



Presentatie VAB-beleid

Boxtel, 20 mei 2025

meewerkend

boxtel



Inhoudsopgave

- Aanleiding/doel
- Proces tot nu toe
- Gebiedsanalyse
- Uitgangspunten
- Voorgestelde beleidsregels
- Vragen



Aanleiding/doel

- Beleidsakkoord 2021 – 2026 ‘Samen aan de slag’
- Doel:
 - duidelijke kaders voor herontwikkeling VAB-locaties
 - bijdragen aan de vitaliteit van het buitengebied en de leefbaarheid
 - behouden van sociale structuren
 - perspectief bieden voor gestopte agrariërs/realiseren nieuwe economische dragers
 - voorkomen criminaliteit, verpaupering e.d.
 - ontstening van het buitengebied



Proces tot nu toe

- juni 2023: vaststelling bestuursopdracht door college
- juni-december 2023: gebiedsanalyse, inventariseren beleidskaders opstellen concept
- januari 2024: afstemming concept met college en klankbordgroep raad
- februari-mei 2024: input ophalen stakeholders
- juni 2024: afstemming input stakeholders met en klankbordgroep raad
- september 2024: besluit college ter inzage concept VAB-beleid
- september-oktober 2024: ter inzage voor inspraak inwoners
- januari-maart 2025: extra periode ter inzage voor inspraak inwoners



Gebiedsanalyse

Als voorbereiding is er gestart met een gebiedsanalyse, waarbij onder andere informatie in beeld is gebracht over:

- landschapstypen: beekdalen, essen&kampen, heideontginningen en broekontginningen
- cultuurhistorische waarden
- natuur
- water
- recreatie
- bebouwing
- uitgangspunten bestaand beleid waaronder Omgevingsvisie



Uitgangspunten

Omgevingsvisie is leidend en bindend

- ontwikkelingen passen binnen de gebiedseigen kenmerken
- ondergrond (bodem en water) is sturend

Nieuwe ontwikkelingen versterken ruimtelijke kwaliteit, door aandacht voor

- de landschappelijke karakteristiek van de plek
- cultuurhistorische waarden
- natuurwaarden en doelen in de omgeving
- energie-, klimaat- en waterdoelen
- omliggende (agrarische) bedrijven-duurzame landbouw
- stedenbouwkundig- en inrichtingsplan



Uitgangspunten

Ontstening van het buitengebied en het behoud van leefbaarheid

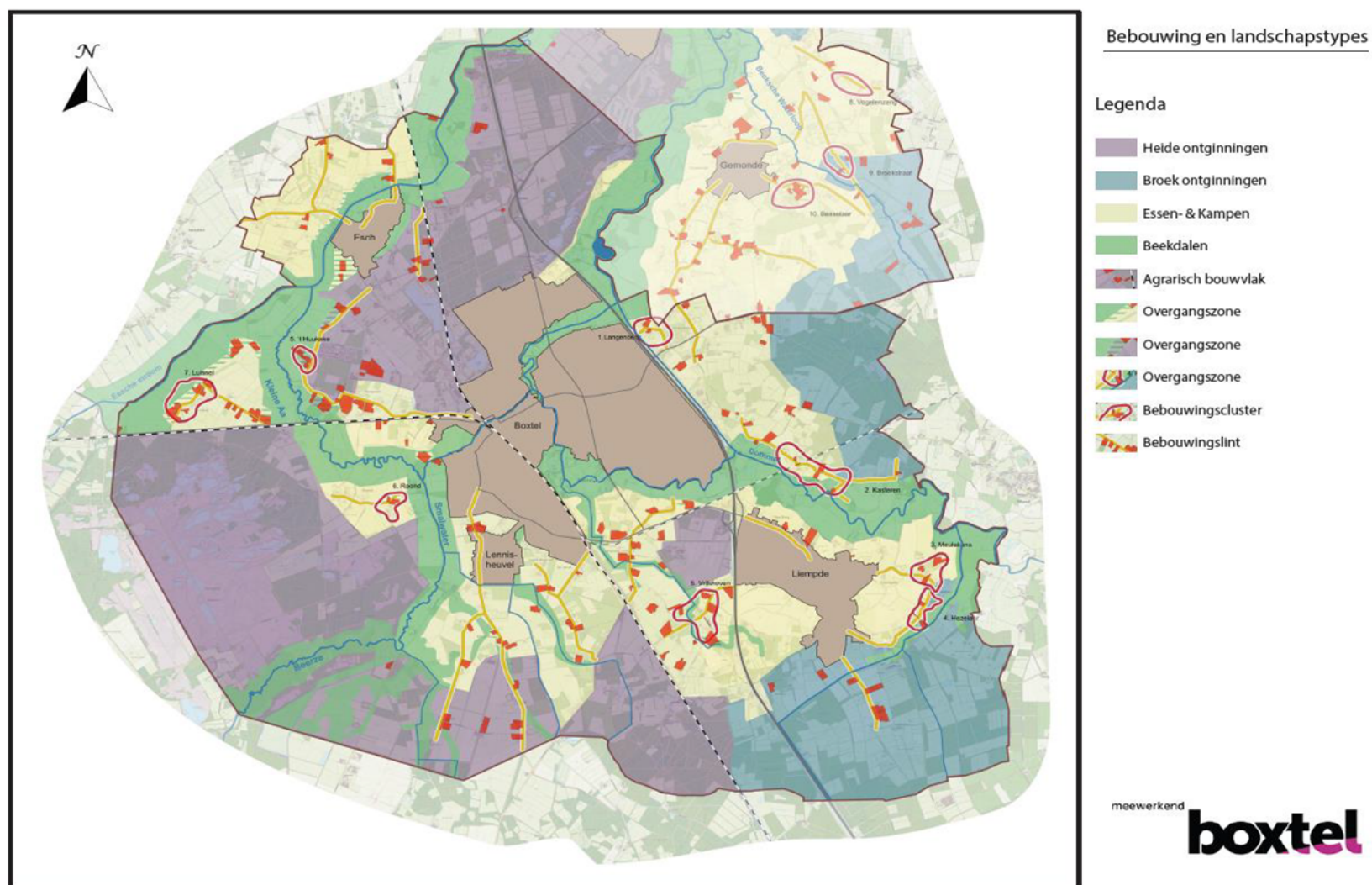
- Kleinschalige herontwikkelingsmogelijkheden op vab's. Omvang afhankelijk van de te slopen bebouwing (sloop-bonus regeling) en afhankelijk van landschapstype

Primair gebied voor woningbouw is bestaand stedelijk gebied en uitbreidingslocaties uit Omgevingsvisie

- In afwijking daarvan beperkte kansen voor kleinschalige woningbouwinitiatieven op een VAB-locatie mits aan een bebouwingslint, in een bebouwingscluster of via een wooncollectief
- Dit dient gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap waaronder sloop van bebouwing
- In het buitengebied is ook provinciaal beleid leidend



Kaart gebiedsindeling



Beleidsregels

1. herbestemmen vrijkomende agrarische bouwvlakken
2. woningbouw in het buitengebied (maatwerkwoningen en collectieve woonvormen)
3. maatwerk



1. Herbestemmen vrijkomende agrarische bouwvlakken

Wonen (herbestemmen bestaande bedrijfswoning en sloop voormalige bedrijfsbebouwing)

Bedrijfsmatige activiteiten zoals:

- recreatie
- duurzame energieopwekking
- maatschappelijk
- bedrijf
- statische opslag
- agrarisch technisch hulpbedrijf/agrarisch verwant bedrijf
- paardenhouderij

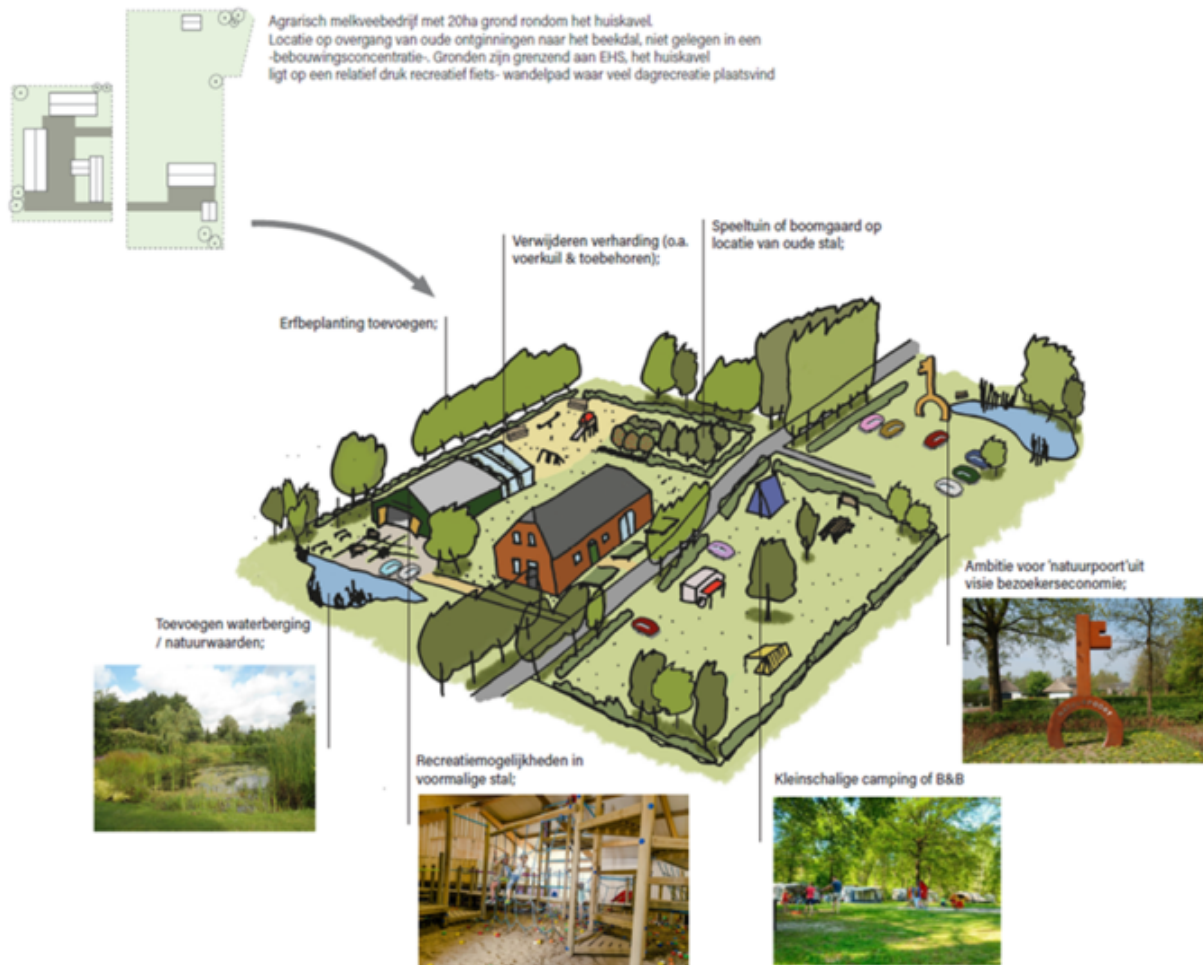
Omvang afhankelijk van het gebied waarin de locatie is gelegen en altijd gepaard met sloop en ruimtelijke inpasbaarheid.

meewerkend

boxtel



1. Herbestemmen vrijkomende agrarische bouwvlakken



2. Woningbouw in het buitengebied

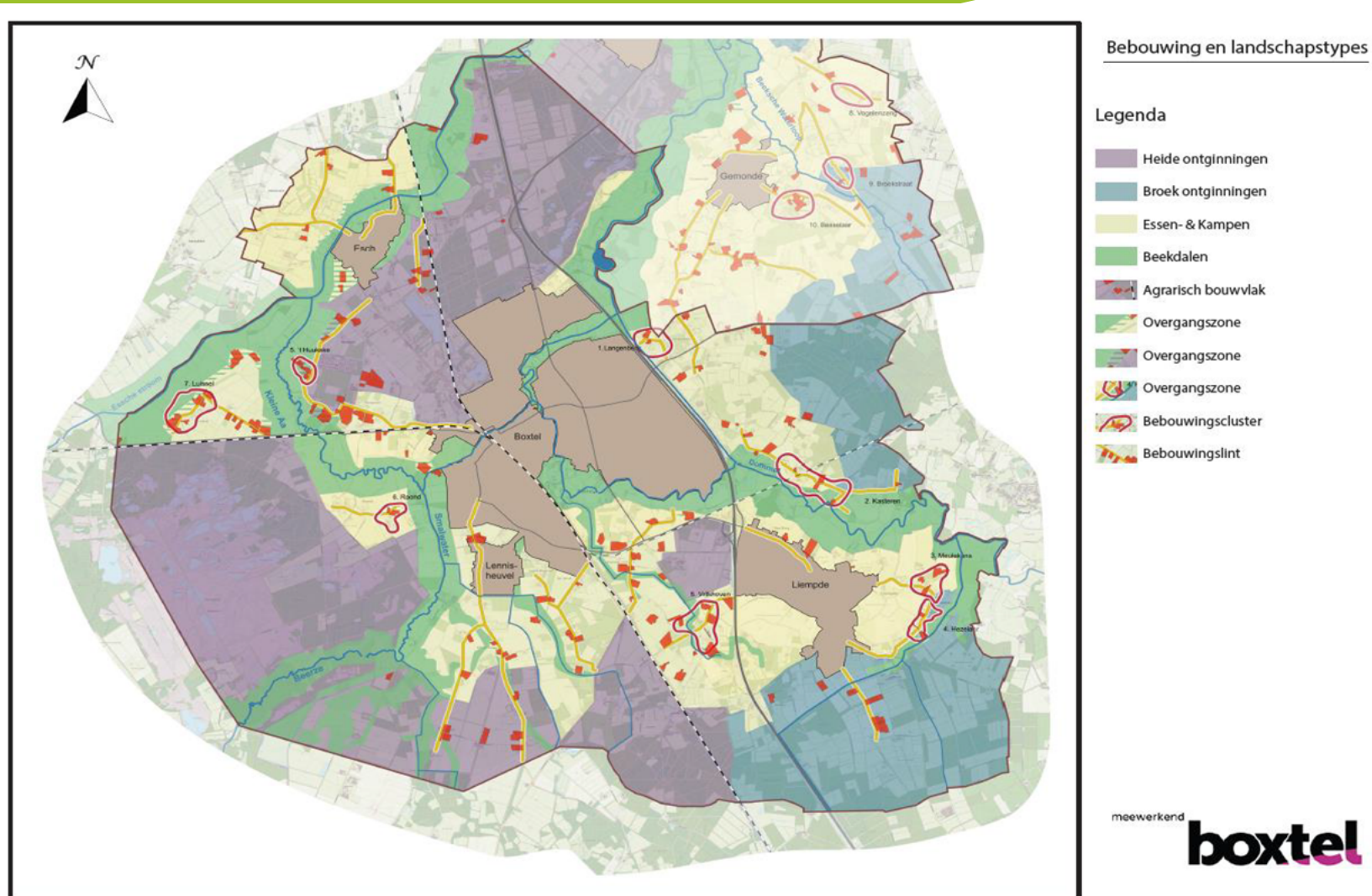
- Mogelijkheden voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen op VAB-locatie in bebouwingslint, bebouwingscluster of als wooncollectief
- Dus geen woningbouw mogelijk op onbebouwde percelen buiten een aangewezen bebouwingscluster
- Stedenbouwkundig- en inrichtingsplan nodig
- Ruimtelijke inpasbaarheid
- Aanvullend op het VAB-beleid gelden ook nog provinciale voorwaarden



2. Woningbouw in het buitengebied

1. Op een VAB-locatie gelegen aan een bebouwingslint in ruil voor sloop bebouwing en inleveren bouwvlak.
 - 1.000m³ bouwmassa 2.000m² bouwvlak moet worden ingeleverd en 500m² bebouwing moet worden gesloopt;
 - 2.000m³ bouwmassa 5.000m² bouwvlak moet worden ingeleverd en 1.500m² bebouwing moet worden gesloopt;
 - 3.000m³ bouwmassa 10.000m² bouwvlak moet worden ingeleverd en 2.500m² bebouwing moet worden gesloopt;
2. In een aangewezen bebouwingscluster mits er ook elders in de gemeente bebouwing wordt gesloopt. Er zijn 8 bebouwingsclusters aangewezen: Langenberg, Kasteren, De Roond, Hezelaar, 't Huukske, Meuleken, Luissel en Vrilkhoven
3. Op een VAB-locatie als wooncollectief conform provinciaal beleid, mits hergebruik bestaande bebouwing of afname aanwezige bebouwing met minimaal 25% en met een op de plek passende doelgroep.

Kaart aangewezen linten en clusters



2. Woningbouw in het buitengebied



3. Maatwerk

- Mogelijk als gemeente en provincie constateren dat dit initiatief toch voldoende bijdraagt aan de kwaliteit van het landelijk gebied van de gemeente Boxtel en past binnen de ambities zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie.
- Dit betekent in ieder geval dat de kwaliteitswinst zich niet beperkt tot uitsluitend het voormalig agrarisch bouwvlak maar ook op omliggende gronden een bijdrage plaatsvindt aan de met de omgevingsvisie beoogde landschaps-, natuur-, landbouw- en klimaatdoelen. Hiervan kan ook sprake zijn indien de ontwikkeling meerdere overbelaste situaties op het gebied van geur opheft.
- Dit vraagt om uitzonderlijke onderbouwing die gezien de meerwaarde voor de landschappelijke kwaliteit ter plaatse, de binding van het initiatief met de betreffende locatie en de maatschappelijk toegevoegde waarde afwijking van dit beleidskader rechtvaardigt.
- Maatwerk kan ook van toepassing zijn op ontwikkelingen waarover in het verleden een positieve formele gemeentelijke uitspraak op een principeverzoek is ontvangen.





Vragen?

meewerkend

boxtel

