaat uit dat de reeds ingetekende zichtlijn breder gemaakt wordt zodat het gehele perceel ingetekend wordt als zijnde zichtlijn,
- D. Dit was reeds in het verleden (d.d. 28 oktober 2024) al kenbaar gemaakt per mail m.b.t. de oude boerderij die ik nog op mijn woonperceel heb staan. Zie bovenstaand.

Antwoord gemeente

Wij kunnen ons ook voorstellen dat er situaties zijn waar een kleinere bouwmassa toevoegen passend is. De tabel wordt daarom aangevuld zodat er ook mogelijkheden ontstaan voor het toevoegen van minimaal 600m3 met een daarbij passend oppervlakte te slopen bebouwing.

Om uw plannen verder te laten onderzoeken kunt u uw initiatief laten beoordelen via de daarvoor bedoelde intaketafel. Voor meer informatie hierover zie: <https://www.boxtel.nl/omgevingsvergunning>.

Echter vinden we de aangegeven locatie B niet passend voor het toevoegen van nieuwe woonbebouwing in verband met de aanwezige zichtlijn op de boerderij. De zichtlijn wordt hier daarom verbreed.

Voor wat betreft het verzoek tot aanpassing van de zichtlijn voor locatie C. Wij zijn het eens dat het ongewenst is dat er nog bebouwing aan de rand van deze bolakker wordt gerealiseerd. De zichtlijn wordt daarom hierop aangepast.

Wijziging

- Tabel 4.4 in de beleidsregels wordt als volgt uitgebreid:

Toe te voegen bouwmassa voor wonen op een bestaand bouwvlak	Minimaal in te leveren oppervlakte bestaand bouwvlak (inclusief verwijderen van de daarop aanwezige bebouwing en verharding)	Minimaal te slopen feitelijk en legaal aanwezig oppervlakte gebouwen
600m ³	1200m ²	150m ²
800m ³	1600m ²	300m ²

- De zichtlijnen bij de aangeduide locaties B en C worden verbreed.

Reactie 6

Als stakeholder hebben wij onze input mogen geven bij het tot stand komen van dit beleid. Wij willen u hiervoor bedanken. Onze input is voor een deel verwerkt in de concept beleid maar desondanks willen wij onderstaande nogmaals onder de aandacht brengen.

In het buitengebied van Boxtel staan al lege agrarische bebouwingen van gestopte agrariërs en de komende jaren zullen meer agrariërs gaan stoppen of een andere bedrijfsactiviteit willen ontplooien. Het VAB-beleid dient aantrekkelijke mogelijkheden te bieden al dan niet middels maatwerk zodat (agrarische) ondernemers op hun VAB locatie een economisch haalbaar plan kunnen realiseren.

Bij 3.2 in het concept geeft men aan dat ontstening van het buitengebied gewenst is. De sanering van een voormalig agrarisch bedrijf kan hier aan bij dragen. Wij zijn hierbij van mening dat een sanering doorgaans alleen de bebouwing op het agrarisch bouwblok betreft. De overige landbouwgronden die de eigenaar van de betreffende VAB locatie in eigendom heeft staan los van de sanering en hoeven niet ingebracht te worden in een nieuw initiatief op de VAB locatie. De eigenaar dient ten allen tijden zelf te kunnen beslissen wat hij met zijn gronden wil zonder dat dit zijn initiatief kan beperken of uitsluiten. Er wordt in het beleid min of meer aangenomen dat er gronden vrijkomen van stoppende agrarische bedrijven. Dat het wenselijk is dat deze beschikbaar komen voor extensieve landbouw voor collega agrariërs. Het is zeker niet vanzelfsprekend dat deze beschikbaar of te koop komen voor extensieve landbouw. Dit mede doordat er in Boxtel zoals op meerdere plaatsen er veel druk is op de grondmarkt. Het is naar ons inziens niet aan de gemeente om te reguleren wanneer en hoe met extensieve landbouw moet bedrijven, maar dit is aan de vrije markt.

Bij evt. maatwerk waarbij afgeweken kan worden van bestaand VAB-beleid is herbestemming van gronden van initiatiefnemer mogelijk bespreekbaar. Maar heeft deze maar weinig of geen extra grond in eigendom dan moet ook maatwerk mogelijk zijn.

Bij 3.3 in het concept worden de mogelijkheden aangegeven voor woningbouw. Wij begrijpen dat er enorme vraag is naar woningen en dat dit voor stoppende agrariërs, een interessante oplossing kan zijn. Wij willen nogmaals benadrukken dat er bij woningbouw in het buitengebied géén belemmeringen mogen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven. Wij zien wel kansen hiervoor in de clusters en lintbebouwing waarbij voldoende afstand gehouden kan worden van bestaande bedrijven. Zoals eerder al aangegeven zien wij ook mogelijkheden in een aparte woonwijk hiervoor tegen de bebouwde kom. Vanuit de provincie hebben wij begrepen dat hiervoor in andere gemeenten initiatieven lopen.

Naast evt. extra woningbouw in het buitengebied moet ook geborgd worden dat andere functies, zoals recreatie en horeca geen belemmering vormen voor omliggende (agrarische) bedrijven. Als ZLTO hebben wij sowieso twijfels of er wel behoefte vanuit economische zin als wel landschappelijk er ruimte en plaats is voor (kleinschalige) recreatie en horeca.

Een VAB initiatief moet ons inziens getoetst en beoordeeld worden door een team van verschillende disciplines waarbij medewerking en maatwerk de doorslag gevende factor kan zijn om perspectief te geven voor gestopte agrariërs en het realiseren van nieuwe economische dragers.

Antwoord gemeente

Wij begrijpen de zorg over een blijvend agrarisch buitengebied. Ook als gemeente vinden we de agrarische sector een belangrijke drager van ons buitengebied en we vinden het daarom ook belangrijk dat de agrarische sector niet door VAB-ontwikkeling wordt belemmerd. Dat hebben wij zo ook opgenomen in de beleidsregels.

In de Omgevingsvisie Boxtel is vastgelegd dat stoppende agrariërs ruimte krijgen om onder voorwaarden van functie of verdienmodel te veranderen. Voor de gebouwen en erven ligt hierbij de nadruk op kleinschalige recreatieve voorzieningen, duurzame energieopwekking en kleinschalige woonvormen. Deze visie is leidend. Daarnaast is een verdienmodel niet per definitie afhankelijk van de ruimtelijke omvang van een locatie. Dit VAB-beleid geeft aan wat de gemeente Boxtel als omvang passend vindt in het buitengebied. In de basis is dit kleinschalig. Om ook tegemoet te kunnen komen aan initiatiefnemers die bebouwing willen slopen wordt er in ruil voor die sloop een ruimere maatvoering toegestaan.

Het klopt dat de druk op grond groot is. We weten alleen ook dat met het aantal bedrijven dat naar verwachting hun agrarische bedrijfsvoering gaat staken ook gronden vrij gaan komen. Zoals vastgelegd in onze Omgevingsvisie vinden we het als gemeente belangrijk dat deze gronden zoveel mogelijk behouden blijven voor de omslag naar duurzame landbouw. Dat is een gezamenlijke opgave waarbij het ook aan de agrarische sector zelf is om daar kritisch op te zijn. Met de maatwerkbepaling in het VAB-beleid bieden we daar een handvat voor.

De afweging waar mogelijkheden liggen voor verstedelijking vindt plaats in de Omgevingsvisie.

Wijziging

Geen.

Reactie 7

Voor woningbouw in het buitengebied zijn in dit concept de volgende regels opgenomen:

3.3. Wonen (blz. 21 e.v.)

In de laatste alinea onderaan bladzijde 21 staat: Ruimte-voor-ruimte kavels en woningen op grond van de regeling 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' kunnen uitsluitend worden toegestaan indien er sprake is van een aanvaardbare locatie (zie hiervoor de bebouwingsclusters en bebouwingslinten zoals aangewezen in figuur 3.1).

Op blz. 22 is in Figuur 3.1 de visiekaart bebouwingsconcentraties weergegeven. Het is ons niet helemaal duidelijk of onze locatie in een bebouwingslint valt als we op de Legenda kijken. Immers, onze locatie is rood ingekleurd, maar ligt niet direct aan een "gele weg", zoals in de Legenda staat weergegeven. Vervolgens vragen we ons af waarom onze locatie en buurtschap De Ruiting niet als bebouwingscluster wordt aangemerkt. Hierbij verwijzen we naar de volgende tekst (blz. 22 en verder): De afweging om te komen tot de in figuur 3.1 aangewezen aanvaardbare locaties (bebouwingscluster of bebouwingslint) is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- het betreffende gebied moet het toe te voegen aantal woningen ook qua draagkracht aankunnen. Hierover wordt per nieuw initiatief een afweging gemaakt;*
- woningbouw in het buitengebied mag geen belemmering vormen voor omliggende (agrarische) bedrijven en het agrarisch grondgebruik in de omgeving;*
- conform de Omgevingsvisie komen de beekdalen niet in aanmerking voor aanvullende woningbouw, vanwege de waterveiligheid;*

- overgang van de dorpen naar het buitengebied moet duidelijk herkenbaar zijn om de identiteit van de dorpen te behouden. Er is daarom de keuze gemaakt om in dit beleid geen kernrandzones aan te wijzen voor het toevoegen van woningen. Eventuele afwegingen daarover kunnen op een ander moment plaatsvinden;
- een bebouwingslint betreft een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg, geheel of gedeeltelijk, in landelijk gebied. Doorgaans is deze bebouwing dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkvavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige functies, al dan niet gebonden aan agrarische functies. Het betreft primair de structuren waar woningen onder voorwaarden mogelijk zijn, het betreft niet de linten als landschappelijke structuren. Deze zijn langer, talrijker/fijnmaziger en gaan bijvoorbeeld door kernen;
- een verdere verdichting van linten is ongewenst. Wel worden hier mogelijkheden gezien om op vrijkomende agrarische bouwvlakken op basis van een bouwttitel woningen te realiseren als er ook sloop en inlevering van bouwrechten plaatsvindt. De zichtrelatie tussen het lint (de openbare weg) en het landschap wordt bij een ontwikkeling versterkt. Er is ruimte voor initiatieven, maar een verdere verdichting van de linten wordt voorkomen. Daarbij is de oppervlakte te slopen bebouwing en in te leveren bouwvlak bepalend voor de omvang van woonbebouwing die kan worden toegestaan. Bebouwing in erfopstelling (tweede lijn bebouwing) is denkbaar;
- een bebouwingscluster betreft een vlakvormige verzameling van bebouwing, geheel of gedeeltelijk, in Landelijk gebied;
- in de geselecteerde bebouwingsclusters (rood omcirkeld) worden mogelijkheden gezien voor het toevoegen van woningen om op die wijze de samenhang en herkenbaarheid van deze buurtschappen te versterken, mits ook dit gepaard gaat met sloop van bebouwing en inlevering van bouwvlak in het buitengebied van de gemeente Boxtel. Belangrijkste uitgangspunt voor het selecteren van de bebouwingsclusters is het streekeigen nederzettingsspatroon. Ook is hierbij het uitgangspunt dat dorpen- en buurtschappen niet aan elkaar groeien en landschappen groenstructuren hiertussen worden versterkt.

Naar aanleiding hiervan merken wij op dat voor onze locatie geen bebouwingscluster in figuur 3.1 met betrekking tot de opgenomen bebouwingscluster is mee genomen, terwijl onze locatie wel degelijk voldoet aan bovenstaande uitgangspunten.

Hetzelfde geldt voor paragraaf 4.2 (blz. 32 e.v.), waar in figuur 4.2 een overzicht van bebouwingsconcentraties is opgenomen en waar onze locatie c.q. buurtschap niet als zodanig is aangemerkt.

Daarbij merken we op dat uw gemeenteraad in december 2022 maar liefst zes RVR-kavels/-woningen heeft toegestaan, hetgeen aantoont dat er wel degelijk sprake was en is van een bebouwingscluster. Zie hiervoor de aangeleverde onderbouwing vanuit bureau Crijns (blz 16 t/m 25) welke terug te vinden zijn “vaststelling bp Nieuw Koolwijk bijlage 2b toelichting ontwerp 12 mei 2022 “. Opmerkelijk is ook dat in een eerdere versie van dit (concept)beleid van januari 2024 onze locatie juist wel als zodanig was aangemerkt. Waarom is dat in deze versie komen te vervallen?

Wij vragen u dan ook vriendelijk om voor onze locatie een dergelijke aanduiding (bebouwingslint en bebouwingscluster) duidelijk op te nemen in uw VAB-beleid.

Antwoord gemeente

De Ruiting is in het voorbereide VAB-beleid niet aangeduid als een cluster of bebouwingslint waar mogelijkheden worden gezien voor het toevoegen van woningen. Het klopt dat dit gebied eerder wel aangemerkt is geweest als bebouwingsconcentratie, namelijk in het bestemmingsplan ‘Nieuw Koolwijk’. Als startpunt bij de voorbereiding van dit VAB-beleid is eerst onderzocht wat er aan bebouwingsclusters was benoemd in bestaande stukken, vandaar dat het betreffende cluster in een eerder concept wel was opgenomen. Deze conceptversie van het VAB-beleid is verder afgestemd met diverse stakeholders, waaronder de provincie. Daaruit kwam de behoefte aan een verdere uitwerking van de bouw mogelijkheden binnen de aangewezen clusters. Voor deze locaties is daarom vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt nader onderzocht op welke plekken het voorstelbaar zou zijn om woningen toe te voegen. Binnen het cluster bij De Ruiting bleek daarbij dat het landschappelijk gezien ongewenst is nog woningen toe te voegen. Het bestemmingsplan “Nieuw Koolwijk” heeft al tot een groter aantal woningen in het gebied geleid. Gezien de draagkracht van het

gebied is het niet als passend beoordeeld hier nog meer ruimte voor het toevoegen van woningen te bieden in dit VAB-beleid.

Wijziging

Geen.

Reactie 8

In het concept VAB-beleid wordt onderscheid gemaakt in de diverse landschapstypen. Het valt mij op dat de overgangszones niet voorkomen in de gebiedsanalyse in hoofdstuk 2. Daaruit zou afgeleid kunnen worden dat het een restcategorie is. Op de diverse kaarten grenzen de overgangszones in alle gevallen aan de beekdalen. Uit de ligging van de overgangszones kan afgeleid worden dat met de overgangszones niet de kernrandzones c.q. overgangsgebieden tussen de kernen en het buitengebied bedoeld worden. In de tabellen in hoofdstuk 4 vormen de overgangszones één landschapstype met de beekdalen, waarbij in voetnoot 20 is opgenomen dat voor de locaties binnen de aangewezen overgangszones voor de beoordeling van woningbouw in het buitengebied niet uitgegaan wordt van ligging binnen het beekdal. Dit suggereert dat woningbouw in de overgangszones, in tegenstelling tot de beekdalen, onder voorwaarden mogelijk is. Ik wil verzoeken om de visie op de overgangszones duidelijker in het VAB-beleid terug te laten komen.

In hoofdstuk 3 en 4 van VAB-beleid is opgenomen dat woningbouw primair plaats dient te vinden in het stedelijk gebied. In afwijking daarvan zijn in het buitengebied van de gemeente Boxtel mogelijkheden voor kleinschalige woningbouwontwikkeling aan een bebouwingslint, in een collectieve woonvorm of in een bebouwingscluster. Het VAB-beleid richt zich logischerwijs op deze uitzonderingen. De bebouwingslinten en -clusters zijn aangegeven op de figuren 3.1 en 4.2. In paragraaf 3.3 van het VAB-beleid is opgenomen dat ruimte-voor-ruimte kavels en woningen op grond van de regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' kunnen worden toegestaan indien er sprake is van een aanvaardbare locatie. In Omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen dat de maatwerkregeling (artikel 5.14) toegepast kan worden op passende locaties. Wat passende locaties zijn voor het toevoegen van een woning is opgenomen in artikel 5.14 lid 4 van de Omgevingsverordening. Door in het VAB-beleid de bebouwingslinten en -clusters op de kaart aan te geven en een striktere definitie voor aanvaardbare/passende locaties te hanteren dan in de Omgevingsverordening is opgenomen, zijn de mogelijkheden voor maatwerk beperkt. Het doel van artikel 5.14 van de Omgevingsverordening, waarnaar verwezen wordt in het concept VAB-beleid, is om maatwerk te bieden ten gunste van de omgevingskwaliteit. Met name in de overgangszones, waarvoor niet duidelijk uit het concept VAB-beleid volgt wat de visie is, is het mijns inziens gewenst dat maatwerk geboden kan worden en daarmee een kwaliteitsverbetering bereikt kan worden die in overeenstemming is met de doelstellingen van het VAB-beleid, ook als dat buiten de bebouwingslinten en -clusters is. Uit paragraaf 4.3 van het VAB-beleid volgt niet (duidelijk) dat deze vorm van maatwerk geboden kan worden.

Tot slot wil ik u wijzen op de voorbeelduitwerking die in afbeelding 3.3 is weergegeven. Dit betreft een voorbeeld van een varkenshouderij op 250 m afstand van de dorpsrand waar gebouwen getransformeerd worden naar woningen (niet-zijnde collectief wonen, waarvan in afbeelding 3.4 een voorbeelduitwerking is opgenomen). Ik zie de voorbeelduitwerking in afbeelding 3.3 tevens als een gewenste ontwikkeling, met name vanwege de nabijheid van de kern en voorzieningen. In het concept VAB-beleid is opgenomen dat ervoor gekozen is om geen kernrandzones aan te wijzen voor het toevoegen van woningen en dat de overgang van de dorpen naar het buitengebied duidelijk herkenbaar moet zijn om de identiteit van de dorpen te behouden. Ik mis, in het verlengde van de voorbeelduitwerking zoals die weergegeven is in afbeelding 3.3, een nuancering dat het toevoegen van woningen binnen een agrarisch bouwvlak aan de dorpsrand onder voorwaarden gewenst is. Voor de dorpsranden geldt mijns inziens dat ligging buiten de aangewezen bebouwingslinten en -clusters geen bezwaar hoeft te zijn voor het toevoegen van woningen.

Antwoord gemeente

Er is een aantal overgangsgebieden van de beekdalen naar de omliggende landschappen te onderscheiden. In enkele gevallen zijn hier ook agrarisch bouwvlakken gelegen op gronden die feitelijk geen onderdeel uitmaken van het beekdal, maar wel qua landschappelijke karakteristiek hierbij aansluiten. Deze zijn daarom benoemd als overgangszone, waarvoor de bouw mogelijkheden de mogelijkheden als het naastgelegen landschapstype gelden. Dit wordt aangevuld in de visie. Ook wordt bij de landschapsanalyse bij paragraaf 2.1.1. naast Beekdalen ook overgangszones toegevoegd.

In het VAB-beleid is bewust de keuze gemaakt om geen specifieke woningbouw mogelijkheden te bieden in kernrandzones, maar ook hier aan te sluiten bij de systematiek van bebouwingslinten en -clusters. Wel kan in kernrandzones op basis van de uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie sprake zijn van andere bouw mogelijkheden in het kader van uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Om dit duidelijk te maken wordt de bepaling dat woningbouw primair dient plaats te vinden in stedelijk gebied aangepast.

Wij zijn het met u eens dat zich situaties voor kunnen doen waarmee het stoppen van een agrarisch bedrijf meerdere overbelaste situaties op het gebied van geur op lost, maar dat het daarbij niet altijd mogelijk is dit te combineren met een meerwaarde op gronden buiten het voormalig agrarisch bouwvlak, bijvoorbeeld doordat betreffende initiatiefnemer verder geen gronden beschikbaar heeft. Ook in die situaties kan het gewenst zijn om als gemeente maatwerk in te zetten. Deze optie wordt daarom toegevoegd aan de maatwerkbepaling.

Wijziging

- De titel van paragraaf 2.1.1 'Beekdalen' wordt aangepast in 'Beekdalen en overgangszones'.
- In paragraaf 3.3 wordt de volgende tekst toegevoegd: 'er is een aantal overgangsgebieden van de beekdalen naar de omliggende landschappen te onderscheiden. In enkele gevallen zijn hier ook agrarisch bouwvlakken gelegen op gronden die uitsluitend qua landschappelijke karakteristiek aansluiten bij het beekdal. Deze zijn daarom benoemd als overgangsgebied, waarbij voor de bouw mogelijkheden de mogelijkheden van het naastgelegen landschapstype gelden'.
- In paragraaf 3.3 en 4.2 wordt de tekst gewijzigd in: 'In de Omgevingsvisie Boxtel is bepaald, dat de voorkeur uitgaat naar inbreiding, herstructurering en transformatie. Om de doelstelling op het gebied van wonen te halen zijn ook kleinschalige uitbreidingen mogelijk aan de randen van Esch, Liempde en Lennisheuvel. Bij de kern Boxtel zijn enkele grootschalige woninguitbreidingen mogelijk. Verder krijgen agrariërs die willen stoppen de mogelijkheid om binnen bepaalde randvoorwaarden van functie of verdienmodel te veranderen. Ontwikkelingen, zoals de transformatie naar kleinschalige woningbouwontwikkeling, moeten passen binnen de identiteit en ontwikkelingsrichting van een gebied. Hierdoor zijn er in dit VAB-beleid mogelijkheden opgenomen voor kleinschalige woningbouwontwikkeling aan een bebouwingslint, in een collectieve woonvorm of in een bebouwingscluster'.
- De maatwerkbepaling in paragraaf 4.3 wordt aangevuld met de zin: 'Hiervan kan ook sprake zijn indien de ontwikkeling meerdere overbelaste situaties op het gebied van geur opheft'. Dit zodat ook besloten kan worden tot maatwerk voor het opheffen van meerdere overbelaste situaties op het gebied van geur zonder dat hier inzet van gronden buiten het bouwvlak nodig is. Dit zodat deze ook is in te zetten voor het opheffen van meerdere overbelaste situaties op het gebied van geur zonder dat dit gepaard gaat met meerwaarde buiten het voormalig agrarisch bouwvlak, in die gevallen dat is aangetoond dat hier echt geen kansen voor zijn en ter plaatse naar oordeel van gemeente op andere wijze voldoende meerwaarde wordt gerealiseerd.

Reactie 9

Wij ondersteunen het maken van beleid maar vinden wel dat het gemaakte beleid kansen moet bieden in plaats van beperkingen. Middels deze zienswijze willen wij onze zorgen over voorgesteld beleid kenbaar maken.

Uw doelstelling met voorgesteld beleid is om de verloedering van het buitengebied tegen te gaan en de leefbaarheid te vergroten. Er zijn al diverse locaties waar gebouwen leegstaan en aan verval onderhevig en door de algehele situatie in de land en tuinbouw komen er in de toekomst nog meer locaties die gaan stoppen als agrarisch bedrijf en (her)ontwikkeling gewenst is. Dit is ook nodig om een vitaal en leefbaar platteland te behouden. Een open blik op de toekomst van het buitengebied in onze gemeente. Dit laatste missen wij in uw voorgestelde beleid. Wij proeven de wens van bebouwing

weg en een landschap creëren gebaseerd op het verleden. Jammer het is immers van alle tijden dat de wereld (dus ook omgeving) aan verandering onderhevig is.

In onze ogen wordt door voorgestelde beleid via allerlei wensen en beperkingen getracht om de weggevalen bebouwing om te zetten in een omgevingsbeeld terug naar het verleden. Wij zien te weinig kansen voor ontwikkeling met een verdienmodel. Wat ons betreft wordt er teveel begrenst aan de oppervlakte en keuzemogelijkheden die een ondernemer krijgt om te herontwikkelen. Waarbij de locatie waar je toevallig woont de mate van mogelijkheden bepaalt. Door in te steken op vooral kleinschaligheid maakt dat de beschreven mogelijkheden de economische haalbaarheid zeer beperkt of zelfs onmogelijk wordt.

Wij vinden dat een ondernemer die stopt of gestopt is met zijn agrarisch bedrijf de kans moet krijgen om te herontwikkelen en er perspectief geboden moet worden om een fatsoenlijk inkomen te kunnen realiseren en/of zijn pensioen moet kunnen veilig stellen. Een goed verdienmodel voor een ondernemer en bedrijvigheid is goed voor een vitaal buitengebied, het voorkomt verloedering en ondermijning.

Verder vinden wij het bijzonder dat u ervan uit gaat dat bij sanering van een bedrijf ook de gronden deel uit maken van deze sanering. Als een ondernemer dit graag wil of zelf voorstelt, prima, daar is hij ondernemer voor maar wij vinden dat sanering van gebouwen en het gebruik van de landbouwgrond grond twee aparte zaken zijn. (paragraaf 3.2)

U neemt in het beleid de mogelijkheid op voor maatwerk. In deze zal het ons inziens altijd om maatwerk gaan, geen enkele situatie past 1 op 1 in het voorgestelde beleid. Ons inziens moet er meer gekeken worden naar de mogelijkheden van maatwerk en als een initiatief past binnen de wettelijke en ruimtelijke mogelijkheden een ondernemer de kans moet krijgen ook al wijkt het af van de eigen wensen binnen het VAB beleid.

Antwoord gemeente

In de Omgevingsvisie Boxtel is vastgelegd dat stoppende agrariërs ruimte krijgen om onder voorwaarden van functie of verdienmodel te veranderen. Voor de gebouwen en erven ligt hierbij de nadruk op kleinschalige recreatieve voorzieningen, duurzame energieopwekking en kleinschalige woonvormen. Deze visie is leidend. Daarnaast is een verdienmodel niet per definitie afhankelijk van de ruimtelijke omvang van een locatie. Dit VAB-beleid geeft aan wat de gemeente Boxtel als omvang passend vindt in het buitengebied. In de basis is dit kleinschalig. Om ook tegemoet te kunnen komen aan initiatiefnemers die bebouwing willen slopen wordt er in ruil voor die sloop een ruimere maatvoering toegestaan.

We weten dat met het aantal bedrijven dat naar verwachting hun agrarische bedrijfsvoering gaat staken ook gronden vrij gaan komen. Zoals vastgelegd in onze Omgevingsvisie vinden we het als gemeente belangrijk dat deze gronden zoveel mogelijk behouden blijven voor de omslag naar duurzame landbouw. Dat is een gezamenlijke opgave waarbij het ook aan de agrarische sector zelf is om daar kritisch op te zijn. Met de maatwerkbepaling in het VAB-beleid bieden we daarvoor een handvat.

Wijziging

Geen.

Reactie 10

Wij zijn blij dat u terdege gekeken heeft naar de reactie die wij als stakeholders gegeven hebben, maar zien toch dat het totale beleid veel beperkingen oplevert voor de stoppende agrariër, waardoor veel kansen gemist worden.

De doelstelling om verloedering van het buitengebied tegen te gaan wordt in onze ogen met dit voorgestelde beleid onvoldoende gehaald. In onze optiek wordt door het voorgestelde beleid via allerlei wensen en beperkingen getracht om de weggevalen bebouwing om te zetten in een omgevingsbeeld terug naar de jaren in de vorige eeuw. Natuurlijk mag er bij een ontwikkeling een inpassing gevraagd worden maar wij zien te weinig kansen voor ontwikkeling. Wat ons betreft wordt er teveel begrenst aan de oppervlakte en

keuzemogelijkheden die een ondernemer krijgt om te her ontwikkelen. Door de kleinschaligheid van de geboden mogelijkheden wordt de economische haalbaarheid beperkt of zelfs onmogelijk. Wij vinden dat een ondernemer die stopt of gestopt is met zijn agrarisch bedrijf de kans moet krijgen om te her ontwikkelen en er perspectief geboden moet worden om een fatsoenlijk inkomen te kunnen realiseren en/of zijn pensioen moet kunnen veilig stellen. Een goed verdienmodel voor een ondernemer en bedrijvigheid is goed voor een vitaal buitengebied, het voorkomt verloedering en ondermijning.

Voor de realisatie van de zo gewenste woningbouw wordt in dit plan mogelijkheden geboden en daar zijn we blij mee. Toch willen wij vragen om nog eens goed naar het voorgestelde te kijken. Het blijkt dat momenteel de in dit beleid toegestane woningbouw economisch onrendabel is. Eén van de redenen waarom dit soort woningbouw in plannen niet van de grond komt. Wij zien het dus als een mogelijkheid die geboden wordt, maar door de vele beperkingen weinig tot geen kans van slagen heeft. Vooral ook door de gebiedsbeperking waar woningbouw een mogelijkheid is.

U neemt in het beleid de mogelijkheid op voor maatwerk. Wij vragen u om deze mogelijkheid nog explicieter op te nemen. Gezien dit voorgestelde beleid verwachten wij dat het vaak, zo niet altijd, om maatwerk zal gaan.

Wij doen bij deze dan ook de oproep, kijk bij maatwerk ruim naar de mogelijkheden die er zijn binnen wet en regelgeving en vergeet op dat moment de beperkingen van voorgesteld beleid. De inwoners zijn meer gebaat bij een veilig en vitaal buitengebied met woningbouw en bedrijvigheid dan met een buitengebied dat hetzelfde beeld heeft als in de vorige eeuw.

U heeft het VAB beleid voor de tweede maal ter inzage gelegd en is er een mogelijkheid om een (aanvullende) zienswijze in te dienen.

Als Dorpsberaad Liempde hebben wij van die gelegenheid gebruik gemaakt en ook van de mogelijkheid om te komen naar de informatie avond die gehouden is.

Naar aanleiding van de informatie die wij daar hebben opgehaald willen wij een aanvulling doen op de door ons eerder ingediende zienswijze.

Wij vinden nog steeds dat het beleid te weinig rekening houdt met de economische haalbaarheid van initiatieven.

Wij hebben dit toegelicht in onze vorige zienswijze en willen nogmaals benadrukken dat bij initiatief voorstellen niet alleen gekeken moet worden naar de wens van (natuur) compensatie maar vooral naar de economische haalbaarheid. Het moet een win/win situatie worden.

Verder willen wij u vragen om nog eens goed naar de bebouwingsclusters te kijken.

T.o.v. een eerdere versie zijn de bebouwingsclusters behoorlijk verkleind en in aantal afgenomen.

Ook worden de mogelijkheden in het cluster enorm beperkt door de grote aantallen zichtlijnen die opgenomen zijn. Dit werkt zeer belemmerend voor de o-zo gewenste woningbouw.

Het realiseren van woningbouw is een zeer uitdagende opgave, landelijk, provinciaal en zeker ook lokaal waar de uitvoering komt te liggen.

Door nu in een VAB beleid beperkende clusters en voorwaarden op te nemen wordt de mogelijk om extra woningen te bouwen in het buitengebied uitgesloten. Dit terwijl iedere mogelijkheid voor woningbouw momenteel zeer hard nodig is. Wij vragen u dan ook om hier uitdrukkelijk naar te kijken en meer mogelijkheden te scheppen.

Denk aan de economische haalbaarheid voor het bouwen van goedkopere woningen door geen hoge compensatie eisen op te nemen en houd bij het vaststellen van dit beleid op voorhand al rekening met het ruimere beleid wat momenteel in Den Haag ontwikkeld wordt, zodat er gebouwd kan worden.

Antwoord gemeente

In de Omgevingsvisie Boxtel is vastgelegd dat stoppende agrariërs ruimte krijgen om onder voorwaarden van functie of verdienmodel te veranderen. Voor de gebouwen en erven ligt hierbij de nadruk op kleinschalige recreatieve voorzieningen, duurzame energieopwekking en kleinschalige woonvormen. Deze visie is leidend. Daarnaast is een verdienmodel niet per definitie afhankelijk van de ruimtelijke omvang van een locatie. Dit beleid geeft aan wat de gemeente Boxtel als omvang passend vindt in het buitengebied. In de basis is dit kleinschalig. Om ook tegemoet te kunnen komen aan initiatiefnemers die bebouwing willen slopen wordt er in ruil voor die sloop een ruimere maatvoering toegestaan. Mochten de opgenomen maatvoeringen in het beleid voor een initiatief niet

volstaan en er via andere manieren toch voldoende bijdrage worden geleverd aan de in onze Omgevingsvisie benoemde doelstellingen kan de opgenomen maatwerkbepaling uitkomst bieden.

Voor wat betreft de woningbouwmogelijkheden is zorgvuldig gekeken op welke wijze er kansen worden gezien voor het toevoegen van extra wooneenheden zonder dat dit leidt tot aantasting van het waardevolle landschap. Uiteraard kunnen de woningbouwmogelijkheden uit dit beleid ondersteunend zijn aan de woningbouwbehoefte van onze dorpen. Echter dit beleid is niet bedoeld om deze opgave in te vullen. Hierover is in de Omgevingsvisie Boxtel bepaald dat hiervoor de voorkeur uitgaat naar inbreiding, herstructurering en transformatie. Om de doelstelling op het gebied van wonen te halen zijn ook kleinschalige uitbreidingen mogelijk aan de randen van Esch, Liempde en Lennisheuvel. Bij de kern Boxtel zijn enkele grootschalige woninguitbreidingen mogelijk op grond van de Omgevingsvisie.

Het klopt dat ten aanzien van een eerder concept dat ook aan dorpsberaad Liempde als stakeholder was voorgelegd sprake was van enkele clusters meer. Als vervolg op de daarop ingekomen reacties heeft er nader onderzoek plaatsgevonden naar specifieke bouwmogelijkheden binnen de clusters en is er voor gekozen dat de clusters waarin vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt het toevoegen van woningen niet passend bleek, niet meer op te nemen op de kaart.

Wijziging

Geen.

Reactie 11

Het conceptbeleid, zoals het nu voorligt, maakt kleinschalige woningbouwontwikkelingen mogelijk uitsluitend binnen percelen met een agrarisch bouwvlak. Op ons perceel aan de Haarenseweg/Witvensedijk is echter geen agrarisch bouwvlak aanwezig. Hoewel, in overleg met een adviseur voor ruimtelijke ordening hebben wij de bebouwingsstructuur rondom deze locatie nader bekeken, en hieruit komt naar voren dat zich rondom de kruising van de Haarenseweg en Witvensedijk een duidelijk bebouwingscluster bevindt. Dit zouden we dan ook graag als inspraak terug willen koppelen op het VAB beleid.

Wanneer wij kaarten van de gemeente erbij pakken, valt op dat alle percelen rondom deze kruising geel zijn gekleurd, wat aangeeft dat deze locaties bebouwd zijn. In het kaartje van het VAB beleid presentatie is te zien dat in omliggende dorpen zijn dergelijke mogelijkheden wel opgenomen in het beleid, waardoor het lijkt alsof Esch niet is mee genomen in het onderzoeken naar waar het mogelijk is om extra woningen te bouwen.

Daarnaast willen wij wijzen op de noodzaak voor woningbouw binnen Esch. Uit recente onderzoeken van PEP blijkt dat er een grote vraag is onder jongeren die in Esch willen blijven wonen, terwijl de doorstroom op de huidige woningmarkt beperkt is. Het toevoegen van kleinschalige woningbouw zou een positieve impuls kunnen geven aan het behoud van jonge inwoners in het dorp en de doorstroming van woningen verbeteren. Dit is ook van grote belang voor de sociale clubs in het dorp, zie bijvoorbeeld de korfbal die al geen jeugd teams meer hebben doordat Essche jeugd niet in Esch kan blijven wonen.

Gezien deze argumenten zouden wij u willen vragen om de mogelijkheden voor Esch te heroverwegen binnen het VAB-beleid. We hopen dat u dit meeneemt in uw besluitvorming en dat u eventueel ruimte ziet om het beleid op dit punt aan te passen.

Antwoord gemeente

Dit gebied is eerder wel aangemerkt geweest als bebouwingsconcentratie, namelijk in het bestemmingsplan 'Nieuw Koolwijk'. Als startpunt bij de voorbereiding van dit VAB-beleid is eerst onderzocht wat er aan bebouwingsclusters was benoemd in bestaande stukken. Voor deze locaties is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt nader onderzocht op welke plekken het voorstelbaar zou zijn om woningen toe te voegen. Binnen het cluster in dit gebied bleek daarbij dat het landschappelijk gezien ongewenst is nog woningen toe te voegen buiten de bestaande bouwvlakken. Vandaar dat in dit VAB-beleid dit gebied niet als cluster is opgenomen.

Wijziging

Geen.

Reactie 12

Naar aanleiding van het door ons in 2022 ingediende principeverzoek en de aanvulling daarop in 2023 voor de locaties Kasterensestraat 2, Kasterensestraat ong. en Gemondsestraat ong. te Liempde, heeft op 18 november jl. overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer met ondergetekende en de gemeente Boxtel. Tijdens dit overleg is onder anderen het concept VAB-beleid besproken. Naar aanleiding daarvan dienen we hierbij alsnog een formele reactie in op het concept.

Eén van de onderdelen van het verzoek van initiatiefnemer heeft betrekking op het perceel aan Gemondsestraat ong. te Liempde. In het concept VAB-beleid is aangegeven dat dit perceel is gelegen binnen het Beekdal.

Van de kaart is in het concept VAB-beleid slechts een versie opgenomen van aanzienlijk lage kwaliteit waarmee het niet duidelijk leesbaar is. Ons eerste verzoek in deze brief is dan ook om bij vaststelling van het VAB-beleid een duidelijk afleesbare kaart bij te voegen waaruit in het vervolg helder blijkt waar een bepaalde locatie is gelegen.

Deze reactie richt zich voor het overige tot de begrenzing van het Beekdal. Specifiek gaan wij in op de ligging van het perceel Gemondsestraat ong. te Liempde. De indeling in landschapstypen zoals toegepast op de kaart vanuit het VAB-beleid kan op verschillende manieren worden geïnterpreteerd, waardoor het beekdal steeds anders is begrensd. Er kan gekeken worden naar drie definities:

- Vanuit **bodem en geomorfologie** biedt Provincie Noord Brabant middels de kaartbank inzicht in de begrenzing van het beekdal. In veel gevallen (zoals bij natuurontwikkeling, door waterschappen en bij gebiedsprocessen) wordt de begrenzing van de geomorfologische kaart aangehouden. Daarnaast laat de bodemkaart duidelijk de overgang van beekdal naar oude bouwlanden zien door het verschil in bodemtype.
- Vanuit het **watersysteem** bieden kaarten van waterschap De Dommel en Provincie Noord-Brabant inzicht in de begrenzing op een finer schaalniveau, zoals in de indeling vanuit het handelingsperspectief van De Dommel en wordt toegepast in het BPLG voor heel Noord-Brabant. Daarnaast wordt ook soms de regionale waterbergingsgebieden of reserveringsgebieden voor waterberging hiermee bedoeld.
- Vanuit **landschap en ontginningsgeschiedenis** wordt in veel gevallen gekeken naar de landschapstype-indeling in de Stimuleringsregeling Landschap (STILA) van Provincie Noord Brabant, waarin beekdal en broekontginning zijn begrensd. Daarnaast bieden historische kaarten een goed inzicht in de verschillen tussen landschappen en ontginningstypen. In dit geval de historische kaart uit 1900 waarop een duidelijke overgang te zien is. De planlocatie ligt in een kleinschalig landschap met oude bouwlanden en houtwallen, te zien aan lichtgeel en groen. Ten zuiden stroomt de Dommel met het beekdal met grasland, te zien aan lichtgroen.

Bij alle drie de definities van het beekdal is de begrenzing anders maar bij geen enkele kaart ligt de planlocatie binnen in het beekdal. Reden genoeg om de begrenzing van het beekdal te herzien en hierbij te kijken op een kleiner schaalniveau naar een of meerdere van deze drie bovenstaande definities. Gezien bovenstaande kunnen wij **niet** anders dan concluderen dat het perceel Gemondsestraat ong. te Liempde niet is gelegen in het Beekdal. Wij verzoeken u hiermee dan ook de begrenzing van het Beekdal in zijn algemeenheid nader te bezien en daar waar nodig te wijzigen.

Antwoord gemeente

Het klopt dat de kaarten in het VAB-beleid een vrij lage resolutie hebben. Dit is om te voorkomen dat het bestand te zwaar wordt. Van de visiekaart is ook een afzonderlijk bestand met een hogere resolutie beschikbaar die indien gewenst verstrekt kan worden.

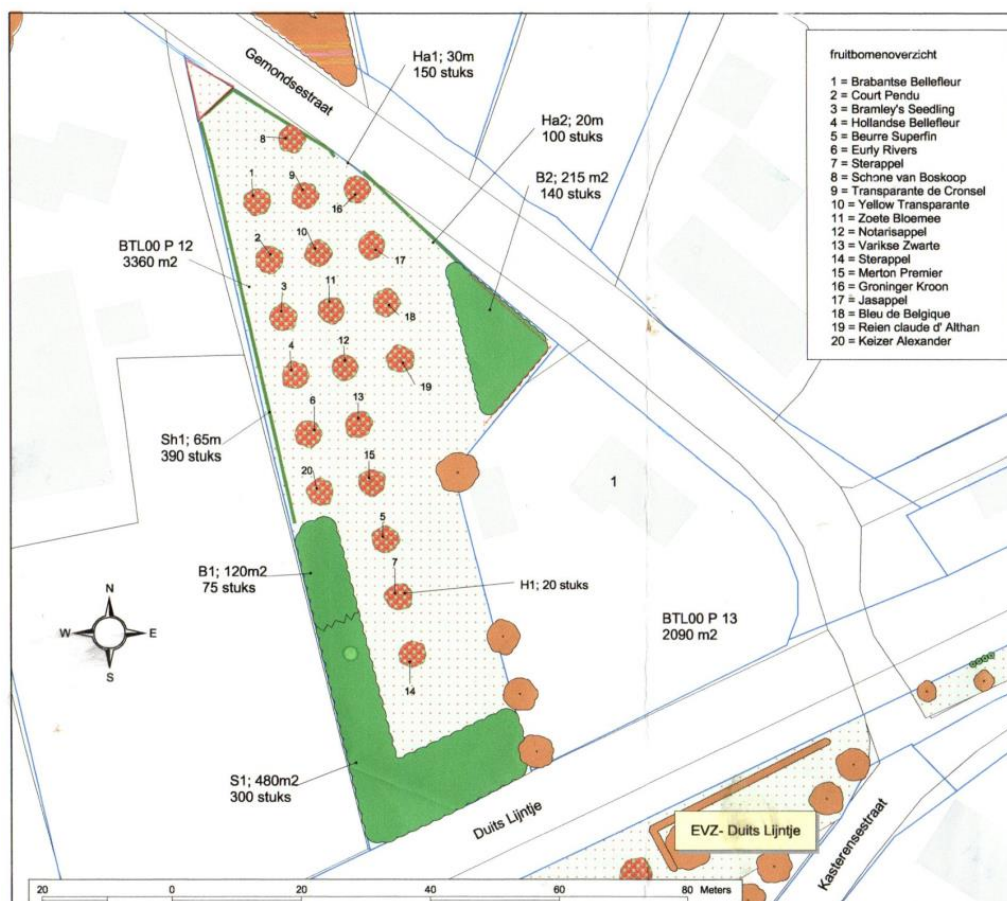
Het VAB-beleid gaat uit van een gebiedsindeling gebaseerd op de verschillende te onderscheiden landschapstypen. Deze indeling is gebaseerd op diverse inventarisatiekaarten, beleidsdocumenten en veldonderzoek. Het klopt dat het waterschap nieuw beleid Handelingsperspectief voor de Watertransitie heeft, met daarin een kaart waarop de beekdalen, flanken en koppen zijn begrensd. Deze kaart is niet op perceelsniveau begrensd. We hebben deze kaart vergeleken met de gebiedsindeling van het concept VAB-beleid en constateren daarbij een aantal afwijkingen, waaronder de begrenzing van het beekdal bij het perceel Gemondsestraat ong. te Liempde. Dit wordt aangepast.

Wijziging

De gebiedsindeling voor wat betreft de beekdalen is op een aantal punten gewijzigd in aansluiting op het nieuwe waterschapsbeleid Handelingsperspectief voor de Watertransitie, waaronder de begrenzing van het beekdal bij het perceel Gemondsestraat ong. te Liempde.

Reactie 13

Inzake Cluster Kasteren. Het betreft in dit geval een perceel binnen de cluster met perceel nummer P539. Ik kan me prima vinden in het feit dat dit aangewezen staat als beekdal, maar het zou naar mijn mening vooral ook aangemerkt moeten worden als waardevol landschappelijk element. Op dit perceel is in 2011 in opdracht / initiatief van de gemeente Boxtel een boomgaard gerealiseerd, voorzien van hoogstam fruitbomen bestaande uit oude fruitrassen en binnen het perceel extra houtaanplant.



Het zou de gemeenteraad sieren als men deze boomgaard in ere wil houden en niet bij het grof vuil zet.

Antwoord gemeente

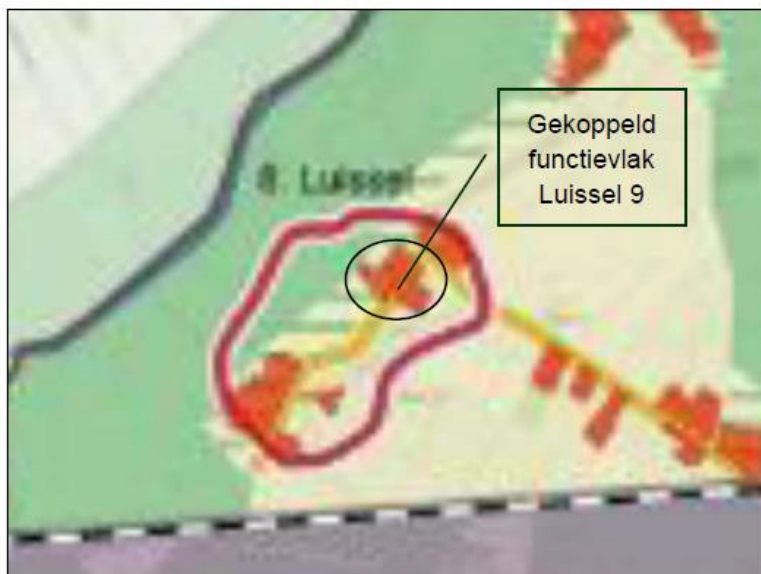
Het klopt dat hier sprake is van een bestaande boomgaard waarvan het gewenst is deze te beschermen. Het is daarom logisch voor deze boomgaard binnen het cluster de aanduiding waardevolle beplanting op te nemen. Dit wordt toegevoegd.

Wijziging

De aanduiding waardevolle beplanting wordt toegevoegd voor de boomgaard op het perceel P539 binnen het cluster Kasteren.

Reactie 14

Client exploiteert binnen een gekoppeld functievak van + 2 ha op de locatie Luissel 9 in Boxtel een agrarisch (melk)rundveehouderijbedrijf. In bijlage 5 van het concept 'VAB-beleid Boxtel' is een figuur opgenomen met een 'overzicht bebouwingsclusters Boxtel'. Hierop ligt het totale gekoppelde functievak van Luissel 9 binnen bebouwingscluster 8 (Luissel), zie figuur 1.



• **Figuur 1:** Uitsnede figuur overzicht bebouwingsclusters (bijlage 5 VAB-beleid)

Verderop in deze bijlage heeft u ieder bebouwingscluster afzonderlijk beschreven en geeft u de te respecteren kenmerken/ aandachtspunten per bebouwingscluster aan. Opvallend is dat in de nadere detaillering van bebouwingscluster 'Luissel' het gekoppelde functievak ter plaatse van Luissel 9 nu buiten het aangeduide bebouwingscluster ligt, zie figuur 2.



• **Figuur 2:** Detailkaart bebouwingscluster Luissel (locatie Luissel 9 is globaal rood omcirkeld)

Ik verzoek u namens cliënt:

- *opheldering waarom het gekoppelde functievak Luissel 9 in figuur 'overzicht bebouwingsclusters'1 wel binnen het bebouwingscluster 'Luissel' ligt en op de detailkaart op pagina 84 niet;*
- *om het totale gekoppelde functievak ter plaatse van Luissel 9 op beide kaarten/figuren aan te duiden als gelegen binnen het bebouwingscluster. Dit voorkomt discussies in de toekomst. Bij eventuele beëindiging van het agrarische bedrijf in de toekomst wil cliënt zoveel mogelijk opties behouden voor herontwikkeling van de locatie. Eén van die opties is het toevoegen van*
- *woonbebouwing. De beëindiging van een agrarisch bedrijf en de herontwikkeling van zo'n locatie dient te worden bekostigd. Het toevoegen van woonbebouwing is een wijze om dit (gedeeltelijk) te financieren*

Zoals u aangeeft is het VAB-beleid juist bedoeld om boerenbedrijven die stoppen te helpen bij het faciliteren naar nieuwe functies om te voorkomen dat het buitengebied blijft zitten met leegstaande agrarische gebouwen. Vanuit dit perspectief dient u juist het agrarische bedrijf van initiatiefnemer aan

Luissel 9 binnen het bebouwingscluster 'Luissel' te leggen. Dit biedt kansen voor zowel initiatiefnemer als de gemeente wanneer dit bedrijf eventueel in de toekomst wordt beëindigd. Initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om te schakelen naar een andere functie. Daarnaast kan hiermee de sanering van vrijkomende agrarische bebouwing bekostigd worden. Dit voorkomt verpaupering van het buitengebied doordat leegstaande bebouwing blijft staan en een ontsierende werking tot gevolg heeft.

Antwoord gemeente

Het klopt dat de aanduiding van het cluster op de uitsnede van figuur 1 niet overeenkomt met de nadere uitwerking van dat cluster op figuur 2. De begrenzing van het cluster zoals opgenomen op figuur 2 is leidend, maar dit is wel verwarrend. De clusters op figuur 1 worden daarom daarop aangepast. Het klopt dat daarmee het betreffende agrarisch bouwvlak geen onderdeel uitmaakt van het aangewezen cluster. Hier is voor gekozen omdat vanuit stedenbouwkundig/landschappelijk oogpunt dit perceel geen onderdeel uitmaakt van het cluster. Dit heeft geen gevolgen voor de hergebruiksmogelijkheden op het betreffende perceel. Er is hier namelijk wel sprake van een agrarisch bouwvlak gelegen aan een aangewezen bebouwingslint waarbinnen het mogelijk is het agrarisch bouwvlak te transformeren naar een kleinschalig woonerf conform de daarvoor benoemde uitgangspunten.

Wijziging

De visiekaart met bebouwingsclusters wordt aangepast zodat de begrenzing van de daarop opgenomen bebouwingsclusters overeenkomt met de begrenzing van de detailuitwerking van de clusters.

Reactie 15

Hierbij maak ik bezwaar tegen de beleidsaanpassingen met betrekking tot de Vrijkomende Agrarische Bouwvlakken (VAB), zoals gepubliceerd op uw website en in recente communicatie. Daarnaast maak ik bezwaar tegen de wijze waarop de gemeente deze plannen heeft gecommuniceerd richting inwoners en belanghebbenden.

Gronden van bezwaar:

1. Gebrekkige communicatie en inspraak De gemeente Boxtel heeft onvoldoende gelegenheid geboden voor inwoners en belanghebbenden om vroegtijdig betrokken te worden bij de beleidsvorming. Inspraakmomenten waren beperkt en de informatieverstrekking was onvoldoende transparant en toegankelijk. Dit is in strijd met het principe van een zorgvuldig en democratisch besluitvormingsproces.

Daarnaast hebben wij, als bewoners van Oude Boomgaard nr. 1, nog helemaal geen informatie ontvangen via post of e-mail van de overheid. Wij hebben de informatie via burens moeten vernemen en via een buurt WhatsApp-groep. Dit is een onacceptabele manier van communicatie en betekent dat veel inwoners niet op de hoogte waren van deze beleidsaanpassingen. Gezien deze ernstige tekortkoming dient de gemeente de inspraakronde opnieuw te starten, zodat alle belanghebbenden vanaf het begin betrokken worden. Bovendien blijkt uit correspondentie van een buurtbewoner met de gemeente dat schriftelijke vragen niet worden beantwoord, maar dat de gemeente eist dat vragen uitsluitend tijdens bijeenkomsten worden gesteld. Dit wekt de indruk dat de gemeente bewust voorkomt dat er een schriftelijk spoor van vragen en bezwaren ontstaat. Dit is onacceptabel en ondermijnt een transparante en eerlijke besluitvorming.

2. Onvoldoende belangenafweging Het huidige beleid lijkt voornamelijk gericht op ruimtelijke en economische ontwikkeling, zonder dat er voldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden, natuurbehoud en ruimtelijke kwaliteit. Het ontbreken van een evenwichtige belangenafweging leidt tot onnodige bezorgdheid en weerstand in de gemeenschap.

3. Milieu- en leefbaarheidsimpact De gevolgen van deze beleidsaanpassingen op het milieu, landschap en de leefbaarheid van het buitengebied zijn niet voldoende onderzocht en toegelicht. Dit kan leiden tot ongewenste ontwikkelingen die afbreuk doen aan het karakter en de duurzaamheid van het gebied.

Verzoek:

Op basis van bovenstaande bezwaren verzoek ik u:

- *De beleidsaanpassingen voor de VAB-locaties opnieuw te beoordelen en pas een besluit te nemen na een breed gedragen inspraakproces.*
- *De eerste inspraakronde opnieuw te starten, aangezien essentiële belanghebbenden, waaronder wij als bewoners van Oude Boomgaard nr. 1, niet geïnformeerd zijn.*
- *Een uitgebreidere en transparantere communicatie op te zetten, inclusief een tweede inspraakronde waarin inwoners en belanghebbenden daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen op het beleid.*
- *Ervoor te zorgen dat schriftelijke vragen van burgers correct worden geregistreerd en beantwoord, zodat er een controleerbaar en transparant proces ontstaat.*
- *Duidelijkheid te verschaffen over de wijze waarop de gemeente de belangen van de omgeving en duurzaamheid zal waarborgen bij de uitvoering van dit beleid.*

Ik verzoek u om mij binnen de wettelijke termijn van zes weken schriftelijk op de hoogte te stellen van de ontvangst en behandeling van dit bezwaarschrift. Tevens houd ik mij het recht voor verdere juridische stappen te overwegen indien de bezwaren niet afdoende worden behandeld.

Antwoord gemeente

Het klinkt wellicht heel formeel maar in deze fase is er nog geen sprake van een besluit en zijn er ook geen mogelijkheden voor bezwaar. In deze fase nemen we graag kennis van alle zienswijzen om die juist te kunnen voorleggen aan de gemeenteraad voordat de raad gaat besluiten. De raad is dan op de hoogte van wat er leeft.

Wij vinden het heel vervelend om te horen dat onze berichten u niet bereiken. Het voorbereide VAB-beleid heeft 26 september 2024 tot en met 30 oktober 2024 en van 30 januari 2025 tot en met 5 maart 2025 ter inzage gelegen. Wij hebben meermaals gepubliceerd in de lokale bladen, op onze website en via onze nieuwsbrieven waarop iedereen zich kosteloos kan abonneren. Daarnaast hebben wij in en rond de betrokken bebouwingsclusters inwoners per brief geïnformeerd. Maar wij nemen uw gevraagde aandacht voor verbetering graag mee. In uw stelling dat de gemeente eist dat vragen alleen tijdens bijeenkomsten beantwoord worden, herkennen wij ons niet. Alle ontvangen berichten worden en zijn beantwoord, hetzij per mail, telefonisch, een bijeenkomst of huisbezoeken. En juist vanwege een goede belangenafweging hebben wij breed ingezet op inspraak zoals u ook kunt lezen in dit inspraakverslag waarin de verschillende belangen naar voren worden gebracht. Ook daarvan zal de gemeenteraad voorafgaande aan de besluitvorming over de vaststelling van het VAB-beleid kennisnemen.

Het VAB-beleid kan de indruk geven dat er specifieke bouwlocaties op het oog zijn. Dit is niet het geval. Het is een gegeven dat de komende jaren veel agrarische bedrijven gaan stoppen en op zoek zullen gaan naar alternatieven zoals woningbouw. Om toekomstige initiatieven hiervoor als gemeente te kunnen beoordelen hebben we daarom nu een beoordelingskader voorbereid waarin vast wordt gelegd waar dat wel en niet vanuit stedenbouw en landschappelijk oogpunt acceptabel is. Indien een concreet plan aan ons als gemeente wordt voorgelegd zal pas beoordeeld kunnen worden of het beoogde plan op de betreffende locaties ook kan voldoen aan alle andere voorwaarden. Ook zal dan een omgevingsdialoog moeten plaatsvinden en in de noodzakelijke ruimtelijke procedure (wijziging omgevingsplan en omgevingsvergunning) hebben belanghebbenden (waaronder omwonenden) ook nog de gelegenheid om hun eventuele bezwaren tegen het betreffende plan in te brengen.

Wijziging

Geen.

Reactie 16

Naar aanleiding van uw schrijven dd. 11 februari 2025 met zaaknummer 1368476 heb ik onderstaande vragen / zienswijze, dit betreft cluster 4. Hezelaar.

- de lintbebouwing Hezelaarsestraat biedt in de richting van de Roderweg diverse mogelijkheden voor woonbebouwing. Ik pleit dan ook voor uitbreiding van het cluster in deze richting. De kansen voor kleinschalige woningbouwontwikkeling worden hiermee aanzienlijk vergroot. Daarnaast biedt dit kansen om te voldoen aan de stijgende vraag naar mantelzorg/ medioren/senioren woningen, bij voorbeeld in de vorm van "Tiny houses".

Praktisch voorbeeld en gewenste situatie:

Helstraat 4, Kadastraal perceel 590, opname in lintbebouwing Hezelaarsestraat, toekomstig realiseren van een mantelzorgwoning in de vorm van een Tiny house in een boomgaard (voorbeeld blz. 26 concept VAB beleid). Voorziet in bebouwing in erfopstelling en verstoord geen doorzicht naar achterliggend landschap. Perceel 590 is gedeeltelijk voorzien van een "niet van toepassing zijnde" agrarische bestemming.

Vragen

- waarom is Cluster 4, Hezelaar beperkt tot het aangegeven gebied?
- wat wordt verstaan onder overgangsgebied bebouwde kom - buitengebied? Expliciet, hoeveel meter?
- maakt het aanpassen van bestemmingen deel uit van het VAB -beleid?

Graag kom ik met de gemeente in gesprek om verder van gedachten te wisselen en tot concrete afspraken te komen.

In aanvulling op onderstaand schrijven, hetzelfde verzoek geldt voor Helstraat 6, geschakelde boerderij aan nummer 4 (zaaknummer 1368476) perceel 589 en 594.

Bij deze het verzoek om de bouw mogelijkheden ook uit te breiden naar Helstraat 6 en zo eventueel woonruimte te creëren en bij te dragen aan het oplossen van het woningtekort. In de zeer nabije toekomst zal, bij gebrek aan verzorging/verpleeghuizen veel meer mantelzorg op eigen terrein nodig zijn. Dus een dringend verzoek in deze.

Antwoord gemeente

De begrenzing van het cluster Hezelaar is gebaseerd op een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse. Kenmerkend voor een cluster is een verzameling van gebouwen rondom een kruispunt van wegen aan beide zijden van de weg. De begrenzing is hier gelegd omdat de bebouwing verder door meer verspreid ligt en een lint vormt. Hier is dus wel sprake van een bebouwingslint met mogelijkheden om de bestaande agrarische bouwvlakken te herontwikkelen naar een kleinschalig woonerf conform de daarvoor benoemde uitgangspunten. Voor de linten is uitgangspunt dat het ongewenst is dat er een verdere verdichting plaatsvindt. Vandaar dat hier de bouw mogelijkheden beperkt zijn tot de bestaande agrarische bouwvlakken.

Voor wat betreft de gestelde vragen:

- waarom is Cluster 4, Hezelaar beperkt tot het aangegeven gebied? Antwoord: er is gekeken welke locaties op basis van de bepalingen uit het provinciaal beleid en vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt woningbouw voorstelbaar kan zijn. Van de provincie mag dat alleen indien er sprake is van een bebouwingsconcentratie. Hiervan is geen sprake.
- wat wordt verstaan onder overgangsgebied bebouwde kom - buitengebied? Expliciet, hoeveel meter? Antwoord: in het voorbereide VAB-beleid is ervoor gekozen geen kernrandzones (overgangsgebied bebouwde kom-buitengebied) aan te wijzen juist om deze overgang duidelijk herkenbaar te houden om de identiteit van de dorpen te behouden.
- maakt het aanpassen van bestemmingen deel uit van het VAB -beleid? Antwoord: nee, er worden geen bestemmingen gewijzigd met dit VAB-beleid.

Daarnaast richt dit VAB-beleid zich uitsluitend op herontwikkeling van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties en het eventueel in ruil daarvoor toevoegen van woningen binnen de daartoe aangewezen bebouwingsclusters. Voor zaken zoals mantelzorg gelden andere beleidskaders die wellicht mogelijkheden daarvoor bieden.

Wijziging

Geen.

Reactie 17

Graag zou ik van de gelegenheid gebruik maken om de ingetekende bebouwingsgrens naast nummer Hezelaarstraat 30A te verruimen zodat het aangrenzende perceel met kadastraal nummer GRON LDE02 H 377 G 0000 hierin wordt meegenomen. Dit perceel sluit mijn inziens perfect aan bij het door u vast te stellen VAB beleid Hezelaar. Dank als u deze aanpassing kan verwerken

Antwoord gemeente

Het betreffende perceel bevat geen bebouwing en omdat uitbreiding van bestaande clusters ongewenst is, vormt dit perceel daarmee geen onderdeel van het aangewezen bebouwingscluster.

Wijziging

Geen.

Reactie 18

Graag zouden wij willen verzoeken om op de besproken locatie op het perceel Meulekensweg 2a Liempde in de hoek waar nu de units staan aan de zijde Hezelaarsestraat op het perceel onderstaande legenda: Woning orientatie op erf toe te voegen in de kaart op blz. 71 van het VAB-Beleid.



Woning orientatie op erf

Antwoord gemeente

De hier aanwezige woning is georiënteerd op de weg. Er is dus geen aanleiding dit aan te passen.

Wijziging

Geen.

Reactie 19

Hierbij deel ik mijn zienswijze m.b.t. het voorgenomen VAB beleid. Graag zouden wij de volgende aanpassingen zien (met daarbij de onderbouwing waarom).

-we zien graag dat zichtlijnen "hard" zijn. Dus met duidelijke vermelding van meters.

Reden: als voorbeeld zien we dat in geval van bestemmingsplan schijndelsedijk 3/oude boomgaard al in een vroeg stadium de zichtlijn geen waarde heeft. De plannen daar geven aan dat er gebouwd gaat worden zowat midden in de voorheen geplande zichtlijn. Als oplossing wordt de zichtlijn nu aangepast. Op die manier heeft een zichtlijn geen waarde. Graag duidelijk afgekaderd in meters. Hier zou een maximale procentuele afwijking aan vast gekoppeld kunnen worden.

-we zien graag opgenomen dat bestemmingsplan wijzigingen binnen 100 meter van ons bedrijf aan hoog munsel 9/9a bij voorbaat niet in behandeling worden genomen. Dit om procedures op voorhand te voorkomen m.b.t. o.a. stankcircels en geluidsnormen. Procedures die alle belanghebbenden niet willen als deze toch geen nut hebben.

-we zien graag opgenomen in het beleid dat plan schade (waardedaling onroerend goed) bij voorbaat getoetst wordt wanneer bestemmingsplannen gewijzigd gaan worden.

We staan in principe achter het beleid voor meer mogelijkheden tot kleinschalige bewoning of woningbouw in het buitengebied. Om verrommeling te voorkomen en ruimte efficiënt te benutten zouden we bouwen in eigen tuin en bewoning/splitsing van bestaande gebouwen erg toe juichen. Vooral in de familiesfeer moet veel mogelijk zijn zonder allerlei hoge kosten, procedures en "bouwtitels". Wat we willen voorkomen is dat grond opgekocht wordt door projectontwikkelaars die puur voor de hoogste winst gaan en geen belang hebben bij de "kwaliteit" van de buurt. Door hoge eisen, procedures en kosten zullen de bestaande plannen vooral benut worden door kapitaal krachtige partijen buiten de buurt. We zien juist graag mogelijkheden voor het kleinschalig bij bouwen op eigen erf/tuin zonder hoge kosten en procedures. Bouwen moet haalbaar en betaalbaar zijn voor de "gewone man".

Antwoord gemeente

In het voorbereide VAB-beleid zijn bij de aangewezen clusters zichtlijnen benoemd met als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen hier rekening mee dienen te houden en uitsluitend kunnen worden toegestaan als hiermee de zichtlijn wordt versterkt. Om te voorkomen dat er toch bebouwing binnen de zichtlijnen kan ontstaan, wordt dit aangepast in 'Binnen de zichtlijnen is geen bebouwing toegestaan. Aansluitend aan de zichtlijnen kan extra bebouwing uitsluitend worden toegestaan om de zichtlijn te accentueren en daarmee sterker maken'. Met betrekking tot de zichtlijn bij de Schijndelsedijk 3. Dit bestemmingsplan was al door de gemeenteraad vastgesteld. Het verdwijnen van deze zichtlijn is daarmee een gegeven.

Uitgangspunt van het voorbereide VAB-beleid is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor bestaande agrarische bedrijven. Hiervoor gelden wettelijke bepalingen die meegewogen dienen te worden bij concrete aanvragen.

Het voorbereide VAB-beleid gaat over herontwikkeling van vrijkomende agrarische bouwvlakken. Voor zaken zoals bouwen in eigen tuin, woningsplitsing en bijvoorbeeld mantelzorg gelden andere beleidskaders die wellicht mogelijkheden daarvoor bieden.

Wijziging

- De bepalingen over zichtlijnen in de tabel 4.5 wordt aangepast in 'Binnen de zichtlijnen is geen bebouwing toegestaan. Aansluitend aan de zichtlijnen kan extra bebouwing uitsluitend worden toegestaan om de zichtlijn te accentueren en daarmee sterker maken'.

Reactie 20

Wil een aanpassing en/of aanvulling op de zichtlijnen aan de Hezelaarsestraat 18 richting de grote waterloop.



Antwoord gemeente

We hebben diverse verzoeken voor het aanpassen van de opgenomen zichtlijnen voor het cluster Hezelaar ontvangen. Hieruit komen tegenstrijdige belangen naar voren, bouwmogelijkheden versus vrij uitzicht. De in het voorbereide VAB-beleid opgenomen zichtlijnen zijn zorgvuldig overwogen op basis van de landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken van het cluster. Er wordt daarom geen aanleiding gezien dit aan te passen.

Wijziging

Geen.

Reactie 21

Wij zien dat clusters Hezelaar en Meuleken elkaar overlappen. Wij wonen op de grens van beide clusters. Waarom vallen wij niet in één cluster. Dat lijkt me gemakkelijker werken. Is er mogelijkheid de inspraaktermijn te verlengen.

Antwoord gemeente

De clusters Hezelaar en Meuleken overlappen elkaar niet, maar zijn wel dicht bij elkaar gelegen. Uw woning is alleen gelegen binnen het cluster Meuleken.

Inspreker is geïnformeerd over de mogelijkheid die nog volgt om in te spreken tijdens de geplande in-gespreksavond. Ook is daarbij benoemd dat de tijd die daartoe rest nog kan worden benut om de inspraakreactie verder te verfijnen en dit dan alsnog kenbaar gemaakt kan worden aan de gemeenteraad.

Wijziging

Geen.

Reactie 22

Graag worden wij van alle stappen binnen het VAB-beleid op de hoogte gehouden. Ook over inkomende stukken/aanvragen omtrent alles wat betrekking heeft op Hezelaar. Hoe kunnen wij bezwaar maken op eventuele aanvragen van initiatiefnemers. Overige punten volgen via email. De zichtlijn tegenover huisnummers 18 t/m 24 moet deze breedte krijgen.

Antwoord gemeente

We hebben diverse verzoeken voor het aanpassen van de opgenomen zichtlijnen voor het cluster Hezelaar ontvangen. Hieruit komen tegenstrijdige belangen naar voren, bouwmogelijkheden versus vrij uitzicht. De in het voorbereide VAB-beleid opgenomen zichtlijnen zijn zorgvuldig overwogen op basis van de landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken van het cluster. Er wordt daarom geen aanleiding gezien dit aan te passen. Daarnaast betreft het VAB-beleid uitsluitend een beoordelingskader. Op het moment dat dit leidt tot concrete aanvragen tot wijziging van het omgevingsplan dan is onderdeel van de voorbereiding hierbij onder andere het houden van een omgevingsdialoog met de omwonenden. U kunt u kosteloos abonneren op berichten uit uw buurt via <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Dan ontvangt u berichten over besluiten in uw omgeving en wordt u tevens geïnformeerd op welke wijze u uw bezwaar en beroep kunt instellen.

Wijziging

Geen.

Reactie 23

Vanwege landschappelijke waarde en de bewoning door Kieviet die de laatste 10 jaar grotendeels verdwenen zijn willen de zichtlijn op Hezelaar tegenover nummers 22 en 22b substantieel verbreden.

Antwoord gemeente

We hebben diverse verzoeken voor het aanpassen van de opgenomen zichtlijnen voor het cluster Hezelaar ontvangen. Hieruit komen tegenstrijdige belangen naar voren, bouwmogelijkheden versus vrij uitzicht. De in het voorbereide VAB-beleid opgenomen zichtlijnen zijn zorgvuldig overwogen op basis van de landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken van het cluster. Er wordt daarom geen aanleiding gezien dit aan te passen.

Wijziging

Geen.

Reactie 24

Graag meer informatie over kernrandzones met name in relatie met bebouwingslinten. Beleid van provincie staat meer bebouwingsmogelijkheden toe. Waarom slechts beperken tot bebouwingsclusters?

Antwoord gemeente

De uitdrukkelijke wens is om de overgang van de dorpen naar het buitengebied duidelijk herkenbaar te laten zijn om de identiteit van de dorpen te behouden. Er is daarom de keuze gemaakt om in dit beleid geen kernrandzones aan te wijzen voor het toevoegen van woningen. Met betrekking tot stedelijke ontwikkeling is in de Omgevingsvisie Boxtel bepaald dat de voorkeur uitgaat naar inbreiding, herstructurering en transformatie. Om de doelstelling op het gebied van wonen te halen zijn ook kleinschalige uitbreidingen mogelijk aan de randen van Esch, Liempde en Lennisheuvel. Bij de kern Boxtel zijn enkele grootschalige woninguitbreidingen mogelijk.

Wijziging

Geen.

Reactie 25

Op basis van de wijziging van de zichtlijn langs mijn woning aan de Oude Boomgaard 2a zijn er vragen ontstaan met behoud tot de bestemmingsplan wijziging. Er is een nieuw plan/tekening gepubliceerd wat ons zorgen geeft over de zichtlijn maar ook over het landschap. Naar aanleiding van de omgevingsvisie moet het grondwater intact gehouden worden. Ik heb begrepen dat dit plan niet over de sloot gepositioneerd gaat worden. Dit zou ik dan ook graag zwart op wit ontvangen op bovenstaand mailadres. Eventuele extra ingekomen plannen of ontwikkelingen zou ik ook graag ontvangen met behoud tot dit plan.

Naar aanleiding van de informatieavond op 19 februari 2025 over het concept VAB-beleid Boxtel en de bijbehorende documenten hebben we nog een paar vragen:"

In het document "Beleid voor vrijkomende agrarische bouwvlakken (VAB-beleid) gemeente Boxtel" (concept 17 september 2024) is ons de volgende term opgevallen, namelijk "beekdal zone (Omgevingsvisie)".

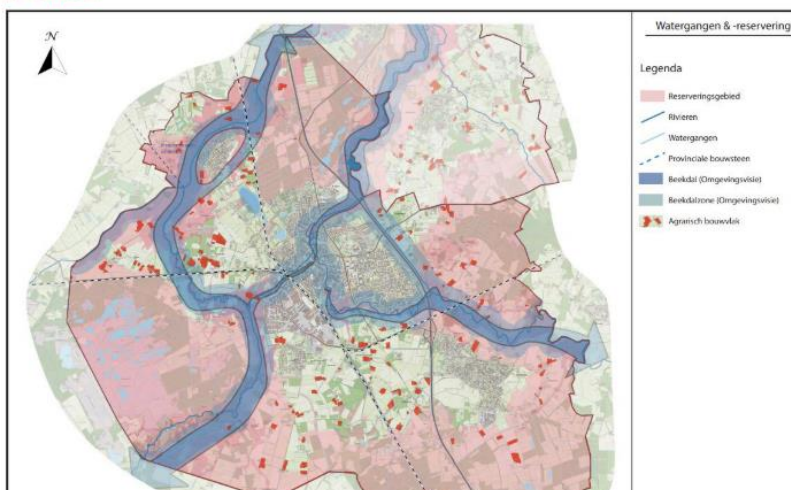
Deze term is te lezen in de legenda van figuur 2.5 op bladzijde 15 (zie bijlage VAB-beekdal zone). Onze vraag hierover is: wat is de definitie van de term Beekdal Zone en wat houdt dit precies in?

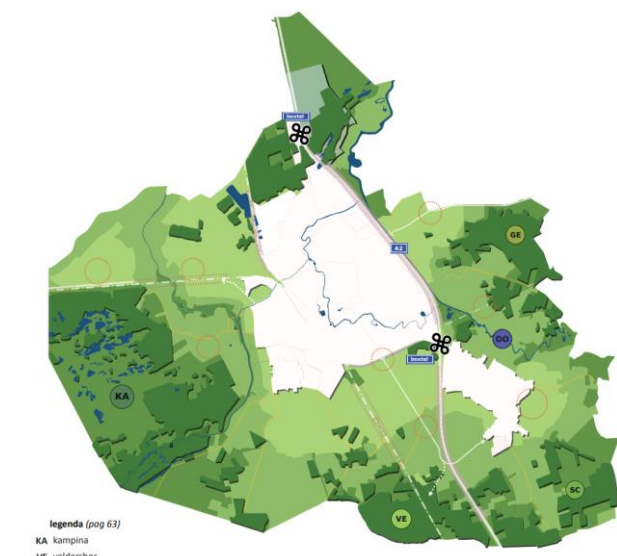
Daarnaast nog een vraag uit een document over ruimtelijke plannen, namelijk het document "Altas Agenda Bedrijfsplan Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011" (juli 2011).

In de figuur op bladzijde 44 en 60 is een bebouwingscluster gesitueerd aan de Schijndelsedijk te Boxtel nabij huisnummers 6 en 9 (zie bijlage Bebouwingscluster). In het bovengenoemde VAB-beleid is dit bebouwingscluster verwijderd en een nieuw cluster gesitueerd aan de Oude Boomgaard en Hoog Munsel.

Graag zou ik deze verandering van zienswijze beargumenteerd zien worden?

2.2.3 Water





Antwoord gemeente

Er is aanvullende informatie toegezonden over het betreffende gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. De zitting over dit het bestemmingsplan was 17 februari 2025. Om op de hoogte gehouden te worden over de uitspraak kunt u zich abonneren op de e-mailservice van de Raad van State.

In de onlangs vastgestelde Omgevingsvisie Bostel zijn op de bijbehorende visiekaart ook beekdalen benoemd. Dit betreft een globale begrenzing (niet op perceelsniveau) en deze is ook overgenomen in het VAB-beleid in figuur 2.5 met de aanduiding "beekdalzone Omgevingsvisie". In het VAB-beleid is de begrenzing van het beekdal verder uitgewerkt naar een begrenzing op perceelsniveau en opgenomen op de visiekaart behorende bij de voorbereide beleidsregels.

De Structuurvisie Verfrissend Bostel 2011 is met de vaststelling van de Omgevingsvisie Bostel komen te vervallen. Er is daarom met een nieuwe blik naar kleinschalige woningbouwmogelijkheden in het buitengebied van Bostel gekeken en daar is het nu voorliggende voorstel zoals opgenomen in het concept VAB-beleid uitgekomen. Er bleek uit het nader stedenbouwkundig en landschappelijk onderzoek dat voor het cluster gesitueerd aan de Schijndelsedijk niet voorstelbaar is nog woningen toe te voegen. Hiervoor is dus geen cluster opgenomen op de visiekaart.

Wijziging

Geen.

Reactie 26

Naar aanleiding van de tweede inspraakronde VAB-beleid Bostel stuur ik u hierbij onze reactie als bewoners van de cluster de Roond. Als bewoners van deze cluster willen we bezwaar maken op:

1. De groene strook dat ter hoogte van de Roond 8, is ingetekend voor het landschappelijk versterken entree cluster. Tijdens de ontwikkeling en vaststelling van Landgoed Bloemendaal is er een zienswijze ingediend dat er op deze locatie geen houtwal of andere beplanting mag worden aangeplant wat het zicht vanuit de woning Roond 8 zou kunnen belemmeren. Dit is toen gehonoreerd. Wij gaan er als bewoners vanuit dat het vrije zicht gehandhaafd blijft. Ons verzoek is dan ook om dit van de kaart te verwijderen.

2. Het feit dat het VAB beleid te weinig mogelijkheden biedt voor de inwoners binnen de clusters zelf. Er zijn voldoende initiatieven binnen de clusters om een bijdrage te leveren aan de doelen beschreven in het VAB beleid. Echter is de regelgeving op vele vlakken zo streng dat de initiatieven niet zullen leiden tot verdere uitwerking.

Het gaat hierbij met name om de volgende doelen en initiatieven:

- *leveren van bijdragen aan de vitaliteit van het buitengebied en de leefbaarheid;*
- *behouden van sociale structuren;*
- *voorkomen van criminaliteit, verpaupering buitengebied e.d.;*
- *ontsteniging van het buitengebied;*
- *herbestemming van bestaande bebouwing.*

- het slopen van bestaande stallen in ruil voor herbestemming bestaand bijgebouw naar wonen.
- het splitsen van bestaande boerderijen.
- versterken en of uitbreiden van de recreatiemogelijkheden.

Symbool "Landschappelijk versterken entree cluster" weglaten. Dit blokkeert ons vrije uitzicht. Ook graag op de deze tekening verwijderen om misverstanden in de toekomst te voorkomen

- er is uitsluitend ruimte voor het toevoegen van woonbebouwing binnen het op deze kaart aangeduide bebouwingcluster;
- kapel;
- jonge bebouwing (landgoederenregeling);
- bebouwing vergelijkbare afstanden tot weg;
- bebouwing volgt de weg;
- aandacht voor de te behouden/te versterken landschapselementen;
- rekening houden met de zichtlijnen. Hier kan extra bebouwing uitsluitend worden toegestaan om de zichtlijn te accentueren en daarmee sterker maken;

- bebouwing in een erfopzet/2^e lijnsbebouwing voorstelbaar

Antwoord gemeente

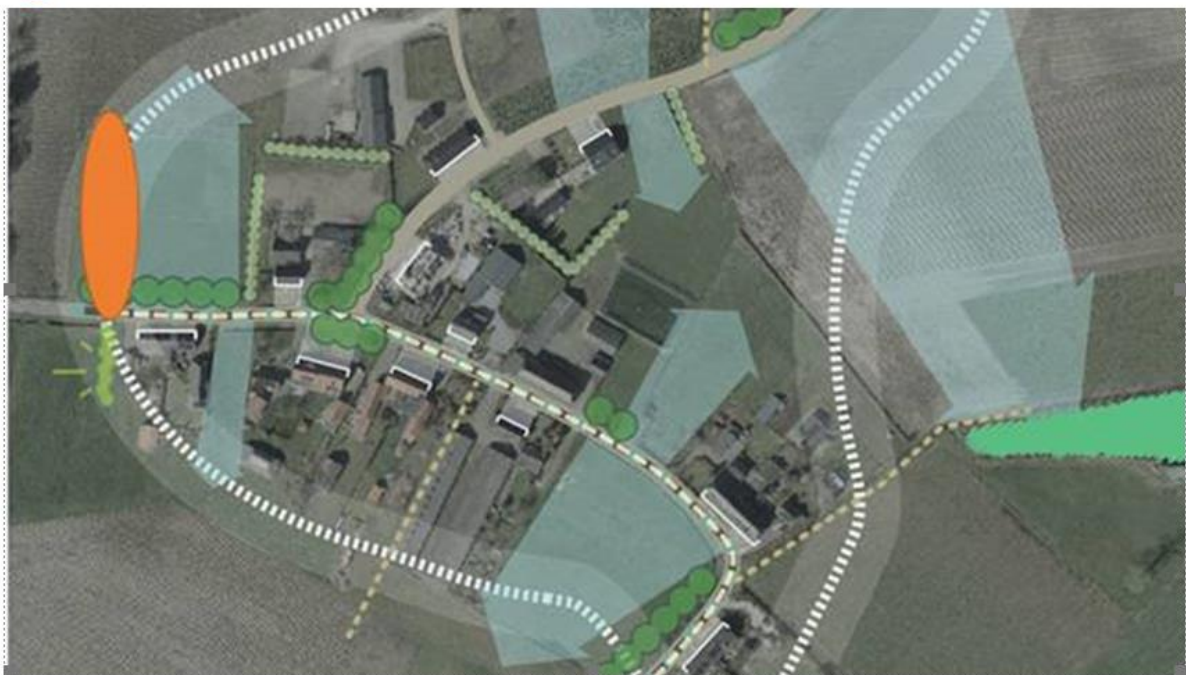
De ingetekende kansen voor versterking van de landschappelijke structuur zijn uitsluitend indicatief en bedoeld ter inspiratie. We vinden het daadwerkelijk kansrijk om op deze plek de entree van het cluster landschappelijk te versterken en laten dat daarom graag op de verbeelding zien.

Wijziging

Geen.

Reactie 27

Gezien de zichtlijn is het logischer bij Meuleken de begrenzing kleiner te maken.



Antwoord gemeente

Het klopt dat het vreemd is dat hier nog ruimte lijkt voor het toevoegen van een woning, terwijl het ongewenst is de bestaande clusters verder uit te breiden. Het is dus logisch hier de begrenzing van het cluster aan te passen op de grens van de aangegeven zichtlijn.

Wijziging

Met begrenzing van het cluster aansluiten op de aangeduide zichtlijn.

Reactie 28

Door de gemeente Boxtel is in maart 2020 de 'Handreiking Ruimte-voor-Ruimte kavels' opgesteld. De handreiking bevat globale kaders voor de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte woningen in de gemeente Boxtel. In de handreiking heeft de gemeente Boxtel nadere invulling gegeven aan het begrip 'bebouwingsconcentratie' middels het aanwijzen van een achttal buurtschappen. Eén van deze door de gemeente Boxtel in 2020 reeds aangewezen buurtschappen betreft 'Hezelaar'. De locatie aan Wessendijk 1 is gelegen binnen dit buurtschap 'Hezelaar'. Het nu voorliggende nieuwe VAB-beleid sluit hier op aan en leidt in die zin niet tot een wijziging in beleid.

In de handreiking heeft de gemeente Boxtel de volgende passage opgenomen m.b.t. de historische ontwikkeling van het buurtschap 'Hezelaar':

Wanneer men het woord *Hezelaar* ontleedt zijn er twee woorden te onderscheiden: *Heze* en *laar*. '*Heze*' of '*hees*' betekent hakhout, struikgewas of heester. Het woord (achtervoegsel) '*laar*' wordt meestal verklaard als een open plek in het bos. Deze landschappelijke structuur is duidelijk herkenbaar in *Hezelaar*. De randen van het buurtschap worden verdicht door lintbebouwing en beplanting, terwijl het midden van het buurtschap openheid uitstraalt.

De bebouwing binnen het buurtschap *Hezelaar* wordt dus gevormd door lintbebouwing aan de randen. De *Hezelaarsestraat* vormt hierin het belangrijkste lint. Het midden van het buurtschap, zijnde het open akkercomplex, dient openheid uit te stralen en gevrijwaard te blijven van bebouwing. Het plan van familie Verhoeven tot toevoeging van enkele woningen aan het lint van de *Hezelaarsestraat* sluit bij uitstek aan op de historische ontwikkeling en verkavelingsstructuur van het buurtschap.

Het nieuwe VAB-beleid zet ook in op toevoeging van woningbouw binnen het cluster *Hezelaar*. Belangrijk aandachtspunt hierbij is het behoud van een aantal zichtlijnen richting zowel het open akkercomplex als *De Scheeken*. Wanneer de nog open ruimtes en de door de gemeente geprojecteerde te respecteren zichtlijnen in ogenschouw genomen worden, zijn de gronden van de familie Verhoeven aan de *Hezelaarsestraat* één van de weinige plekken die in aanmerking komen voor toevoeging van woningen. De nieuwe bebouwing op deze gronden kan op een dusdanige wijze gesitueerd worden dat de geprojecteerde zichtlijn juist geaccentueerd wordt, zoals ook door de gemeente is benoemd. In bijgevoegde eerste grove situatieschets is hier enigszins rekening mee gehouden, echter dit zou nog nader uitgediept kunnen worden.

Een van de belangrijkste redenen om de woningen niet te situeren aan de *Wessendijk* is dat middels het plan tot beëindiging van het rundveebedrijf van de familie en het in ruil hiervoor toevoegen van enkele woningen, de eigenaar van de agrarische bedrijfslocatie aan *Hezelaarsestraat 17a* niet mag worden beknot in zijn gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden. Hoewel het ter plaatse gevestigde gemengd bedrijf (rundvee en varkens) is beëindigd, is op de locatie nog steeds een agrarisch bouwvlak met aanduiding 'intensieve veehouderij' aanwezig. Dit biedt nog steeds de mogelijkheid om ter plaatse een nieuw IV-bedrijf te starten. Hier dient vanuit het kader van milieuzonering rekening mee te worden gehouden bij de planontwikkeling.



Antwoord gemeente

We hebben diverse verzoeken voor het aanpassen van de opgenomen zichtlijnen voor het cluster *Hezelaar* ontvangen. Hieruit komen tegenstrijdige belangen naar voren, bouw mogelijkheden versus vrij uitzicht. De in het voorbereide VAB-beleid opgenomen zichtlijnen zijn zorgvuldig overwogen op basis van de landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken van het cluster. Er wordt daarom geen aanleiding gezien dit aan te passen.

U kunt u plannen laten beoordelen op voorstelbaarheid via de daarvoor bedoelde intake tafel. Voor meer informatie hierover zie: <https://www.boxtel.nl/omgevingsvergunning>

Wijziging

Geen.

Reactie 29

De cluster die in de VAB notitie wordt aangeduid met de naam ' Vijf Eiken' is plaatselijk al generaties lang bekend onder de naam 't Huukske . Natuurlijk is de 'Hof van Vijfeijken' een alom bekende parel in het buitengebied van Boxtel. Uit respect voor de historie van dit stukje buitengebied geven wij toch de voorkeur aan de oorspronkelijke naam. Wij, dat zijn de bewoners van alle zeven woningen (inclusief twee bedrijven) die samen 't Huukske vormen, zijn bij elkaar gekomen en zijn in goed overleg gekomen tot een gezamenlijke reactie. Wij kunnen ons zeker vinden in de doelstellingen die geformuleerd zijn in de beleidsnotitie: Zinvol gebruik maken van vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, de aanwezige bebouwingsclusters in het buitengebied bestemmen voor de bouw van het soort (kleinere) woningen waaraan Boxtel behoefte heeft en dat alles op een manier die recht doet aan de karakteristieke kwaliteit van het Boxtelse buitengebied. Wij onderschrijven ook het nadrukkelijk geformuleerde uitgangspunt dat er niet gebouwd gaat worden in de beekdalen. Het verbaast ons wel dat ons cluster, 't Huukske, wordt aangewezen als mogelijke bouwlocatie, terwijl volgens de overzichtskaarten in de beleidsnotitie 't Huukske volledig in het beekdal van de kleine Aa ligt. Op het eerste gezicht is de enige oplossing om 't Huukske te schrappen als cluster in het kader van het voorgenomen VAB beleid. Daar zouden wij op zich niet tegen zijn. Maar aan de andere kant is het jammer dat wij dan geen enkele bijdrage meer kunnen leveren aan bijvoorbeeld het nijpende probleem van de woningnood. Zou het clustergebied niet een stukje naar het oosten verschoven kunnen worden, zodat aan de westkant het beekdalgebied buiten de cluster valt en er aan de oostkant, d.w.z. aan de overkant van de doorgaande weg Nergena een stukje clustergebied bijkomt dat (volgens de kaart) niet tot het beekdal behoort en waar dus wel gebouwd zou kunnen worden, zodanig dat het resultaat nog steeds een los samenhangende cluster bebouwing zal zijn? In bijgevoegde kaart is deze aanpassing ingetekend. Dat heeft, wat ons betreft, ook nog het belangrijke voordeel dat tweedelijnsbebouwing en alle extra infrastructuur die daarvoor nodig zou zijn (zoals in de beleidsnotitie als mogelijkheid wordt geopperd) helemaal niet meer nodig is omdat de al bestaande weg (Nergena) benut kan worden voor ontsluiting van de nieuwe woningen. In principe is het reeds getekende cluster slechts iets gedraaid en verschoven. Zodoende blijft de oppervlakte intact. Kortom een eenvoudige wijziging met een goed draagvlak bij de huidige bewoners.



- Deze aanpassing heeft dezelfde oppervlakte
- Clustervorm is alleen gespiegeld en gedraaid
- Meer respect en ruimte voor de beekdal
- Geen 2e lijnsbebouwing
- Meer bebouwing mogelijk met gunstige ligging aan doorgaande weg Nergena
- Historisch naambehoud ('t Huukske)

Antwoord gemeente

Het is voorstelbaar de naamgeving van dit cluster aan te passen naar 't Huukske nu de bewoners hier van mening zijn dat dit vanuit historie beter past. Ook is een beperkte aanpassing van het cluster hier voorstelbaar. Wel vinden wij het belangrijk dat bebouwing uitsluitend kan worden toegevoegd op korte afstand tot de bestaande wegen. Dus de omvang van het cluster zal daarmee iets worden ingeperkt.

Wijziging

De naam van het cluster Vijf Eiken wordt aangepast in 't Huuske en ook de begrenzing van dit cluster wordt aangepast.

Reactie 30

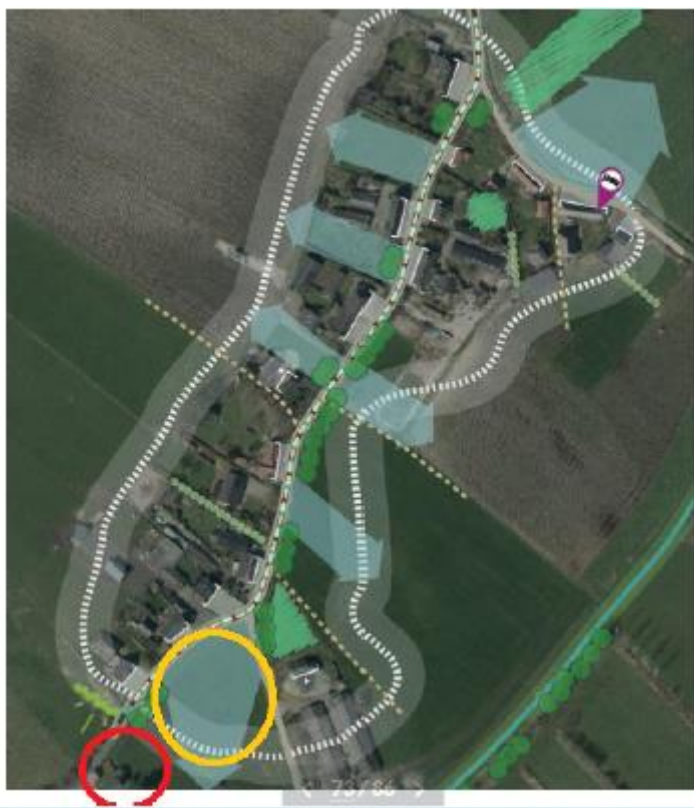
Aan de Hezelaarsestraat 17a is een locatie met de bestemming agrarisch bedrijf en de functieaanduiding intensieve veehouderij. De bedrijfsvoering is afbouwend en om het betreffende bedrijf definitief te kunnen staken en een passende herbestemming naar wonen te geven, is het wenselijk dat deze locatie als bebouwingscluster wordt aangemerkt.

In Bijlage 5 van uw concept VAB-beleid worden de bebouwingsclusters van Boxtel nader uitgewerkt. In het Overzicht bebouwingsclusters wordt de Hezelaar als bebouwingscluster genoemd.



Uitsnede figuur overzicht bebouwingsclusters

Op pagina 73 is een nadere begrenzing van bebouwingscluster Hezelaar weergegeven.



Uitsnede bebouwingscluster Hezelaar met de locatie Hezelaarsestraat 17a rood omcirkeld en de bijbehorende grond geel omcirkeld. Op bovenstaand figuur is te zien dat de gronden wél binnen de bebouwingscluster vallen, maar de locatie zelf net niet. Daarom het verzoek om een (minimale)

aanpassing te doen aan de begrenzing van de bebouwingscluster en de locatie Hezelaarsestraat 17a eveneens in de bebouwingscluster op te nemen.

Op deze manier wordt het een stuk makkelijk om de huidige intensieve veehouderij te kunnen staken en een passende herbestemming te geven. Een en ander conform de doelstellingen van uw beleid, zoals in paragraaf 1.1 van uw beleid genoemd. Ik wijs dan specifiek op het bieden van perspectief voor gestopte agrariërs in het buitengebied, het voorkomen van verpaupering en ontstening van het buitengebied.

Antwoord gemeente

Het klopt dat de locatie Hezelaarsestraat 17a niet binnen het aangewezen bebouwingscluster is gelegen. Dat komt omdat deze locatie geen onderdeel uitmaakt van het betreffende cluster vanwege de afstand tot de overige bebouwing hier. Wel is hier sprake van een agrarisch bouwvlak gelegen aan een bebouwingslint. Dit biedt mogelijkheden voor herontwikkeling van het betreffende agrarisch bouwvlak naar een kleinschalige woningbouwontwikkeling in erfopzet.

Wijziging

Geen.

Reactie 31

Naar aanleiding van uw brief van 28 januari jl. betreffende de tweede inspraakronde VAB-beleid wil ik u verzoeken om rekening te houden met zwaarwegende punten die ik hieronder heb weergegeven. Ik wil u dan ook vragen het VAB-beleid voor Cluster 1. Langenberg aan te passen met deze onderbouwde punten.

Uit de toegestuurde stukken en het VAB-beleid waar u naar verwijst, blijkt dat er een uitvoerige gebiedsanalyse is gemaakt. Daarbij is gekeken naar landschapstype, cultuurhistorie, natuur, water en recreatie/horeca.

1. Strijdigheid met het VAB-beleid

Het Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)-beleid van de gemeente Boxtel stelt dat bij herbestemming en bebouwing zorgvuldig gekeken moet worden naar de impact op de omgeving, zoals ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en verkeersveiligheid.

Een mogelijke geplande bebouwing voor onze woning lijkt niet in lijn met deze uitgangspunten, omdat het niet past binnen het VAB-beleid, bijvoorbeeld: de uitdaging van de grote wateropgave in de Beekdalzone, onvoldoende uitwerking van de zichtlijnen, het behouden van de cultuurhistorische waarden, verstoring van het open landschap, toename verkeersdrukte en aantasting woonkwaliteit.

2. Uitdagingen grote wateropgave

Voor bebouwingscluster Langenberg blijkt uit de analyse dat die locatie meerdere waarden bezit.

- Het gebied ligt direct tegen het beekdal en in de overgangszone beekdal / essen- & kampen (zie afb 1). Vanwege de ligging van de Dommel is nagenoeg het hele cluster gelegen binnen de beekdalzone (zie afb 2). In het beekdal en in deze zone ligt danook een grote wateropgave (tegengaan verdroging, hoogwaterbescherming), zoals ook de Omgevingsvisie aangeeft.



Legenda

- Heide ontginningen
- Broek ontginningen
- Essen- & Kampen
- Beekdalen
- Agrarisch bouwvlak
- Overgangszone
- Overgangszone

Afbeelding 1



Legenda

- Reserveringsgebied
- Rivieren
- Watergangen
- Provinciale bouwsteen
- Beekdal (Omgevingsvisie)
- Beekdalzone (Omgevingsvisie)
- Agrarisch bouwvlak

afbeelding 2

Aangezien we aan Hoog Munsel 5, maar ook de omliggende huizen het afgelopen jaar veel waterschade hebben gehad (voor Hoog Munsel 5 alleen al meer dan € 40.000,- schade) wat veroorzaakt is door de slechte afvoer van het water en onderhoud van de sloten is dit punt extra belangrijk. Meer huizen zorgt voor extra druk op bestaande waterwegen en op het drukriool wat er nu ligt. Deze druk kan het niet aan, wat het afgelopen jaar duidelijk is gebleken. Dit ook al herhaaldelijk vermeld bij de gemeente en is bekend. Bij extra schade zal gemeente hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Ongecontroleerde bouw zonder rekening te houden met drainage en watermanagement kan dan ook leiden tot wateroverlast. Dit kan schade veroorzaken aan onze woningen, straten en openbare voorzieningen.

3. Cultuurhistorische waarde

Buurtschap Langenberg in Boxtel, gelegen in het Dommeldal, bezit zowel cultuurhistorische als archeologische waarden die bijdragen aan de identiteit en het karakter van het gebied.

Cultuurhistorische waarde

Langenberg wordt gekenmerkt door een kleinschalig landschap met een onregelmatige verkaveling, wat typerend is voor het kampenlandschap. Dit landschapstype is ontstaan door het gebruik van hoge

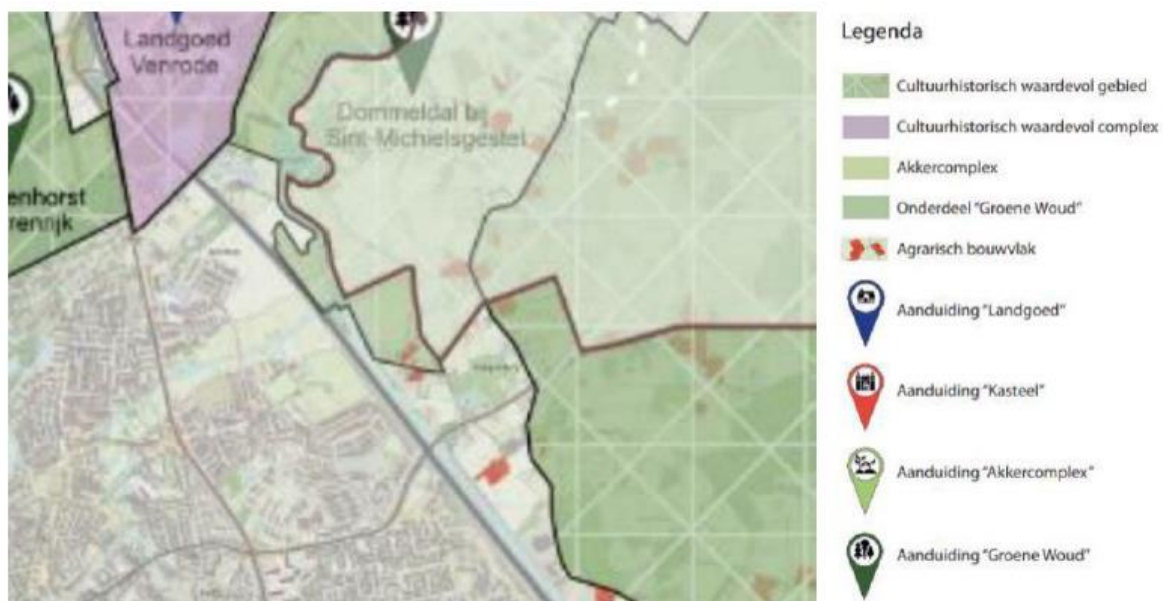
gronden voor akkerbouw, wat heeft geleid tot een specifieke structuur met houtwallen en laanstructuren. Deze elementen dragen bij aan de historische identiteit van Langenberg. Het behoud en de versterking van deze cultuurhistorische waarden zijn dan ook belangrijke aandachtspunten.

Archeologische waarde

Archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat het gebied een hoge verwachting heeft wat betreft archeologische waarden, vooral gezien de ligging in zogenaamde 'droge landschappen'. Dit duidt op een rijke archeologische potentie die de geschiedenis van het gebied verder kan onthullen. Zie hierbij de uitspraak van de Raad van State: Uitspraak 201206258/1/R3.

Het is dan ook essentieel om bij ruimtelijke ontwikkelingen in Langenberg rekening te houden met deze waarden. Het behouden en versterken van de cultuurhistorische en archeologische kenmerken dragen bij aan het behoud van het unieke karakter van het gebied en bieden kansen voor educatie en toerisme.

Uit de analyse blijkt dat het noordelijk deel van dit bebouwingscluster, ten noorden van de weg Hoog Munsel, cultuurhistorische waarde bezit: akkercomplex/ onderdeel 'Groene Woud' (zie afb 3). Aan de hele noordzijde van de weg Hoog Munsel zou om die reden nieuwe woonbebouwing achterwege moeten blijven. Niet uitsluitend het deel waar nu de zichtlijn aan Hoog Munsel is getekend.



Afbeelding 3

Bij de cultuurhistorische waarde behoort ook het wegennetwerk van het Brabants landschap. De smalle weggetjes met daarnaast de bomen en sloten is een historisch recht sinds 1491. In gemeenten Boxtel en Sint-Michielsgestel, die samenwerken onder de naam MijnGemeenteDichtbij, wordt dit recht erkend en gerespecteerd.

Het doel van het voorpootrecht (ook wel pootrecht genoemd) in de gemeente Boxtel en andere delen van Nederland heeft historisch gezien verschillende belangrijke functies:

A. Verfraaiing van het landschap:

Het pootrecht biedt grondeigenaren langs openbare wegen de mogelijkheid om bomen te planten langs de weg. Dit heeft als doel de omgeving esthetisch te verfraaien en een groene, aantrekkelijke uitstraling te creëren voor het landschap. De bomen dienden niet alleen om de omgeving mooier te maken, maar ook om de wegen en het omliggende gebied te sieren, wat de levenskwaliteit van de lokale gemeenschap verbeterde.

B. Bodem- en wegbeheer:

Het planten van bomen langs de wegen heeft ook een praktisch doel. De bomen bieden bescherming tegen erosie van de bermen en konden de grondstructuur verbeteren. Ook zorgden de bomen ervoor dat de weg minder blootgesteld wordt aan weersomstandigheden, zoals sterke wind, die de weg kunnen aantasten.

C. Bescherming van het bezit van grondeigenaren:

Het recht bood eigenaren van percelen langs de openbare weg enige controle over het gebied direct naast hun eigendom. Dit betekende dat ze niet alleen kunnen profiteren van het esthetische voordeel van de bomen, maar ook enige mate van bescherming hadden tegen inbreuk op hun eigendom door bijvoorbeeld de openbare weg die dichtbij hun terrein loopt.

D. Bevordering van biodiversiteit:

De bomen die werden geplant onder het pootrecht dragen bij aan de lokale biodiversiteit. Ze creëren habitats voor vogels, insecten en andere dieren, wat belangrijk is voor het behoud van de natuur en de ecologische balans in het gebied.

E. Historisch en cultureel belang:

Het voorpootrecht vertegenwoordigt een stukje cultureel en historisch erfgoed. Het is een typisch voorbeeld van de oude gebruiken die in verschillende regio's in Nederland bestonden. Het recht is eeuwenoud en biedt inzicht in hoe lokale gemeenschappen hun omgeving in het verleden beheerden. Het is daardoor ook van belang voor de lokale identiteit en geschiedenis.

F. Handhaving van het recht en juridische bescherming:

Het pootrecht bood grondeigenaren ook juridische bescherming. Door het vastleggen van het recht konden ze er zeker van zijn dat hun rechten niet zomaar werden geschonden door anderen. Het recht was doorgaans eeuwigdurend, wat betekende dat het niet zomaar verviel of werd ingetrokken, zelfs niet bij eigendomsoverdrachten.

Samengevat, het pootrecht had en heeft zowel esthetische, ecologische als juridische functies, en het heeft bijgedragen aan de bescherming van de belangen van grondeigenaren, het beheer van het landschap en het behoud van een groene, gezonde omgeving langs de openbare wegen.

Bij aantasting van sloten, bomen die langs de wegen staan en/of de weg zelf wordt het voorpootrecht aangetast en dus direct alle hierboven beschreven punten. Wij vragen dan ook deze cultuurhistorische waarde van de hierboven beschreven punten en het hierbij behorende aanzicht intact te laten zoals dit nu is vormgegeven.

4. Zichtlijnen

Daarnaast is de zichtlijn aan Hoog Munsel in Boxtel nu onvoldoende getekend. Hieronder hebben we het ingetekend (in rood) zoals het hoort te zijn. Zie afbeelding 4. Tevens voegen we hieronder een tweetal foto's om dit te onderbouwen. Zie afbeelding 5 & 6.



Afbeelding 4



Afbeelding 5 & 6

Indien de gemeente met deze aanpassing van zichtlijnen niet eens is vragen we om de exacte definitie van wat er wordt verstaan onder zichtlijnen en waar deze aan moeten voldoen? Duidelijk op de foto's hierboven is te zien dat als hier bebouwing plaats zal vinden de zichtlijn vanaf de weg, maar ook vanaf ons huis (is dezelfde zichtlijn) wordt weggenomen. U snapt dat dit voor ons een van de belangrijkste redenen is geweest om hier te gaan wonen. Het uitzicht op een natuurgebied is voor ons zeer belangrijk en zorgt voor een aanzienlijk deel van de huidige waarde van de woning.

5. Natuur versterken.

Uit de analyse blijkt namelijk verder dat dit bebouwingscluster ook vanuit natuur waardevol is (afb 7). Aan de noordzijde ligt een natuurgebied en aan de westzijde loopt een ecologische verbindingszone. Verder is het de ambitie om de natuur in dit gebied te versterken



Afbeelding 7

Conclusie: gelet op de waarden in het gebied zou je dit gebied juist niet moeten belasten met het toevoegen van nieuwe woonfuncties. Deze functies tasten de waarden in het gebied aan en voldoen niet aan de ambitie om de natuur te versterken.

6. Aantasting van woongenot en leefomgeving

De geplande bebouwing heeft directe gevolgen voor onze woonomgeving. Concreet betekent dit: Bijvoorbeeld: vermindering privacy door nieuwbouw voor onze deur, verlies van uitzicht, toename geluidsoverlast, aantasting van een groene omgeving door woningbouw en extra asfalt/verkeer en mogelijk verlies van sociale cohesie. Denk bijvoorbeeld alleen al aan de extra auto's wat voor overlast zorgt (luchtvervuiling en geluid als ze over de weg rijden wat aanzienlijk is) en parkeerproblemen als men de auto en van het bezoek wil parkeren.

7. Verkeersveiligheid en infrastructuur

Ik maak mij zorgen over de gevolgen van extra bebouwing voor de verkeersveiligheid. Momenteel is de infrastructuur in dit gebied niet berekend op extra verkeersbewegingen. Dit zal leiden tot: gevaarlijke verkeerssituaties voor auto's, voetgangers en fietsers en een toename van de parkeerdruk. Het huidige wegennetwerk is te smal om er veel verkeer overheen te laten gaan. Extra woningen zal zorgen voor meer verkeer en zeker wanneer bezoekers op bezoek komen. Het resultaat is dat de huidige berm al tot gevaarlijke situaties zorgt en dit alleen maar erger wordt wanneer er meer verkeer komt. Dit is al lang bekend en herhaaldelijk gemeld o.a. via de Fixi app. De gemeente is hiervan op de hoogte en erkent de gevaarlijke situatie.

De vele wandelaars die door de straat lopen richting het natuurgebied worden door een toename bloot gesteld aan gevaarlijke situaties. We nemen aan dat hier de gemeente ook niet op zit te wachten. Aanpassing van de straten is mede door het voorpootrecht niet mogelijk en zou een aantasting van de Brabantse wegen in het buitengebied betekenen en daardoor wederom een direct schade aan de cultuurhistorische waarde.

8. Planschade

In het bijzonder ben ik van mening dat een bouw voor onze deur leidt tot planschade die ons eigendom ernstig nadelig zal beïnvloeden. De redenen hiervoor zijn alle punten die ik heb weergegeven in dit schrijven. Enkele hieronder nogmaals benoemd.

Verlies van uitzicht: Door de geplande bouw wordt het uitzicht vanaf onze woning aanzienlijk belemmerd. Dit verlies van uitzicht heeft niet alleen invloed op ons woonplezier, maar ook op de waarde van onze woning. Het uitzicht was voor ons bij de aanschaf van het pand een essentieel kenmerk van de woonkwaliteit, en de verstoring hiervan heeft grote gevolgen voor onze woonervaring en de waarde van ons eigendom.

Woonkwaliteit: De verwachte verandering in de zichtlijn en de mate van privacy heeft een negatieve invloed op de algemene woonkwaliteit. De woning biedt sinds de aankoop in 2023 een open uitzicht over het omliggende landschap. Het blokkeren van dit uitzicht door het nieuwe gebouw heeft niet alleen esthetische gevolgen, maar beïnvloedt ook onze dagelijkse ervaring van wonen in deze woning.

Toepassing van het VAB-beleid: Gezien de verwachte schade aan de waarde en het wooncomfort van onze woning, beroep ik mij op het VAB-beleid, dat voorziet in compensatie voor schade die ontstaat door wijziging van het bestemmingsplan of de omgeving. De geplande bouw leidt onmiskenbaar tot een verslechtering van de situatie, waarvoor ik in aanmerking zou moeten komen voor een passende vergoeding op basis van de VAB-regeling. Deze schade zou niet zijn ontstaan zonder een mogelijke wijziging van het bestemmingsplan en de daaropvolgende bouwactiviteiten.

Gezien deze omstandigheden verzoek ik de gemeente Boxtel om een heroverweging van het plan en bij bouw een passende schadevergoeding op grond van de VAB-regeling, zodat de negatieve gevolgen voor ons eigendom op een eerlijke wijze kunnen worden gecompenseerd. Het afgelopen jaar hebben we onze woning nog getaxeerd. Eventueel verlies aan waarde is goed aan te duiden.

9. Ondersteunen van huidige beleid

Ondanks dit schrijven ondersteunen we beleid dat meer mogelijkheden biedt voor kleinschalige bewoning en woningbouw in het buitengebied. Om verrommeling te voorkomen en ruimte efficiënt te benutten, zouden we het toestaan van bouwen in de eigen tuin en het bewonen of splitsen van bestaande gebouwen zeer verwelkomen. Vooral binnen families moet er veel mogelijk zijn, zonder dat dit gepaard gaat met hoge kosten, langdurige procedures en complexe vergunningen.

Wat we juist willen vermijden, is dat grond in handen komt van projectontwikkelaars die voornamelijk gericht zijn op het maken van winst, zonder oog voor de "kwaliteit" van de buurt. Door strenge eisen, procedures en hoge kosten zullen bestaande plannen vooral aantrekkelijk zijn voor kapitaalkrachtige partijen van buiten de buurt. Wij pleiten juist voor kleinschalige bouw mogelijkheden op eigen erf of in de tuin, zonder de belemmering van hoge kosten en bureaucratische rompslomp. Bouwen moet haalbaar en betaalbaar zijn voor de "gewone man". Maar bebouwing moet niet in de zichtlijn liggen van bestaande woningbouw of voor extra overlast zorgen zoals eerder geschetst in dit schrijven.

10. Tot slot en Verzoek

Graag wil ik opmerken dat rondom de eerste inspraakronde gebrekkige communicatie en inspraak is geweest. Aangezien niemand binnen de cluster Langenberg correct hierover is geïnformeerd. Huis aan huisbladen worden bij ons niet bezorgd. Wij konden niet op de hoogte zijn van de eerste inspraakronde. Getuigen de grote opkomst tijdens de tweede inspraakronde, is het duidelijk dat de eerste ronde onvoldoende is gecommuniceerd.

Gezien bovenstaande punten verzoek ik u dan ook dringend om de eerste inspraakronde opnieuw op te starten zodat wij als bewoners een eerlijke kans krijgen op de juiste manier te reageren. Tevens de beleidsaanpassingen voor de VAB-locaties opnieuw te beoordelen en pas een besluit te nemen na een breed gedragen inspraakproces.

Verder verzoek ik u om rekening te houden met onze belangen en alternatieven te onderzoeken die minder impact hebben op onze woonomgeving. Ik zou graag in gesprek gaan om mogelijke aanpassingen of mitigerende maatregelen te bespreken.

Mochten afbeeldingen die ik in dit stuk heb weergegeven onduidelijk zijn of tot verwarring leiden, dan verzoek ik u heldere afbeeldingen toe te sturen. De gebruikte afbeeldingen met legenda zijn afkomstig vanuit het VAB-beleid wat op de site van de gemeente is weergegeven.

Antwoord gemeente

Het voorbereide VAB-beleid betreft uitsluitend een toetsingskader voor initiatieven en dus geen concrete bouwplannen. Alle zaken waar u de aandacht voor vraagt komen aan de orde op het moment dat er sprake is van een concreet bouwplan dat op de gebruikelijke wijze zal worden getoetst aan alle aspecten van de Omgevingswet waaronder ook een omgevingsdialoog.

Zoals ook uit de bij de reactie toegevoegde foto's blijkt is op het aangewezen perceel sprake van een boomgaard. Het is daarom passend dit als waardevol landschapselement te benoemen op de uitwerkingskaart van het cluster Langenberg.

Wij vinden het heel vervelend om te horen dat onze berichten u niet bereiken. Wij hebben meermaals gepubliceerd in de lokale bladen, op onze website en via onze nieuwsbrieven waarop iedereen zich kosteloos kan abonneren. Daarnaast hebben wij in en rond de betrokken bebouwingsclusters inwoners per brief geïnformeerd. Maar wij nemen uw gevraagde aandacht voor verbetering graag mee.

Wijziging

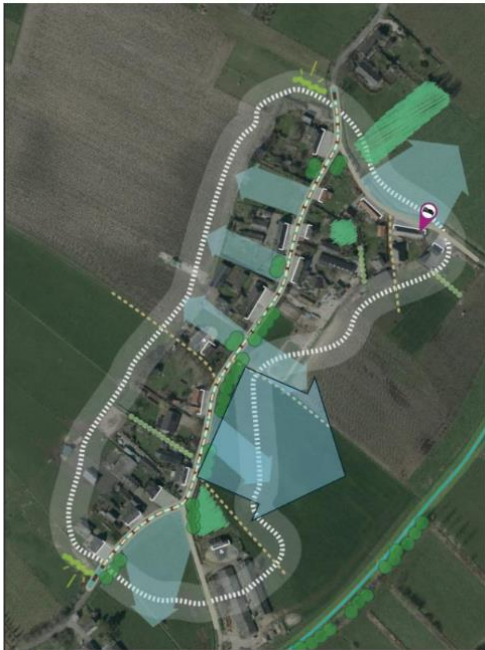
Voor de boomgaard binnen het cluster Langenberg wordt de aanduiding waardevolle beplanting opgenomen.

Reactie 32

Eind januari 2025 ontvingen we de brief "tweede inspraakronde VAB-beleid Boxtel". Hieruit blijkt dat de gemeente reeds geruime tijd bezig is met het opstellen van een nieuw beleid voor vrijkomende locaties in het buitengebied. Echter bleken de bewoners niet eerder op de hoogte te zijn gesteld en heeft de gemeente verzuimd om de voorbereiding van het VAB beleid duidelijk kenbaar te maken. In de brief gaf u aan dat iedereen in de periode van 26 september 2024 t/m 30 oktober 2024 in de gelegenheid is gesteld om een reactie kenbaar te maken. Dit is niet correct; notabene hebben de bewoners zelf om een extra inspraakavond verzocht en deze heeft intussen plaatsgevonden op 19 februari jl. Voor de bewoners was dit derhalve pas het eerste moment om kennis te kunnen nemen van de inhoud van het voorgenomen beleid en heeft men op dat moment pas voor het eerst bruikbare en duidelijke informatie ontvangen omtrent de plannen van de gemeente. Er kan dus worden gesteld dat de gemeente heeft verzuimd in haar plicht om de belanghebbenden tijdig van informatie te voorzien. Uit de grote opkomst en de overvolle raadszaal die avond, kon men afleiden dat men verontrust is. Diverse emoties overheersten en er waren nog zeer veel vragen en onduidelijkheden. De oorzaak lag wellicht ook aan het feit dat de brief te vaag was opgesteld en de bijgesloten kaartjes en legenda onleesbaar waren.

Ten aanzien van het cluster Hezelaar willen we ons sterk maken voor de zichtlijn tegenover Hezelaarsestraat 18 tot en met 24 die we vanaf nu 'Subcluster Hezelaar' zullen noemen. Deze zichtlijn is zo smal dat bebouwing op die plek zeer waarschijnlijk wordt. Omdat het hier om een uniek

historisch landschap gaat, willen we dit koste wat kost voorkomen en wensen de zichtlijn graag gewijzigd te zien zoals weergegeven op het bijgesloten kaartje.



Daarnaast is de afgelopen jaren de Groote Waterloop op een fantastische wijze omgevormd zodat het natuurlijke karakter van dit uitzonderlijke gebied verder versterkt wordt. Deze inspanning wordt grotendeels teniet gedaan met bebouwing op de Subcluster Hezelaar.

In het volgende treft u punten die we als bewoners inbrengen. We maken ons zorgen om het landschappelijke historische karakter en willen ervoor waken dat de gemeente keuzes maakt die achteraf niet meer terug te draaien zijn en leiden tot een onwenselijke aantasting van het Subcluster Hezelaar. De doelen die het voorgenomen beleid nastreeft kunnen volgens ons op een andere manier gerealiseerd worden, zonder het unieke karakter te verstoren.

Naar aanleiding van deze eerste inspraakavond en ons algemene doel – behoud van Subcluster Hezelaar –, stellen ondergetekenden zich op de volgende standpunten en hebben wij de volgende vragen en opmerkingen:

1) Alle belanghebbenden dienen ruimschoots in de gelegenheid te worden gesteld hun zienswijze weer te geven. De termijn voor mogelijkheid tot inspraak – tot 5 maart aanstaande – is te kort om als bewoners goed van gedachten te kunnen wisselen. Om een optimale reactie te kunnen geven die maakt dat we en de doelen van de bewoners en de doelen van de gemeente samen kunnen brengen dient deze met minstens 3 maanden te worden opgeschoven.

2) Wij willen graag kennisnemen van de finale zienswijze en akkoordbevindingen van alle betrokken partijen en stakeholders, zoals onder andere Brabants Landschap, Waterschap(pen) en provincie.

3) Wij willen inzage in de totstandkoming en vorming van het bebouwingscluster Hezelaar. Op de voorlichtingsavond werd op deze vraag niet ingegaan. Het lijkt of de clusters willekeurig zijn vastgesteld en elke transparantie hieromtrent ontbreekt.

4) Op de inspraakavond werd aangegeven dat de zogenaamde zichtlijnen indicatief en flexibel zijn. Wat is de zin van het vaststellen van een beleid waar geen rechtszekerheid aan kan worden ontleend?

5) Ook wij begrijpen dat er een woningtekort is en er dient te worden gebouwd. Maar het realiseren van woningen dient plaats te vinden in stedelijk gebied en niet in het buitengebied. Wij zijn tegen verdere bebouwing, danwel enige andere bestemmingswijziging op het bebouwingscluster Hezelaar en meer in het bijzonder het Subcluster Hezelaar. De open plekken moeten open te blijven. Dus noch enige woningbouw, noch een andere bestemming op dit onbebouwde perceel in bovengenoemd deel

van Subcluster Hezelaar. Dus noch enige woningbouw, noch een andere bestemming op dit onbebouwde perceel in bovengenoemd deel van Subcluster Hezelaar. Het is ons inziens een veel beter plan om het splitsen van bestaande woningen/boerderijen, dan wel het (beperkt) bouwen van mantelzorgwoningen op het achtererf van bestaande bebouwing toe te staan. Op deze wijze kan toch nieuwe extra woonruimte worden gegenereerd en de toename van het aantal gewenste woningen worden verkregen zonder dat historische landschappen verdwijnen.

6) Het realiseren van bebouwing of enige andere bestemmingswijziging, zal ons uitzicht, dat van grote waarde is, onherroepelijk aantasten, hetgeen wij ten zeerste afwijzen. Daarnaast zal een dergelijke bebouwing de waarde van onze onroerende zaken aanzienlijk verlagen, hetgeen eveneens onaanvaardbaar is.

7) Wij wijzen erop dat in het huidige voorgenomen beleid, het perceel gelegen aan de andere zijde van de Wessendijk wel over een vrij uitzicht zal blijven beschikken, terwijl ons uitzicht ons ontnomen zal gaan worden. In dit verband hiermede doen wij een beroep op het gelijkheidsbeginsel en verzoeken wij om gelijkwaardige omstandigheden, inclusief het recht op een vrij uitzicht.

8) Verder stellen wij ons op het standpunt dat herbebouwing op dezelfde plek dient plaats te vinden als daar waar afbraak/sloop gaat plaatsvinden. Hierdoor blijven alle huidige kostbare vrije doorzichten ook daadwerkelijk vrij.

9) De gemeente stelt zich op het standpunt dat zij met voorgenomen beleid de verpaupering van het buitengebied wenst tegen te gaan. Wellicht dat zij bepaalde objecten of voormalige woonobjecten aan de Hezelarsestraat (bijvoorbeeld huisnummer 17-b) eerst kan meenemen in het plan, voordat zij besluit nieuwe woningen te gaan bouwen? Deze plekken zouden prima geschikt zijn voor herontwikkeling. Hiertegen hebben wij geen bezwaar.

10) Zoals gezegd; de Hezelaar is een historische plek met een kenmerkend landschap bestaande uit een aantal langgevelboerderijen en authentieke woonhuizen op een bochtige weg langs, met aan de ene zijde een zandrug van het Hezelarse akkercomplexen, aan de andere zijde de kenmerkende natte broekontginningen met haar essen en kampen landschap. De oudste vermelding van Hezelaar stamt reeds uit 1308! Met andere woorden, cluster Hezelaar is een zeer waardevol landschap dat men moet koesteren en behouden. Open doorzichten en huidige (agrarische) velden moeten hun huidige bestemming blijven behouden; en

11) meer in het bijzonder het Subcluster Hezelaar dient tevens te worden gekoesterd om de volgende redenen:

- Onderhavige en omliggende akkers zijn momenteel het broed-, leef- en foerageergebied van een aantal bedreigde en kwetsbare vogeldiersoorten zoals de Kievit, grutto en de ooievaar. De struwelen rond de Groote Waterloop zijn het broed- en leefgebied van onder andere de roodborsttapuit. Deze vogel kun je alleen vinden in ruige, open moerasgebieden en in halfopen boerenland met struweelopslag of hoog opschietende kruiden (afbeelding 2). Ook zijn genoemde akkers het leefgebied van de das (Er zijn daar minstens 2 dassenburchten bekend). (afbeelding 3) De das leeft in allerlei soorten biotopen, maar heeft een voorkeur voor kleinschalig akker- en weidelandschap met verspreide bosjes, heggen en houtwallen. Maar ook open terreinen en rivierdalen zijn geschikte leefgebieden. Hun burcht bouwen ze graag hoog en droog, met op korte afstand vochtige voedselrijke plaatsen waar ze makkelijk kunnen graven. Zo'n leefomgeving bestaat meestal uit kleinschalige akkers, weilanden, bosjes, beekdalen, houtwallen, boomgaarden, heggen en beek- en rivierdalen. Ook de op de rode lijst staande haas leeft hier (afbeelding 4). Tot slot zijn er ook bevers gesignaleerd in en om de Groote Waterloop (afbeeldingen 5 en 6). Het behoeft geen toelichting dat deze bevers bescherming behoeven.

Dit zijn slechts een aantal voorbeelden ter illustratie en waarschijnlijk zijn er nog tal van dieren en planten op te noemen. Precies dit landschap, het zicht daarop en genoemde flora en fauna wordt bedreigd met het voorgenomen beleidsplan. Mede in verband met punt 10 en om precies vast te stellen welke andere soorten eveneens afhankelijk zijn van en leven op deze weiden en akkers, stellen wij dat nader onderzoek moet worden verricht door een officieel erkende instantie. Ook daarvoor is verruiming van de reactietermijn noodzakelijk. Heeft de gemeente de juiste ecologische informatie al beschikbaar?

12) Onlangs heeft Waterschap De Dommel de ecologische verbindingzone (EVZ) en natte natuurzone (NNZ) bij deze waterloop in 2024 heringericht (afbeelding 7). Met als doel dat dieren en planten die afhankelijk zijn van water zich beter kunnen verplaatsen tussen natuurgebied de Scheeken en Natte Natuurparel Dommeldal. Ook dient de verbinding als trekroute en als (tijdelijk) leef- en voorplantingsgebied. Dieren en planten konden zich voorheen niet goed verplaatsen tussen de twee genoemde natuurgebieden en raakten geïsoleerd. Ook is het doel van de herinrichting dat verdwenen soorten zoals o.a. de kamsalamander, de kleine ijsvogelvlieder en waterspitsmuis terugkeren en zich hier weer gaan thuis voelen. Er is veel tijd en geld gespendeerd aan deze ontwikkeling, verbreding en verbetering van de Groote Waterloop en om de leefomgeving voor flora en fauna terug te brengen naar haar oude staat. (afbeelding 8). Bebouwing in de nabijheid van dit gebied zal niet ten goede komen aan het behoud en terugkeer van genoemde soorten. Genoemde flora en fauna hebben deze open terreinen nodig, en dit is nu precies wat weggenomen zal gaan worden in geval van bebouwing, c.q. wijziging van de huidige bestemming. Verder stellen wij dat de tekening niet juist is, aangezien de Groote Waterloop is verlegd en verbreed en de EVZ nog niet is ingetekend. Deze wijziging dient correct op de kaart te worden weergegeven.

13) Verder stellen wij dat het onredelijk is dat in geval van sloop van een (agrarisch) object binnen het gehele grondgebied van de gemeente Boxtel, het cluster Hezelaar hiervan de dupe moet zijn en dat juist dit kwetsbare gebied moet worden volgebouwd. Dit is geen reële doelstelling van de gemeente en zal onderlinge handel met minder transparante besluitvorming, al dan niet bijgestaan door commerciële projectontwikkelaars, in de hand werken. Wij stellen dan ook dat wanneer er een agrarisch bouwvlak binnen het cluster vrijvalt, er slechts op die exacte locatie (beperkte) herbouwing mag plaatsvinden.

14) Verder werd er tijdens de bijeenkomst gemeld dat de gemeente Boxtel liever ziet dat in plaats van één groot woonhuis, er een woonstructuur wordt gecreëerd met meerdere woningen onder één dak. Wij begrijpen het uitgangspunt van de gemeente, maar stellen dat de gemeente hierbij over het hoofd ziet dat hierdoor de landschappelijke sfeer en structuur verloren gaat en er een meer dorpse/stedelijke sfeer wordt gecreëerd. Ter illustratie: stel dat er 3 naast elkaar gelegen bouwkvavels binnen genoemd (sub)cluster worden gerealiseerd, zou dit kunnen betekenen dat er 3x3 woonunits worden gerealiseerd. Dit betekent 9 woningen en hierdoor minstens 18 meer auto's, hetgeen veel meer verkeersbewegingen teweeg zal brengen. Gezien het landelijke karakter van de Hezelaar is dit totaal onwenselijk. Overigens is de Hezelaarsestraat helemaal niet berekend op deze verkeersdruk/toename.

Als we naar het huidige resultaat van het Buxtels inpassingsbeleid op de hoek Hezelaarsestraat en de Meulekensweg kijken, hebben wij niet veel vertrouwen in de toezeggingen van de gemeente. Het aldaar gerealiseerde pand is volledig buiten proporties en kan niet worden beschreven als "kleinschalige woningbouw". Als zulke panden verrijzen op het Subcluster Hezelaar dan is wordt het landelijke karakter onherstelbaar verstoord. Die kans is niet denkbeeldig gezien het feit dat de gemeente toestemming gaf voor de bouw van het eerder genoemde pand.

Conclusie:

Geen enkele andere invulling, bebouwing of uitbreiding in wat voor vorm dan ook mag gaan plaatsvinden binnen bovengenoemd deels Subcluster Hezelaar, zijnde het huidige landschap gelegen tegenover Hezelaarsestraat 18 tot en met 24 en Sortestraat 8. De open plekken moeten open blijven omwille van de hierboven aangevoerde feiten en bepalingen. Gezien de waardevolle elementen in Subcluster Hezelaar, verdient dit Subcluster Hezelaar juist een betere bescherming dan dat de gemeente met dit voorgenomen beleid voor ogen heeft. Het gebied is uniek en zal nooit meer kunnen worden hersteld wanneer er bouwkvavels worden uitgegeven, c.q. een andere bestemming dan de huidige wordt gegeven. Dit unieke stuk natuur zou hierdoor definitief verloren kunnen gaan (afbeeldingen 9 en 10 ter illustratie). 6

De Hezelaar wordt in een document uit 1308 voor het eerst vermeld met als aanduiding 'Ad Bona Sita' oftewel 'Op de Goede Plaats'. Dat willen we graag zo houden. Graag treden wij met de gemeente in overleg hoe dit unieke gebied intact kan blijven en ontvangen wij graag een uitnodiging voor een dergelijk gesprek met de verantwoordelijke portefeuillehouder. Graag ontvangen wij vóór 28 februari aanstaande uw reactie op alle bovenliggende punten en zijn uiteraard bereid een nadere mondelinge toelichting te geven op het bovenstaande.

Antwoord gemeente

Wij vinden het heel vervelend om te horen dat onze berichten u niet bereiken. Wij hebben meermaals gepubliceerd in de lokale bladen, op onze website en via onze nieuwsbrieven waarop iedereen zich kosteloos kan abonneren. Daarnaast hebben wij in en rond de betrokken bebouwingsclusters inwoners per brief geïnformeerd. Maar wij nemen uw gevraagde aandacht voor verbetering graag mee.

1. Inspreker is geïnformeerd over de mogelijkheid die nog volgt om in te spreken tijdens de geplande in-gespreksavond. Ook is daarbij benoemd dat de tijd die daartoe rest nog kan worden benut om de inspraakreactie verder te verfijnen en dit dan alsnog kenbaar gemaakt kan worden aan de gemeenteraad.
2. Alle van de verschillende stakeholders ontvangen input is opgenomen in bijlage 2 Uitkomsten consultatie stakeholder van het voorbereide VAB-beleid. Van het Brabants Landschap en het waterschap is geen inhoudelijke reactie ontvangen, deze zijn wel geconsulteerd.
3. In bijlage 3 Verantwoording van de kaartlagen/bronbestanden van het voorbereide VAB-beleid is deze onderbouwing opgenomen. Hierin is daarover het volgende terug te lezen: De inventarisatie is gestart met de gegevens uit de structuurvisie Verfrissend Boxtel, https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0757.SVBOXTEL2011-GEL1/d_NL.IMRO.0757.SVBOXTEL2011-GEL1.pdf, gemeentelijke handreiking Ruimte voor Ruimtekevels, er heeft een veldinventarisatie plaatsgevonden en de gegevens van de historische topografische kaart (topotijdreis) zijn betrokken in de analyse. Er zijn enkel bebouwingsclusters op deze kaart opgenomen waarvan in de analyse is geconstateerd dat het toevoegen van woonbebouwing de ruimtelijke kwaliteit van het cluster kan versterken.
4. Voor deze zichtlijnen is in het voorbereide VAB-beleid vastgelegd dat initiatieven hiermee rekening dienen te houden. Om te voorkomen dat er toch bebouwing binnen de zichtlijnen kan ontstaan, wordt dit aangepast in 'Binnen de zichtlijnen is geen bebouwing toegestaan. Aansluitend aan de zichtlijnen kan extra bebouwing uitsluitend worden toegestaan om de zichtlijn te accentueren en daarmee sterker maken'.
5. Uitgangspunt van het voorbereide VAB-beleid is dat er uitsluitend woonbebouwing in het buitengebied kan worden toegevoegd indien dit gepaard gaat met sloop. Wij begrijpen dat er verschillende wensen zijn. Er zijn bewoners die gewend zijn aan de rust en de ruimte en er zijn bewoners die in ruil voor sloop anderen en familieleden graag aan een woning helpen in deze tijd van een ernstige woningcrisis. De zoektocht naar een balans hierin is een belangrijke kern van dit beleid. En dat is niet makkelijk, maar dat is wel de tocht die we gezamenlijk moeten maken. Wij vinden het ook niet onredelijk om voor oplossingen van problemen in het buitengebied ook dat gebied te vragen om een bijdrage daaraan. Uiteraard is er bij de voorbereiding uitgebreid aandacht geweest voor de landschappelijke waarden en op welke plekken het inpassen van woningen op basis daarvan voorstelbaar kan worden geacht.
6. Het voorbereide VAB-beleid betreft uitsluitend een toetsingskader voor initiatieven en dus geen concrete bouwplannen. Alle zaken waar u de aandacht voor vraagt komen aan de orde op het moment dat er sprake is van een concreet bouwplan dat op de gebruikelijke wijze zal worden getoetst aan alle aspecten van de Omgevingswet waaronder ook een omgevingsdialog en indien van toepassing nadeelcompensatie.
7. In Nederland bestaat er geen absoluut recht op een vrij uitzicht (zo oordeelt ook de Raad van State).
8. (en 13) Omdat locaties waar gesloopt wordt niet altijd geschikt zijn voor het toevoegen van woningen is er om voor die locaties een alternatief te kunnen bieden, gezocht naar clusters (waaronder Hezelaar) met locaties buiten bestaande bouwvlakken waar het toevoegen van woningen voorstelbaar wordt geacht passend binnen de karakteristiek van het bestaande landschap.
9. Dit beleid ziet niet toe op individuele casussen en woningsplitsingen.
10. Om de bestaande waardevolle karakteristiek van het cluster Hezelaar ook voor de toekomst te borgen zijn er specifieke voorwaarden benoemd waar eventuele woningbouwinitiatieven hier aan dienen te voldoen.
11. (en12) Uiteraard dienen concrete woningbouwplannen ook aandacht te hebben voor zaken zoals het versterken van het landschap en natuurwaarden en daarmee rekening te houden. Voor het kaartmateriaal in het voorbereide VAB-beleid zijn de ondergronden gebruikt zoals op dit moment beschikbaar zijn. Het kan zijn dat deze afwijken van de onlangs gerealiseerde situatie. Deze ondergronden hebben uitsluitend een functie ter oriëntatie. Deze waterloop is buiten het cluster gelegen en heeft dus verder geen invloed op het voorbereide VAB-beleid.

12. In het voorbereide VAB-beleid zijn specifieke uitgangspunten opgenomen om te borgen dat er uitsluitend woningbouw wordt ontwikkeld die past binnen de landschappelijke karakteristiek van het buitengebied. Uiteraard dient bij een concreet plan ook rekening te worden gehouden met zaken zoals verkeer, parkeren en landschappelijke inpasings.

Wijziging

De bepalingen over zichtlijnen in de tabel 4.5 wordt aangepast in 'Binnen de zichtlijnen is geen bebouwing toegestaan. Aansluitend aan de zichtlijnen kan extra bebouwing uitsluitend worden toegestaan om de zichtlijn te accentueren en daarmee sterker maken'.

Reactie 33

Hierbij wil ik gebruik maken van de mogelijkheid tot inspraak op het concept VAB-beleid van de Gemeente Boxtel.

Ik heb de volgende vragen, opmerkingen, aandachtspunten of suggesties:

1. *het stimuleren van dan wel voorrang verlenen om bestaande langgevelboerderijen te mogen splitsen in 2 of meer wooneenheden. Om extra wooneenheden te realiseren is op deze wijze per saldo minder (nieuwe) versterking nodig. Dit komt tevens de leefbaarheid en de vitaliteit van het buitengebied ten goede.*
2. *is het mogelijk om het aantal m2 van reeds vrijwillig gesloopte opstallen mee te laten tellen in de vereisten voor sloop die in de regeling bepaald wordt? Het betreft gesloopte opstallen die niet reeds onder een andere subsidieregeling dan wel stimuleringsregeling gevallen zijn.*
3. *graag voldoende aandacht voor de bouwstijl en de gebruikte bouwmaterialen in geval van nieuwbouw binnen een cluster, zodat dit aansluit bij de bestaande bebouwingen.*
4. *refererend aan de eerdere inspraak van Heemkundekring De Kleine Meierij: enkele jaren geleden is binnen het cluster van De Roond een oud bakhuis gesloopt. De gemeente was hiervan op de hoogte. Waarom wordt nu pas op de bescherming hiervan aangedrongen? Of bestond deze bescherming reeds? Zo ja, waarom is destijds geen actie ondernomen?*
5. *hoe valt verdere natuurontwikkeling te rijmen met de wens om bestaande agrarische bedrijven te laten extensiveren? Op welke manier kan dit samengaan?*
6. *rekening houden met bestaande bedrijvigheid cq vergunningen zodat (toekomstige) conflictsituaties voorkomen worden*
7. *hoe lang is het mogelijk om een ontwikkelingsplan aan te melden binnen een bouwcluster? Of blijft deze mogelijkheid bestaan zodra een bouwcluster definitief is vastgesteld?*
8. *geen verplichte sloop van courante en/of recent gebouwde/verbouwde (bedrijfs-)gebouwen. Deze kunnen wellicht in een later stadium worden gebruikt voor andere (bedrijfs-)activiteiten of voor hobbymatige doeleinden. Bovendien heeft men in het buitengebied vrijwel altijd een (afgesloten en te beveiligen) berging/schuur nodig voor de stalling/berging van tuinmachines en/of tuingereedschap.*
9. *regelgeving minder streng maken. Dit kan leiden tot een grotere deelname van initiatiefnemers, waardoor de doelstellingen van het VAB-beleid eerder en er wellicht meer doelstellingen worden behaald*
10. *BIBOB-onderzoek. Hiermee kunnen ondermijning en verdere criminele en/of illegale activiteiten in het buitengebied worden voorkomen. BIBOB-toetsing van initiatiefnemer en overige betrokkenen (bijvoorbeeld bestuurders van rechtspersonen) is hiervoor aan te raden.*

Antwoord gemeente

1. Zaken als splitsing van woningen zijn geen onderdeel van dit VAB-beleid. Wel hebben ook deze zaken aandacht, maar daarvoor zijn andere beleidskaders van toepassing of in voorbereiding.
2. Het is niet mogelijk om bebouwing die al feitelijk gesloopt is in te zetten voor nieuwe mogelijkheden.
3. In het voorbereide VAB-beleid zijn diverse bepalingen opgenomen om te borgen dat nieuwe bebouwing passend is binnen de bestaande landschappelijke karakteristiek van het buitengebied. Ook zal bij concrete initiatieven een toets plaatsvinden voor wat betreft een daarbij passende beeldkwaliteit.
4. Het VAB-beleid richt zich op kansen om cultuurhistorische bebouwing in stand te kunnen houden door het bieden van kansen om daar nieuwe functies aan toe te kennen. De Erfgoedverordening Boxtel 2017 regelt de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

5. Of daar kansen voor zijn zal gezien moeten worden per initiatief.
6. Een belangrijke voorwaarde in het voorbereide VAB-beleid is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor bestaande bedrijvigheid.
7. Na vaststelling van het VAB-beleid door de gemeenteraad zullen nieuwe initiatieven in het buitengebied hieraan getoetst worden zolang dit beleid in stand blijft.
8. De afweging omtrent de sloop van al dan niet courante gebouwen is niet aan ons, maar aan de initiatiefnemer.
9. In het voorbereide VAB-beleid proberen we juist een balans te houden in de verschillende belangen die tijdens de voorbereiding op tafel zijn gekomen. Wat voor de één te streng is, vindt de ander te ruim.
10. BIBOB-onderzoek is een instrument dat kan worden ingezet op het moment dat er sprake is van een concrete omgevingsvergunningsaanvraag.

Wijziging

Geen.

Reactie 34

Hierbij wil ik graag middels enkele punten mijn reactie en vragen omtrent het concept VAB-beleid delen.

1. *De bebouwingsclusters worden aangegeven met een witte gestippelde lijn, om deze lijn staat aan beide zijden nog een bredere halfdoorzichtige witte lijn. Wat wordt hiermee bedoeld? Dit kon ik nergens terugvinden in het document.*
2. *In het concept wordt gesproken over het realiseren van bebouwing in een erf-opzet en 2e lijnsbebouwing. Wat wordt hier binnen dit beleidskader precies mee bedoeld?*
3. *Geldt het VAB-beleid alleen voor nieuwe woningen, of zijn bijgebouwen (zoals schuur) bij deze nieuwe woning hier ook onderdeel van? Gelden hier nog andere regels voor?*
4. *Zoals ik op de informatieavond begreep is het mogelijk voor iemand die nu niet binnen een van de aangewezen clusters woont, om grond aan te kopen binnen de aangewezen clusters én elders binnen de gemeente Boxtel de vereiste sloop toepast, om vervolgens binnen het cluster een of meerdere woningen te ontwikkelen. Is dit daadwerkelijk een wens vanuit de gemeente? Dit schiet in mijn ogen het doel van het VAB beleid voorbij. Het is mijns inziens namelijk bedoeld om juist de vrijkomende agrarische bedrijven binnen de clusters een kans te bieden om door te ontwikkelen. Met bovenstaande situatie verdichten de clusters alleen maar, waardoor de vrijkomende agrarische locaties in die clusters in toekomst mogelijk geen ruimte meer (kunnen) krijgen om te herontwikkelen. Mogelijk kan er gedacht worden om de reeds aanwezige vrijkomende agrarische locaties binnen de clusters voorrang te geven?*
5. *In het concept VAB-beleid staat tevens vermeld dat een ontwikkeling omliggende (agrarische) bedrijven en het agrarisch grondgebruik in de omgeving niet mag hinderen. Op welke manier wordt hier naar gekeken? Gaat dit alleen over stankcirkels waar men rekening mee moet houden bij nieuwbouw? of ook andere regels? Een verwijzing naar de betreffende regels of afkadering van deze eis zou prettig zijn.*
6. *Online lees ik over een afstand tot soms wel 100 meter (afstandseisen geur) vanaf een melkveebedrijf tot aan de nieuwbouw. Bij onderstaand zoekgebied voor een mogelijke ontwikkeling (rode kader) zou dit betekenen dat het zoekgebied eigenlijk veel verder zuidelijk moet liggen (startend vanaf de gele pijl). In dat geval zou het buiten de begrenzing van het VAB-bebouwingscluster komen, en zou de ontwikkeling vanuit de andere VAB-eisen lastiger worden. Zie ik dit juist? Indien ik dit juist zie, zou ik graag mijn mening over de huidige begrenzing van het bebouwingscluster (witte lijn) met u willen delen. Zie onderstaande afbeelding.*



Antwoord gemeente

1. Uitgangspunt voor de begrenzing is de witte stippellijn. We hebben hierbij gekozen voor witte omranding om bij concrete plannen nog enige afwegingsruimte te hebben met betrekking tot de exacte begrenzing.
2. Met de bepaling dat bebouwing in een erf-opzet is toegestaan, wordt bedoeld dat niet alle nieuwe woningen aan de weg gesitueerd hoeven te worden, maar dat het daarvoor ook voorstelbaar is een aantal woningen te clusteren in een erfopzet.
3. Het VAB-beleid geldt voor de nieuwe woningen inclusief de daarbij behorende bijgebouwen. Deze dienen gezamenlijk ontworpen te worden en uitgewerkt te worden tot een inrichtingsplan.
4. Omdat locaties waar gesloopt wordt niet altijd geschikt zijn voor het toevoegen van woningen is er om voor die locaties een alternatief te kunnen bieden binnen een beperkt aantal clusters gezocht naar locaties buiten bestaande bouwvlakken waar het toevoegen van woningen voorstelbaar wordt geacht passend binnen de karakteristiek van het bestaande landschap.
5. Een nieuwe woningbouwontwikkeling dient aan alle daarvoor planologische bepalingen te voldoen waaronder dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is uitgangspunt van het beleid dat de bestaande bedrijven geen hinder mogen ondervinden van nieuwe ontwikkelingen. Vaak zal dit gaan om milieucirkels van de betreffende bedrijven die niet mogen worden ingeperkt, maar daarnaast kan het ook gaan om zaken zoals spuitzones van teelten waartoe een nieuwe ontwikkeling voldoende afstand dient te bewaren.
6. Het klopt dat in sommige gevallen er rekening gehouden moet worden met forse afstanden tot bestaande (agrarische) bedrijven om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen bij een nieuwe woningbouwontwikkeling. Hierdoor zal het op dit moment ook niet altijd mogelijk zijn om de ruimte die vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt gezien worden voor het toevoegen van woningen benut kunnen worden. Wel kan door zaken zoals bijvoorbeeld het steeds groter aantal stoppende agrarische bedrijven deze situaties in de loop der tijd wijzigen. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt wordt het niet passend beoordeeld de begrenzing van het aangewezen bebouwingscluster verder uit te breiden.

Wijziging Geen.

Reactie 35

Naar aanleiding van de bijeenkomst omtrent de toelichting van het VAB-beleid op d.d. 19-02-2025 zou ik graag gebruik maken van de mogelijkheid tot inspraak/bezwaar. Onderstaande heb ik uiteengezet waar mijn bezwaar, lees verzoek tot aanpassing, zich op richt. Vooropgezet is het goed dat er een VAB-beleid komt, dat zich richt op de herinrichting van boerenerven bij de stoppende agrariërs en daarbij duidelijke kaders dient te bieden. Echter mijnsinziens is er in dit beleid onvoldoende aandacht geweest voor omwonende (bescherming zichtlijnen en daarmee risico op waardevermindering woning en woongenot omwonende) en wordt de flora en fauna onvoldoende beschermd met het huidige beleid omtrent de grenzen van bebouwingsclusters. Specifiek voor het adres Hezelaarsestraat 30a onderstaande inspraak:

1. *Natuur versterken (Omgevingsvisie: in figuur 2.4 van het VAB-beleid wordt het gebied rondom de Hezelaar aangemerkt als 'Natuur Versterken' (Omgevingsvisie). Mijns inziens zou de inrichting van eventuele ontwikkelingen in dit gebied hierbij aan moeten sluiten. "Juist het verder natuurlijk inrichten van deze zones is van belang om de natuurwaarden van de gemeente Boxtel verder te versterken." Het gebied rondom Hezelaarsestraat 30a betreft tevens een waterreserveringsgebied.*
2. *Zichtlijn bebouwingscluster Hezelaar t.h.v. Hezelaarsestraat 30a: in het bebouwingscluster. Hezelaar ontbreekt mijns inziens één zichtlijn. Zoals onderstaande weergegeven is de betreffende zichtlijn vanuit Hezelaarsestraat 30a kenmerkend voor het landschap van de Hezelaar. Mijns inziens zou de zichtlijn, nadrukkelijker dan nu het geval is, ten alle tijden beschermd moeten worden. In het VAB-beleid wordt ook meermaals gerefereerd naar het feit dat de kwaliteit van het buitengebied voorop staat. De zichtlijn zoals weergegeven in figuur 1 en afbeeldingen 1 tot en met 5 laat een essentieel uitzicht zien kenmerkend voor de kwaliteit van de Hezelaarsestraat. Deze zichtlijn geeft namelijk een doorzicht tot aan de bundersdijk. De zichtlijn wordt nog een versterkt door de bomenlaan aan de Wessendijk en de watergang in de akkers. Een dergelijke lange zichtlijn is uniek in dit gedeelte van de Hezelaar, de meeste zichtlijnen stoppen namelijk bij de waterloop. Daarnaast verbindt deze zichtlijn de Hezelaar met het achterliggende Natuur Netwerk Brabant. De Wessendijk is tevens een veel gebruikte wandel- en fietsroute, daarmee heeft de ontbrekende zichtlijn ook een sociale functie.*



Figuur 1



Afbeelding 1 t/m 5 t.b.v. ontbrekende zichtlijn.



Figuur 2

3. Grenzen bebouwingscluster Hezelaar t.h.v. Hezelaarsestraat 30a: het gebied voor- en langs de Hezelaarsestraat 30a verbindt de Bolakkers met het Natuur Netwerk Brabant. De betreffende landbouwgronden worden veelvuldig gebruikt door onder meer ooievaars, buizerds, scholeksters, mollen, (nijl)ganzen, hazen en konijnen en diverse andere vogels. Enerzijds worden ze gebruikt als habitat en jachtgebied, maar bovenal ook als veilige en open/brede verbindingzone tussen de Bolakkers en de Sort en Scheken. Zie figuur 2 en 3 ter verduidelijking. Bovenstaande is dagelijks visueel waar te nemen, afbeeldingen 7 tot en met 14 laten dit ook zien. Tijdens de informatiebijeenkomst op d.d. 19-02-2025 werd benoemd dat een cluster niet mag worden uitgebreid. Ik ga er dan ook vanuit dat de grens langs ons huis en perceel vastligt. De criteria dat een bebouwingscluster niet mag uitbreiden en voorkomen moet worden dat de bebouwing van de Hezelaar aaneengroeit is daarbij leidend en vastgelegd. Daarbij is zoals onderbouwd het platteland voor- en langs Hezelaarsestraat 30a een belangrijke verbindingzone voor de aanwezige flora en fauna tussen de Bolakkers en de Sort/Scheken, maar tevens ook een belangrijke visuele scheiding van het bebouwingslint.



Figuur 3



Afbeelding 6 t/m 14 – Fauna op voor-, naast- en achterliggend perceel

Conclusie bezwaar/inspraak

Mijns inziens zouden de grenzen van het bebouwingscluster op één positie moeten worden herzien. De landbouwgrond aan de voorzijde van Hezelaarsestraat 30a is om bovenstaand uiteengezette argumenten ongeschikt beschouwd voor bebouwing en dient daardoor niet te behoren tot het bebouwingscluster Hezelaar.



Figuur 4

Ik vraag de gemeente dan ook om de grenzen van het bebouwingscluster Hezelaar in het VAB-beleid te wijzigen en de zichtlijn (zie hoofdstuk 2, Figuur 1) toe te voegen conform bovenstaand voorstel. Ter bescherming en borging van de reeds aanwezige flora en fauna, welke in lijn is met de omgevingsvisie (Natuur versterken), en de essentiële kenmerkende zichtlijnen voor de Hezelaar, dient de grens van het bebouwingscluster te worden verlegd conform weergegeven in figuur 4. Ervan uitgaande dat dit voldoende is onderbouwd met bovenstaande feitelijke uiteenzetting.

Antwoord gemeente

Uitgangspunt van het voorbereide VAB-beleid is dat de aangewezen zichtlijnen binnen de bebouwingsclusters niet mogen worden aangetast. Op het perceel waar deze reactie betrekking heeft is sprake van een zichtlijn en daarmee het toevoegen van bebouwing al uitgesloten. Om te voorkomen dat aan de randen toch bebouwing lijkt te kunnen is de zichtlijn nog iets verbreed.

Wijziging

- Aanpassing zichtlijn cluster Hezelaar.

Reactie 36

Graag wil ik kenbaar maken, dat ik ervan uitga dat de zichtlijnen op onderstaande afbeelding worden behouden.



Verder had ik de vraag, tot waar is het bouwcluster? De arcering bebouwingcluster is me niet helemaal duidelijk: Is de grens, de witte blokjeslijn of de buitenkant van de doorzichtige/witte band? Kunt u dit aangeven op tekening?

Verder was ik nog wel benieuwd hoe agrariërs die willen doorgaan, kunnen extensiveren? Welke mogelijkheden zijn er op dit vlak?

Antwoord gemeente

Uitgangspunt van het voorbereide VAB-beleid is dat de daarin opgenomen zichtlijnen worden behouden. Uitgangspunt voor de begrenzing is de witte stippellijn. We hebben hierbij gekozen voor witte omranding om bij concrete plannen nog enige afwegingsruimte te hebben met betrekking tot de exacte begrenzing.

Dit voorbereide VAB-beleid richt zich uitsluitend op vrijkomende agrarische bouwvlakken en gaat niet over de omliggende gronden. Wel biedt de opgenomen maatwerkbepaling kansen om bij maatwerk met een initiatiefnemer ook nadere afspraken over inzet van verdere agrarische gronden te maken en dat zou mogelijk kansen kunnen gaan bieden voor het extensiveren van andere agrarische bedrijven.

Wijziging

Geen.

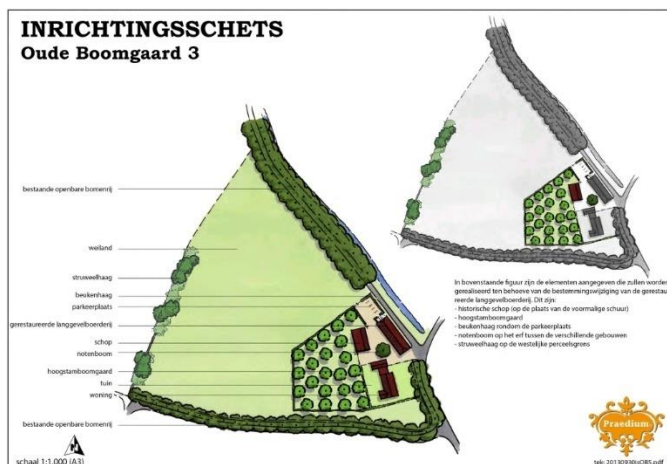
Reactie 37

Wij willen graag onze bezorgdheid uiten over het concept van het beleid dat momenteel ter vaststelling voorligt aan de raad van de Gemeente Boxtel. We zijn van mening dat het proces voor het indienen van reacties niet voldoende tijd heeft geboden voor een gedegen reactie van de buurt.

*Allereerst willen we erop wijzen dat het eerste bericht met betrekking tot dit beleid de buurt pas op *28 januari 2025* heeft bereikt, en dat de toelichting op *19 februari* plaatsvond in de raadzaal van Gemeente Boxtel. Het is voor ons als bewoners onmogelijk om binnen de korte tijdsperiode tussen de *19e februari* en de sluitingsdatum op 5 maart 2025 voor het indienen van reacties een zorgvuldige reactie te formuleren. Dit maakt het voor ons onbegrijpelijk dat bezwaar maken in deze fase niet mogelijk is.*

*Gezien de vele kritiek op de communicatie rondom dit onderwerp, verzoeken wij de Gemeente Boxtel om de termijn voor het indienen van reacties met minimaal *2 maanden* te verlengen, zodat alle bewoners van de Oude Boomgaard voldoende tijd hebben om hun zorgen en wensen kenbaar te maken.*

Wat betreft de inhoud van het beleid willen wij **benadrukken** dat voor ons het behoud van de ***aangeplante boomgaard met de 22 hoogstam fruitbomen*** van groot belang is. Deze bomen zijn aangeplant vanwege de veranderde gebouwfunctie op het perceel en vormen een belangrijk element voor de identiteit van de straat, die immers de naam ***Oude Boomgaard*** draagt. Het zou dan ook onaanvaardbaar zijn als deze bomen niet beschermd worden en mogelijk in de toekomst plaats zouden moeten maken voor bebouwing. Wij verzoeken dan ook met klem om deze boomgaard uit te sluiten van mogelijke bebouwing in de toekomst en het behoud van de bomen te waarborgen.



Op onderstaande afbeelding zijn in **ROOD** de inrichtingsmaatregelen van het oorspronkelijke inpassingsplan (bed & breakfast). In **GROEN** zijn de extra inpassingsmaatregelen aangegeven. Deze horen bij de functieverandering naar "wonen".



Het zou de gemeenteraad sieren als men deze boomgaard in ere wil houden en niet bij het grof vuil zet.

Wij hopen dat de Gemeente Boxtel rekening zal houden met onze zorgen en de gevraagde verlenging van de termijn voor het indienen van reacties serieus zal overwegen.

Antwoord gemeente

Inspreker is geïnformeerd over de mogelijkheid die nog volgt om in te spreken tijdens de geplande insprekingsavond. Ook is daarbij benoemd dat de tijd die daartoe rest nog kan worden benut om de inspraakreactie verder te verfijnen en dit dan alsnog kenbaar gemaakt kan worden aan de gemeenteraad.

Het klopt dat hier sprake is van een bestaande boomgaard. Om de instandhouding hiervan te borgen is het passend om hiervoor de aanduiding waardevolle beplanting op te nemen.

Wijziging

De aanduiding waardevolle beplanting wordt toegevoegd voor de boomgaard binnen het cluster Langenberg.

Reactie 38

Ik heb de informatiebrief ontvangen en de presentatie-avond bezocht.

Ik heb de volgende vragen over de locatie Luissel 11:

- 1. Moet het gaan om vrijkomende agrarische gebouwen met agrarische bestemming of mag woonbestemming ook? De agrarische gebouwen op deze locatie zijn bij de vorige bestemmingsplanwijziging door de gemeente op woonbestemming gezet omdat het woonhuis op woonbestemming is gezet.*
- 2. Bebouwing in een erfopzet is voorstelbaar, betekent dit dan meerdere bouwkvavels? Hoeveel en hoe wordt dit vastgesteld?*
- 3. Hoeveel m² moet je slopen om tot 1 bouwkvavel te komen en voor meer bouwkvavels moet er dan meer gesloopt worden?*
- 4. Wanneer wordt dit VAB-beleid definitief en kan er naar verwachting gebruik van worden gemaakt?*
- 5. Heeft Luissel 11 last van stankcirkel agrarisch bedrijf of Luissel 9 of ligt dit er ver genoeg vandaan?*

Antwoord gemeente

1. De locatie Luissel 11 is gelegen binnen het bebouwingscluster Luissel. Binnen het bebouwingscluster geldt voor het toevoegen van een woonfunctie dat er elders in het buitengebied van Boxtel bebouwing dient te worden gesloopt conform de tabel:

Toe te voegen bouwmasa voor wonen op een bestaand bouwvlak	Minimaal te slopen feitelijk en legaal aanwezig oppervlakte gebouwen
1.000m ³	500m ²
1.200m ³	700m ²
1.400m ³	900m ²
1.600m ³	1.100m ²
1.800m ³	1.300m ²
2.000m ³	1.500m ²
2.200m ³	1.700m ²
2.400m ³	1.900m ²
2.600m ³	2.100m ²
2.800m ³	2.300m ²

Het is niet nodig dat deze te slopen bebouwing op dit moment nog een agrarische bestemming heeft. Wel dient geborgd te zijn dat deze gesloopte bebouwing niet meer terug gebouwd kan worden.

2. Binnen het bebouwingscluster Luissel is opgenomen dat bebouwing in erfopzet voorstelbaar is. Dat betekent dat niet alle bebouwing rechtstreeks aan de weg gesitueerd hoeft te zijn maar dat hiervoor ook woonbebouwing geclusterd in een erfopzet voorstelbaar is. Het aantal m³ woonbebouwing wat gerealiseerd kan worden is afhankelijk van het oppervlakte bebouwing dat gesloopt gaat worden. Binnen deze te realiseren woonbebouwing kunnen meerdere woningen worden gerealiseerd.
3. Zie hiervoor bovenstaande tabel. Daarnaast dient er voor het toevoegen van woningen ook te worden voldaan aan de regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de 'Beleidsregel 'omgevingsrecht Noord-Brabant hoofdstuk 7'.
4. Het VAB-beleid is definitief nadat deze is vastgesteld door de gemeenteraad en is gepubliceerd.
5. Indien u een concreet plan heeft kunt u dit laten beoordelen op voorstelbaarheid en dan wordt ook verder gekeken naar andere planologische zaken waaronder milieucirkels. Dit kan via de daarvoor bedoelde intake tafel. Voor meer informatie hierover zie:
<https://www.boxtel.nl/omgevingsvergunning>

Wijziging
Geen.

Reactie 39

Naar aanleiding van de inspraakronde met betrekking tot het VAB-beleid en de mogelijke transformatie van agrarische bouwvlakken naar kleinschalige woningbouw in bebouwingslinten, wil ik hierbij mijn zorgen en bezwaren kenbaar maken. Ik ben inwoner van het gebied Langenberg en ben van mening dat nieuwe woningbouw in mijn directe omgeving niet wenselijk is. Daarnaast heb ik enkele vragen over de uitvoering en impact van dit beleid.

Ruimtelijke en landschappelijke impact

- Hoe voorkomt de gemeente dat extra bebouwing leidt tot aantasting van het open en groene karakter van het gebied?*
- Is onderzocht wat de cumulatieve effecten zijn als meerdere locaties binnen het lint worden bebouwd?*

Verkeersdruk en infrastructuur

- Hoe beoordeelt de gemeente de gevolgen van extra woningen op de verkeersveiligheid en doorstroming? Het is bekend dat de ontsluiting naar de schijndelsedijk alleen al dit jaar tot meerdere incidenten heeft geleid.*
- Hoe wordt de toename van parkeerdruk in de buurt opgevangen? Het is nu al zo dat de bermen kapot gereden worden door de drukte in de wijk. De gemeente draagt op dit moment ook geen zorg om deze bermen goed en stevig te maken voor de huidige drukte die er al is.*

Ecologische en milieueffecten

- Hoe wordt rekening gehouden met de impact op flora en fauna, vooral als er bomen of weilanden verdwijnen? We kennen nu een open structuur in de wijk, die door ieder heel erg gewaardeerd wordt en voor ons de rede om hier te wonen. Deze open structuur zal hierdoor verdwijnen.*
- Wordt er een milieueffectrapportage uitgevoerd voor de ontwikkelingen in dit gebied?*
- Hoe worden waterhuishouding en afwatering beïnvloed door de nieuwe bebouwing? Het is bekend dat deze waterhuishouding niet goed is en niet goed onderhouden wordt, zoals bekend bij u is dat er een bewoner in de straat hier directe negatieve gevolgen van heeft mogen ondervinden.*

Bestemmingsplan en juridische onderbouwing

- Hoe verhoudt dit beleid zich tot het huidige bestemmingsplan?*
- Zijn er juridische mogelijkheden om bezwaar te maken als een omgevingsvergunning wordt verleend?*
- Op welke manier kunnen inwoners inspraak hebben in de uiteindelijke besluitvorming?*

Alternatieven en compensatie

- Zijn er andere locaties overwogen waar woningbouw beter past?*
- Wat gebeurt er als de verplichte sloop niet plaatsvindt? Wordt de woningbouw dan alsnog toegestaan?*
- Worden er eisen gesteld aan duurzaamheid en energiezuinig bouwen?*

Daarnaast wil ik mijn verbazing uitspreken over het feit dat bewoners in mijn straat al lange tijd (meer dan 10 jaar wat ik begreep) bezig zijn met het splitsen van hun boerderij, maar dit telkens niet wordt toegekend. Bovendien is bij de Raad van State gebleken dat de gemeente Boxtel in mijn specifieke wijk Langenberg in de fout is gegaan bij het vaststellen van twee plannen voor woningbouw. Hierbij heeft de gemeente haar eigen ruimtelijk beleid geschonden. Desondanks worden er nu wederom plannen gepresenteerd, wat vragen oproept over de consistentie en betrouwbaarheid van het gemeentelijk beleid. Des te opvallender is het dat de gemeente nu wel mogelijkheden onderzoekt voor woningbouw in deze omgeving. Dit roept vragen op over de consistentie en rechtvaardigheid van het beleid.

Gezien de mogelijke negatieve gevolgen van de plannen, verzoek ik de gemeente om af te zien van woningbouw in mijn directe omgeving en zorgvuldig om te gaan met de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied. Ik zie graag een reactie op mijn vragen en hoop dat de gemeente rekening houdt met de zorgen van de inwoners. Bij voorbaat dank voor uw aandacht en ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Antwoord gemeente

Het VAB-beleid kan de indruk geven dat er specifieke bouwlocaties op het oog zijn. Dit is niet het geval. Het is een gegeven dat de komende jaren veel agrarische bedrijven gaan stoppen en op zoek zullen gaan naar alternatieven zoals woningbouw. Om toekomstige initiatieven hiervoor als gemeente te kunnen beoordelen hebben we daarom nu een beoordelingskader voorbereid waarin vast wordt gelegd waar dat wel en niet vanuit stedenbouw en landschappelijk oogpunt acceptabel is. Indien een concreet plan aan ons als gemeente wordt voorgelegd zal pas beoordeeld kunnen worden of het beoogde plan op de betreffende locaties ook kan voldoen aan alle andere voorwaarden, waaronder de aspecten die u noemt. Ook zal dan een omgevingsdialoog moeten plaatsvinden en in de noodzakelijke ruimtelijke procedure (wijziging omgevingsplan en omgevingsvergunning) hebben belanghebbenden (waaronder omwonenden) ook de gelegenheid om hun eventuele bezwaren tegen het betreffende plan in te brengen.

Het voorbereide VAB-beleid gaat over herontwikkeling van vrijkomende agrarische bouwvlakken. Voor zaken zoals woningsplitsing gelden andere beleidskaders.

Wijziging

Geen.

Reactie 40

Bij deze zouden wij graag op de hoogte gehouden worden over de voortgang van het bouwen van woningen op Luissel. Ook wij hebben een paar jaar terug een voormalig agrarisch bedrijf om laten zetten in woonbestemming midden klein bedrijf. Nu zouden wij toch ook wel in aanmerking willen komen voor kleinschalig extra woning bouw misschien voor de toekomst voor een van onze kinderen.

Antwoord gemeente

Indien u een concreet bouwplan heeft, kunt u dit laten beoordelen op voorstelbaarheid. Dit kan via de daarvoor bedoelde intake tafel. Voor meer informatie hierover zie:

<https://www.boxtel.nl/omgevingsvergunning>. Om op de hoogte te blijven van bouwplannen in u omgeving kunt u kosteloos abonneren op berichten uit uw buurt via <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Dan ontvangt u berichten over besluiten in uw omgeving en wordt u tevens geïnformeerd op welke wijze u uw bezwaar en beroep kunt instellen.

Wijziging

Geen.

Reactie 41

Hierbij wil ik graag van de mogelijkheid gebruik maken om onze punten in te brengen betreffende het voornemen om het VAB beleid vast te stellen. Wij wonen op Hoog Munsel onderdeel uitmakende van gebied 1 Langenberg te Boxtel.

Zoals u in uw uitnodiging voor de informatieavond al aangaf valt het plan van Schijndelsedijk hierbuiten. Hier hebben wij geen bezwaar tegen, waar wij wel bezwaar tegen hebben is het feit dat onze buurt zonder overeenstemming als beoogde locatie, zijnde Clusterbebouwing wordt aangewezen. Het perceel voor Hoog Munsel 7 is er daar 1 van. In uw beleid bestaat de mogelijkheid voor het plaatsen van energieopwekkers. Hier zijn wij principieel op tegen en zeker gezien het perceel tegenover onze woning aan de noordzijde van onze woning ligt. Het gevolg hiervan zou dus (kunnen) zijn dat de panelen richting het zuiden gericht worden (meest efficiënt) en wij met een grote spiegel voor onze woning geconfronteerd worden.

Tevens is op de informatieavond aangegeven dat er een 2e zichtlijn versie was in onze buurt gezien omdat dit in de vergunning van vd Steen niet was meegenomen. Hier hebben wij geen bezwaar tegen maar op de informatieavond werd duidelijk dat er geen harde zichtlijnen vastgesteld worden. Hierdoor zijn wij overgeleverd aan interpretatie en de grillen van een ontwikkelaar. U zal begrijpen dat wij hier bezwaar tegen hebben. Feitelijk verbazen wij ons over dit voornemen gezien er in het huidige bestemmingsplan buitengebied 2011 ook helemaal geen ruimte is om dergelijke ontwikkelingen toe te staan. Daarbij komt dat het perceel tegenover onze woning is aangemerkt als archeologie cat.3, H2 art.33 geeft hier nadere invulling aan. Het betreft hier een perceel welke volgens uw beleid onderdeel uitmaakt van een zogenaamde bolle akker. Tevens maakt dit perceel onderdeel uit van H2 art 37

waarde Dommeldal. Artikel 3.3.1 geeft aan dat de bestemming agrarisch is en de voorwaarden die hierin gesteld zijn geven ook geen ruimte voor het bouwen van woningen op dit perceel. Bebouwen van dit perceel doet afbreuk aan het geheel en is in strijd met uw eigen beleid.

Wij snappen dat er woningtekort is en daarom zou het in onze optiek verstandiger zijn en een mindere impact hebben op onze buurt als woningsplitsing mogelijk wordt gemaakt. Hierdoor komen er meer wooneenheden bij maar geen enkele steen extra. Tevens strookt dit beter bij uw en provinciaal beleid gezien bij het (eventueel) splitsen van een woning geëist wordt dat er een planologisch inrichtingsplan geëist wordt om de omgeving te versterken. Uw voorgenomen VAB beleid doet hier juist afbreuk aan.

Wij hebben bijna iedereen uit onze buurt gesproken en niemand zit op dit plan te kijken. Wij hebben begrepen dat er binnen onze gemeente mensen zijn die graag van het VAB beleid gebruik maken maar zij vallen met hun agrarische bestemming buiten de door u voorgenomen gebieden, gezien zij ook geen gronden in de door u voorgenomen gebieden hebben lijkt het ons beter dat u een enquête houdt waarin agrariërs aan kunnen geven of zij interesse hebben en waar zij eventuele ontwikkelmogelijkheden zien op eigen gronden. Hierdoor creëert u als college meer draagvlak en benut u de beste kansen met het grootste resultaat.

Antwoord gemeente

Het VAB-beleid kan de indruk geven dat er specifieke bouwlocaties op het oog zijn. Dit is niet het geval. Het is een gegeven dat de komende jaren veel agrarische bedrijven gaan stoppen en op zoek zullen gaan naar alternatieven zoals woningbouw. Om toekomstige initiatieven hiervoor als gemeente te kunnen beoordelen hebben we daarom nu een beoordelingskader voorbereid waarin vast wordt gelegd waar dat wel en niet vanuit stedenbouw en landschappelijk oogpunt acceptabel is. Omdat locaties waar gesloopt wordt niet altijd geschikt zijn voor het toevoegen van woningen is er om voor die locaties een alternatief te kunnen bieden gezocht naar een aantal clusters waaronder Langenberg, waar buiten bestaande bouwvlakken het toevoegen van woningen voorstelbaar wordt geacht passend binnen de karakteristiek van het bestaande landschap.

Voor de zichtlijnen is in het voorbereide VAB-beleid vastgelegd dat initiatieven hiermee rekening dienen te houden. Om te voorkomen dat er toch bebouwing binnen de zichtlijnen kan ontstaan, wordt dit aangepast in 'Binnen de zichtlijnen is geen bebouwing toegestaan. Aansluitend aan de zichtlijnen kan extra bebouwing uitsluitend worden toegestaan om de zichtlijn te accentueren en daarmee sterker maken'.

Indien een concreet plan aan ons als gemeente wordt voorgelegd zal pas beoordeeld kunnen worden of het beoogde plan op de betreffende locaties ook kan voldoen aan alle andere voorwaarden, waaronder de aspecten die u noemt. Ook zal dan een omgevingsdialoog moeten plaatsvinden en in de noodzakelijke ruimtelijke procedure (wijziging omgevingsplan en omgevingsvergunning) hebben belanghebbenden (waaronder omwonenden) ook nog de gelegenheid om hun eventuele bezwaren tegen het betreffende plan in te brengen.

Het voorbereide VAB-beleid gaat over herontwikkeling van vrijkomende agrarische bouwvlakken. Voor zaken zoals woningsplitsing gelden andere beleidskaders.

Wijziging

De bepalingen over zichtlijnen in de tabel 4.5 wordt aangepast in 'Binnen de zichtlijnen is geen bebouwing toegestaan. Aansluitend aan de zichtlijnen kan extra bebouwing uitsluitend worden toegestaan om de zichtlijn te accentueren en daarmee sterker maken'.

Reactie 42

Fijn dat we jullie nog hebben gesproken tijdens de informatieavond en dat we een uitgebreid stuk op de website hebben kunnen lezen. Het is echter een flinke klus om alle informatie goed te doorgronden, en de beschikbare tijd hiervoor was voor ons erg beperkt.

Proces informatievoorziening

Onze eerste opmerking betreft de inschrijving op de 'gemeenteberichten'. Deze wekt de indruk dat we ons abonneren op ál het gemeentenieuws, in plaats van alleen op vergunningaanvragen van medebewoners. Tijdens de informatiebijeenkomst bleek dat meerdere aanwezigen dit zo ervaarden.

Het lijkt ons zinvol om te onderzoeken of specifieke publicaties, zoals vergunningaanvragen, als aparte abonnementsdienst beschikbaar kunnen worden gesteld.

Publicatie van kaarten

Het zou prettig zijn als er ergens een uitgebreidere versie van de kaart(en) gepubliceerd kan worden. Ik heb persoonlijk interesse in een hoge resolutieversie van de kaart van kern Kasteren.

Beleid buitengebied: exclusief voor buitengebied?

In de titel van het beleidsstuk wordt de term 'buitengebied' gebruikt, en ook op pagina 27 staat 'woningbouw buitengebied'. Ik wil echter expliciet benadrukken dat het gaat om bouwvlakken die vrijkomen binnen het buitengebied. Stoppende agrariërs die reeds in de bebouwde kom zitten, moeten daar hun perceel kunnen herbestemmen. Het verplaatsen van bouwvlak van de bebouwde kom naar het buitengebied lijkt ons geenszins de bedoeling van dit plan.

Definitie van beekdal

Met betrekking tot onze situatie in Kasteren zijn we met name verbaasd over het zuidelijke deel van de aangewezen cirkel. Als we de kaart op pagina 8 correct interpreteren, lijken de percelen aan de zuidkant van de Gemondestraat allemaal binnen het beekdal te vallen. Op pagina 33 staat expliciet: "Er dient sprake te zijn van een kleinschalige woningbouwontwikkeling buiten de beekdalen (zie figuur 4.2, zie voetnoot 20)." Voetnoot 20 spreekt over een "overgangszone", maar figuur 4.2 laat zien dat er binnen de cluster Kasteren geen overgangszones zijn ingetekend: "Voor de locaties binnen de aangewezen overgangszones wordt voor deze beoordeling niet uitgegaan van een ligging binnen het beekdal." Aangezien een groot deel van de getekende cluster Kasteren binnen het beekdal valt, zou de rode contour van deze cluster anders moeten worden ingetekend om een eenduidige lijn te creëren. Zie ons voorstel ter verduidelijking.



Kenmerkend landschapselement

Op perceel 39 (tussen nummer 1 en nummer 7 van de Gemondestraat) is in 2011, op kosten van de gemeente, een verzameling fruitbomen geplant met oude en bedreigde rassen. Deze bomen worden tot op heden enthousiast onderhouden door een groep vrijwilligers. Het zou bijzonder wrang zijn als dit waardevolle perceel – en specifiek deze bomen – ten prooi zou vallen aan woningbouw. We merken op dat dit landschapselement ontbreekt op de kaart en verzoeken om het als beschermd element op te nemen

Tegenvoorstel

Wij erkennen dat er in deze regio meerdere stukken lintbebouwing te onderscheiden zijn. Bijvoorbeeld de kruising Savendonksestraat-Kasterensestraat-Slophoosweg zou als lintbebouwing kunnen worden aangemerkt, evenals het noordelijke deel van de Maai. Wellicht is het verstandig om het lint in die richting te vergroten, zodat er ruimte blijft voor woningbouw zonder dat dit ten koste gaat van beekdalen, natuur of bestaande landschapselementen.

Antwoord gemeente

Het klopt dat via inschrijving op 'gemeenteberichten' van overheid.nl dit portaal niet blijkt te voorzien in het informeren over publicaties van gemeentelijke beleidsvoornemens. U wordt hierover wel geïnformeerd indien u zich aanmeldt voor de gemeentelijke nieuwsbrief. Dit kan via: <https://www.boxtel.nl/meld-je-aan-voor-de-nieuwsbrief?zoekwoord=nieuwsbrief>.

De gevraagde kaarten met een betere resolutie zijn per mail toegezonden.

Dit voorbereide VAB-beleid richt zich uitsluitend op de agrarische bedrijven in het buitengebied en niet binnen de bebouwde kom. Uiteraard kan ook voor deze (enkele) bedrijven herontwikkeling naar wonen interessant zijn. Dat zal per geval bekeken moeten worden en beoordeeld worden aan de hand van het beleid dat geldt voor de bebouwde kom. Het verplaatsen van deze bebouwing vanuit de bebouwde kom naar het buitengebied is in ieder geval niet aan de orde.

Een deel van het cluster Kasteren is binnen het in het VAB-beleid begrensde beekdal gelegen en op deze gronden behoort het toevoegen van woningen niet tot de mogelijkheden. Wel is ervoor gekozen om deze mee te nemen binnen de begrenzing van het cluster omdat deze gronden daar wel onderdeel van vormen.

Het klopt dat hier sprake is van een bestaande boomgaard en dat het daarom passend is hiervoor de aanduiding waardevolle beplanting op te nemen. Dit wordt daarom aangepast.

Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar te onderscheiden bebouwingsclusters en bebouwingslinten plaatsgevonden wat geleid heeft tot het nu voorgelegde concept VAB-beleid en de daarin aangewezen linten en bebouwingsclusters.

Wijziging

De aanduiding waardevolle beplanting wordt toegevoegd voor de boomgaard op het perceel P539 binnen het cluster Kasteren.

Reactie 43

Middels deze mail zou ik gebruik willen maken van de mogelijkheid om te reageren op het concept document 'VAB-beleid'. Het betreft het bebouwingscluster in het gehucht De Roond (pagina 78-80 van het concept document). Het heeft mijn voorkeur om het beoogde cluster uit te breiden met de verhoogde dichtheid van lintbebouwing langs de Kempseweg ter hoogte van de Roond (Anna kapel tot aan Kempseweg 7).

Antwoord gemeente

Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar te onderscheiden bebouwingsclusters wat geleid heeft tot het nu voorgelegde concept VAB-beleid en de daarin aangewezen bebouwingsclusters. Uitgangspunt voor de clusters is dat deze niet in de toekomst niet verder uitbreiden, maar dat daarbinnen aanwezige ruimtes worden benut om de bestaande karakteristiek van het landschap te behouden.

Wijziging

Geen.

Reactie 44

Naar aanleiding van de bijeenkomst d.d. 19 februari j.l., waarop we werden gewezen door o.a. onze buurtvereniging, hebben we het volgende verzoek. We ontvingen geen brieven van de gemeente maar zien ons toch als belanghebbenden. We wonen op de 'kruising' van de bebouwingsclusters Meuleken / Hezelaar te Liempde en hebben drie aansluitende kadastrale percelen in bezit, n.l. Graag worden we toegevoegd aan het bebouwingscluster.

Antwoord gemeente

Er heeft een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar te onderscheiden bebouwingsclusters wat geleid heeft tot het nu voorgelegde concept VAB-beleid en de daarin aangewezen bebouwingsclusters. Uitgangspunt voor de clusters is dat deze in de toekomst niet verder uitbreiden,

maar dat daarbinnen aanwezige ruimtes worden benut om de bestaande karakteristiek van het landschap te behouden.

Wijziging

Geen.

Reactie 45

Op de eerste plaats voldoet dit beleid niet aan de eigen door de gemeente gestelde doelen. Zoals valt te lezen in het "Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028 op pagina 21 wil de gemeente geen medewerking verlenen aan het: "Realiseren van een traditionele vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning zonder directe fysieke kwaliteitsverbetering in het landschap" Daarnaast is er een formele bandopname uit 2023 waarin de wethouder uitdrukkelijk laat weten dat de gemeente Boxtel in de toekomst geen medewerking wenst te verlenen aan de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen zonder direct ter plaatse kwaliteitsverbetering te genereren.

Veel van de door pijlen aangegeven agrarische gronden in cluster 1 Langenberg zijn in handen van particulieren en hier staan in het algemeen geen gebouwen meer op die gesloopt zouden kunnen worden. Het is mij bekend dat een aantal eigenaren overwegen voor deze gronden via certificaten de bestemming te wijzigen in "wonen" en deze daarna voor veel geld te verkopen. Bij een kavel van 1.500 m2 kan de pure winst voor die eigenaren eenvoudig oplopen tot € 500.000. (indien gewenst is dit door mij nader aan te tonen).

"Ruimte voor Ruimte" ontwikkelingen zijn niet bedoeld om daarmee hoge geldelijke winsten te behalen. Het primaire doel van Ruimte voor Ruimte is om veehouderijen te verminderen en daarmee een aanzienlijk CO2 voordeel te behalen. Tegelijkertijd door bebouwing te slopen waardoor kwaliteitsverbetering valt te behalen.

Voor cluster 1 Langenberg moet ik concluderen dat het oorspronkelijke doel niet gehaald kan worden anders dan het genereren van exorbitant hoge winsten voor de eigenaren.

Ook het beleid van de gemeente om geen zeer grote vrijstaande woningen te laten ontstaan in het buitengebied wordt door dit beleid niet gehaald omdat Ruimte-voor-Ruimte woningen standaard zeer groot mogen zijn.

Een ander uitgangspunt van de gemeente Boxtel is om verstening van het buitengebied in te perken. Dit staat zelfs als zodanig vermeld in deze ter discussie zijnde concept beleidsnota op pagina 3.

"Dit nieuwe beleid heeft daarom concreet o.a. tot doel:

- ontstening van het buitengebied."*

Ook nu weer gaat dat niet lukken voor cluster 1 Langenberg omdat er op de aangegeven gronden geen bebouwing meer staat en dat nieuwe woningbouw alleen maar leidt tot een forse toename van de verstening in het buitengebied!

Omdat cluster 1 Langenberg is gelegen zeer nabij de A2 en N618 (provinciale weg Boxtel-Schijndel) kan voor nieuwe woningen in dit gebied niet voldaan worden aan de wet geluidhinder voor het creëren van een leefbaar klimaat in en nabij de nieuw te plannen woningen. Ook via een ontheffing kan hier niet aan worden voldaan omdat de verlening van een ontheffing op grond van bestaande bepalingen niet mogelijk zal zijn.

Als laatste is er nog een actieve veehouderij aanwezig binnen dit cluster 1 Langenberg. Met betrekking tot de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is dit eveneens een belemmering om nieuwe woningbouw toe te staan binnen cluster 1 Langenberg op de via pijlen weergegeven locaties.

Ik heb niet alle clusters volledig bestudeerd en mij vooral geconcentreerd op het eerste cluster Langenberg.

Samengevat

- In strijd met eigen gemeentelijke doelstelling m.b.t. kwaliteitsverbetering ter plaatse*
- In strijd met eigen gemeentelijke doelstelling m.b.t. tot geen ontwikkeling van zeer grote vrijstaande woningen in het buitengebied*
- In strijd met eigen gemeentelijke doelstelling m.b.t. minder verstening in het buitengebied*

- *In strijd met Wet geluidhinder en eigen gemeentelijke doelstelling hierover*
- *In strijd met Wet geurhinder en veehouderij*

Mijn conclusie is derhalve dat er voor cluster 1 Langenberg helemaal geen plaats is binnen dit beleid en hieruit geschrapt dient te worden. Indien de gemeente geen medewerking wenst te verlenen aan het verwijderen van cluster 1 Langenberg uit deze beleidsvisie wens ik graag in nader overleg te komen met de hiervoor verantwoordelijke beleidsmedewerkers. Graag wil ik dan nader kunnen toelichten en motiveren waarom dit cluster 1 Langenberg in het geheel niet passend is.

Antwoord gemeente

Uitgangspunt van het voorbereide VAB-beleid is dat het uitsluitend mogelijk is woonbebouwing toe te voegen indien dit gepaard gaat met sloop van bebouwing in de gemeente Boxtel. Er is hiermee dus geen sprake van een verdere versterking. Daarnaast dient er ook sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op de locatie waar woningen worden toegevoegd. Of locaties voldoen aan de aspecten die u benoemd zullen wij toetsen op het moment dat een concreet plan aan ons als gemeente wordt voorgelegd.

Wijziging

Geen.

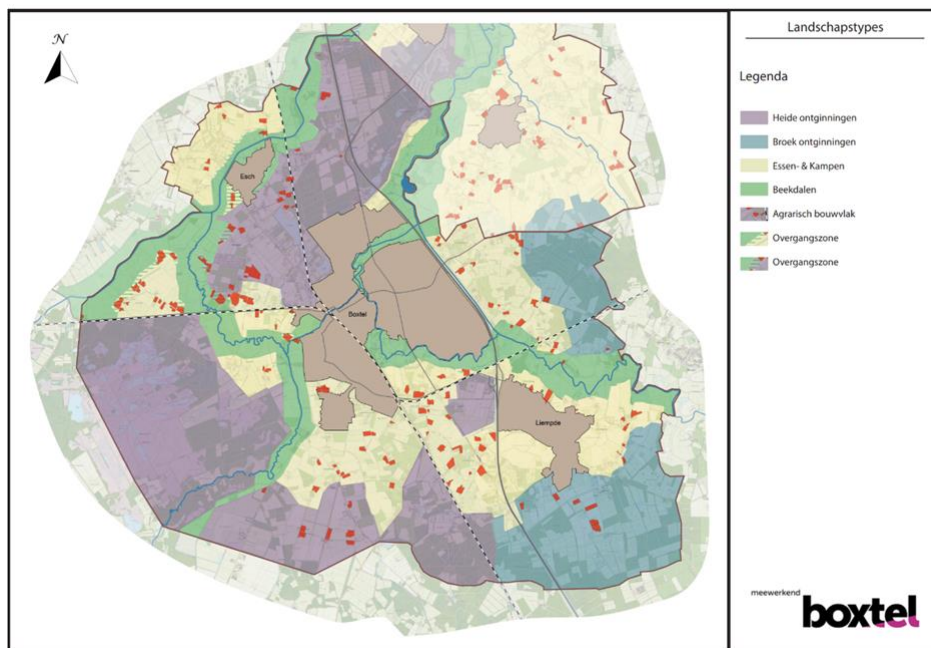
3. Overzicht wijzigingen bij vaststelling

Wijziging naar aanleiding inspraakreacties

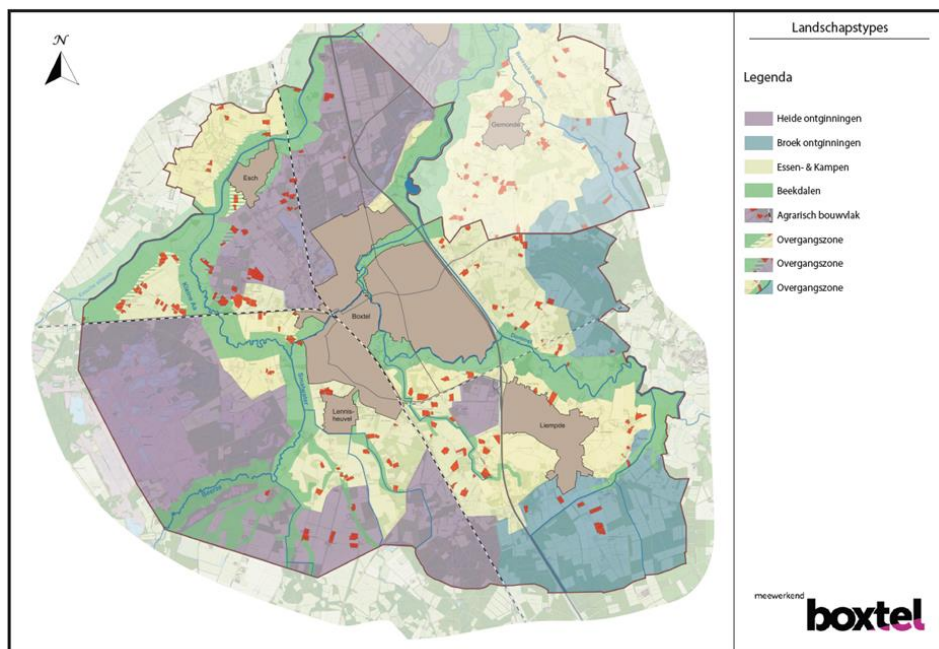
Naar aanleiding van de ingekomen reacties is het voorbereide VAB-beleid bij vaststelling op de volgende punten gewijzigd.

- De gebiedsindeling voor wat betreft de beekdalen is op een aantal punten gewijzigd in aansluiting op het nieuwe waterschapsbeleid Handelingsperspectief voor de Watertransitie.

Dit was:



Dit wordt:

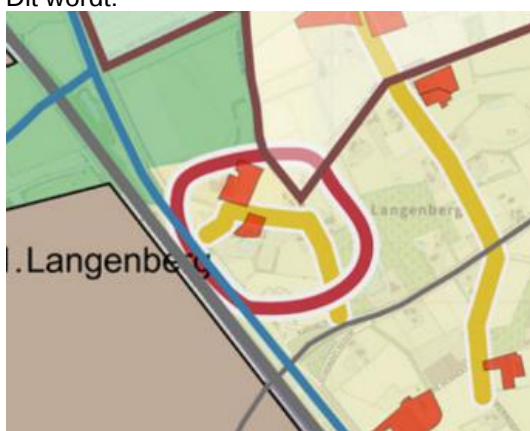


- Er wordt een stukje bebouwingslint toegevoegd langs de Koppenhoefstraat.

Dit was:



Dit wordt:



- Tabel 4.4 in de beleidsregels wordt als volgt uitgebreid:

Toe te voegen bouwmassa voor wonen op een bestaand bouwvlak	Minimaal in te leveren oppervlakte bestaand bouwvlak (inclusief verwijderen van de daarop aanwezige bebouwing en verharding)	Minimaal te slopen feitelijk en legaal aanwezig oppervlakte gebouwen
600m ³	1200m ²	150m ²
800m ³	1600m ²	300m ²

- De titel van paragraaf 2.1.1 'Beekdalen' wordt aangepast in 'Beekdalen en overgangszones'.
- In paragraaf 3.3 wordt de volgende tekst toegevoegd: *'er is een aantal overgangsgebieden van de beekdalen naar de omliggende landschappen te onderscheiden. In enkele gevallen zijn hier ook agrarisch bouwvlakken gelegen op gronden die uitsluitend qua landschappelijke karakteristiek aansluiten bij het beekdal. Deze zijn daarom benoemd als overgangsgebied, waarbij voor de bouw mogelijkheden de mogelijkheden van het naastgelegen landschapstype gelden'.*
- In paragraaf 3.3 en 4.2 wordt de tekst gewijzigd in: *'In de Omgevingsvisie Boxtel is bepaald, dat de voorkeur uitgaat naar inbreiding, herstructurering en transformatie. Om de doelstelling op het gebied van wonen te halen zijn ook kleinschalige uitbreidingen mogelijk aan de randen van Esch, Liempde en Lennisheuvel. Bij de kern Boxtel zijn enkele grootschalige woninguitbreidingen mogelijk. Verder krijgen agrariërs die willen stoppen de mogelijkheid om binnen bepaalde randvoorwaarden van functie of verdienmodel te veranderen. Ontwikkelingen, zoals de transformatie naar kleinschalige woningbouwontwikkeling, moeten passen binnen de identiteit en*

ontwikkelingsrichting van een gebied. Hierdoor zijn er in dit VAB-beleid mogelijkheden opgenomen voor kleinschalige woningbouwontwikkeling aan een bebouwingslint, in een collectieve woonvorm of in een bebouwingscluster'.

- De maatwerkbepaling in paragraaf 4.3 wordt aangevuld met de zin: *'Hiervan kan ook sprake zijn indien de ontwikkeling meerdere overbelaste situaties op het gebied van geur opheft'*. Dit zodat ook besloten kan worden tot maatwerk voor het opheffen van meerdere overbelaste situaties op het gebied van geur zonder dat hier inzet van gronden buiten het bouwvlak nodig is.
- De gebiedsindeling voor wat betreft de beekdalen is op een aantal punten gewijzigd in aansluiting op het nieuwe waterschapsbeleid Handelingperspectief voor de Watertransitie, waaronder de begrenzing van het beekdal bij het perceel Gemondsestraat ong. te Liempde.

Dit was:



Dit wordt:

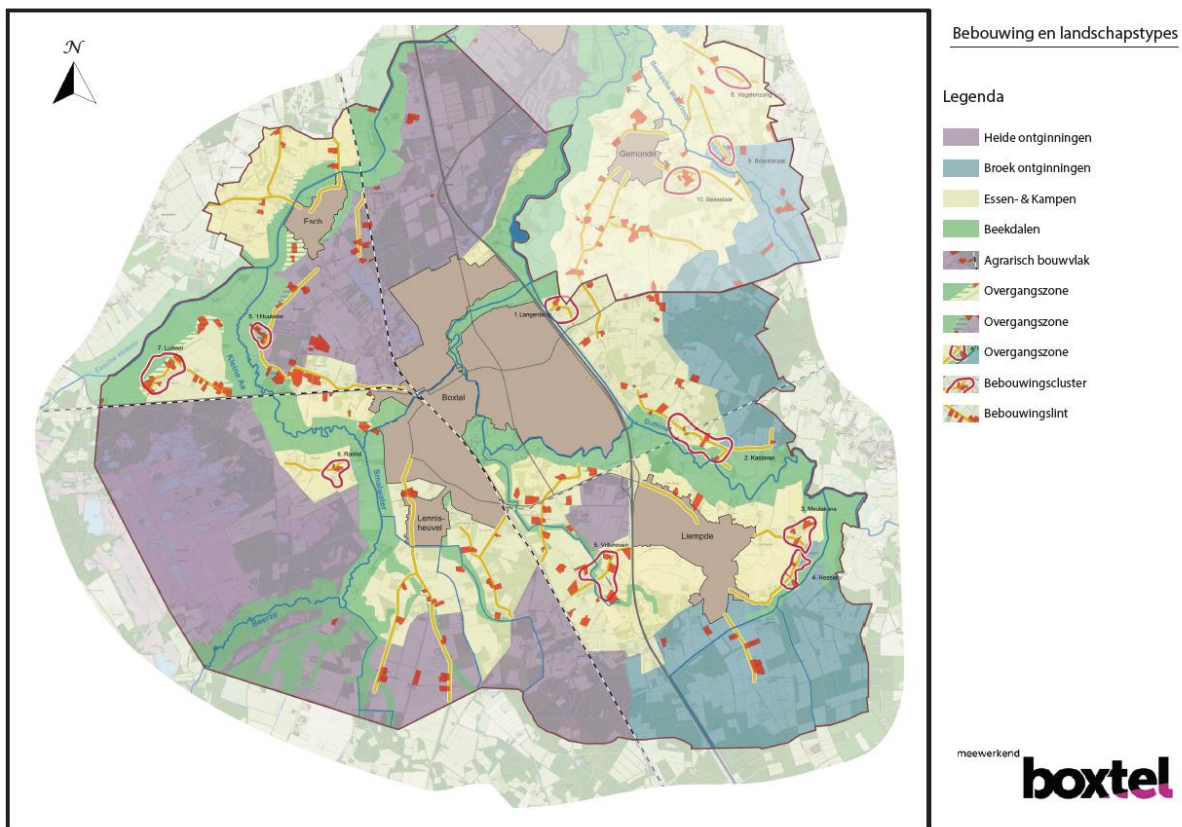


- Toevoegen aanduiding waardevolle beplanting voor de boomgaard op het perceel P539 binnen het cluster Kasteren.

Dit was:



Dit wordt:



- Begrenzing cluster Meuleken aanpassen op zichtlijn.
- Dit was:



Dit wordt:



- De bepalingen over zichtlijnen in de tabel 4.5 wordt aangepast in 'Binnen de zichtlijnen is geen bebouwing toegestaan. Aansluitend aan de zichtlijnen kan extra bebouwing uitsluitend worden toegestaan om de zichtlijn te accentueren en daarmee sterker maken'.
- Aanpassen naam cluster Vijf Eiken in 't Huukske en aanpassen begrenzing bebouwingscluster.
- Dit was:



Dit wordt:

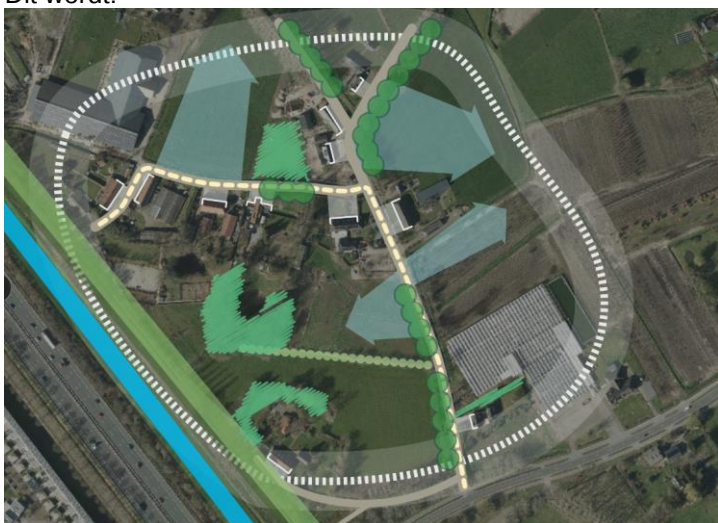


- Toevoegen aanduiding waardevolle beplanting voor de boomgaard binnen het cluster Langenberg.

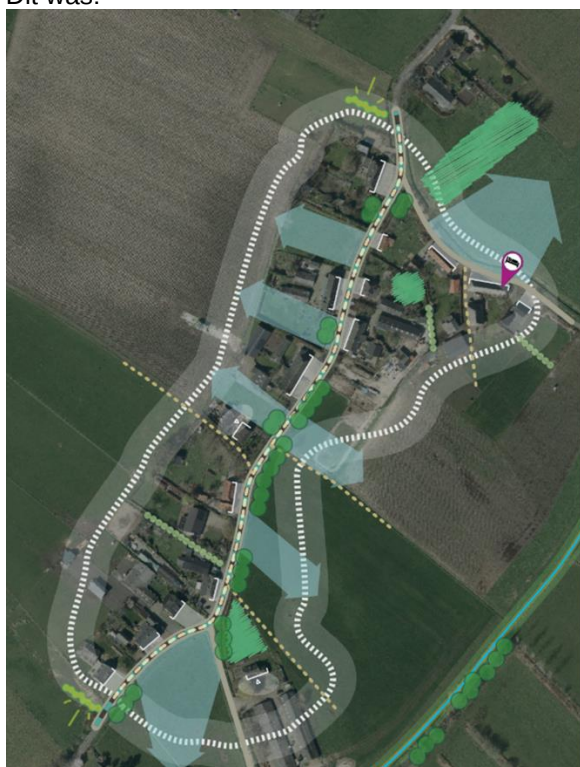
Dit was:



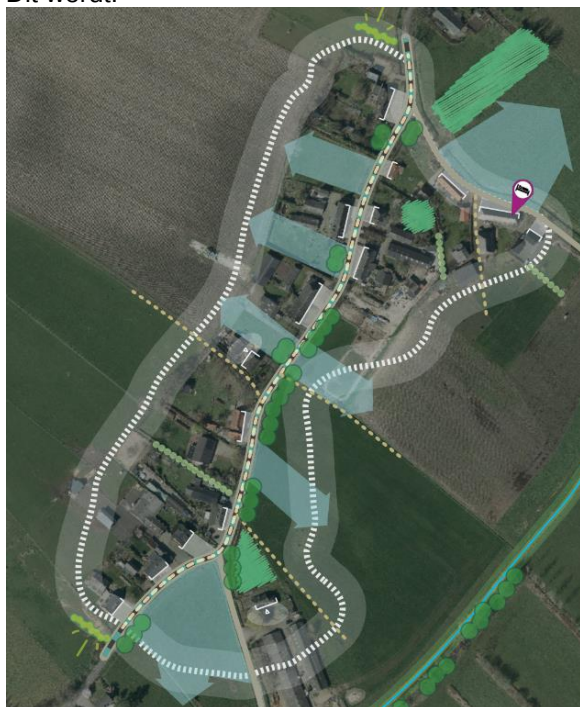
Dit wordt:



- Aanpassen zichtlijn cluster Hezelaar.
Dit was:



Dit wordt:



Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van interne toetsing is het VAB-beleid bij de vaststelling op de volgende punten gewijzigd.

- De zichtlijn in het cluster Langenberg is aangepast, omdat deze was geprojecteerd op een plek waar onlangs een bestemmingsplan voor 2 woningen is vastgesteld waarmee deze zichtlijn is komen te vervallen.

Dit was:



Dit wordt:

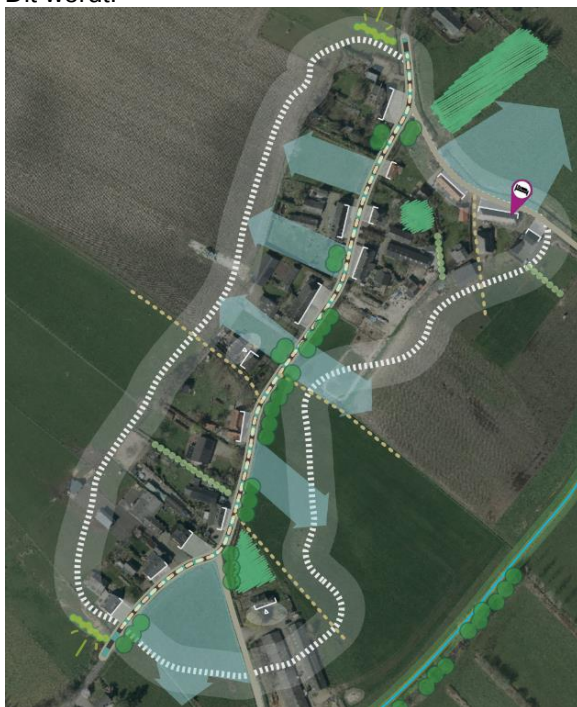


- Aanpassen begrenzing cluster Hezelaar, zodat ook uit de kaart duidelijk blijkt dat er geen bebouwing buiten de bebouwing van het bestaande cluster kan worden toegevoegd. ook zichtlijn onderin aangepast.

Dit was:



Dit wordt:



- In bijlage 1 is de definitie van statische opslag toegevoegd met de volgende omschrijving *'binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke. De opslag mag niet zijn bedoeld voor handel'*.

- Om onduidelijkheden te voorkomen is de maatwerkbepaling voor lopende initiatieven concreter gemaakt en gewijzigd in: *‘Maatwerk kan ook van toepassing zijn op een formele aanvraag voor omgevingsvergunning of wijziging van het omgevingsplan ingediend voor 1 juni 2026 voor ontwikkelingen waarover in het verleden een positieve formele gemeentelijke uitspraak op een principieverzoek is ontvangen. Dit betreft een collegebesluit en/of positieve beoordeling op de intaketafel.’*
- De mogelijkheid voor ruimte voor ruimtewoningen wordt niet meer genoemd in de beleidsregels omdat hiervoor geen titels meer aangekocht kunnen worden.
- Een aantal kleine niet inhoudelijke aanpassingen in de lay-out en tekst ter verbetering van de leesbaarheid.