

Beleid voor vrijkomende agrarische bouwvlakken (vab- beleid) gemeente Boxtel



Datum: april 2025
Auteur: gemeente Boxtel

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Proces.....	3
1.3 Relatie met ander beleid	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Gebiedsanalyse.....	6
2.1. Kenmerken landschap Boxtel.....	7
2.2 Bijzondere landschapseenheden, natuur-, water- en recreatiegebieden	14
2.3 Bebouwing.....	17
3. Visie	19
3.1 Ruimtelijke kwaliteit	19
3.2 Functies bij hergebruik VAB.....	19
3.3 Wonen	22
4. Beleidsregels vrijkomende agrarische bouwvlakken gemeente Boxtel	28
4.1 Functiewijziging vrijkomende agrarische bouwvlakken.....	28
4.2 Woningbouw in het buitengebied (maatwerkwoningen en collectieve woonvormen)	33
4.3 Maatwerk.....	45
Bijlagen 46	
Bijlage 1: Begrippenlijst.....	47
Bijlage 2: Uitkomsten consultatie stakeholders	50
Bijlage 3 Verantwoording van de kaartlagen/bronbestanden	65
Bijlage 4: Schematische voorbeelduitwerkingen sloop	67
Bijlage 5: bebouwingsclusters Boxtel.....	69

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het beleidsakkoord 2021 – 2026 ‘Samen aan de slag’ heeft de gemeente Boxtel vastgelegd dat plattelandsontwikkeling en agrarische innovatie essentieel zijn voor duurzame landbouw en veeteelt. Samenhangend daarmee is vastgelegd dat beleid rondom vrijkomende agrarische bouwvlakken (VAB) wordt opgesteld. Voor VAB-locaties wordt uitgegaan van een maatwerkaanpak met duidelijke afwegingsaspecten, waaronder het bijdragen aan het behoud van de waarden van het Boxtels buitengebied.

Onder de paraplu van de Omgevingsvisie Boxtel zijn daarom in onderhavig stuk concrete beleidsregels uitgewerkt voor het beoordelen van initiatieven voor het herbestemmen van vrijkomende agrarische bouwvlakken. Naast een toetsingskader biedt het document ook inzicht in de mogelijkheden. Hierbij zijn de uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie leidend en bindend.

Dit nieuwe beleid heeft daarom concreet tot doel:

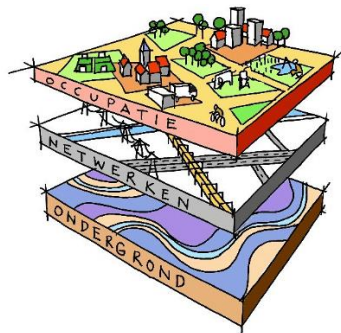
- duidelijke kaders te bieden waarbinnen herontwikkeling van een vrijkomend agrarisch bouwvlak mogelijk is;
- leveren van bijdragen aan de vitaliteit van het buitengebied en de leefbaarheid;
- behouden van sociale structuren;
- bieden van perspectief voor gestopte agrariërs/realiseren nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- voorkomen criminaliteit, verpaupering buitengebied e.d.;
- ontstening van het buitengebied.

Dit VAB-beleid wordt onderdeel van het binnen de kaders van de Omgevingsvisie Boxtel nog op te stellen programma Vitaal Landelijk gebied. Er is daarom gekozen voor het instrument beleidsregels omdat deze eenvoudig zijn te actualiseren op het moment dat een actualisatie van de Omgevingsvisie, het programma Vitaal Landelijk gebied of andere actualiteiten daartoe aanleiding geven.

1.2 Proces

Om tot een goed afgewogen beleid te kunnen komen is gestart met een gebiedsanalyse op grond van de lagenbenadering¹. Ook is het relevante gemeentelijk en provinciaal beleid in beeld gebracht. Daarbij is gekeken naar beleid dat is gericht op de herbestemming van vrijkomende agrarische bouwvlakken. Met deze informatie is een onderliggende visie inclusief beleidsregels geformuleerd met als leidraad de in de onderlegger van het beleidsakkoord genoemde uitgangspunten voor het VAB-beleid.

¹ De lagenbenadering legt de ruimte uiteen in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het watersysteem en het biotisch systeem. De volgende laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.



Figuur 1.1: lagenbenadering

Bij het opstellen van het visiedocument en de beleidsregels zijn diverse stakeholders geconsulteerd (zie bijlage 2 voor de ontvangen reacties en beantwoording). Het resultaat daarvan is vervolgens ter consultatie aan de inwoners voorgelegd, gevolgd door een procedure waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld een inspraakreactie over het visiedocument en de beleidsregels bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

1.3 Relatie met ander beleid

Dit VAB-beleid staat niet op zichzelf en heeft in ieder geval een relatie met:

1.3.1 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het provinciale beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant is een belangrijk kader. In dit VAB-beleid is vastgelegd hoe de gemeente Boxtel hier vanuit haar gemeentelijke rol verdere invulling aan geeft.

1.3.2 Omgevingsvisie Boxtel

De Omgevingsvisie Boxtel is een strategische visie voor de lange termijn (2040) voor de gehele fysieke leefomgeving. Uitwerking van de Omgevingsvisie vindt plaats in programma's. Een van de op te stellen programma's is het programma Vitaal landelijk. Het VAB-beleid vormt een onderdeel van dit beleid. In de Omgevingsvisie Boxtel is vastgelegd hoe we Boxtel ook in 2040 een fijne plek laten zijn om te wonen, werken, leven en genieten. Belangrijke ambities voor het landelijk gebied hierbij zijn:

- het landelijk gebied is vitaal en het gebruik van het land is in balans met natuurlijke systemen;
- de gemeente Boxtel staat bekend als recreatieve bestemming om Het Groene Woud en Van Gogh Nationaal Park te ontdekken. De aantrekkelijke en gastvrije kernen dienen ook als uitvalsbasis voor natuur, cultuur en erfgoed;
- de gemeente Boxtel onderscheidt zich door een goed vestigingsklimaat voor duurzame en inclusieve bedrijven.
- Agrariërs die willen stoppen krijgen de mogelijkheid om binnen bepaalde randvoorwaarden van functie of verdienmodel te veranderen. Voor de gebouwen en erven ligt hierbij de nadruk op kleinschalige recreatieve voorzieningen en duurzame energieopwekking. Ontwikkelingen, zoals de transformatie naar kleinschalige woningenbouwontwikkeling, moeten passen binnen de identiteit en ontwikkelingsrichting van een gebied. Als de ontwikkelrichting kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk maakt is dit onder voorwaarden mogelijk. De agrarische gronden dienen indien mogelijk behouden te blijven voor de omslag naar duurzame landbouw en niet te worden ingezet voor teelten die veel water en/of chemische gewasbeschermingsmiddelen nodig hebben.

1.3.3 Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028 (Programma volkshuisvesting)

Het toetsingskader zoals opgenomen in het programma volkshuisvesting geldt ook voor plannen in het buitengebied met een component Wonen. Uitgangspunt is dat deze plannen zoveel mogelijk voldoen aan het opgenomen toetsingskader maar dat er maatwerk mogelijk is mits er woningen worden toegevoegd voor de transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing.

1.3.4 Visie bezoekerseconomie

De 'Visie en uitvoeringsprogramma Bezoekerseconomie Boxtel 2022 – 2030' (verder: Visie bezoekerseconomie) bevat een visie op de deelsectoren Retail, Horeca, Evenementen, Recreatie en Toerisme. Voor toekomstige ontwikkelingen, ook in het buitengebied en op VAB-locaties, geldt een 'ja, mits-principe'. Als afwegingscriteria moet een ontwikkeling maatschappelijke en economische meerwaarde hebben, regioversterkend zijn, een stuwende economische functie met zich meebrengen en wordt ingezet op circulariteit. Bij herontwikkelingen wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de visie, bijvoorbeeld bij het realiseren van kleinschalige boerderij- of landwinkels en het realiseren van kleinschalige daghoreca die ondergeschikt is aan een recreatieve hoofdbestemming.

1.3.5 Strategie Klimaatadaptatie

In de 'Strategie Klimaatadaptatie 2023 – 2030 Boxtel' zijn doelstellingen opgenomen om de gemeente klimaatbestendiger te maken. De manier waarop met hemelwater wordt omgegaan vormt daarbij het uitgangspunt. Hemelwater dat op daken en verhardingen valt mag niet versneld afgevoerd worden. Het water- en bodemsysteem hebben een sturende rol bij nieuwe ontwikkelingen, waarbij hemelwater zoveel mogelijk in de bodem infiltreert op de plek waar het valt. Hemelwater wordt zoveel mogelijk lokaal verwerkt, vastgehouden en hergebruikt. Bij toename van bebouwing en verharding wordt waterberging gecreëerd.

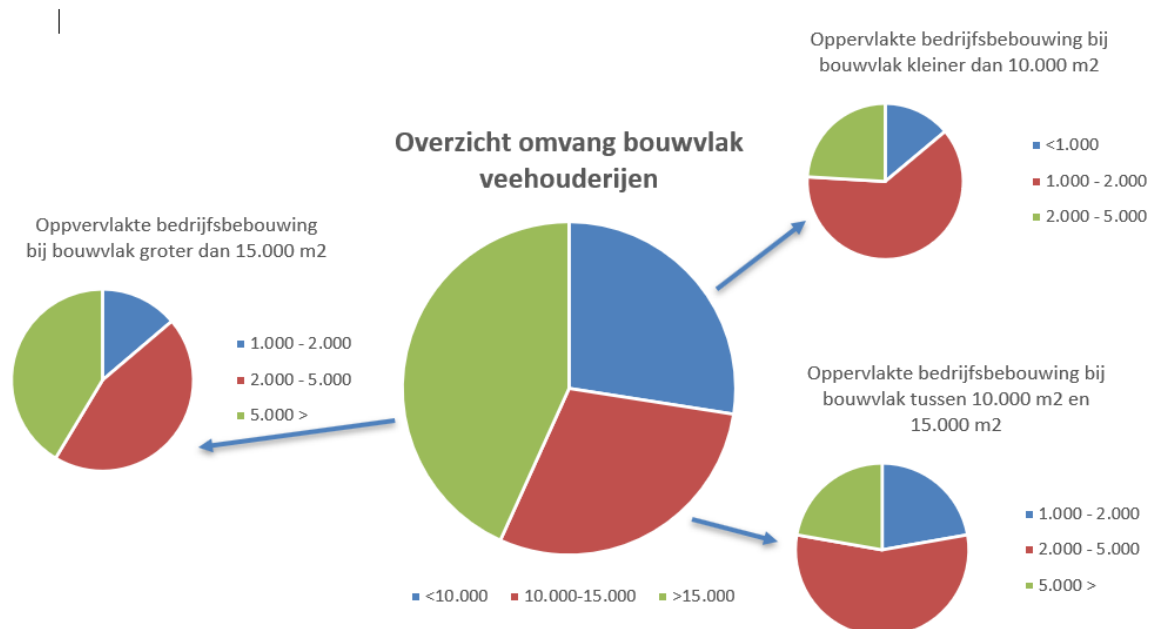
1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de belangrijkste uitgangspunten die uit de gebiedsanalyse naar voren zijn gekomen. Hoofdstuk 3 geeft de visie en tot slot hoofdstuk 4 een uitwerking van deze visie in concrete beleidsregels.

2. Gebiedsanalyse

Door ontwikkelingen in de agrarische sector (maatschappij/vergrijzing, schaalvergroting, mondialisering,) en landelijk- en Europees beleid (o.a. stikstof) is het de verwachting dat een groot aantal agrarische bouwvlakken hun functie gaan verliezen in de komende decennia. Ook in de gemeente Boxtel die bestaat uit de vier kernen: Boxtel, Liempde, Lennisheuvel en Esch.

De gemeente telt momenteel circa 150 agrarische bedrijven waarvan er ongeveer 100 een veehouderij zijn en verder een diversiteit aan akkerbouw en boomteeltbedrijven. De verwachting is dat de komende periode vooral een groot aantal bouwvlakken van veehouderijen vrij gaan komen. Om tot een passende regeling voor het herbestemmen van deze locaties te kunnen komen heeft er eerst een inventarisatie plaatsgevonden van het huidige planologisch kader van deze bedrijven (omvang bouwvlak, vergunde bedrijfsbebouwing etc.). Onderstaande figuur geeft daar een beeld van.



Figuur 2.1 Planologisch kader veehouderijbedrijven

De omvang van de bouwvlakken van de veehouderijbedrijven varieert. Zo zijn er bouwvlakken groter dan 15.000m², bouwvlakken van rond de 10.000m² en bouwvlakken kleiner dan dat. Ook de oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing per bouwvlak varieert. Zo zijn er bouwvlakken met minder dan 1.000m² agrarisch bebouwing, maar ook tussen de 1.000m² en 5.000m² en een aantal bedrijven heeft zelfs meer dan 5.000m² agrarische bebouwing.

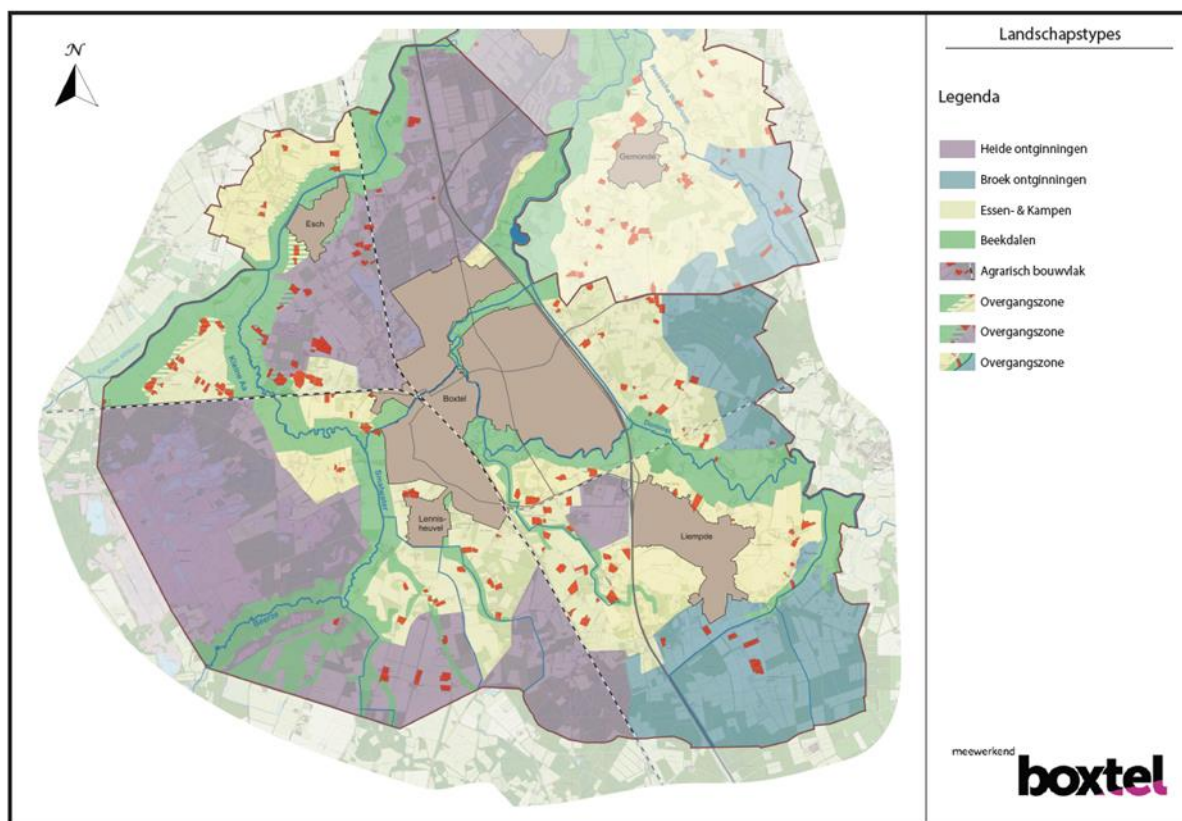
Dit beleid richt zich primair op vrijkomende agrarische bouwvlakken, maar gaat daarvoor in de gebiedsanalyse en visie ook deels in op de omliggende gronden om ook aandacht te kunnen hebben voor nieuwe functies in samenhang met de omgeving.

2.1. Kenmerken landschap Boxtel

De gemeente Boxtel is gelegen in de Meierij. Dit gebied wordt getypeerd door het kleinschalige en afwisselend kampenlandschap met verspreide bebouwing, kleine essen en struwelen, akkers en grasland, afwateringssloten, veel houtsingels en laanbeplantingen. Dit vormt een kleinschalig mozaïeklandschap van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Door het gebied stroomde de rivier de Dommel met haar zijstromen, die beekdalen insneden in het dekzand. Daardoor zijn in het gebied opvallende hoogteverschillen ontstaan zoals in het Dommeldal, waar de beek diep in het dekzand is ingesleten en oeverwallen zijn ontstaan. De Meierij is onderdeel van het dekzandplateau bestaande uit verschillende min of meer oost-west georiënteerde dekzandruggen met daartussen dekzandlaagten.

Door de plaatselijke leemrijke samenstelling van de bodem stagneerde in de laagten water en vormde zich veen: de woeste gronden en broekgebieden. De eerste boeren vestigden zich op de hogere gronden langs de beekdalen. Vanuit hier ontgonnen zij het omliggende landschap ongepland en min of meer organisch. De beekdalen werden gebruikt als weide- en hooiland, hogerop ontstonden bolle akkercomplexen door continue bemesting en het opbrengen van plaggen en strooisel van de beweide heidegebieden of woeste gronden. Her en der ontstonden stuifzanden als gevolg van overbeweiding. Langs de loop van de Dommel en de zijstromen vormden zich zo linten, dorpen en gehuchten in een afwisselend en kleinschalig landschap.

Daartussen liggen verschillende landgoederen en buitenplaatsen met uitgestrekte bebossing. Later werden de woeste gronden grootschaliger en gepland ontgonnen en ontstonden de open, jonge heideontginningen. Tijdens de ruilverkaveling verdwenen in het oude ontginningslandschap veel bosschages en zijn delen van de waterlopen in het gebied gekanaliseerd.



Figuur 2.2: gebiedsanalyse bestaande uit de kernen, oude ontginningen, heide- en broekontginningen en beekdalen met overgangszones²

Zoals uit figuur 2.2 blijkt, zijn in het buitengebied van de gemeente Boxtel oude ontginningen (essen en kampenlandschap), heide- en broekontginningen en beekdallandschap te herkennen. Dit vormt de eerste laag oftewel de fysieke ondergrond bestaande uit het watersysteem en biotisch systeem. Hierboven ontwikkelde zich netwerk- en occupatielagen.

Deze zijn ook voor een toekomstbestendige VAB-ontwikkeling relevant. Dit betreft onder andere grote infrastructuur zoals de A2, spoorlijnen en (cultuur)historisch waardevolle landschapseenheden zoals landgoederen en buitenplaatsen. Deze overschrijden regelmatig meerdere landschapstypes en worden door recreatieve routes verbonden met kernen. Daarnaast is ook de planologische context relevant van zaken zoals nabijheid van natuur- recreatieve- of stedelijke voorzieningen. Deze occupatie- en netwerklaag vormt daarom samen met de landschappelijke laag het afwegingskader.

2.1.1 Beekdalen en overgangszones

Het beekdallandschap betreft de abiotische situatie die bestaat uit natte, laaggelegen gronden in (voormalige) beekdalen begrensd door drogere dekzandruggen. Naast de grotere beken de Dommel en de Essche Stroom betreft het plaatselijk ook 'kleinere beekdalen' zoals die van de Kleine Aa en de Beerze. Op de overgangen van nat naar droog was de grond relatief vruchtbaar en hebben de eerste bewoners zich gevestigd. Op hoge plaatsen langs de rivier/beek vestigden zich bewoners

² Bijlage 3 bevat een verantwoording over de gehanteerde bronbestanden die gehanteerd zijn om te komen tot de in dit stuk opgenomen kaarten.

die de gronden daaromheen ontgonnen. De droge delen werden gebruikt als bouwland waardoor karakteristieke open en bolle akkers ontstonden. De natte delen werden gebruikt als hooiland, die zich kenmerkten door de open kleinschalige strookvormige verkaveling. Later, in de middeleeuwen, ontstonden kleinschalige kampontginningen op grotere afstand van de rivier en beken. Het Dommeldal tussen Boxtel en Sint-Michielsgestel, het beekdal van de Beerze en delen langs de Essche Stroom zijn goed bewaard gebleven en in het landschap nog herkenbaar als beekdal met graslanden, broekbosjes en oude meanders.

Kernmerken:

- kleinschalig besloten/half-open landschap;
- meanderende stromen met verkavelingen haaks op de beek;
- broekbossen en houtwallen – ook knotbomen en beemdgronden;
- onregelmatige verkaveling ;
- kromme wegen en zandpaden;
- boerderijzwermen en lintdorpen;
- open, bolle akkers.

2.1.2 Essen- & Kampen

Voor gemeente Boxtel is er onderscheid te maken tussen de oude zandontginningen en oude broekontginning, samen het landschap van Essen- en Kampen. Dit kleinschalige landschap van oude zandontginningen met vele houtsingels en andere kleinschalige landschapselementen heeft een onregelmatige blokvormige verkaveling (ca200x200m) en verspreid liggende oude boerderijen. Het is van oudsher een gevarieerd maar samenhangend landschap, waar verschillende landbouwkundige gebruiken, mate van geslotenheid en bodemgesteldheid voor komen.

Een oude broekontginning betreft een gebied aangeduid met in oorsprong een kleinschalige, onregelmatige verkaveling met relatief smalle lange kavels. Dit gebied is van oorsprong nat als gevolg van veel storende leemlagen in de ondergrond. Toch is het gebied al voor 1900 in gebruik genomen met een afwisselend gebruik als akker- of grasland. Langs de randen van de percelen stonden knotwilgen en elzensingels. Veel van deze gebieden zijn ten prooi gevallen aan de ruilverkaveling, waardoor vaak weinig meer van de oorspronkelijke karakteristiek is terug te vinden. Zo zijn hierdoor landschapselementen op veel plekken verdwenen.

Kenmerken;

- kleinschalig landschap;
- onregelmatig gevormde kavels;
- gehuchten met een eigen karakter;
- kleinschalige, verbrede landbouw als drager;
- bosschages en houtwallen;
- kamerlandschap' van open akkers en weiden omzoomd door lanen en bosranden.

2.1.3-Heide ontginningen

Heideontginningen zijn woeste gronden die pas in de negentiende eeuw zijn ontgonnen. Grote delen hiervan zijn bebost ten behoeve van mijnbouw (en vaak later alsnog omgezet in akkers). De rest werd ontgonnen en in gebruik genomen als landbouwgrond met name ten behoeve van akkerbouw. Deze gebieden kennen grote rechte blokverkavelingen van ca 450x450m. Langs de rechte wegen liggen boerderijen die soms solitair, soms in linten zijn gebouwd. De bebouwing is vaak voorzien van erfbeplanting, afhankelijk van het al dan niet aanwezig zijn van woonbebouwing. De wegen met laanbeplanting van vooral eiken vormen het grofmazige raamwerk van het landschap. Op de topografische kaart van 1850 zijn nog grote open heidegebieden te zien.

Voorbeelden zijn: Sparrenrijk, Venrode, Zegenrode, Wilhelminapark en Kinderbos. Bovendien werden landgoederen gesticht: Den Eikenhorst en Venrode. De landgoederen zijn voornamelijk boerderijgroepen in een parkachtige en bosrijke omgeving.

Kenmerken

- vlak en half-open landschap;
- rationele verkavelingsstructuur (blokverkaveling);
- grootschalige landbouw als belangrijke drager;
- rechte wegen;
- grote bos- en natuurcomplexen;
- bebouwing langs wegen.

2.1.4-Broekontginningen

Deze landschapskarakteristiek is tamelijk recent ontstaan. Voor een deel door ontginning van nog overgebleven natte woeste gronden, maar voor een deel ook als gevolg van herverkaveling van oude broekontginningsgebieden. Het belangrijkste verschil met de heideontginningen is dat de broekgebieden een vochtig karakter hebben die wordt veroorzaakt door de ondiepe leemlaag. Hierdoor heeft het landschap veel diepe sloten. Deze gebieden kennen eveneens grote rechte blokverkavelingen van ca 450x450m, waarbij het schaakbordpatroon van perceelsgrenzen en wegen nog meer loodrecht op elkaar staat dan bij heideontginningen het geval is. Langs de rechte wegen liggen boerderijen die soms solitair soms in linten zijn gebouwd. De bebouwing is vaak voorzien van erfbeplanting. In broekgebieden komen verschillende vormen van landgebruik voor.

Kenmerken:

- rechte wegen;
- populierenlanen en- bosjes;
- blokverkaveling;
- slotenpatroon;
- verspreide bebouwing langs wegen;
- populierenteelt.





Beekdallandschap van de Dommel



Akkercomplexen; o.a. Vrikhoven en Hezelaar



Kampina en meanderende Beerze (links) plaatelijk grote percelen



Heide ontginningen en landgoederen, dennen- en eikenbossen



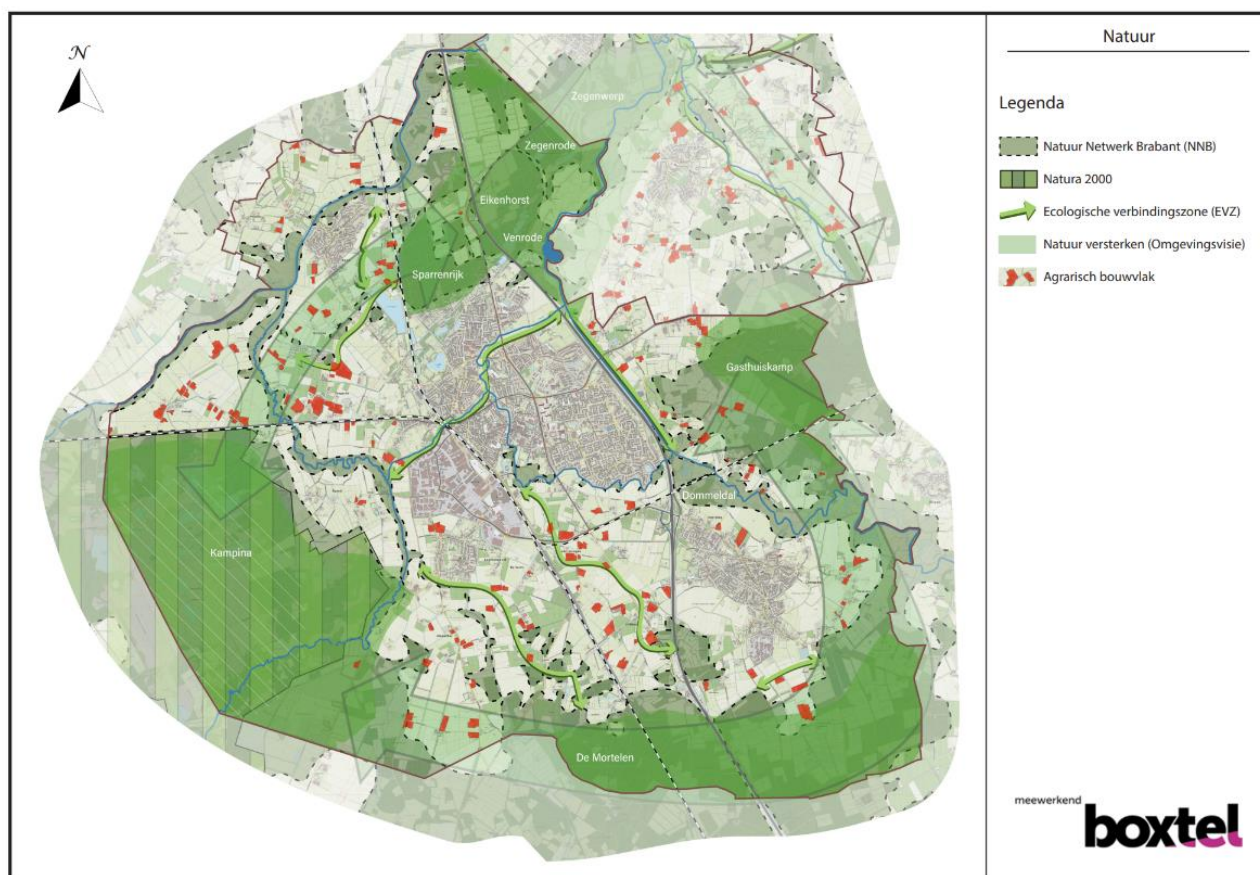
Kampina



Broekontginningen, populierenakkers en -linten

Leembos De Geelders behoort met zijn zeldzame flora en fauna tot de belangrijkste natte bosgebieden van Nederland. Zowel De Scheeken als De Geelders zijn van oudsher zogenaamde 'gemeene gronden' ook wel gemeynt genaamd. Een gemeynt was in de middeleeuwen de aanduiding voor de gemeenschappelijk gebruikte woeste gronden, onder meer in het hertogdom Brabant, met de daaraan verbonden rechtsverschijnselen.

2.1.5 Natuur



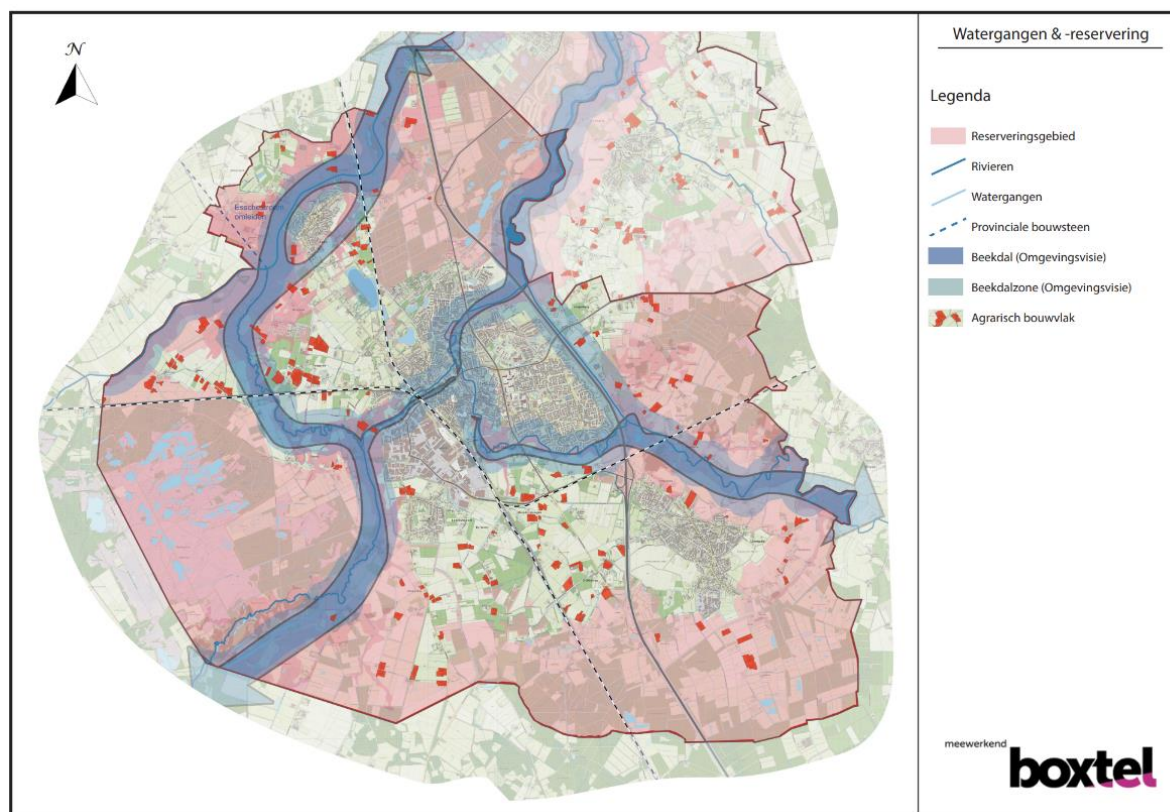
Figuur 2.4: Natuur

De gemeente Boxtel ligt midden in Het Groene Woud en is rijk aan waardevolle natuurwaarden (zie figuur 2.4). Deze zijn onder andere te vinden in de natuurgebieden Venrode, Sparrenrijk, de Kampina, De Mortelen, De Scheeken, De Geelders en in de diverse landgoederen. Een groot aantal van deze natuurgebieden is te vinden in de buitenste ring van de gemeente. Natura 2000 gebied Kampina vormt het meest omvangrijke natuurgebied in de gemeente Boxtel. Het gebied bestaat uit bossen, natte en droge heide, schrale graslanden en beekdalen van de Beerze en de Rosep (buiten de gemeente Boxtel). Ook de sterk meanderende Kleine Aa is omgeven door veel beplanting en maakt deel uit van Natuur Netwerk Brabant. Ten noorden van het buurtschap Luissel en het dorp Esch stroomt de Essche stroom die ook onderdeel uitmaakt van het Natuur Netwerk Brabant.

Tussen grotere natuurkernen van het Natuur Netwerk Brabant liggen verschillende Ecologische Verbindingszones (EVZ's). De zones zorgen ervoor dat fauna veilig tussen de natuurgebieden kan bewegen. In de gemeente Boxtel is een aantal van dergelijke verbindingszones al gerealiseerd, voornamelijk langs watergangen. Een aantal moet nog worden gerealiseerd.

Juist het verder natuurlijk inrichten van deze zones is van belang om de natuurwaarden van de gemeente Boxtel verder te versterken. Naast het inrichten van EVZ's gebeurt dit ook door onder meer de realisatie van groen-blauwe dooradering door het landelijk gebied en de realisatie van natuurlijke stepping stones.

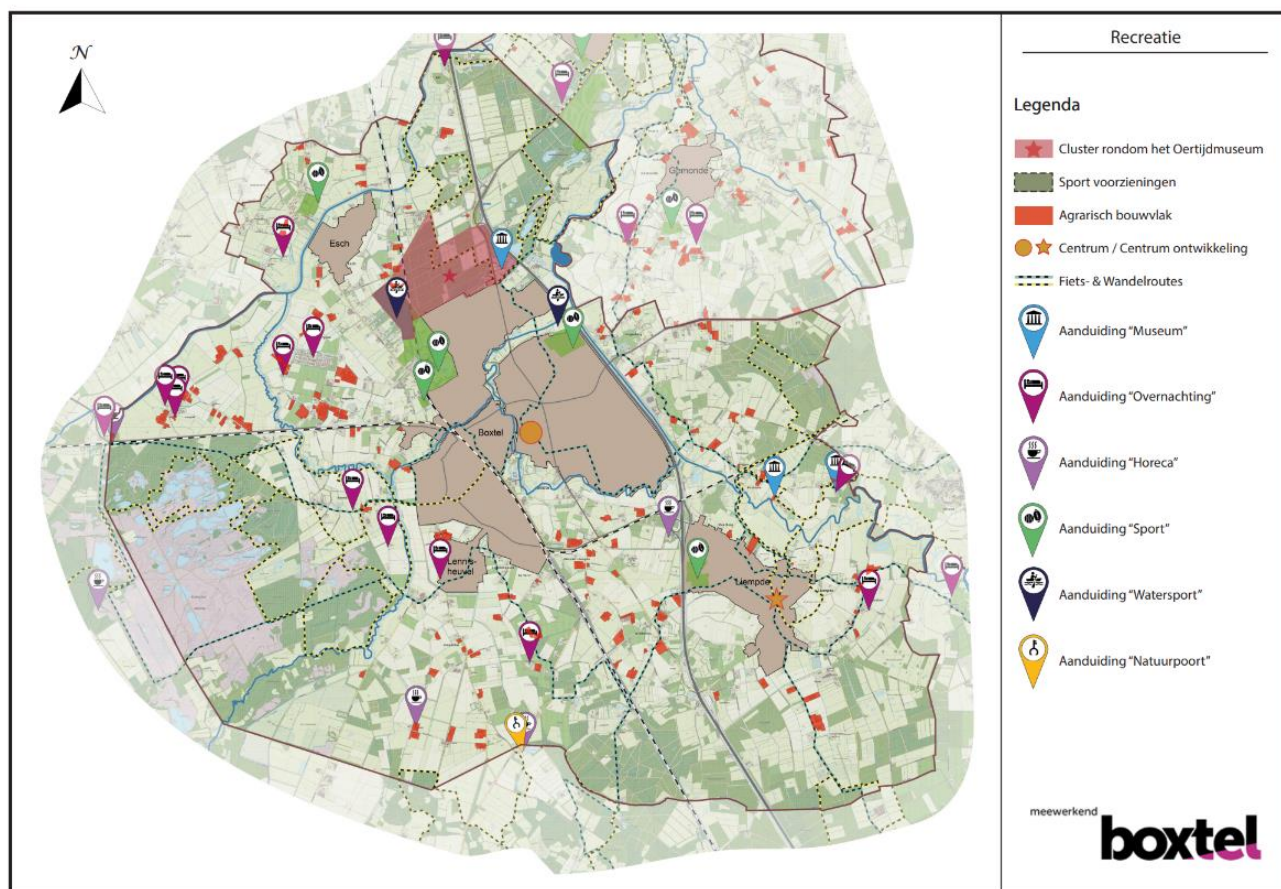
2.1.6 Water



Figuur 2.5: Bouwstenen vanuit water.

Met name in de beekdalen ligt een grote opgave om verdroging tegen te gaan en om water op te vangen in het kader van de hoogwaterbescherming (zie figuur 2.5). Ook liggen hier belangrijke kansen om de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater te verbeteren en kwelstromen herstellen door grondwaterstand te verhogen (ook in de omliggende gebieden). In de natuurgebieden zoals Kampina (N2000) en de natte natuurgebieden De Scheeken en De Geelders liggen ook grote opgaven op dit gebied.

2.1.7 Recreatie en horeca



Figuur 2.6: Recreatie en horeca

De gemeente Boxtel is gelegen in de stedendriehoek 's-Hertogenbosch – Tilburg – Eindhoven en vervult daarmee een belangrijke recreatieve functie voor de steden en dorpen (zie figuur 2.6). De gemeente staat bekend als recreatieve bestemming om Het Groene Woud en Van Gogh Nationaal Park te ontdekken. De aantrekkelijke en gastvrije kernen van Boxtel dienen als uitvalsbasis voor natuur, cultuur en erfgoed. De kernen hebben een aantrekkelijk aanbod van horeca, overnachtingsplekken, cultuur en winkels met lokale producten. Ook lopen er diverse wandel- en fietsroutes door het gebied en zijn er diverse horecapunten te vinden, met name rondom de natuurgebieden. De recreatieve sector in het buitengebied is de afgelopen jaren gegroeid. Dit betreft ontwikkelingen zoals kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie en kleinschalige horeca. Het Oertijdmuseum en recreatieplas De Langspier vormen een duidelijk cluster waar recreatie plaatsvindt.

2.3 Bebouwing

Tot slot is de in het buitengebied te vinden bebouwing kenmerkend voor de landschapsbeleving. De bebouwing in het buitengebied van de gemeente Boxtel is door de eeuwen heen voornamelijk agrarisch van karakter geweest en komt verspreid, in linten en gehuchten (bebouwingsclusters) met een wisselende dichtheid voor. Vanuit de bebouwingsclusters en -linten is vrijwel altijd doorzicht naar het achterliggende landschap mogelijk.

De overgangsgebieden van dorpen naar het buitengebied worden ook wel kernrandzone genoemd. Op veel plekken zie je een geleidelijke overgang ontstaan van de dichte bebouwing in de kernen naar het buitengebied met steeds meer doorzichten naar het achterliggende (vaak agrarische) landschap. In deze zones zijn vaak nog de wat meer aan het dorp gebonden functies te vinden, zoals sportvelden.

De oorspronkelijke bebouwing in het buitengebied was vaak geclusterd in een erfopzet. Dit is op veel plaatsen ook nog herkenbaar. Van oudsher is hierbinnen een hiërarchie te herkennen van de woning aan de weg en op het achtererf hieraan ondergeschikte bedrijfsbebouwing.



3. Visie

De uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie Boxtel en de programma's zijn leidend en bindend voor de hergebruiksmogelijkheden van VAB-locaties. Ook zijn er uitgangspunten van andere relevante thematische beleidsstukken relevant. Hieruit volgt onder meer dat het van belang is dat deze ontwikkelingen passen binnen de gebiedseigen kenmerken. Naast de verschillen per landschapstype is ook de (planologische) context zoals nabijheid van natuur- recreatieve- of stedelijke voorzieningen daarin relevant. Ook is het een uitgangspunt dat de ondergrond (bodem en water) sturend is. Deze visie bestaat daarom uit een aantal onderdelen. De paragraaf ruimtelijke kwaliteit maakt inzichtelijk met welke uitgangspunten nieuwe ontwikkelingen rekening moeten houden vanuit diverse thema's. Daarna worden de uitgangspunten bij verschillende hergebruiksmogelijkheden en daarbij behorende voorwaarden nader omschreven. Ook zijn de voorwaarden voor kleinschalige woningbouw inzichtelijk gemaakt.

3.1 Ruimtelijke kwaliteit

Boxtel, Liempde, Esch en Lennisheuvel worden omgeven door een waardevol buitengebied dat bestaat uit natuur, landgoederen en een kleinschalig agrarisch cultuurlandschap met mooie landbouwbedrijven en een karakteristiek populierenlandschap. Ontwikkelingen in het buitengebied moeten deze kwaliteiten versterken. Een aantal thema's is bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van een ontwikkeling en vraagt daarom aandacht bij herontwikkeling van vrijkomende agrarische bouwvlakken en ontwikkelingen in de bebouwingsclusters. Het is daarom belangrijk dat bij nieuwe ontwikkelingen de kansen onderzocht zijn in antwoord op de volgende vragen:

- wat is de landschappelijke karakteristiek van de plek en op welke wijze houdt de nieuwe ontwikkeling hier rekening mee en versterkt de nieuwe ontwikkeling deze?;
- welke cultuurhistorische waarde bevat de betreffende locatie en haar omgeving en op welke wijze houdt de nieuwe ontwikkeling hier rekening mee en versterkt de nieuwe ontwikkeling deze? Het gaat daarbij ook om zaken zoals de bescherming van houtwallen, oorspronkelijke boerenerven, gebouwen bijv. oude bakhuisjes, heggen, historische beplantingen, bolle akkers, aanwezige zand- en akkerpaden slootstructuren, leibomen, hoogteverschillen en boomgaarden oftewel over gebouwen en hun oorspronkelijke context en omgeving;
- welke natuurwaarden en doelen zijn in de omgeving van de nieuwe ontwikkeling te vinden. Op welke wijze versterkt de nieuwe ontwikkeling deze en op welke wijze wordt bijgedragen aan het versterken van de biodiversiteit?;
- op welke wijze draagt de nieuwe ontwikkeling bij aan de energietransitie en klimaat(adaptieve)doelstellingen en wordt rekening gehouden met de waterreserveringsdoelen?;
- op welke wijze wordt geborgd dat de beoogde herontwikkeling geen belemmering vormt voor omliggende (agrarische) bedrijven en het agrarisch grondgebruik in de omgeving?

Om een goede inpassing te borgen dient iedere nieuwe ontwikkeling gepaard te gaan met een kwalitatief goed stedenbouwkundig- en inrichtingsplan met analyse en toelichting gebaseerd op de uitgangspunten die gelden voor het landschap van de betreffende locatie en waarmee zichtbaar wordt op welke wijze de ontwikkeling invulling geeft aan de genoemde opgaven.

3.2 Functies bij hergebruik VAB

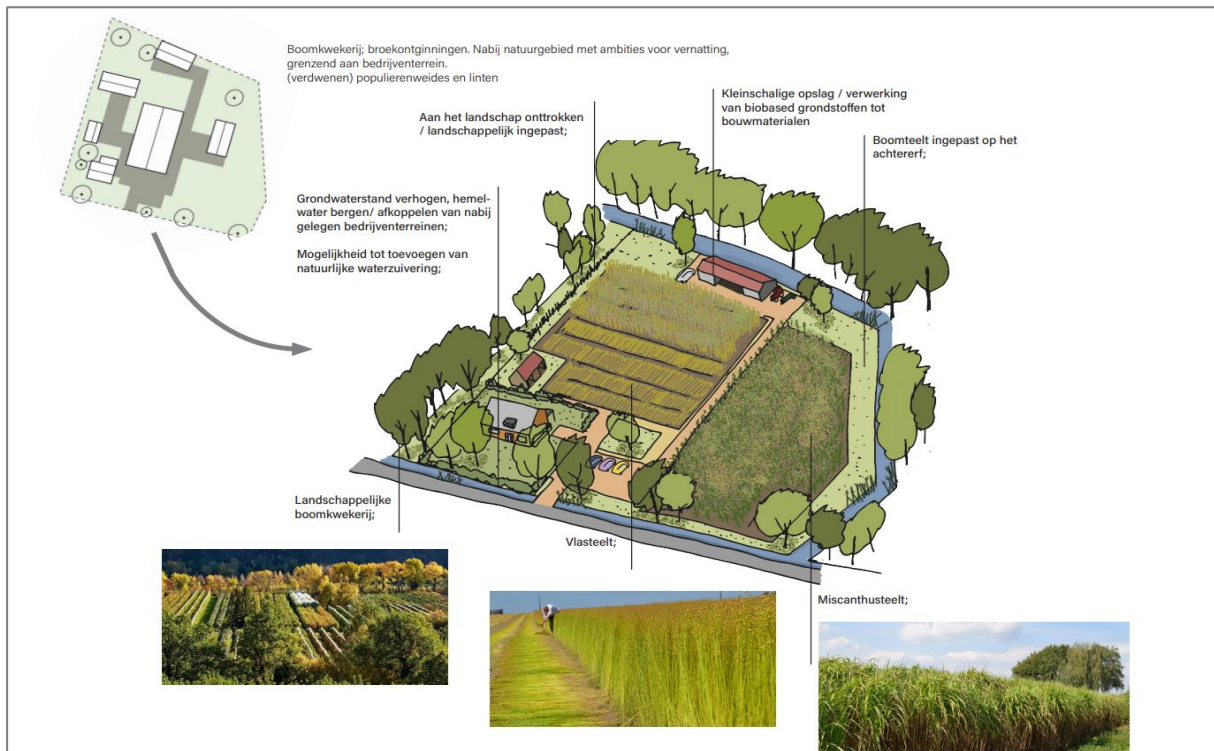
De agrarische sector blijft een belangrijke functie en economische drager in het buitengebied die met respect voor de omgeving hun bedrijfsvoering steeds verder verduurzamen.

Daarnaast zijn er agrariërs die willen stoppen met hun agrarisch bedrijf. Zij krijgen de mogelijkheid om binnen bepaalde randvoorwaarden van functie of verdienmodel te veranderen. Voor de gebouwen en erven ligt hierbij de nadruk op kleinschalige recreatieve voorzieningen en duurzame energieopwekking. Ontwikkelingen, zoals de transformatie naar kleinschalige woningenbouwontwikkeling, moeten passen binnen de identiteit en ontwikkelingsrichting van een gebied. Als de ontwikkelrichting kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk maakt is dit onder voorwaarden mogelijk. De agrarische gronden dienen indien mogelijk behouden te blijven voor de omslag naar duurzame landbouw en niet te worden ingezet voor teelten die veel water en/of chemische gewasbeschermingsmiddelen nodig hebben.

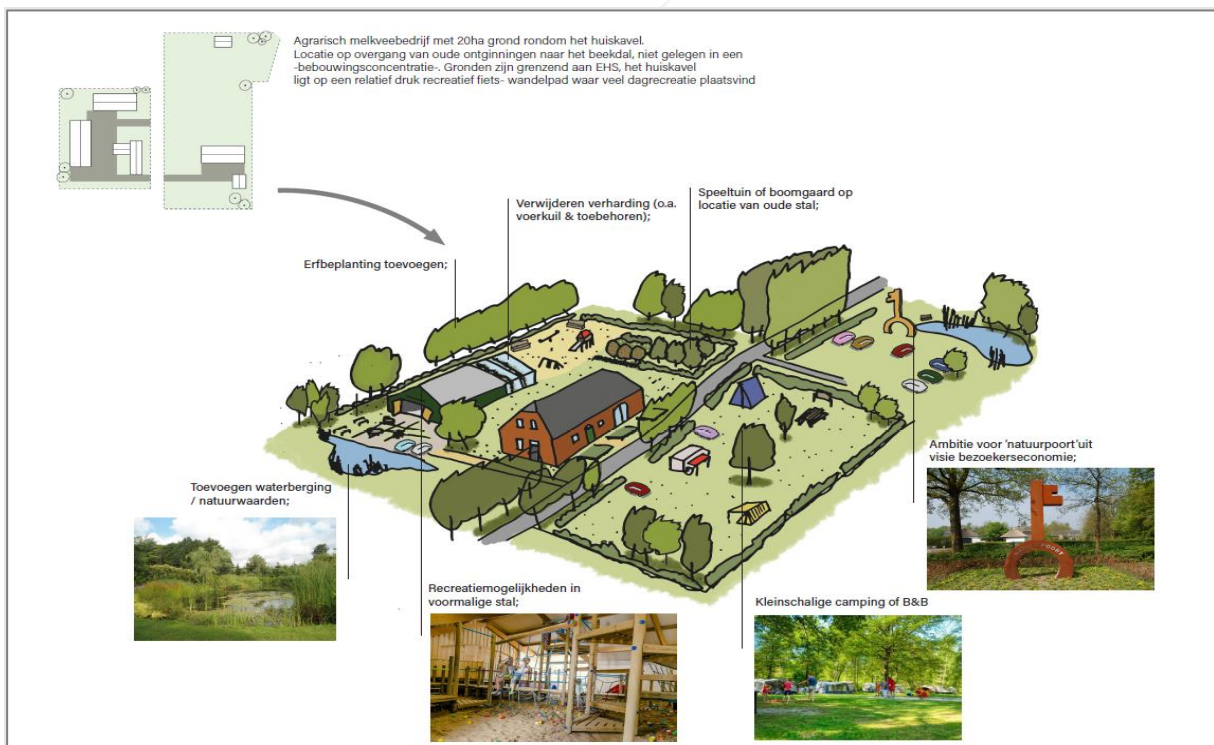
- Voor kleinschalige recreatieve functies eventueel in combinatie met kleinschalige horeca worden vooral kansen gezien op locaties in het beekdalenlandschap en het essen en kampenlandschap.
- Voor kleinschalige bedrijvigheid wordt beperkt ruimte gezien in het essen en kampenlandschap. In de heide- en broekontginningen worden ruimere mogelijkheden gezien voor bedrijvigheid.
- Het VAB-beleid is mede gericht op ontstening van het landelijk gebied en het behoud van een leefbaar buitengebied. Hierdoor zijn op alle voormalige agrarische bouwvlakken kleinschalige herontwikkelingsmogelijkheden. Wel geldt hierbij een beperking van de ruimte indien er sprake is van een locatie met weinig bebouwing of waarvoor de sloop van de bebouwing op grond van een ander project of een andere regeling (bijvoorbeeld de LBV³ en LBV+regeling) is of wordt vergoed.
- De mogelijkheden voor functiewijziging zijn in de basis kleinschalig. Er wordt in afwijking daarvan in specifieke gevallen ruimte gezien voor maatwerk indien dit voldoende bijdraagt aan de kwaliteit van het landelijk gebied en de ambities uit de Omgevingsvisie Boxtel. Hierbij dient de kwaliteitswinst zich niet te beperken tot uitsluitend het voormalig agrarisch bouwvlak maar ook op omliggende gronden een bijdrage plaats te vinden aan de met de Omgevingsvisie beoogde belevingswaarde, landschaps- natuur-, landbouw- en/of klimaatdoelen.

Ter inspiratie zijn er twee fictieve voorbeelden uitgewerkt:

³ Vergoeding voor sloop is impliciet opgenomen in deze vergoeding.



Afbeelding 3.1: fictief Voorbeelduitwerking van een herontwikkeling naar ander agrarisch gebruik



Afbeelding 3.2: Voorbeelduitwerking van een herontwikkeling naar 'Recreatie'

3.3 Wonen

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 op basis van de Omgevingsvisie 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 woningbouwontwikkeling⁴ aan een bebouwingslint, in een collectieve woonvorm of in een bebouwingscluster. Mits dit gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap waaronder sloop van bebouwing, past binnen de draagkracht van het gebied en de locatie passend is voor de beoogde doelgroep.

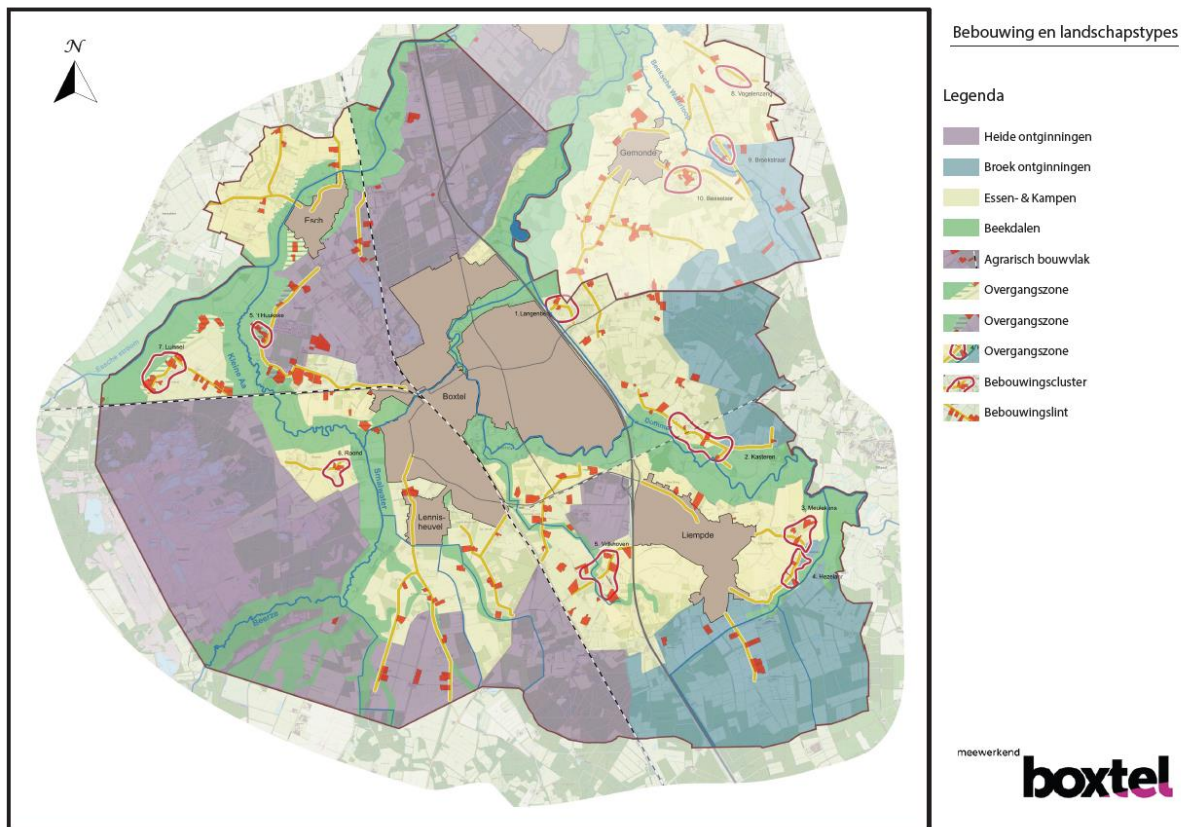
Het provinciaal beleid schrijft daarnaast ook voor dat het toevoegen van woningen in het buitengebied uitsluitend mogelijk is door te voldoen aan:

- de regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de 'Beleidsregel' omgevingsrecht Noord-Brabant hoofdstuk 7'. Hierin is vastgelegd welke fysieke tegenprestaties in de omgevingskwaliteit kunnen worden geleverd (bijv. sloop van gebouwen, verwijderen van voorzieningen, aanleg van natuur etc.) voor de bouw van een woning. Deze zijn verrekend in vaste bedragen die voor heel Brabant gelden;
- of door te voldoen aan:
- de regeling 'Maatwerk voor collectieve woonvormen' zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Uitgangspunt is woningbouw als hergebruiksmogelijkheid voor vrijkomende agrarische bouwvlakken, in ruil voor sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing en waarbij een goede landschappelijke inpassing wordt geborgd. Conform het Programma volkshuisvesting is hiervoor maatwerk mogelijk en zijn de stedenbouwkundige inpasbaarheid en de kwaliteitsverbetering leidend. Het heeft de voorkeur dat op basis van de kleinere maatwerktitels uit de provinciale Beleidsregel (bijvoorbeeld meerdere woningen in één bouwmassa) gebouwd wordt conform de ambities uit het Programma volkshuisvesting oftewel voldoende betaalbare en passende woningen voor met name starters, kleine huishoudens, doorstromende medioren en senioren (levensloopbestendig) aangevuld met woningen voor gezinnen met kinderen.

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).

⁴ Op grond van de Ladder Duurzame verstedelijking betreft een ontwikkeling met 12 of meer woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit is niet passend in landelijk gebied.



Figuur 3.1 Visiekaart bebouwingsconcentraties

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 Boxtel komen de beekdalen niet in aanmerking voor aanvullende woningbouw, vanwege de waterveiligheid;
- 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;
- 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 de provinciale regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' door te voldoen aan de Beleidsregel 'omgevingsrecht Noord-Brabant hoofdstuk 7' 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 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 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 landschap- en groenstructuren hiertussen worden versterkt. Er zijn uitsluitend clusters op de kaart opgenomen waar nog kansen worden gezien voor het toevoegen van woningen passend binnen de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van het gebied.

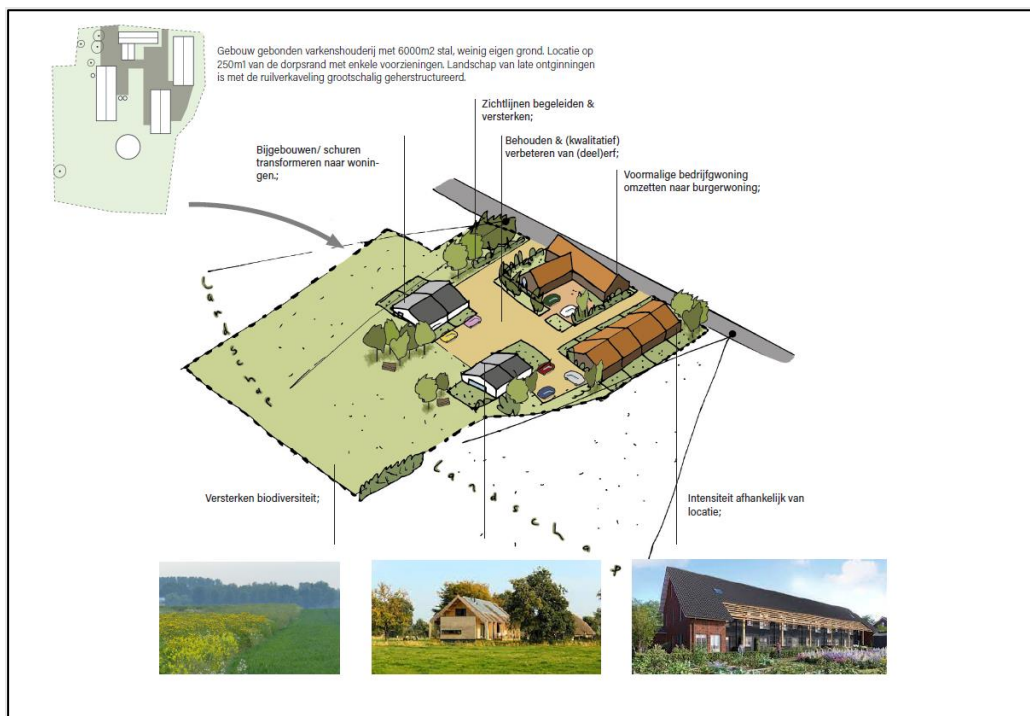
Voor collectieve woonvormen⁵ hoeft geen sprake te zijn van een bouwvlak gelegen binnen deze aangewezen bebouwingsconcentraties, maar deze zijn in ieder geval niet passend in de beekdalen en in en aansluitend aan het Natuurnetwerk Brabant. De gemeente staat positief tegenover deze initiatieven mits hierbij waar mogelijk sprake is van hergebruik van bestaande bebouwing en bij nieuwbouw sprake is van een afname van de huidige bebouwing met minimaal 25%. Wooncollectieven zijn uitsluitend mogelijk op een bestaand bouwvlak binnen de randvoorwaarden van het provinciaal beleid en het Programma Volkshuisvesting. Daarnaast dient te zijn aangetoond dat er vraag is vanuit de betreffende doelgroep en de locatie op gunstige afstand is gelegen van voorzieningen passend voor die doelgroep. Ook deze ontwikkeling mag omliggende (agrarische) bedrijven en het agrarisch grondgebruik in de omgeving niet hinderen.

Ter inspiratie is een fictief voorbeeld uitgewerkt van een herontwikkeling van een VAB naar wonen en van een VAB naar collectief wonen:

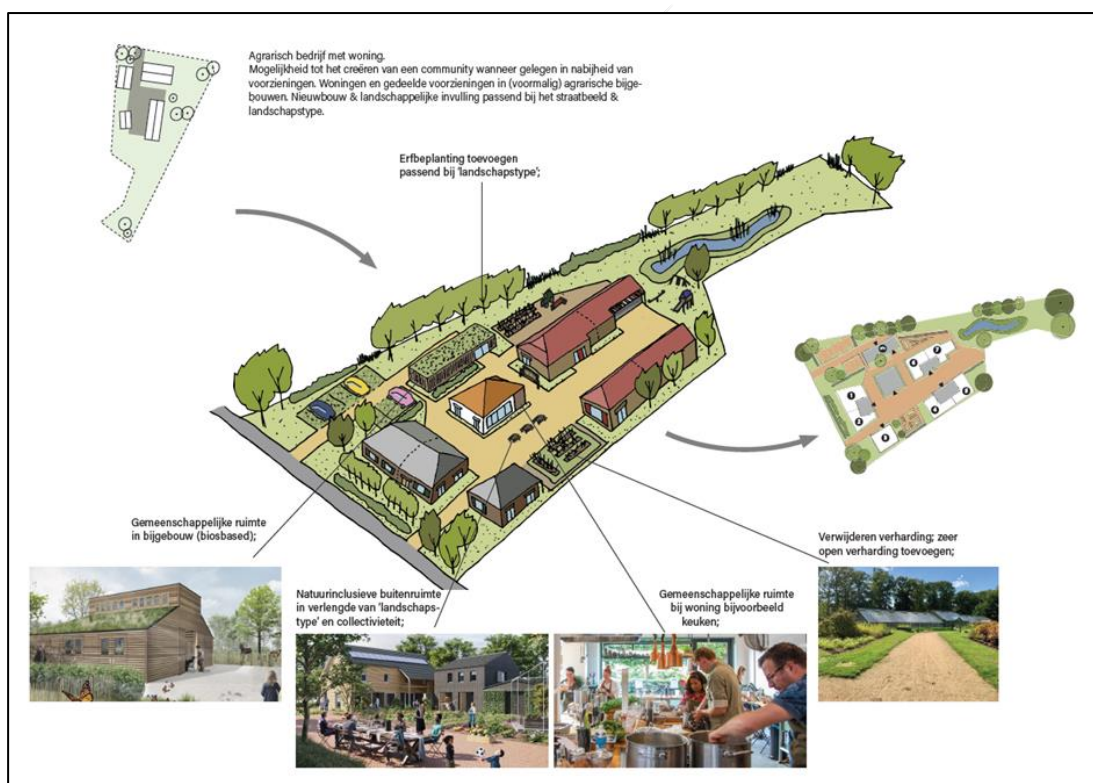
⁵ Onder collectieve woonvormen wordt verstaan:

- geclusterde woonvormen (o.a. voor ouderen)
- collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) met meerwaarde
- begeleid wonen en 'wonen met aandacht'.

Deze woonvormen worden voor een groot deel vanuit de maatschappij opgepakt en in ontwikkeling gebracht. De woonvormen worden ontwikkeld vanuit een specifiek concept, bijvoorbeeld het versterken van sociale innovatie zodat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen of met aandacht voor zorgcomponenten of vanuit specifieke duurzaamheidsdoelen.



Afbeelding 3.3 Voorbeelduitwerking van een herontwikkeling van agrarisch bouwvlak naar wonen



Afbeelding 3.4 Voorbeelduitwerking van een herontwikkeling van agrarisch bouwvlak naar collectief wonen

Verder is er een aantal foto's toegevoegd om een beeld te geven van het inpassen van woonbebouwing in het buitengebied:



Grote korrel en archetype passend bij buitengebied



Nieuw volume in harmonie met bestaande bebouwing en erf



Overgang tussen prive-landschap zorgvuldig ontwerpen



Mogelijkheden voor collectief wonen en gedeelde voorzieningen



Parkeren, berging en collectieve voorzieningen in eenduidig erfontwerp, bijvoorbeeld ingepast in groen en/of gebouw



Stal- schuurvolume met meerdere wooneenheden, bedendsagse interpretatie



Tiny house in boomgaard



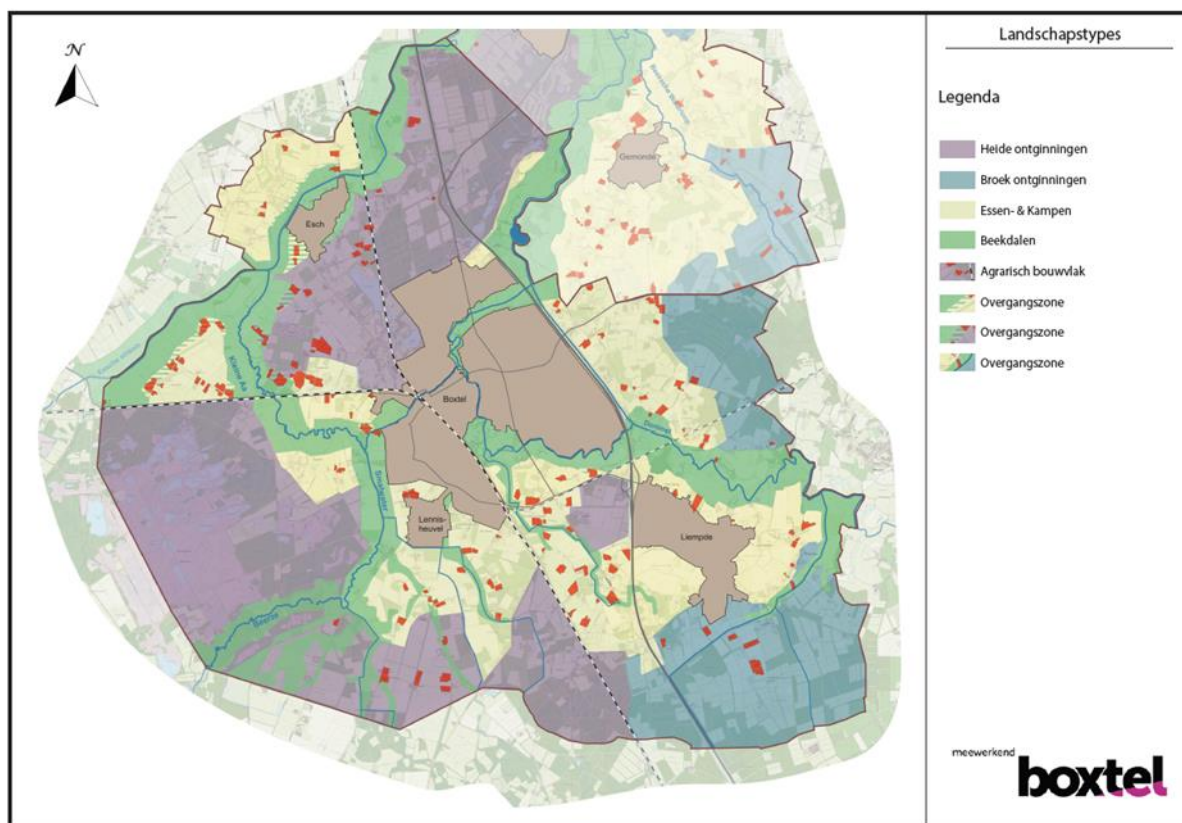
Overgang tussen prive-landschap zorgvuldig ontwerpen, bijvoorbeeld prive tuinen integreren in bouwvolume

4. Beleidsregels vrijkomende agrarische bouwvlakken gemeente Boxtel

Het huidige Omgevingsplan⁶ biedt beperkte mogelijkheden voor hergebruik van vrijkomende agrarische bouwvlakken. Er is daarom op basis van een gebiedsanalyse en de kaders uit de Omgevingsvisie Boxtel onderzocht onder welke voorwaarden de gemeente Boxtel mogelijkheden ziet voor:

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

4.1 Functiewijziging vrijkomende agrarische bouwvlakken



Figuur 4.1 gebiedsindeling VAB-beleid⁷

Op het moment dat de agrarische bedrijfsactiviteiten op een locatie zijn beëindigd is het mogelijk op deze locatie de hoofdfunctie en het gebruiksdoel van het bouwvlak te wijzigen. Hierbij geldt in ieder geval dat:

⁶ Het geldende bestemmingsplan is op basis van het overgangsrecht van de Omgevingswet het geldende omgevingsplan geworden.

⁷ Voor wat betreft het benoemde beekdal betreft het een benadering hiervan op basis van de kenmerken van het aldaar aanwezige landschap.

1. overtollige bedrijfsbebouwing⁸ dient te worden gesloopt, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt behouden;
2. buitenopslag is niet toegestaan. Indien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en goed landschappelijk ingepast, is maatwerk mogelijk;
3. eventuele bedrijfsmatige activiteiten worden uitgevoerd door de bewoner(s) of in opdracht van bewoners⁹;
4. ondersteunende detailhandel¹⁰ bij de activiteit ter plaatse tot een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m² is in beginsel voorstelbaar, passend binnen de maximaal toegestane maatvoering van de hoofdfunctie;
5. de ontwikkeling is op milieu hygiënische aspecten inpasbaar en er mag uitsluitend sprake zijn van een bedrijf in milieucategorie 1 en 2¹¹;
6. er is geen sprake van onevenredige publieks- en of verkeersaantrekkende werking en er zijn op eigen terrein voldoende parkeervoorzieningen, er is een goede verkeersontsluiting en de verkeersveiligheid komt niet in het geding;
7. er wordt zorg gedragen voor een goede ruimtelijke inpassing in relatie tot het buitengebied¹². Dit betekent in ieder geval dat de kansen onderzocht zijn in antwoord op de volgende vragen:
 - wat is de landschappelijke karakteristiek van de plek en op welke wijze houdt de nieuwe ontwikkeling hier rekening mee en versterkt de nieuwe ontwikkeling deze waar mogelijk?;
 - welke cultuurhistorische waarde bevat de betreffende locatie en haar omgeving en op welke wijze houdt de nieuwe ontwikkeling hier rekening mee en versterkt de nieuwe ontwikkeling deze waar mogelijk (gebouwen en hun oorspronkelijke context en omgeving)?;
 - welke natuurwaarden en doelen zijn in de omgeving van de nieuwe ontwikkeling te vinden. Op welke wijze versterkt de nieuwe ontwikkeling deze waar mogelijk en op welke wijze wordt bijgedragen aan het versterken van de biodiversiteit?;
 - op welke wijze draagt de nieuwe ontwikkeling bij aan de energietransitie en klimaat(adaptieve)doelstellingen en wordt rekening gehouden met de waterreserveringsdoelen?;
 - op welke wijze wordt geborgd dat de beoogde herontwikkeling geen belemmering vormt voor omliggende (agrarische) bedrijven en het agrarisch grondgebruik in de omgeving?;

⁸ Bedrijfsgebouwen die geen functie hebben voor de gewenste bedrijfsvoering.

⁹ In de nieuwe situatie blijft sprake van een bedrijfswoning en dit is een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

¹⁰ Beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de hier toegestane activiteiten;

¹¹ Bij bedrijvigheid behorende bij de milieucategorie 2 en hoger (maximaal 3.1) dient dit te worden aangetoond voor het aspect met de grootste richtafstand (geur, stof, geluid en/of gevaar) middels een kwantitatief onderzoek (verspreidingsberekening geur, verspreidingsberekening fijn stof, akoestisch onderzoek industrielawaai of QRA).

¹² Uitgangspunten hiervoor zijn te vinden in de diverse gemeentelijke visies en beleidsstukken m.b.t. deze thema's.

Beekdalen en Overgangszone	Essen & kampen	Heide ontginningen	Broek ontginningen
Inpassing in het kleinschalig besloten/half-open landschap	Inpassing in het kleinschalig landschap	Inpassing in het vlak en half-open landschap	Inpassing in de opzet van rechte wegen
Rekening houden met meanderende stromen met verkavelingen haaks op de beek	Rekening houden met onregelmatig gevormde kavels relatief smal- en lang	Rekening houden met rationale verkavelingsstructuur (blokverkaveling)	Bijdragen aan populierenlanen en- bosjes (voormalige) teelt
Bijdragen aan broekbossen en houtwallen - ook knotbomen en beemdgronden	Inpassing in gehuchten met een eigen karakter	Rekening houden met grootschalige landbouw als belangrijke drager	Inpassing in de blokverkaveling
Rekening houden met onregelmatige verkaveling met kromme wegen en zandpaden	Versterken van bosschages, bomenrijen en (hak)houtwallen	Inpassing in de opzet van rechte wegen	Rekening houden met het herkenbare slotenpatroon
Inpassing in een opzet van boerderijzwermen en lintdorpen	Inpassing in het kamerlandschap van open akkers en weiden omzoomd door lanen en bosranden.	Rekening houden met grote bos- en natuurcomplexen	Inpassing in het karakter van verspreide bebouwing langs wegen
Bescherming van open, bolle akkers	Versterken van bosvlakken (rabatten) van o.a. populier (bomenweides)	Inpassing in het karakter van bebouwing langs wegen	

Tabel 4.1: te respecteren kenmerken per landschapstype

8. de ontwikkeling moet een kwalitatief goed stedenbouwkundig- en inrichtingsplan¹³ met analyse en toelichting voor de totale erfinrichting (inclusief de bijbehorende bouwwerken, ontsluiting en parkeren) bevatten, gebaseerd op de uitgangspunten die gelden voor het landschapstype van de betreffende locatie zoals benoemd in tabel 4.1. Ook moet rekening worden gehouden met de opgaves met betrekking tot versterking van cultuurhistorische-, landschaps- en natuurwaarden, energietransitie, klimaat(adaptieve) doelstellingen en waterbergingsdoelstellingen;
9. functiewijzigingen anders dan naar wonen worden beschouwd als 'categorie 3 ontwikkelingen' in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Sloop die plaatsvindt op basis van deze beleidsregels maakt onderdeel uit van de bijdrage in de kwaliteitsverbetering van het landschap;
10. bij herontwikkeling geldt dat in de verschillende gebieden zoals opgenomen in figuur 4.1 wordt uitgegaan van de functies en daarbij behorend bebouwingsoppervlak zoals vastgelegd in onderstaande tabel 4.2¹⁴:

Functiewijziging naar:	Gebiedsindeling:			
	Beekdalen	Essen & kampen landschap en overgangszone	Heideontginningen	Broekontginningen
Wonen (uitsluitend wijzigen bestaande bedrijfswoning met	Bouwvlak van maximaal 1.500 m ² met 150 m ² aan bijbehorende bouwwerken. Van het oppervlakte te slopen bedrijfsbebouwing mag de helft worden toegevoegd tot een totaal oppervlakte van maximaal 400m ² * aan bijbehorend bouwwerk bij de woning.			

¹³ Door een ter zake deskundige.

¹⁴ In alle gevallen dient sprake te zijn van 1 hoofdfunctie en gelden de daarvoor opgenomen maatvoeringsbepalingen. Hierbinnen kan een combinatie met andere functies voorstelbaar zijn.

<i>bijgebouwen naar wonen)</i>			
<i>Recreatie (eventueel met maximaal 100 m2 ondersteunende daghoreca) ¹⁵ Voor een aansluitend campingterrein is in alle gevallen sprake van maatwerk.</i>	Bouwvlak van maximaal 1.500 m2. Naast behoud van de al aanwezige bedrijfswoning met maximaal 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken is 400 m2 (inclusief ondersteunende horeca) bedrijfsbebouwing toegestaan.	Bouwvlak van maximaal 2.000 m2. Naast behoud van de al aanwezige bedrijfswoning met maximaal 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken is 400 m2 (inclusief ondersteunende horeca) bedrijfsbebouwing toegestaan. Dit mag worden uitgebreid met 25% van de oppervlakte gebouwen die op de locatie wordt gesloopt tot een totaal van maximaal 1.000 m2* bedrijfsbebouwing.	Bouwvlak van maximaal 3.000 m2. Naast behoud van de al aanwezige bedrijfswoning met maximaal 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken is 400 m2 (inclusief ondersteunende horeca) bedrijfsbebouwing toegestaan. Dit mag worden uitgebreid met 25% van de oppervlakte gebouwen die op de locatie wordt gesloopt tot een totaal van maximaal 1.000 m2* bedrijfsbebouwing.
<i>Duurzame energieopwekking</i>	Een functiewijziging naar duurzame energieopwekking betreft een complexe afweging en vraagt daarom in alle gevallen om maatwerk.		
<i>Maatschappelijk</i>	Een functiewijziging tot maatschappelijk vraagt in alle gevallen om maatwerk vanwege de diversiteit aan functies die hierbinnen kunnen passen.		
<i>Bedrijf</i>	Niet toegestaan.	Bouwvlak van maximaal 2.000 m2. Naast behoud van de al aanwezige bedrijfswoning met maximaal 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken is 200 m2 bedrijfsbebouwing toegestaan. Dit mag worden uitgebreid met 25% van de oppervlakte gebouwen die op de locatie wordt gesloopt tot een totaal van maximaal 600 m2* bedrijfsbebouwing.	Bouwvlak van maximaal 3.000 m2. Naast behoud van de al aanwezige bedrijfswoning met maximaal 100 m2 aan bijbehorende bouwwerken is 400 m2 bedrijfsbebouwing toegestaan. Dit mag worden uitgebreid met 50% van de oppervlakte gebouwen die op de locatie wordt gesloopt tot een totaal van maximaal 1.000 m2* bedrijfsbebouwing.

¹⁵ Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt tot maximaal 20:00. Het houden van feesten en partijen valt niet onder daghoreca.

Functiewijziging naar:	Gebiedsindeling:			
	Beekdalen	Essen & kampen landschap en overgangszone	Heideontginningen	Broekontginningen
Statische opslag/binnen opslag	Conform voorwaarden die op grond van het Omgevingsplan op de betreffende locatie gelden (maximaal 1.000m2)		Bouwvlak van maximaal <u>2.500 m2</u> . Naast behoud van de al aanwezige bedrijfswoning met maximaal <u>100 m2</u> aan bijbehorende bouwwerken is <u>400 m2</u> bedrijfsbebouwing toegestaan. Dit mag worden uitgebreid met 50% van de oppervlakte gebouwen die op de locatie wordt gesloopt tot een totaal van maximaal <u>1.500 m2*</u> bedrijfsbebouwing.	
Agrarisch technisch hulpbedrijf/agrarisch verwant bedrijf (inclusief paardenhouderij) ¹⁶	Niet toegestaan.	Bouwvlak van maximaal <u>2.000 m2</u> . Naast behoud van de al aanwezige bedrijfswoning met maximaal <u>100 m2</u> aan bijbehorende bouwwerken is <u>400 m2</u> bedrijfsbebouwing toegestaan. Dit mag worden uitgebreid met 25% van de oppervlakte gebouwen die op de locatie wordt gesloopt tot een totaal van maximaal <u>1.000 m2*</u> bedrijfsbebouwing.	Bouwvlak van maximaal <u>5.000 m2</u> . Naast behoud van de al aanwezige bedrijfswoning met maximaal <u>100 m2</u> aan bijbehorende bouwwerken is <u>400 m2</u> bedrijfsbebouwing toegestaan. Dit mag worden uitgebreid met 50% van de oppervlakte gebouwen die op de locatie wordt gesloopt tot een totaal van maximaal <u>2.500 m2*</u> bedrijfsbebouwing.	
* het is niet toegestaan gebouwen in te zetten om te slopen voor meer bedrijfsbebouwing waarvoor op grond van een ander project of een andere regeling (bijv. LBV ¹⁷ of LBV+ regeling) vergoeding is verleend of verleend gaat worden.				

Tabel 4.2 overzicht functies en passende maatvoering binnen de gebiedsindeling, zie bijlage 4 voor een schematische voorbeelduitwerking.

11. op locatieniveau dient nader onderzoek gedaan te worden. Pas na een integrale ruimtelijke toets blijkt of de functiewijziging op de locatie mogelijk is. Daarbij worden (niet-limitatief) aspecten zoals de voorstelbaarheid van de functie op de betreffende locatie (samenhang met omgeving), inpasbaarheid binnen provinciaal beleid, archeologie en cultuurhistorie, geluidshinder, bedrijvigheid, verkeer, flora en fauna, waterhuishouding, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en geluid op locatieniveau bekeken en onderzocht;
12. de volgende functies zijn in ieder geval niet toegestaan:
 - a. kantoor met baliefunctie;
 - b. detailhandel met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 200 m²;
 - c. lawaaisport;¹⁸
 - d. mestbewerking.¹⁹

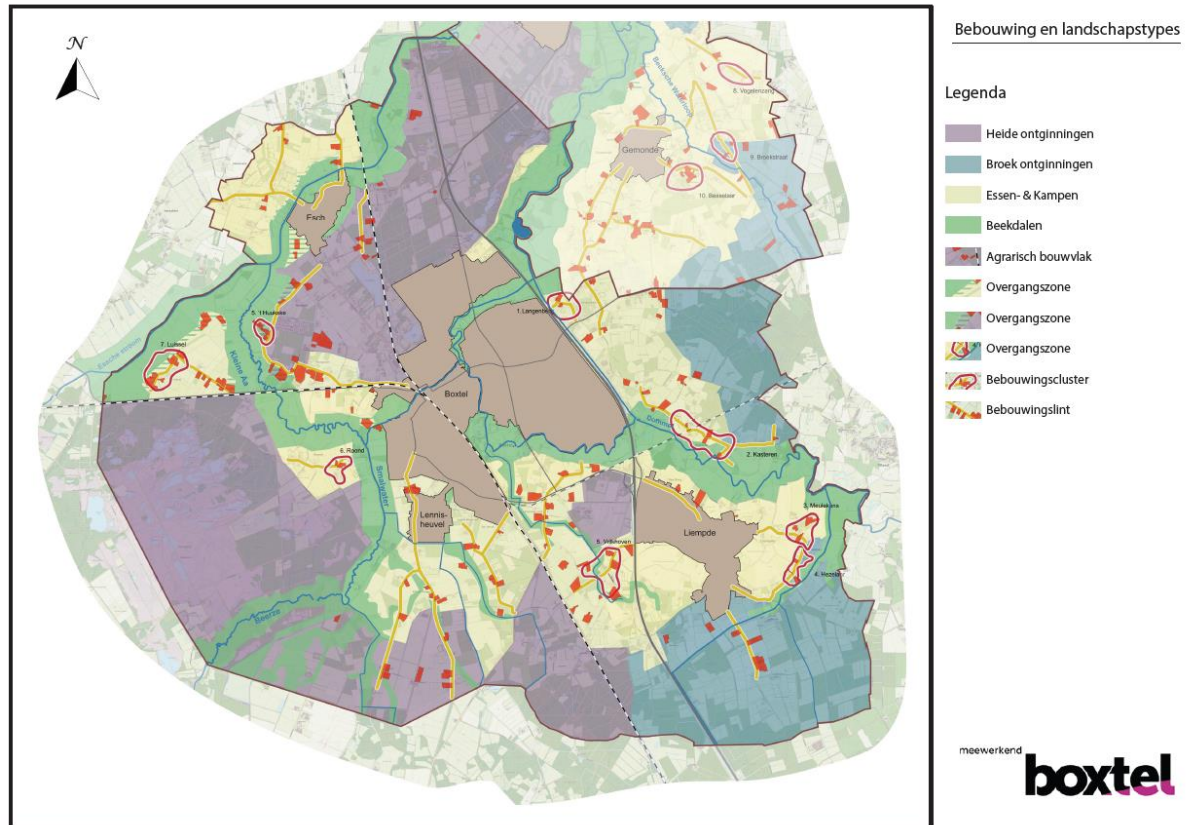
¹⁶ Dit betreft: agrarisch-technisch hulpbedrijf: bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, waaronder loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking; agrarisch-verwant bedrijf: bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

¹⁷ Vergoeding voor sloop is impliciet opgenomen in deze vergoeding.

¹⁸ Voorziening voor sportactiviteiten waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, de motorsport en de modelvliegsport.

¹⁹ De toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiëniseren of indamping van mest.

4.2 Woningbouw in het buitengebied (maatwerkwoningen en collectieve woonvormen)



Figuur 4.2 overzicht bebouwingslinten en -concentraties

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 op grond van de Omgevingsvisie 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 bebouwingscluster²⁰. Hierbij geldt in ieder geval dat:

1. het toevoegen van woningen uitsluitend mogelijk is door te voldoen aan:
 - de regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant en de 'Beleidsregel 'omgevingsrecht Noord-Brabant hoofdstuk 7'. Hierin is vastgelegd welke fysieke tegenprestaties in de

²⁰ Splitsing van bestaande woningen heeft een eigen afwegingskader en vormt geen onderdeel van dit beleid.

omgevingskwaliteit kunnen worden geleverd (bijv. sloop van gebouwen, verwijderen van voorzieningen, aanleg van natuur etc.) voor de bouw van een woning. Deze zijn verrekend in vaste bedragen die voor heel Brabant gelden;

of door te voldoen aan:

- de regeling 'Maatwerk voor collectieve woonvormen' zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
2. er dient sprake te zijn van een kleinschalige woningbouwontwikkeling buiten de beekdalen (zie fig. 4.2²¹). Het betreffende gebied dient het toe te voegen aantal woningen ook qua draagkracht aan te kunnen en de locatie dient passend te zijn voor de beoogde doelgroep. Hierover wordt per nieuw initiatief een afweging gemaakt. Er zijn uitsluitend woningen conform het Programma volkshuisvesting toegestaan (bijvoorbeeld meerdere woningen in één bouwmassa);
3. er wordt zorg gedragen voor een goede ruimtelijke inpassing in relatie tot het buitengebied²². Dit betekent in ieder geval dat de kansen onderzocht zijn in antwoord op de volgende vragen:
- wat is de landschappelijke karakteristiek van de plek en op welke wijze houdt de nieuwe ontwikkeling hier rekening mee en versterkt de nieuwe ontwikkeling deze waar mogelijk?;
 - welke cultuurhistorische waarde bevat de betreffende locatie en haar omgeving en op welke wijze houdt de nieuwe ontwikkeling hier rekening mee en versterkt de nieuwe ontwikkeling deze waar mogelijk (gebouwen en hun oorspronkelijke context en omgeving)?;
 - welke natuurwaarden en doelen zijn in de omgeving van de nieuwe ontwikkeling te vinden. Op welke wijze versterkt de nieuwe ontwikkeling deze waar mogelijk en op welke wijze wordt bijgedragen aan het versterken van de biodiversiteit?;
 - op welke wijze draagt de nieuwe ontwikkeling bij aan de energietransitie en klimaat(adaptieve)doelstellingen en wordt rekening gehouden met de waterreserveringsdoelen?;
op welke wijze wordt geborgd dat de beoogde herontwikkeling geen belemmering vormt voor omliggende (agrarische) bedrijven en het agrarisch grondgebruik in de omgeving?;

²¹ Voor de locaties binnen de aangewezen overgangszones wordt voor deze beoordeling niet uitgegaan van een ligging binnen het beekdal.

²² Uitgangspunten hiervoor zijn te vinden in de diverse gemeentelijke visies en beleidsstukken m.b.t. deze thema's..

Beekdalen en Overgangszone	Essen & kampen	Heide ontginningen	Broek ontginningen
Inpassing in het kleinschalig besloten/half-open landschap	Inpassing in het kleinschalig landschap	Inpassing in het vlak en half-open landschap	Inpassing in de opzet van rechte wegen
Rekening houden met meanderende stromen met verkavelingen haaks op de beek	Rekening houden met onregelmatig gevormde kavels relatief smal- en lang	Rekening houden met rationele verkavelingsstructuur (blokverkaveling)	Bijdragen aan populierenlanen en- bosjes (voormalige) teelt
Bijdragen aan broekbossen en houtwallen - ook knotbomen en beemdgronden	Inpassing in gehuchten met een eigen karakter	Rekening houden met grootschalige landbouw als belangrijke drager	Inpassing in de blokverkaveling
Rekening houden met onregelmatige verkaveling met kromme wegen en zandpaden	Versterken van bosschages, bomenrijen en (hak)houtwallen	Inpassing in de opzet van rechte wegen	Rekening houden met het herkenbare slotenpatroon
Inpassing in een opzet van boerderijzwermen en lintdorpen	Inpassing in het kamerlandschap' van open akkers en weiden omzoomd door lanen en bosranden.	Rekening houden met grote bos- en natuurcomplexen	Inpassing in het karakter van verspreide bebouwing langs wegen
Bescherming van open, bolle akkers	Versterken van bosvlakken (rabatten) van o.a. populier (bomenweides)	Inpassing in het karakter van bebouwing langs wegen	

Tabel 4.3: te respecteren kenmerken per landschapstype

- de ontwikkeling moet een kwalitatief goed stedenbouwkundig- en inrichtingsplan²³ met analyse en toelichting voor de totale erfinrichting (inclusief de bijbehorende bouwwerken, ontsluiting en parkeren) bevatten, gebaseerd op de uitgangspunten die gelden voor het landschapstype van de betreffende locatie zoals benoemd in tabel 4.3. Ook moet rekening worden gehouden met de opgaves met betrekking tot versterking van cultuurhistorische-, landschaps- en natuurwaarden, energietransitie, klimaat(adaptieve) doelstellingen en waterbergingsdoelstellingen;
- overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt behouden. Voor de functiewijziging en nieuwe functies gelden de voorwaarden zoals opgenomen in 4.1 Functiewijziging vrijkomende agrarische bouwvlakken;
- de ontwikkeling moet binnen het straatbeeld passen en/of dit versterken en het landschap respecteren en/of dit versterken. In veel situaties betreft dit een lage goot met een landelijke architectonische verschijningsvorm (kan ook hedendaags worden geïnterpreteerd) en uit te gaan van een in het betreffende gebied passende erfopzet;
- op locatieniveau dient nader onderzoek gedaan te worden. Pas na een integrale ruimtelijke toets blijkt of woningen daadwerkelijk op de locatie mogelijk zijn. Daarbij worden (niet-limitatief) aspecten zoals provinciaal beleid, archeologie en cultuurhistorie, geluidshinder, bedrijvigheid, verkeer- en mobiliteitstransitie, flora en fauna, waterhuishouding, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en geluid op locatieniveau bekeken en onderzocht;

²³ Door een ter zake deskundige.

8. woning(en) op grond van de Beleidsregel 'omgevingsrecht Noord-Brabant hoofdstuk 7' zijn uitsluitend toegestaan binnen een in figuur 4.2 aangewezen bebouwingslint of bebouwingscluster;
9. binnen een in figuur 4.2 aangewezen bebouwingslint zijn uitsluitend nieuwe woningen toegestaan op een bestaand bouwvlak²⁴ Op een bestaand bouwvlak mag uitsluitend een bouwmassa voor wonen conform onderstaande tabel worden gerealiseerd:

Toe te voegen bouwmassa voor wonen (inclusief bijbehorende bouwwerken) 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 ²⁵
600m ³	1200m ²	150m ²
800m ³	1600m ²	300m ²
1.000m ³	2.000m ²	500m ²
1.200m ³	2.600m ²	700m ²
1.400m ³	3.200m ²	900m ²
1.600m ³	3.800m ²	1.100m ²
1.800m ³	4.400m ²	1.300m ²
2.000m ³	5.000m ²	1.500m ²
2.200m ³	6.000m ²	1.700m ²
2.400m ³	7.000m ²	1.900m ²
2.600m ³	8.000m ²	2.100m ²
2.800m ³	9.000m ²	2.300m ²
3.000m ³	10.000m ²	2.500m ²

Tabel 4.4 overzicht in te leveren bouwvlak en te slopen bebouwing om bouwmassa voor wonen toe te voegen aan bebouwingslint. Zie bijlage 4 voor een aantal schematische voorbeelduitwerkingen

10. binnen een in figuur 4.2 aangewezen bebouwingscluster is het toevoegen van woningen toegestaan, mits dit gepaard gaat met sloop in het buitengebied van de gemeente Boxtel conform tabel 4.5 en planologisch is geborgd dat op de plaats waar de bebouwing wordt gesloopt vervanging hiervan niet meer is toegestaan:

Toe te voegen bouwmassa voor wonen (inclusief bijbehorende bouwwerken) op een bestaand bouwvlak	Minimaal te slopen feitelijk en legaal aanwezig oppervlakte gebouwen ²⁶
600m ³	150m ²
800m ³	300m ²
1.000m ³	500m ²

²⁴ Een bouwperceel waarbinnen het geldende omgevingsplan/bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat.

²⁵ Het is toegestaan om voor de op grond van deze tabel te slopen bebouwing, bebouwing in te zetten waarvoor voor de sloop ook subsidie is/wordt ontvangen of waarmee ook wordt voldaan aan de provinciale 'Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant hoofdstuk 7'. Bijvoorbeeld als op een locatie alle agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt vanwege deelname aan een LBV-regeling dan mag daarvoor woonbebouwing terug komen. Wel zal dan daarnaast nog voldoende in omgevingskwaliteit moeten worden geïnvesteerd conform de provinciale beleidsregel. Voor de gehanteerde maatvoering in de tabel is gezocht naar een logische verhouding op basis van de geïnventariseerde situatie op de bestaande agrarische bouwvlakken, zodat de maatvoering van de nieuwe woonbebouwing in verhouding staat tot de omvang van het agrarisch bedrijf dat op de betreffende locatie wordt gesaneerd.

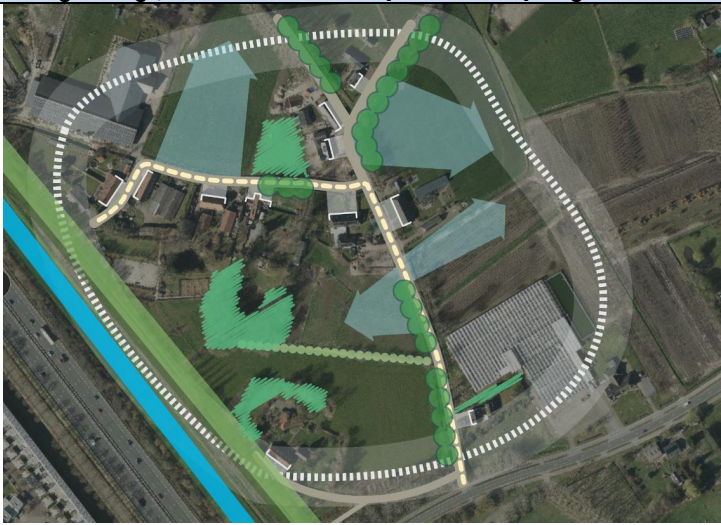
²⁶ Het is toegestaan om voor de op grond van deze tabel te slopen bebouwing, bebouwing in te zetten waarvoor voor de sloop ook subsidie is/wordt ontvangen of waarmee ook wordt voldaan aan de provinciale 'Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant hoofdstuk 7'. Bijvoorbeeld als op een locatie alle agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt vanwege deelname aan een LBV-regeling dan mag daarvoor woonbebouwing terug komen. Wel zal dan daarnaast nog voldoende in omgevingskwaliteit moeten worden geïnvesteerd conform de provinciale beleidsregel.

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
3.000m ³	2.500m ²

Tabel 4.5 overzicht te slopen bebouwing om bouwmassa voor wonen toe te voegen in een bebouwingscluster

11. Verder dient de nieuwe bebouwing in een bebouwingscluster ingepast te worden binnen de karakteristiek van het betreffende cluster, dient aandacht te worden besteed aan het versterken van doorzichten en rekening te worden gehouden met de uitgangspunten van het betreffende cluster zoals opgenomen in onderstaande tabel 4.6:

Legenda	
	Arcering bebouwingscluster
	Woning orientatie op weg
	Woning orientatie op erf
	Zichtlijn / doorzicht naar landschap
	Zicht op landschappelijke kamer
	Weg met Lint (gele onderbroken lijn)
	Recreatieve looproute (geel - zwart)
	Recreatieve fietsroute (blauw - zwart)
	Duitslijntje
	Historische wegenstructuur (deels verdwenen)
	Kapel
	Camping
	Recreatie overnachting
	Bomen in laanbeplanting en overige
	Houtwallen en lage beplanting
	EVZ-NNB
	Beek, waterloop en poelen
	Landschappelijk versterken entree cluster
	Waardevolle beplanting: te behouden /te versterken landschapselementen

Cluster	Te respecteren kenmerken/aandachtspunten:
1. Langenberg (cluster in essen/kampenlandschap, tegen het Dommeldal) 	• er is uitsluitend ruimte voor het toevoegen van woonbebouwing binnen het op deze kaart aangeduide bebouwingcluster; • bebouwing verschillende afstanden tot weg; • speelse rooilijnen volgen niet altijd de weg; • aandacht voor de te behouden/te versterken landschapselementen; • afwisselend kleinschalig coulissenlandschap met mozaiekverkaveling; • rekening houden met de zichtlijnen. 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; • bebouwing in een erfopzet voorstelbaar; • kansen voor aansluitingen op de historische wegenstructuur; • aandacht voor Natuurnetwerk Brabant en cultuurhistorie.

2. Kasteren (cluster in essen/kampenlandschap en deels beekdal)



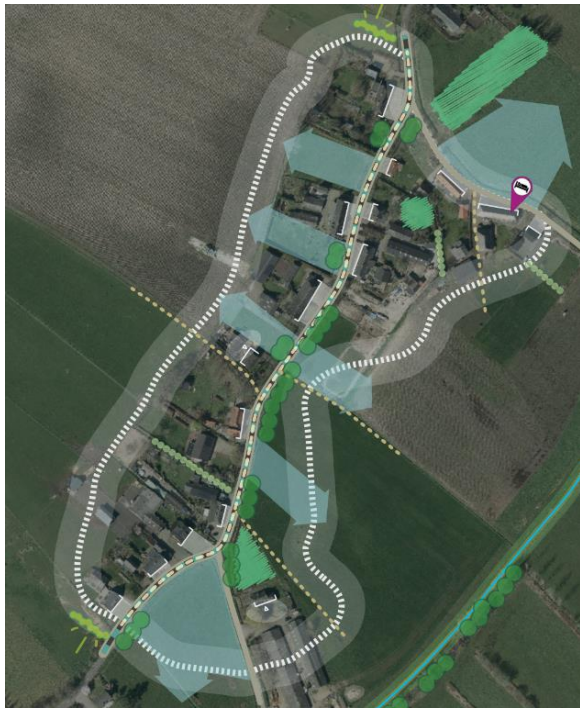
- er is uitsluitend ruimte voor het toevoegen van woonbebouwing binnen het op deze kaart aangeduide bebouwingcluster;
- in het beekdal is het toevoegen van wooneenheden niet toegestaan;
- bebouwing verschillende afstanden tot weg;
- speelse rooilijnen volgen niet altijd de weg;
- aandacht voor de te behouden/te versterken landschapselementen;
- rekening houden met de zichtlijnen. 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;
- bebouwing in een erfopzet voorstelbaar;
- aandacht voor Natuurnetwerk Brabant en bestaande landschappelijke kwaliteit;
- watersysteem en beekherstel (waterreserveringsgebied);
- aandacht voor cultuurhistorie o.a. monumentale boerderijen en bijbehorende erf-landschapsinrichting (bolle akkers), verdwenen watermolenlandschap, spoorlijn en station.

3. Meuleken (cluster in essen/kampenlandschap en deels broekontginningen)



- er is uitsluitend ruimte voor het toevoegen van woonbebouwing binnen het op deze kaart aangeduide bebouwingcluster;
- bebouwing verschillende afstanden tot weg;
- bebouwing voornamelijk langs de weg georiënteerd;
- aandacht voor de te behouden/te versterken landschapselementen;
- rekening houden met de zichtlijnen. 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;
- waterreserveringsgebied;
- bebouwing in een erfopzet voorstelbaar;
- kansen voor aansluitingen op de historische wegenstructuur. Specifiek het beleefbaar maken van het collectieve akkercomplex (toegankelijkheid landschapselementen).

4. Hezelaar (cluster in essen/kampenlandschap en deels broekontginningen)



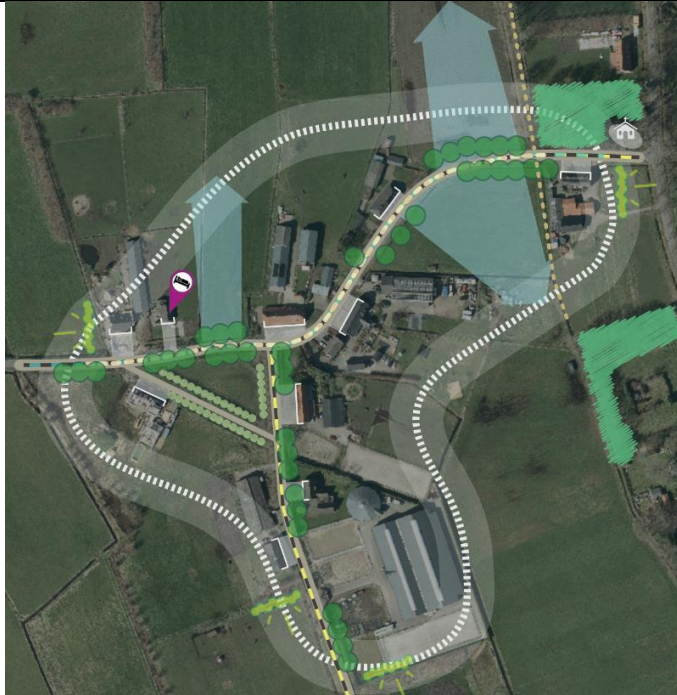
- er is uitsluitend ruimte voor het toevoegen van woonbebouwing binnen het op deze kaart aangeduide bebouwingcluster;
- voorkom aaneengroeien Meuleken;
- respecteer zichtlijnen over akkercomplex;
- Grote Waterloop aan oostzijde;
- beekdal(vormige laagte); elzen/populier/kleinschalige verkaveling;
- bebouwing verschillende afstanden tot weg;
- bebouwing voornamelijk langs de weg georiënteerd;
- aandacht voor de te behouden/te versterken landschapselementen;
- rekening houden met de zichtlijnen. 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;
- waterreserveringsgebied;
- bebouwing in een erfopzet voorstelbaar;
- kansen voor aansluitingen op de historische wegenstructuur: specifiek het beleefbaar maken van het collectieve akkercomplex (toegankelijkheid landschapselementen).

5. Vrilkhoven (cluster in essen/kampenlandschap)



- er is uitsluitend ruimte voor het toevoegen van woonbebouwing binnen het op deze kaart aangeduide bebouwingcluster;
- Blauwehoefse loop;
- beekdal(vormige laagte);
- bestaande bosjes met poelen;
- groenstructuur van voormalige rijksweg (begeleiding landschapselement populieren);
- kansen voor aansluitingen op de historische wegenstructuur;
- bebouwing verschillende afstanden tot weg;
- bebouwing voornamelijk langs de weg georiënteerd;
- aandacht voor de te behouden/te versterken landschapselementen;
- rekening houden met de zichtlijnen. 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;
- bebouwing in een erfopzet voorstelbaar;
- kansen voor aansluitingen op de historische wegenstructuur;
- aandacht voor Natuurnetwerk Brabant en cultuurhistorie.

6. De Roond (cluster in essen/kampenlandschap)



- 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. 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;
- waterreserveringsgebied;
- bebouwing in een erfopzet voorstelbaar;
- kansen voor aansluitingen op de historische wegenstructuur;
- aandacht voor Natuurnetwerk Brabant en cultuurhistorie;
- behoud open akkercomplexen, landschappelijke kwaliteit en groenstructuren.

7. 't Huukske (cluster deels in beekdal en deels heideontginningen)



- er is uitsluitend ruimte voor het toevoegen van woonbebouwing binnen het op deze kaart aangeduide bebouwingcluster;
- in het beekdal is het toevoegen van wooneenheden niet toegestaan;
- bebouwing op ruime afstand tot weg;
- bebouwing volgt de weg;
- aandacht voor de te behouden/te versterken landschapselementen;
- rekening houden met de zichtlijnen. 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;
- waterreserveringsgebied;
- bebouwing in een erfopzet/ voorstelbaar;
- kansen voor aansluitingen op de historische wegenstructuur;
- aandacht voor Natuurnetwerk Brabant en cultuurhistorie.
-

8. Luissel (cluster deels in essen/kampenlandschap en deels in beekdal)



- er is uitsluitend ruimte voor het toevoegen van woonbebouwing binnen het op deze kaart aangeduide bebouwingcluster;
- in het beekdal is het toevoegen van wooneenheden niet toegestaan;
- bebouwing verschillende afstanden tot weg;
- speelse rooilijnen volgen niet altijd de weg;
- aandacht voor de te behouden/te versterken landschapselementen;
- rekening houden met de zichtlijnen. 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;
- bebouwing in een erfopzet voorstelbaar;
- kansen voor aansluitingen op de historische wegenstructuur.

Tabel 4.6 overzicht te respecteren kenmerken en aandachtspunten per bebouwingscluster (zie voor een verdere uitwerking bijlage 5).

- wooncollectieven²⁷ conform mogelijkheden op grond van de Omgevingsvisie, het provinciaal beleid en het Programma Volkshuisvesting zijn toegestaan op een bestaand bouwvlak ²⁸ mits deze niet is gelegen in de beekdalen (fig. 4.2) of in en aansluitend op het Natuurnetwerk Brabant. Uitgangspunt is waar mogelijk hergebruik van de bestaande bebouwing of bij nieuwbouw een afname van de huidige op de locatie aanwezige bebouwing met minimaal 25%. Naast de afstand tot voorzieningen dient de ontwikkeling ook passend te zijn gezien de aanwezige gebiedskwaliteiten, bereikbaarheid en ontsluiting.

²⁷ Onder collectieve woonvormen wordt verstaan:

- geclusterde woonvormen (o.a. voor ouderen)
- collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) met meerwaarde
- begeleid wonen en 'wonen met aandacht'.

Deze woonvormen worden voor een groot deel vanuit de maatschappij opgepakt en in ontwikkeling gebracht. De woonvormen worden ontwikkeld vanuit een specifiek concept, bijvoorbeeld het versterken van sociale innovatie zodat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen of met aandacht voor zorgcomponenten of vanuit specifieke duurzaamheidsdoelen.

²⁸ Een bouwperceel waarbinnen het geldende omgevingsplan/bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat.

4.3 Maatwerk

1. Het kan in een specifiek geval voorkomen dat zich een initiatief aandient dat niet past binnen dit afwegingskader, maar waarvan de gemeente en provincie constateren dat het 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 Boxtel. Indien een dergelijk initiatief zich niet beperkt tot uitsluitend het voormalig agrarisch bouwvlak, maar daarmee wel een duidelijke meerwaarde realiseert in relatie tot de geformuleerde doelstellingen van dit beleidskader kan besloten worden tot het aangaan van een maatwerkafspraken, zodat in afwijking van paragraaf 4.1 en 4.2 meer ruimte kan worden geboden. 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 belevingswaarde, landschaps- natuur-, landbouw- en/of klimaatdoelen. Hiervan kan ook sprake zijn indien de ontwikkeling meerdere overbelaste situaties op het gebied van geur opheft.
2. 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.

Bijlagen



Bijlage 1: Begrippenlijst

agrarisch bedrijf

bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig-agrarisch bedrijf;

agrarisch-technisch hulpbedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, waaronder loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking;

agrarisch-verwant bedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

bebouwing

bouwwerken;

bebouwingscluster

vlakvormige verzameling van bebouwing die geheel of gedeeltelijk in Landelijk gebied ligt;

bebouwingsconcentratie

kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

bebouwingslint

min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg, die geheel of gedeeltelijk in Landelijk gebied ligt;

bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

bestaand bouwperceel

bouwperceel waarbinnen het geldende omgevingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat;

bouwvlak

aaneengesloten virtueel of aangeduid vlak, waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, en dat bestaat uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen

zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;

buitenopslag

het in de open lucht opslaan van goederen en materialen die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven zonder dat deze een bewerking ondergaan en zonder dat deze verhandeld worden alsmede het stallen van machines voertuigen en werktuigen ten behoeve van de bedrijfsvoering op het perceel;

collectieve woonvorm

- geclusterde woonvormen (o.a. voor ouderen)
- collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) met meerwaarde
- begeleid wonen en 'wonen met aandacht'.

Deze woonvormen worden voor een groot deel vanuit de maatschappij opgepakt en in ontwikkeling gebracht. De woonvormen worden ontwikkeld vanuit een specifiek concept, bijvoorbeeld het versterken van sociale innovatie zodat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen of met aandacht voor zorgcomponenten of vanuit specifieke duurzaamheidsdoelen.

cultuurhistorische waarde

sporen, objecten en structuren die onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling;

daghoreca

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt tot maximaal 20:00. Het houden van feesten en partijen valt niet onder daghoreca;

energietransitie

de overgang van het gebruik van fossiele energie naar energie uit hernieuwbare bronnen;

gebouw

constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart;

kernrandzone

overgangszone van stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies;

klimaat(adaptieve)doelstelling

voorbereiden op de risico's van het veranderende klimaat en hierop de omgeving aanpassen;

landbouw

akkerbouw, weidebouw, veehouderij, tuinbouw, waaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen, en elke andere vorm van bodemcultuur;

landschappelijke karakteristiek

de waardering van aanwezige kenmerken, zoals *verkavelingen, oude waterlopen, bodemschatten of soortenrijkdom van planten en dieren*

natuurwaarden

aanwezige en potentiële ecologische waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, waterhuishouding, kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, mate van stilte, donkerte, openheid, landschapsstructuur en belevingswaarde;

ondersteunende detailhandel

beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de hier toegestane activiteiten;

statische opslag

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;

vrijkomende agrarische bebouwing

bedrijfsgebouwen die geen functie hebben voor de agrarische bedrijfsvoering;

vrijkomend agrarisch bouwvlak

een voor agrarisch gebruik toegewezen bouwvlak waar de agrarische bedrijfsvoering is gestaakt;

waterreserveringsdoelen

ruimte reserveren voor het vasthouden van water bovenstrooms, ruimte reserveren voor het bergen van overtollig water, beperken van bouwen in lage en natte gebieden
compensatie van versnelde afvoer van water door (nieuwe) verharding, bijvoorbeeld door het verbreden van waterlopen.

Bijlage 2: Uitkomsten consultatie stakeholders



UITKOMST CONSULTATIE STAKEHOLDERS

VAB-beleid Boxtel

Gemeente Boxtel
Juli 2024

1. Inleiding

In het 2^e kwartaal 2023 stelde het college de bestuursopdracht VAB-beleid vast met daarin de processtappen om te komen tot beleid voor vrijkomende agrarische bouwvlakken in Boxtel. Dit om op basis van een gebiedsanalyse en kaders uit het (in voorbereiding zijnde) beleid te komen tot een ontwikkelvisie uitgewerkt in concrete beleidsregels voor:

- herbestemmen vrijkomende agrarische bouwvlakken;
- mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied (maatwerkwoningen en collectieve woonvormen);
- maatwerk.

Een belangrijke stap hierbij is het voor raadpleging voorleggen van de conceptvisie en beleidsregels aan belangenbehartigers en de provincie. Dit om op basis van de daardoor ontvangen input te komen tot een conceptvisie en -beleidsregels die voor raadpleging kunnen gaan worden voorgelegd aan de inwoners.

In maart 2024 is een grote groep belangenbehartigers (waaronder ZLTO, natuurverenigingen, waterschap, ondernemersverenigingen, lokale vertegenwoordigers van Recron en Horeca Nederland, heemkundekringen en wijk- en dorpsraden) en provincie uitgenodigd om input te leveren op de door de gemeente voorbereide conceptopzet. De hierbij ontvangen reacties zijn gebundeld in deze nota en deze input is meegewogen in de verdere uitwerking van de conceptvisie en beleidsregels.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze nota wordt een weergave gegeven van de ingekomen reacties en deze worden vervolgens beantwoord.

2. Ingekomen reacties belangenbehartigers

Als vervolg op de uitnodiging om met ons mee te denken met het VAB-beleid voor de gemeente Boxtel zijn reacties ontvangen van:

1. Heemkundekring De Kleine Meijerij
2. ZLTO
3. Heemkunde Boxtel
4. KHN
5. Dorpsberaad Liempde
6. Provincie Noord-Brabant

1. Heemkundekring De Kleine Meijerij

Als heemkundekring De Kleine Meijerij, nemen wij graag de mogelijkheid aan, op hoofdlijnen te reageren op het toekomstige VAB BELEID.

Duidelijk is dat op vele van de plaatsen waar agrarische bebouwing voorkomt er sprake is van een lange, soms eeuwenlange, bewoning en gebruik van die locatie voor agrarische bedrijfsvoering. Immers vele van de locaties zijn gesitueerd op de wat hoger gelegen gebieden in het landschap of op de overgangszones van de hogere drogere gronden en de nattere beekdalen.

In de lagenbenadering zijn deze erg van belang. Archeologisch gezien zijn deze plaatsen erg interessant en zijn dit ook de plaatsen uit het verleden waar diverse vindplaatsen zijn geweest van vele sporen uit het verleden. Denk aan de Romeinse graven welke in de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw in Esch zijn blootgelegd. Maar ook de nog aanwezige sporen van bewoning in de ijzertijd en ontwikkeling van landbouw en nijverheid op die locaties mogen we zeker niet uit het oog verliezen. Maar ook sporen van een jonger verleden, zoals de heideontginningen etc.

Het Boekwerk Het Stroomgebied van de Dommel, "Een Gebiedsbiografie" verschenen in april 2023, geeft een heel helder beeld van wat er zich afspeelde in de verschillende perioden in onze omgeving Boxtel, Lennisheuvel, Liempde en Esch. Maar het geeft ook een goed beeld waar vanuit het verleden, in het heden nog sporen zichtbaar zijn en waar de verwachtingswaarden hoog mogen zijn rond het aanwezig zijn van archeologische zaken uit het verleden, van verre ijzertijd tot vandaag en alles wat daartussen zit.

Wij vragen de gemeente dan ook in het VAB-beleid, nadrukkelijker dan nu het geval is, bescherming en borging van de waarden en nog aanwezige zaken vanuit het verleden. Dit in de diverse lagen van de gekozen lagenbenadering

Het gaat ons dus niet alleen om agrarische gebouwen, bijv. een historische boerderij, Vlaamse schuur, karschop, mestvaalt etc., maar ook wat in de ondergrond mogelijk nog verborgen ligt, als ook de overige gebruikswaarden op het boerenerv vanuit het verleden.

Zoals de bescherming van houtwallen, oorspronkelijke boerenerven, oude bakhuisjes, heggen, historische beplantingen, bolle akkers, aanwezige zand- en akkerpaden slootstructuren, leibomen, hoogteverschillen boomgaarden etc. Allen zaken welke rechtstreeks verbonden waren aan de voormalige agrarische bedrijfsvoering.

Graag zien wij regels ten aanzien van behoud, herstel en versterking hiervan terugkomen in het toekomstige VAB Beleid. Een integraal beleid wat niet alleen gaat om ons inziens over gebouwen, maar over gebouwen en hun oorspronkelijke context en omgeving.

Waarbij deze samen integraal het agrarisch bouwvlak vullen en dit weer onderdeel uitmaakt van het omliggende landschap, ons verleden, onze cultuur en onze toekomst.

We behouden ons het recht voor om later nog aanvullende zaken te benoemen in het kader van het in ontwikkeling zijnde VAB Beleid. We realiseren ons terdege dat we zeker niet volledig zijn in deze reactie. Maar graag denken wij met u mee.

We zijn blij met de gegeven mogelijkheid om al in dit vroege stadium van de beleidsvorming mee te mogen denken over de inrichting van onze leefomgeving.

Met belangstelling zien wij de uitwerking van het VAB Beleid tegemoet.

Reactie

Wij delen uw visie dat het in het kader van de ruimtelijke kwaliteit niet alleen moet gaan om het beschermen van cultuurhistorische bebouwing maar ook alle daarmee in en onder het landschap samenhangende componenten. Dit wordt daarom aangevuld met de door u benoemde suggesties.

2. ZLTO

U heeft ons als lokale ZLTO afdeling gevraagd om daar over mee te denken. Uiteraard willen wij dit graag doen daar wij het van groot belang vinden dat er een VAB beleid komt. Wij hebben al ruim 2 jaar geleden hierom gevraagd en zijn verheugd dat er nu eindelijk een opzet ter behandeling ligt. Goede beleidsregels kunnen voor stoppende als zowel voor toekomstgerichte Agrarische bedrijven kansen en mogelijkheden bieden maar mogelijk ook beperkingen.

Wij hebben geconstateerd dat er een grote overlap zit in de voorzet van beide gemeentes en roept deze ook vragen bij ons op.

Hierbij als ZLTO afdeling Dommel en Aa onze reactie op de voorzetten VAB- beleid. Gezien dat er een grote overlap is in beide beleidsregels hebben onze punten betrekking op de opzetten van beide gemeentes.

Als ZLTO zijn wij een belangenbehartiger voor onze leden, dit zijn in eerste instantie de agrarische ondernemers en gezinsbedrijven welke een toekomst gericht bedrijf hebben met al dan niet mogelijke opvolgers. Het is voor ons maar ook voor de maatschappij als zowel het landelijk gebied van belang dat er in onze gemeentes gangbare agrarische bedrijven blijven met mogelijkheden om toekomstgericht te blijven ondernemen. Daarnaast hebben wij ook leden welke gestopt zijn of overwegen om op korte of wat langere termijn te stoppen met hun agrarisch bedrijf.

Voor deze laatste groep is het ook van groot belang dat zij mogelijkheden hebben op hun VAB locatie om te saneren, andere bedrijfsvorm aan te nemen en of ander activiteiten te kunnen ontplooiën.

In de Aanleiding (1.1) van de opzet wordt beschreven dat o.a. de uitgangspunten vanuit de ontwerp- omgevingsvisie leidend en bindend zullen zijn. Als ZLTO hebben wij voor dit ontwerp een zienswijze ingediend. Almede ook diverse agrariërs uit beide gemeenten. Worden de punten

die wij in onze zienswijze hebben aangedragen meegenomen, afgewogen en aangepast in de opzet van het VAB-beleid? En krijgen wij krijgen wij deze nog te zien voor een en ander definitief wordt?

Onder Ruimtelijke kwaliteit (3.1) worden 4 punten aangedragen voor onderbouwing van nieuwe ontwikkeling ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee worden nogal wat voorwaarden genoemd waaraan moet worden voldaan, dit schrikt af, het werkt ook kostenverhogend en belemmert maatwerk. Moet een nieuwe ontwikkeling / initiatief op VAB locatie voor al deze 4 punten versterking realiseren? Voor de stoppende agrariër moet het wel economisch haalbaar en betaalbaar zijn. Daarnaast missen wij een 5e punt. Namelijk: Is een nieuwe ontwikkeling / initiatief op VAB locatie een belemmering voor bestaande bedrijven in de nabije omgeving?

Gelden de regels van het VAB beleid ook voor bestaande bedrijven die bijvoorbeeld:

- een nevenactiviteit willen starten.
- een vorm van mestbewerking wil doen al dan niet op hun bouwblok of er buiten.
- aan waterberging willen doen voor hun eigen watervoorziening of commercieel voor andere agrarische bedrijven.
- teeltondersteuning al dan niet in op hun bouwblok of op aangelegen percelen willen realiseren. (bijvoorbeeld zonnepanelen bovenop T.O. bij zacht fruit)
- allerlei vormen van kleinschalige energieopwekking voor eigen bedrijf willen realiseren
- Gelden deze regels bijvoorbeeld ook voor de locatie van de Herenboeren?

Functies bij hergebruik VAB (3.2) Men geeft aan dat er in de eerste plaats kansen gezien worden om vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (bouwvlakken) in te zetten voor de duurzame landbouw. Vooral de vrijkomende agrarische gronden dienen hiervoor zoveel mogelijk behouden te blijven. Als ZLTO vinden wij dit ook zeer belangrijk maar hebben wel hierbij de kanttekening dat het merendeel van de moderne en gangbare agrarische bedrijven duurzaam bezig is en dat deze gronden dus ook beschikbaar moeten blijven voor deze bedrijven. Wat verstaat u onder Duurzame landbouw?

Toerisme, recreatie initiatieven en in beginsel kleinschalige recreatieve functies evt. met kleinschalige horeca welke mogelijk in de loop van jaren kunnen uitgroeien van nevenactiviteit naar hoofdactiviteit mag geen overhand nemen. Dit mag nimmer een belemmering zijn of worden voor de nabije bestaande agrarische bedrijven.

Bij bolletje 3 wordt stapelen van regelingen uitgesloten wordt. Waarom? Dit biedt immers kansen voor overbelaste situaties. Verder wordt genoemd dat LBV een sloopvergoeding is. LBV+ heeft wel een sloopvergoeding LBV heeft geen sloopvergoeding. Welke rol speelt LBV bij agrarische bedrijven zonder extra landbouwpercelen behalve het eigen bouwblok?

Wonen (3.3) Het is goed en soms ook zelfs noodzakelijk dat er voor een evt. sanering van een VAB locatie onder voorwaarden kansen worden gezien voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Hiervoor is wel landschappelijke inpassing, inpasbaarheid en een kwaliteit verbetering leidend. De nieuwe woningen en evt. aanleg van nieuw groen, lees natuur mogen nimmer een belemmering zijn of worden voor de nabije bestaande agrarische bedrijven. Mocht dit toch overkomelijk zijn of worden, wordt er dan een financiële compensatie aangeboden aan de nabije agrarische bedrijven die hierdoor beperkt worden?

Mogen er meerdere bedrijfsfuncties zijn op VAB locatie in beekdal?

Wat wordt er verstaan onder een Agrarisch aanverwant bedrijf en krijgt deze dezelfde mogelijkheden / beleidsregels als een gangbaar bedrijf met Agrarische hoofdactiviteit.

Functiewijziging VAB locaties (4.1)

Punt 1 Waarom uitsluiten van LBV+ en LBV locaties voor een stukje herontwikkeling in woningbouw? Dit werpt grote beperkingen op ons inziens. Een andere regeling alleen is vaak onvoldoende om te stoppen. Als men wil dat (intensieve) agrarische bedrijven moeten verdwijnen om het buitengebied aantrekkelijker te maken dan bieden regelingen om te stapelen juist kansen om aan te sluiten op een saneringsregeling. Andere gemeenten zien het juist als een kans om in te spelen op de vraag naar goedkopere (starters) woningen.

Punt 3, buitenopslag is niet toegestaan. Als bijv. een hovenier/ groenvoorziener een VAB locatie invult dat moet buitenopslag van aanverwante harde materialen en kleinschalige opslag van grond of compost mogelijk zijn.

Punt 4, activiteiten die worden uitgevoerd door derden in opdracht of in samenwerking met stoppende of verbredende agrariër. . Waarom? Denk hierbij bijvoorbeeld aan kinderopvang of dagbesteding. Hiervoor zijn vakdiploma's nodig die een stoppende agrariër niet heeft.

Punt 8: Statische opslag zien wij niet als verkeer aantrekkende werking.

Punt 9: zie onze eerdere opmerking bij 3.1

Waar is de kaart van de Gebiedsindeling figuur 4.1 (Boxtel) op gebaseerd? Welke beekdalgrens wordt aangehouden daar dit zover wij weten nog nergens definitief bepaald is en vast staat. De jurisprudentie van de grens van de beekdalen ontbreekt nog? Er liggen een flink aantal agrarische bedrijven in het beekdal van Boxtel en hier komen in de nabije toekomst ook diverse VAB locaties welke onevenredige en kleine mogelijkheden hebben in dit VAB Beleid.

Woningbouw op VAB locaties (4.2) Ook hier is niet duidelijk of locaties die gebruik maken van LBV of LBV+ wel woningbouw kunnen ontwikkelen en of er bouwtitels gekocht moeten worden?

4.2.3 en 4.3.8 hier wordt veel inpassing en voorwaarden gevraagd. Dit mag enerzijds nimmer een belemmering zijn voor omliggende bedrijven en werkt anderzijds extra kosten verhogend waardoor de wens betaalbare woningen onder druk komt. Er wordt al een verbetering geboden waarom niet sober en doelmatig?

Bijlage 5 Bebouwingsclusters. Zo min mogelijk inritten bijmaken en bestaande gebruiken mag een streven zijn maar moet geen eis worden. Soms is het beter m.b.t. tot al bestaande voorzieningen, vanwege verkeersveiligheid en (ruimtelijke) omgeving om wel een inrit toe te voegen.

Op de afbeeldingen staan gebieden omcirkeld waar bebouwing mogelijk is. Hoe gaat men om met VAB locaties buiten deze lijnen? Zijn deze lijnen bindend of is de grens van een bebouwingscluster flexibel zodat een VAB locatie nabij de grens ook bebouwingsmogelijkheden kan krijgen? Ook staan er in de clusters zichtlijnen ingetekend. Wordt alleen VAB beleid geldend / toegestaan binnen deze zichtlijnen?

Als ZLTO pleiten wij ervoor dat de aanvraag voor een VAB locatie initiatief, toetsing van de beleidsregels en een evt. daaruit voorkomend Maatwerk traject behandeld wordt door een team van ambtenaren van verschillende geledingen en zo nodig een externe onafhankelijk adviseur. Ook de verantwoordelijke wethouder welke VAB beleid en ruimtelijke ordening in portefeuille heeft.

De ZLTO vind het erg belangrijk dat zoveel mogelijk agrarische bedrijven en landbouwgronden behouden worden. Al decennia zijn de vele agrarische bedrijven in Boxtel en Sint-Michielsgestel de economische drager van het landelijk gebied. Veranderingen bij VAB locaties mogen geen beperkingen zijn voor de omwonenden en omliggende agrarische bedrijven. Er moet ten alle tijden maatwerk geleverd kunnen worden door de gemeente. Het VAB beleid is een richting maar geen wet. Hierbij mag een gemeente zich niet verschuilen dat het niet mag of kan door het VAB beleid.

Ter toetsing van het een en ander hebben wij vragen over een aantal voorbeeld casussen.

- *Agrariër met varkensbedrijf stopt in het beekdal, wat is mogelijk voor hem?*
- *Boomkweker/ tuinder heeft bedrijfslocatie en teelten in het beekdal. Wat is en blijft mogelijk op zijn bedrijfslocatie t.o.v. een bedrijf buiten de beekdalgrens?*
- *Agrariër met bedrijf in beekdal wil agrarisch bedrijf van buurman kopen buiten het beekdal. Kan hij deze bedrijven samenvoegen en het bedrijf buiten het beekdal uitbreiden in productie en van het bedrijf in het beekdal een VAB locatie maken?*
- *Mag of kan een VAB locatie welke buiten de vermelde bebouwingsclusters ligt toch in aanmerking komen voor een plan van (grootschalige) huisvesting voor arbeidsmigranten?*

Reactie

De planning is dat het VAB-beleid pas nadat de Omgevingsvisie is vastgesteld, voor vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Uiteraard worden eventuele wijzigingen in deze Omgevingsvisie waar relevant ook verwerkt in het VAB-beleid.

We begrijpen dat de punten die wij noemen voor wat betreft het borgen van de Ruimtelijke Kwaliteit ambitieus zijn. Ook zal niet iedere ontwikkeling kansen bieden om op al deze punten te scoren. Het gaat erom dat op die punten geen kansen worden gemist. Dit zullen we verduidelijken in de formulering. Ook zullen we hier expliciet aandacht vragen voor de bestaande agrarische activiteiten die niet gehinderd mogen worden door eventuele nieuwe ontwikkelingen op vrijkomende agrarische bouwvlakken. Ook bij kleinschalige woningbouwontwikkelingen is het uitgangspunt dat omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd mogen worden door de herontwikkeling, tenzij een initiatiefnemer zelf daarover afspraken heeft gemaakt met omliggende belanghebbenden.

In het VAB-beleid voor de gemeente Boxtel is geen aandacht voor nevenactiviteiten anders dan nu al is vastgelegd in het geldende omgevingsplan.

Met betrekking tot de mogelijkheden voor omschakeling naar andere niet agrarische bedrijfsactiviteiten is voor wat betreft mestbewerking aangesloten bij de uitgangspunten van het provinciaal beleid. Dit is nu verduidelijkt in de voorbereide beleidsregels. Buitenopslag is ongewenst. Het kan zeker zo zijn dat er zich situaties voordoen, bijvoorbeeld bij waterberging of hoveniersbedrijven, waarbij dit essentieel is dan zal dit op basis van maatwerk moeten worden beoordeeld. Dit wordt ter verduidelijking toegevoegd als voetnoot. Het VAB-beleid richt zich op vrijkomende agrarische bouwvlakken en vormt dus niet het afwegingskader voor zaken die onderdeel zijn van een agrarisch bedrijfsvoering zoals teeltondersteunende voorzieningen en energieopwekking voor het eigen bedrijf. Uiteraard geldt het VAB-beleid voor alle locaties waar sprake is van een vrijkomend agrarisch bouwvlak.

Wat betreft de kansen voor duurzame landbouw volgt het VAB-beleid de formuleringen uit de Omgevingsvisie.

Met het oog op de verplichte doelmatigheid bij overheidshandelen is het niet gewenst om bebouwing waarvoor een sloopvergoeding wordt verleend in te zetten voor een nieuwe functie. De sloopvergoeding is er immers op gericht om agrarische bebouwing te laten verdwijnen. Het klopt dat deelname aan een dergelijke regeling los staat van de planologische beoordeling of een locatie geschikt is om in te zetten voor woningbouw. Om daarover onduidelijkheid te voorkomen wordt dit nu aangepast. Ook is bij deelname aan een dergelijke compensatieregeling herontwikkeling naar een andere bedrijfsmatige functie mogelijk, maar als compensatie om hiervoor extra oppervlakte te realiseren is het niet mogelijk bebouwing in te zetten waarvoor al op een andere wijze vergoeding voor sloop wordt ontvangen.

De voorbereide beleidsregels geven ook richting aan de mogelijkheden bij meerdere bedrijfsfuncties. Uitgangspunt is dat er altijd sprake is van één planologische hoofdfunctie en dat de daarvoor bepaalde maximale maatvoering leidend is voor de toegestane totale bedrijfsomvang. In lijn met de Omgevingsvisie zijn herontwikkelingsmogelijkheden binnen de beekdalen beperkt. Wel is er nog aandacht voor de begrenzing van deze beekdalen in lijn met de Omgevingsvisie.

De definities voor agrarisch verwant bedrijf en agrarisch technisch hulpbedrijf worden toegevoegd. De mogelijkheden voor dit type bedrijven zijn opgenomen in de beleidsregels.

Het klopt dat bij hergebruik niet altijd de bewoner zelf de persoon is die ook de bedrijfsactiviteiten uitvoert. Deze bepaling wordt daarom aangepast in: "eventuele bedrijfsmatige activiteiten worden uitgevoerd door de bewoner(s) of in opdracht van".

Onderdeel van de beleidsregels is ook een uitwerking van de bebouwingslinten en -clusters waarbinnen onder voorwaarden mogelijkheden worden gezien om een locatie te herontwikkelen naar wonen. De begrenzing van deze aangewezen bebouwingsclusters zijn bindend. Dit wordt nader uitgewerkt met ook aandacht voor een zorgvuldige formulering.

De casussen zijn besproken in het ambtelijk overleg met de ZLTO, maar dit is ook afhankelijk van wat uiteindelijk als regeling gaat worden vastgesteld.

3. Heemkunde Boxtel

Dank voor het toezenden van het concept voor 'Beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (bouwvlakken) gemeente Boxtel'. Ik heb het met interesse gelezen. Voor zover ik kan beoordelen, komen in het document alle van belang zijnde aspecten voor het vaststellen van beleid op dit gebied aan bod.

Ik vind het als contactpersoon van Heemkunde Boxtel positief dat er aandacht is voor de cultuurhistorische waarde van het buitengebied en ook dat de kleinschaligheid van het cultuurlandschap bescherming krijgt. Het biedt een goed afwegingskader dat bij de beoordeling van de individuele gevallen kan worden gebruikt.

De enige opmerking die ik heb is dat de in het document getoonde kaartjes onduidelijk zijn. Deze zijn belangrijk bij de afweging. Door de lage resolutie is ook inzomen niet mogelijk.

Reactie

Het klopt dat in de pdf versie van het bestand de kaartjes een erg lage resolutie hebben en daardoor niet altijd even goed leesbaar zijn. Hier zullen we aandacht voor hebben in het vervolg.

4. KHN

Onlangs ontvingen wij de opzet VAB (vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (bouwvlakken) beleid voor de gemeentes Boxtel & Sint-Michielsgestel. Fijn dat wij hier als Koninklijke Horeca Nederland over mogen meedenken. Tijdens de rondgang langs onze leden hebben wij geconstateerd dat er zorgen zijn met uitbreiding van horecabestemmingen in het buitengebied. Voor horecaondernemers is het de laatste jaren pittig om te ondernemen. Even als de Agrariërs hebben onze ondernemers ook te maken met beperkingen in hun bedrijfsvoering door de stikstofproblematiek. Op dit moment voor ons gelukkig (nog) niet in dezelfde gradaties als voor de agrarische bedrijven. Maar onze sector heeft op dit moment ook behoorlijk wat uitdagingen! Onze marges staan enorm onder druk. Wanneer we dit vergelijken met 2019 is dit een wereld van verschil. Krapte op de arbeidsmarkt, regeldruk, schuldenlasten na corona en stijging in personeelskosten (mede door bizarre stijgingen WML) zijn factoren waar wij op dit moment mee te maken hebben.

Hierin is het voor ons het allerbelangrijkste dat er gewaakt wordt voor balans! Naarmate er meer horeca gerelateerde initiatieven ontstaan binnen en net buiten onze gemeente grenzen, moet de koek door steeds meer ondernemers worden verdeeld.

Nieuwe initiatieven zullen er uiteraard komen, daarin willen wij waken voor balans zoals eerder aangegeven en daarnaast willen we als KHN dat er een eerlijk speelveld voor alle ondernemingen moet worden gewaarborgd. Binnen de gemeentes moet daarom duidelijke keuze worden gemaakt over de wenselijkheid en behoefte van nieuwe ontwikkelingen en is het zeer wenselijk dat de regels transparant en handhaafbaar zijn. Te vaak wordt de horeca geconfronteerd met activiteiten die zonder vergunning of handhaving plaatsvinden, dit brengt kwaliteit, maar ook veiligheid van gasten in gevaar.

Vragen:

- 1. Wat is de visie van de gemeente omtrent wonen, toerisme & horeca?;*
- 2. Wat is de behoefte van de inwoners?;*
- 3. Wat is de behoefte van agrarische ondernemers?;*
- 4. Er is een groot tekort aan woningen. Hoe kan het VAB beleid bijdragen om dit woning tekort te verlagen?*

Uitgangspunten:

- 1. Bepaal middels een gedegen visie welke (nieuwe) ontwikkelingen passens zijn in het gebied. Doe dit in samenspraak met de horeca/recreatie & andere belanghebbende(n)en stel duidelijke grenzen waardoor overaanbod of uitholling van bestaande horeca wordt voorkomen;*
- 2. Zorg voor adequate handhaving van de regels,;*
- 3. Maak het voor bestaande horecaondernemers ook mogelijk om uit te breiden en te investeren.;*
- 4. Hanteer in de omgevingsvisie en het omgevingsplan een duidelijk kader voor de overige horecaontwikkelingen. Gebruik hierbij de leidraad van KHN.*

Graag gaan wij met u College in gesprek om de punten nader te bespreken.

Reactie

Wij begrijpen dat de horeca momenteel voor behoorlijk wat uitdagingen staat. De gemeente Boxtel heeft een Omgevingsvisie voorbereid met daarin haar ambities tot 2040 ook voor wat betreft recreatie en horeca. Hiervoor is meerdere keren geparticipeerd, zowel intern als extern. Inwoners, ondernemers, (maatschappelijke) organisaties, verenigingen, deskundigen en belanghebbenden hebben daarbij hun inbreng kunnen geven. Daarmee zijn veel meningen en ideeën verzameld die in de Omgevingsvisie zijn meegenomen. De ontwerp Omgevingsvisie heeft

van 22 januari tot en met maandag 4 maart 2024 voor iedereen ter inzage gelegen. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat het landelijk gebied ook een belangrijke recreatieve functie krijgt. Dit als 'uitloopgebied' voor de kernen. Het groen en de recreatieve routes binnen de kernen worden meer verbonden met het landelijk gebied. Bestaande zandpaden worden (ook uit ecologisch oogpunt) beschermd en verbeterd. Zo ontstaan er meer mogelijkheden om te wandelen en fietsen dichtbij huis. Recreatie en toerisme worden een belangrijkere economische drager voor een deel van het landelijk gebied. Denk hierbij aan kamperen bij de boer, de verkoop van streekproducten en andere kleinschalige recreatieve activiteiten. Ook is de gemeentelijke visie Bezoekerseconomie Boxtel 2022-2030 betrokken bij de voorbereiding van deze opzet voor het VAB-beleid. In deze opzet voor het VAB-beleid zijn de mogelijkheden voor horeca beperkt tot de mogelijkheid om voormalige agrarische bouwvlakken in te zetten voor recreatie met daaraan ondergeschikt de mogelijkheid om maximaal 100m² in te zetten voor daghoreca. Er zijn geen mogelijkheden opgenomen om op deze locaties een zelfstandige horecagelegenheid te ontwikkelen. Uitsluitend op basis van de maatwerkbepaling zou het gemeentebestuur gemotiveerd in een zeer specifieke situatie tot afwijking hiervan kunnen besluiten, mits dit past binnen de Omgevingsvisie.

Al jarenlang is het uitgangspunt van provinciaal en gemeentelijk beleid dat het bestaand stedelijk gebied en de in geldend beleid benoemde kansrijke uitbreidingslocaties primair de plekken zijn waar het bouwen van woningen dient plaats te vinden. In afwijking daarvan worden onder een aantal voorwaarden beperkte kansen gezien voor kleinschalige woningbouwinitiatieven op een daartoe, op basis van de criteria uit de Omgevingsvisie, geschikt bevonden vrijkomend agrarisch bouwvlak. Wel geldt hierbij altijd de voorwaarde dat dit gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap waaronder sloop van bebouwing. Het VAB-beleid kan in beperkte mate zeker bijdragen aan de woningbehoefte maar daarbij staat wel altijd de kwaliteit van het buitengebied voorop.

De leidraad van de KHN waar in de reactie naar wordt verwezen, is opgevraagd en ontvangen. De voorbereide opzet sluit hier naar onze mening op aan.

5. Dorpsberaad Liempde

Als Dorpsberaad Liempde willen wij graag ingaan op uw uitnodiging om als stakeholder deel te nemen aan het op te stellen VAB beleid. Wij waren verheugd dat wij een uitnodiging ontvingen om aan de voorkant mee te denken en praten.

Het is goed dat er een beleid komt om de verloedering van het buitengebied tegen te gaan. Het moet er op gericht zijn om criminaliteit tegen te gaan en het buitengebied leefbaar en dynamisch te houden.

Het stuk gelezen en besproken te hebben constateren wij dat met voorliggend beleid het doel voorbij gelopen wordt. Alle bedrijven die willen stoppen en gebruik willen maken van de regeling op basis van eisen en wensen worden uitgesloten. Als dit het beleid wordt hoeven we geen beleid te maken. Er is dan niemand in Boxtel en zeker niet in Liempde die over die lat heen kan springen.

Onze opmerking en vragen.

Pagina 3.

U schrijft in dit stuk dat het VAB beleid onderdeel wordt van een nog op te stellen programma onder de paraplu van de ontwerp Omgevingsvisie. Deze is (ten tijde van het opstellen van het VAB beleid) nog niet vastgesteld en er zijn diverse zienswijze ingediend op dit beleidsplan. Waarom gaat u beleid ontwikkelen op nog niet vastgesteld beleid? Hoe worden de aanpassingen

op onderliggend beleid verwerkt in dit beleidsstuk? Krijgen wij als stakeholder de aanpassingen op onderliggend en voorliggend beleidsstuk? Is er voor ons dan nog een mogelijkheid tot reactie op de aanpassingen?

Pagina 4

U schrijft dat bij het opstellen van het visiedocument en de beleidsregels diverse stakeholder zijn geconsulteerd. Helaas zijn wij als Dorpsberaad hier niet bij betrokken geweest. Wie waren deze stakeholders? Waar en wanneer zijn deze geconsulteerd? Wat is de uitkomst van die consultatie?

Pagina 4 en 5

Op deze pagina's geeft u aan met welk ander beleid voorliggend beleidsstuk verbonden is. Daarbij refereren wij aan onze reactie op pagina 3

Pagina 6 t/m 17

Hier geeft u een uitgebreide gebiedsanalyse. We begrijpen dat niet overal alles kan maar voelen en proeven op deze pagina's weinig tot geen mogelijkheden voor een VAB locatie. Als een VAB locatie moet voldoen aan beschreven wensen uit deze gebiedsanalyse zijn er te veel beperkingen en gebeurd er niets daar de eisen te hoog zijn. Maak het beleid niet onbetaalbaar en dus onhaalbaar.

De eigenaar van een VAB locatie mag en moet in onze ogen toegevoegde waarde zien en krijgen om te her ontwikkelen. Met dit voorgestelde beleid is dat onmogelijk. Hoe wilt u dit bereiken? Door het beleid in te delen in diverse gebieden bepaalt de geschiedenis en de ligging van de locatie de mogelijkheden. Dit is in onze ogen onrechtvaardig. De insteek van VAB moet zijn om verloederding van het buitengebied te voorkomen /tegen te gaan en de eigenaar van de locatie daarin mogelijkheden bieden.

Blz 18

Een opmerking bij het inleidend stukje van 3.1 Om resultaat te bereiken zullen er kaders opgesteld moeten worden die ruimte bieden om te her ontwikkelen. Bij 3.1 ruimtelijke kwaliteit geeft u een viertal punten waaraan voldaan moet worden bij een VAB initiatief. Het zijn allemaal landschap versterkende punten. Moet een aanvraag van een initiatiefnemer op al deze punten versterking realiseren?

Een initiatiefnemer moet door het mogen her ontwikkelen de kosten voor sloop en verbetering voor omgeving kunnen bekostigen. Wij missen bij de vragen de vraag: Is het initiatief een belemmering voor de bestaande omliggende bedrijven? De herontwikkeling van een VAB locatie mag nooit een belemmering zijn/worden voor (collega) bedrijven die wel doorgaan in de agrarische sector.

Bij 3.2

Hier noemt u een aantal functies die mogelijk zijn bij hergebruik VAB. Vallen niet-agrariërs, maar wel met grote bouwwerken, ook binnen dit beleid? Vrijkomende agrarische locaties (bouwvlakken) worden in eerste plaats ingezet voor duurzame landbouw. Het is zeer goed dat agrarische gronden agrarisch blijven. Dit kunnen wij ondersteunen. Als agrarische locaties in de landbouw blijven is het in onze ogen geen vrijkomende agrarische bebouwing en vragen wij ons af hoe u dit ziet en bedoelt?

En wat zijn dan de mogelijkheden voor de agrarische locaties met geen of weinig grond?

Blz 18 en 19

In het stuk staat dat locaties die deel nemen aan LBV+ of LBV uitgesloten worden vanwege het al ontvangen van sloopkosten. Navraag vertelt ons dat in de LBV regeling een vergoeding voor de waarde van de gebouwen en voor dierrechten is opgenomen. Er is geen vergoeding voor

sloopkosten opgenomen. Waarom worden locaties die gebruikmaken van deze regelingen uitgesloten?

Op deze locaties liggen juist de kansen voor overbelaste en onwenselijke situaties. Daarna geeft u twee fictieve voorbeelden. Dit zijn wensen van terug in de tijd.

Blz 20 de paragraaf wonen.

In deze paragraaf beschrijft u een plan wat kansen biedt, mits u geen locaties uitsluit op basis van andere regelingen.

Blz 26 t/m 30

Hier geeft u een aantal punten waaraan het wijzigen van hoofdfunctie en gebruiksdoel van VAB locaties. Punt 1 moet volgens ons uit deze voorwaarden. Juist deze locaties bieden mogelijkheden voor het ontwikkelen van de zeer gewenste betaalbare starters en senioren woningbouw. Iets waar wij als Dorpsberaad voor staan en we vinden dat iedere mogelijkheid voor het bouwen van betaalbare woningen aangegrepen moet worden. Doordat er al een financiële impuls is hoeven sloopkosten e.d. niet doorgerekend te worden op de te ontwikkelen woningen. Maak op deze locaties een win-win situatie! Betaalbare woningen voor starters.

Punt 3 Dit werp grote beperkingen op voor bijvoorbeeld startende hoveniers.

Punt 4 Waarom sluit u verhuur uit? Ook hier liggen kansen voor jonge starters om via huren te starten, Wat is hier mis mee als de locatie daarmee verbetert?

Punt 14 Hier sluit u functies uit. Wederom een kansenbeperking.

Blz 31. In hoofdstuk 4.2 gaat u in op de voorwaarden voor herontwikkeling in woningbouw. Onduidelijk is of er bij sloop van agrarische gebouwen alsnog bouwtitels gekocht moeten worden bij woningbouw.

Verder wilt u aan de ene kant kansen bieden aan een VAB locatie maar aan de andere kant is het wensen - en voorwaarden lijstje zo groot dat geen enkele locatie nog aan de voorwaarden kan voldoen, de eisen worden te hoog.

Reactie

Het klopt dat het beleid veel aandacht schenkt aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen. Om te voorkomen dat hierdoor de indruk ontstaat dat op alle punten een bijdrage noodzakelijk is zullen we de formulering aanpassen zodat duidelijk is dat het er om gaat dat in ieder geval de kansen hiervoor onderzocht moeten worden en op de punten waar mogelijk hieraan wordt bijgedragen.

De planning is dat het VAB-beleid pas nadat de Omgevingsvisie is vastgesteld, voor vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Uiteraard worden eventuele wijzigingen in deze Omgevingsvisie waar relevant ook verwerkt in het VAB-beleid. Gezien de grote behoefte aan een helder afwegingskader voor initiatieven op vrijkomende agrarische bouwvlakken is bestuurlijk besloten met de voorbereiding van dit beleid niet te wachten tot een vastgestelde Omgevingsvisie en Programma Vitaal Landelijk gebied.

De opgenomen tekst in het aan u voorgelegde concept liep al iets vooruit op het te doorlopen proces. Juist de stap waarin u bent gevraagd om op dit concept reageren betreft het genoemde moment dat alle stakeholders worden geconsulteerd. Deze nota betreft de uitkomst van deze consultatie.

In een goede ruimtelijke afweging mag het belang van de landschapskwaliteit en cultuurhistorische waarden niet ontbreken. Het klopt dat dit als gevolg heeft dat hierdoor de locatie voor een deel de toekomstige gebruiksmogelijkheden bepalen. We hebben daarnaast ook zeker aandacht voor de uitvoerbaarheid en trachten daarom ook om in alle gebieden waar sprake is van vrijkomende agrarische bouwvlakken reële omschakelingsmogelijkheden te bieden.

We begrijpen dat de punten die wij noemen voor wat betreft het borgen van de Ruimtelijke Kwaliteit ambitieus zijn. Ook zal niet iedere ontwikkeling kansen bieden om op al deze punten te scoren. Het gaat erom dat op die punten geen kansen worden gemist. Dit zullen we verduidelijken in de formulering. Ook zullen we hier expliciet aandacht vragen voor de bestaande agrarische activiteiten die niet gehinderd mogen worden door eventuele nieuwe ontwikkelingen op VAB-locaties. Ook bij kleinschalige woningbouwontwikkelingen is het uitgangspunt dat omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd mogen worden door de herontwikkeling, tenzij een initiatiefnemer zelf daarover afspraken heeft gemaakt met omliggende belanghebbenden.

Het VAB-beleid richt zich op vrijkomende agrarische bouwvlakken en niet op andere bebouwing in het buitengebied.

Met het oog op de verplichte doelmatigheid bij overheidsbestedingen is het niet gewenst om bebouwing waarvoor een sloopvergoeding wordt verleend in te zetten voor een nieuwe functie. De sloopvergoeding is er immers op gericht om agrarische bebouwing te laten verdwijnen. Het klopt dat deelname aan een dergelijke regeling los staat van de planologische beoordeling of een locatie geschikt is om in te zetten voor woningbouw. Om daarover onduidelijkheid te voorkomen wordt dit nu aangepast. Ook is bij deelname aan een dergelijke compensatieregeling herontwikkeling naar een andere bedrijfsmatige functie mogelijk, maar als compensatie om hiervoor extra oppervlakte te realiseren is het niet mogelijk bebouwing in te zetten waarvoor al op een andere wijze vergoeding voor sloop wordt ontvangen.

Al jarenlang is het uitgangspunt van provinciaal en gemeentelijk beleid dat het bestaand stedelijk gebied en de in geldend beleid benoemde kansrijke uitbreidingslocaties primair de plekken zijn waar het bouwen van woningen dient plaats te vinden. In afwijking daarvan worden onder een aantal voorwaarden beperkte kansen gezien voor kleinschalige woningbouwinitiatieven op een daartoe geschikt bevonden vrijkomend agrarisch bouwvlak. Wel geldt hierbij altijd de voorwaarde dat dit gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap waaronder sloop van bebouwing. Het VAB-beleid kan in beperkte mate zeker bijdragen aan de woningbehoefte maar daarbij staat wel altijd de kwaliteit van het buitengebied voorop.

Het klopt dat de voorgestelde beleidsregels buitenopslag niet toestaan, vanwege de landschappelijke impact. Het kan zeker zo zijn dat er zich situaties voordoen, bijvoorbeeld bij hoveniersbedrijven, waarbij dit essentieel is dan zal dit op basis van maatwerk moeten worden beoordeeld.

Het klopt dat bij hergebruik niet altijd de bewoner zelf de persoon is die ook de bedrijfsactiviteiten uitvoert. Deze bepaling wordt daarom aangepast in: "eventuele bedrijfsmatige activiteiten worden uitgevoerd door de bewoner(s) of in opdracht van".

De onder punt 14 van de beleidsregels uitgesloten functies zijn afkomstig uit het provinciaal beleid waaraan uiteraard de gemeente gebonden is.

Voor het bouwen van woningen in het landelijk gebied is op grond van het provinciaal beleid het verwerven van titels verplicht. Dit kan (deels) gerealiseerd worden door de sloop van agrarische bebouwing.

6. Provincie Noord-Brabant

Op 18 april 2024 heeft er ambtelijk overleg plaatsgevonden met de provincie over de voorbereide concept-opzet. Er is daarbij over een aantal zaken besproken. De belangrijkste zaken:

- *gronden rondom de vrijkomende agrarische bouwvlakken en aandacht voor de landbouw;*
- *cultuurhistorie in samenhang met recreatie;*
- *bebouwingsclusters en linten en daarbij ook aandacht voor de draagkracht van het gebied gezien het grote aantal agrarische locaties dat naar verwachting de komende periode vrij gaat komen;*
- *relatie met bestaande sloopregelingen zoals LBV en LBV+. Beide regelingen houden op een verschillende wijze rekening met een vergoeding voor het slopen van bebouwing;*
- *de provinciale verplichting voor het verwerven van bouwtitels.*

Afgesproken is dat het aangepaste concept nogmaals ambtelijk met de provincie wordt besproken.

Bijlage 3 Verantwoording van de kaartlagen/bronbestanden

Fig. 2.1 Gebiedsanalyse bestaande uit de kernen, oude ontginningen, heide- en broekontginningen en beekdallandschap

Om tot de opgenomen gebiedsindeling te komen heeft een veldinventarisatie plaatsgevonden en zijn verschillende documenten geraadpleegd waaronder: Actueel Hoogtebestand Nederland, historische topografische kaart (topotijdreis), handreiking kwaliteitsverbetering Boxtel en Welstandsnota Boxtel 2016. De laag agrarische bouwvlakken is afkomstig uit het deel van het omgevingsplan 'bestemmingsplan Buitengebied 2011' en bestemmingsplan Buitengebied Haaren, herziening 2020'. De laag beekdallandschap betreft een uitwerking en begrenzing op perceelsniveau van het aangeduide beekdal uit de Omgevingsvisie²⁹ en Signaleringskaart Watersysteem als basis voor de verstedelijking- uit ontwikkelperspectief en eerste uitvoeringsafspraken Stedelijk Brabant 2040; pagina 27. Voor de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied is aangesloten bij het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Link naar kaart:

<https://mijngemeentedichtbij.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/1e0bc48d-6e8b-4360-872d-9627b56db32f?documentId=bca1a2b0-4294-416a-9059-b6f0cd0775f3&agendaItemId=10188aa3-dcb3-4403-b85e-66535ed5abb>

Fig. 2.2 Cultuurhistorische kenmerken

De informatie van deze kaart is afkomstig van de Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant, veldinventarisatie, open data over [gebouwleeftijd](#), kadastrale minuutplans 1832 en historische topografische kaart (topotijdreis.nl).

Fig. 2.3 Natuurgebieden

De laag natuurgebieden is gebaseerd op Natuur Netwerk Brabant (NNB), wat onderdeel is van Natuur Netwerk Nederland (NNN). Bufferzone Kampina en landschapsversterking is overgenomen uit de Omgevingsvisie³⁰.

Fig. 2.4 Bouwstenen vanuit water

De laag waterbergingsgebieden is gebaseerd op de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de Omgevingsverordening zijn de gebieden opgenomen die gevoelig zijn voor wateroverlast c.q. de waterbergingsgebieden.

Fig. 2.5 Recreatie en horeca

Op deze kaart zijn de in Brabant benoemde natuurpoorten opgenomen: <https://natuurpoorten.nl>, bezoeklocaties van www.maps.google.nl en informatie uit de visie bezoekerseconomie Boxtel.

²⁹ De laag beekdalen is gebaseerd op waar de beekdalen zich in de praktijk bevinden. Omdat een sluitende definitie en onderlegger ontbrak is dit nadrukkelijk een indicatieve laag. De kaartlaag is tot stand gekomen op basis van expert-judgement van Royal HaskoningDHV in afstemming met de projectgroep Omgevingsvisie van Mijn Gemeente Dichtbij.

³⁰ Dit is indicatief en gebaseerd op expert-judgement van Royal Haskoning DHV in afstemming met de projectgroep Omgevingsvisie van Mijn Gemeente Dichtbij. De achtergrond van deze kaartlaag is de bescherming van de kwetsbare natuur van Natura-2000 gebied de Kampina. De natuur is kwetsbaar voor met name verdroging, verstoring en stikstofdepositie. De laag landschapsversterking is indicatief en gebaseerd op expert judgement van Royal HaskoningDHV in afstemming met de projectgroep omgevingsvisie van Mijn Gemeente Dichtbij. Deze laag is geprojecteerd op de gebieden waar dit onderwerp het meeste speelt/ er ambities zijn op dit vlak.

Fig 3.1 Visiekaart bebouwingsconcentraties

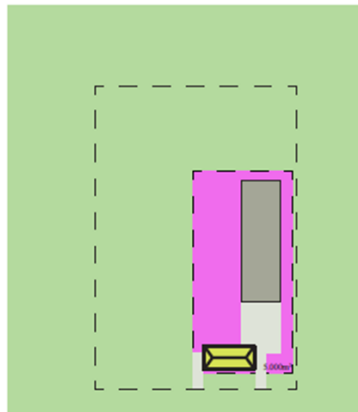
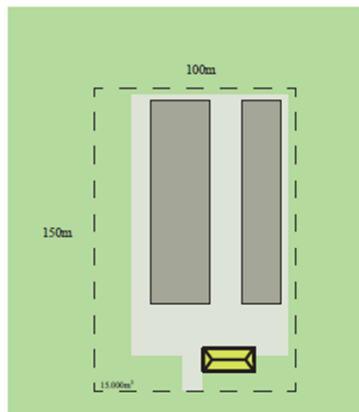
De inventarisatie is gestart met de gegevens uit de structuurvisie Verfrissend Boxtel, https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0757.SVBOXTEL2011-GEL1/d_NL.IMRO.0757.SVBOXTEL2011-GEL1.pdf, gemeentelijke handreiking Ruimte voor Ruimtekavels, er heeft een veldinventarisatie plaatsgevonden en 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.



Bijlage 4: Schematische voorbeelduitwerkingen sloop

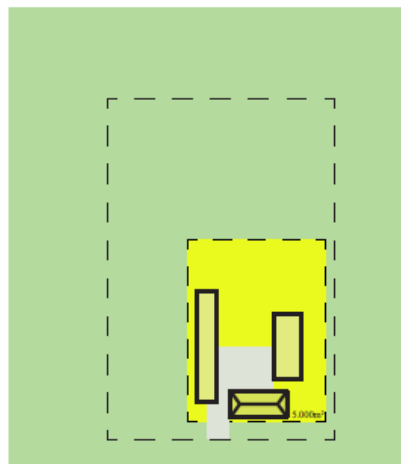
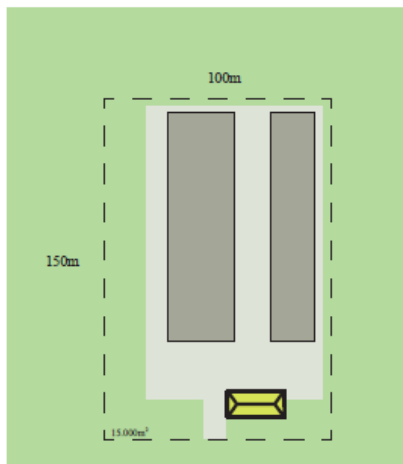
Sloopbepalingen functiewijziging naar bedrijf:

- Bouwvlak van 15.000m² met 5.000m² wordt bedrijfsbestemming van 3.000m² met bestaande bedrijfswoning en 1.000m² bedrijfsbebouwing:

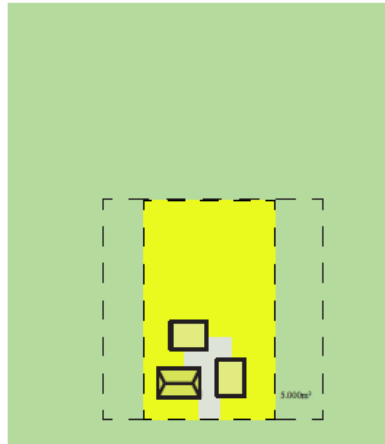
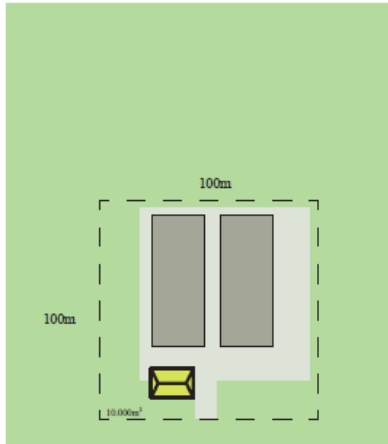


Schematische uitwerking sloopbepalingen toevoegen bouwmassa:

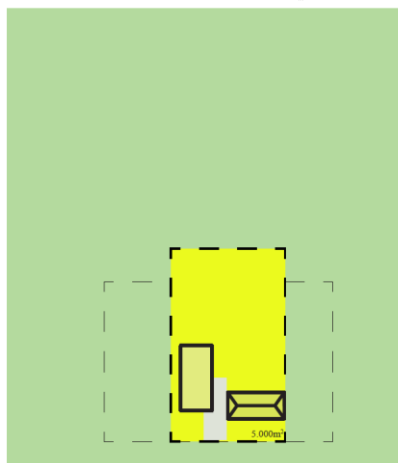
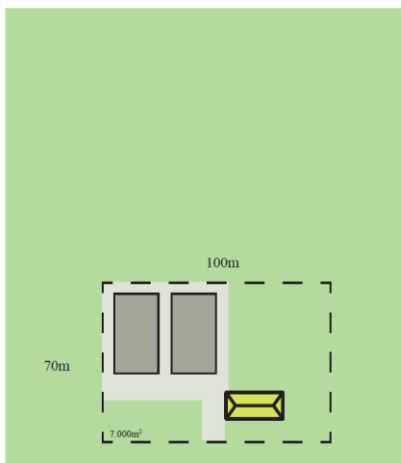
- Bouwvlak van 15.000m² en 5.000m² bedrijfsbebouwing wordt een woonbestemming van 5.000m² met bestaande bedrijfswoning met daarbij 2.500m² bebouwing voor 3.000m³ bouwmassa voor de functie wonen



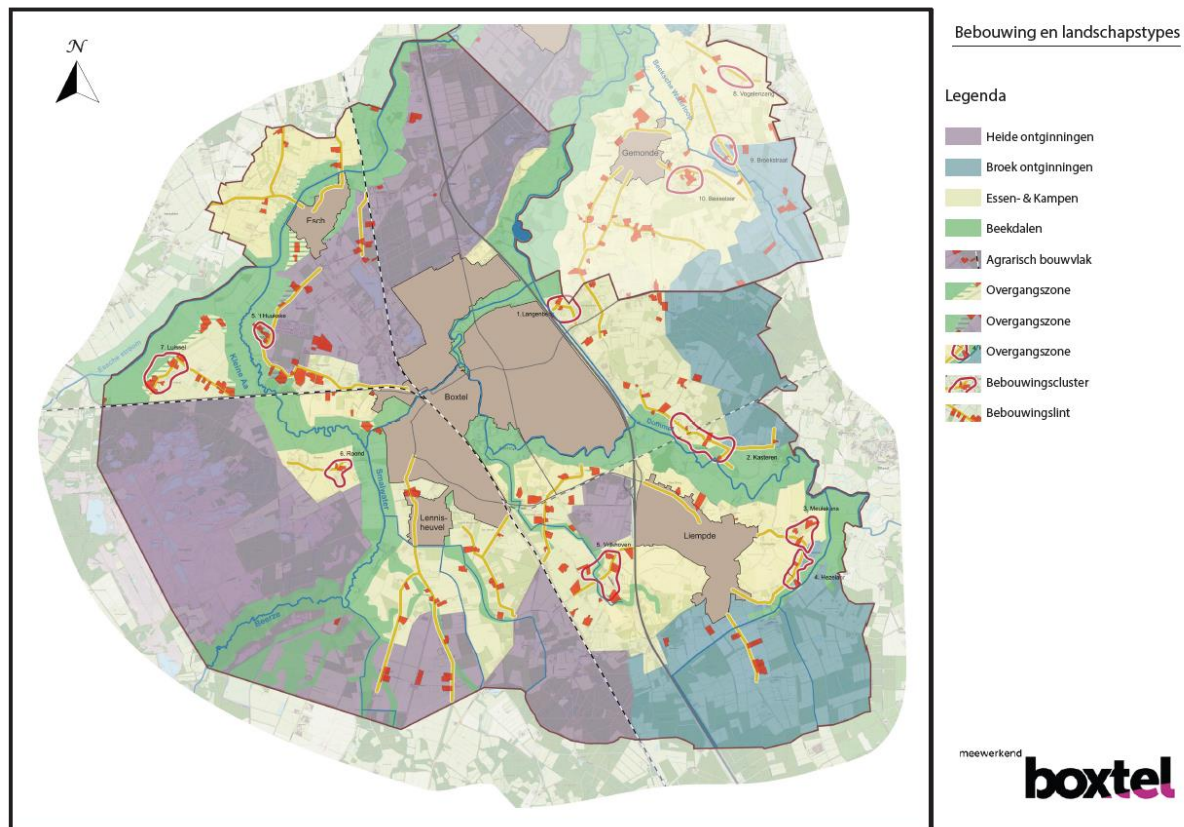
- Bouwvlak van 10.000m² en 3.000m² bedrijfsbebouwing wordt een woonbestemming van 6.000m² met bestaande bedrijfswoning met daarbij 2.500m² bebouwing voor 2.000m³ bouwmasa voor de functie wonen



- Bouwvlak van 7.000m² met 2.000m² bedrijfsbebouwing wordt een woonbestemming van 5.000m² met bestaande bedrijfswoning met daarbij 1.500m² bebouwing voor 1.000m³ bouwmasa voor de functie wonen



Bijlage 5: bebouwingsclusters Boxtel



Figuur overzicht bebouwingsclusters

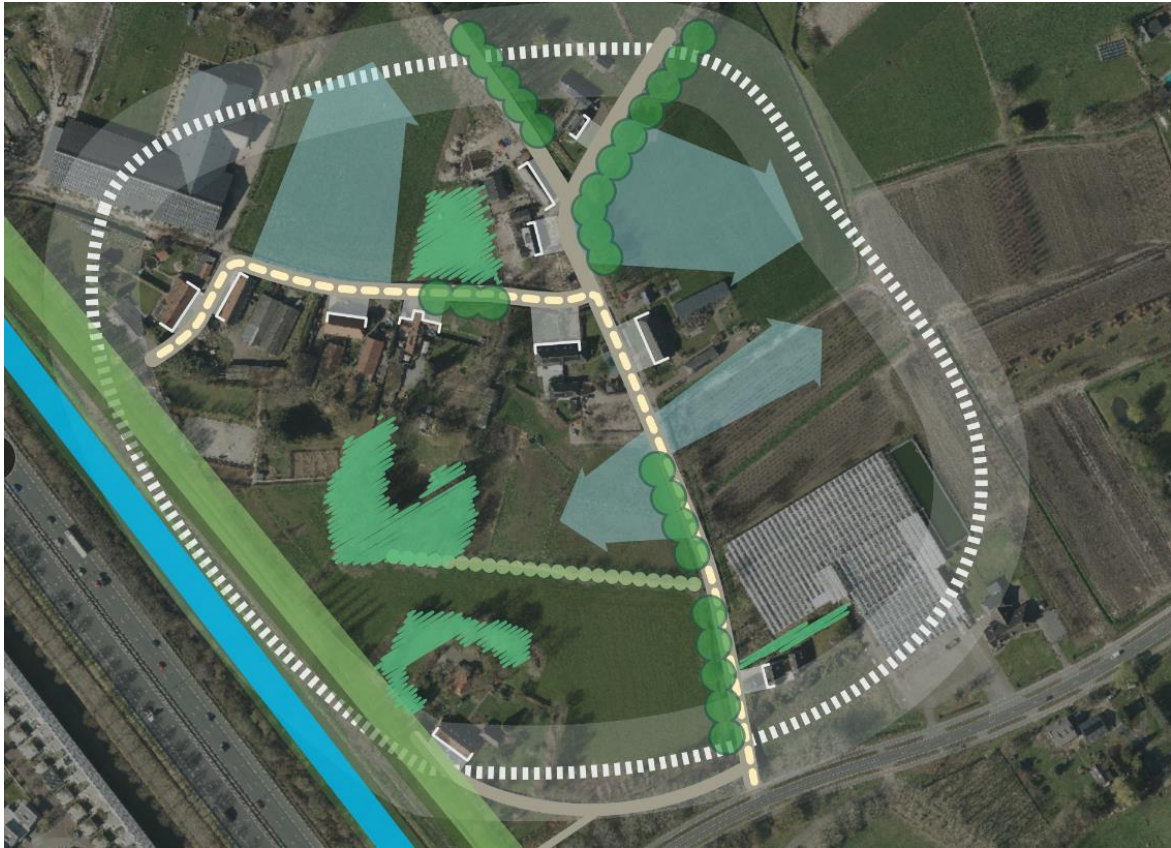
Bixtel	Liempde
1. Langenberg	2. Kasteren
6. De Roond	3. Hezelaar
7. 't Huukske	4. Meuleken
8. Luissel	5. Vrikkhoven

Tabel overzicht bebouwingsclusters

1. Langenberg: cluster deels aan lint (essen/kampenlandschap, tegen het Dommeldal)

Dit betreft een buurtschap ten noordoosten van de kern Boxtel. Langenberg ligt tegen het Dommeldal. Nabijheid grootschalige infrastructuur (A2 + kanaal, en Schijndelswegweg)



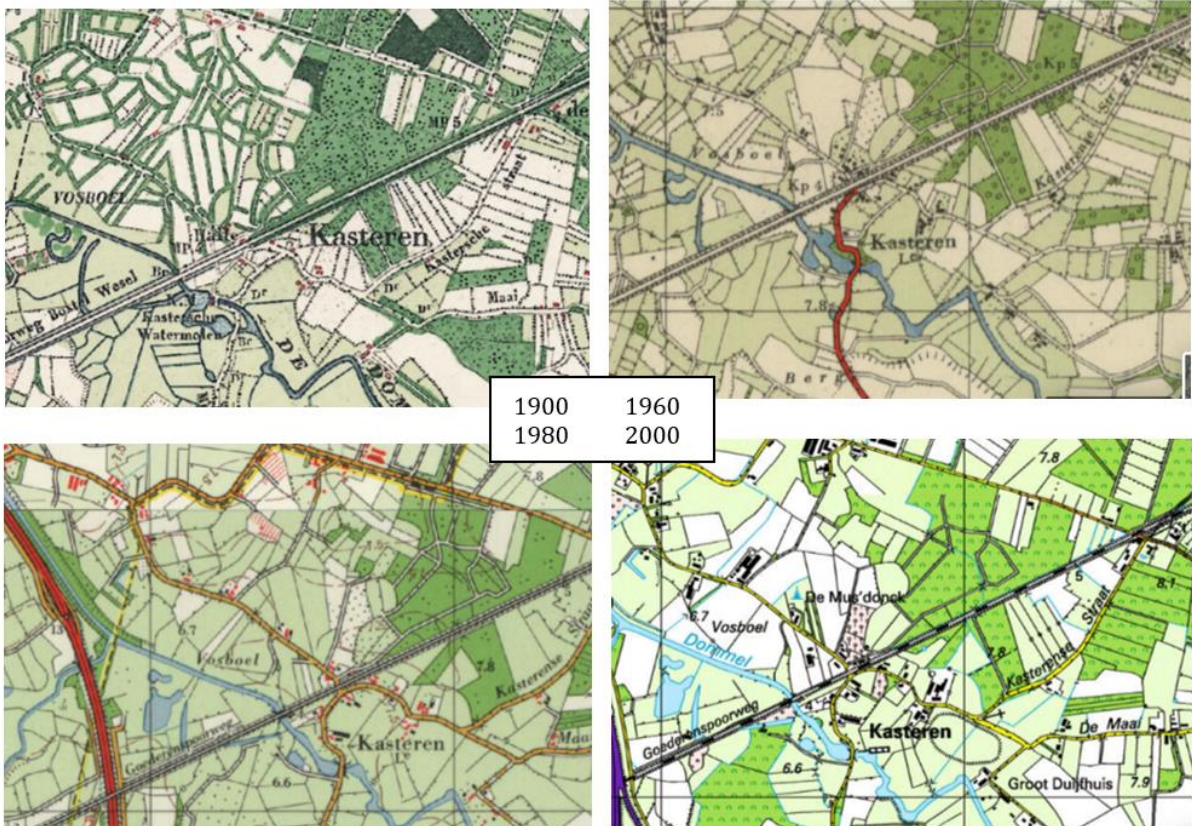


Te respecteren kenmerken/aandachtspunten:

- er is uitsluitend ruimte voor het toevoegen van woonbebouwing binnen het op deze kaart aangeduide bebouwingcluster;
- bebouwing verschillende afstanden tot weg;
- speelse rooilijnen volgen niet altijd de weg;
- aandacht voor de te behouden/te versterken landschapselementen;
- afwisselend kleinschalig coulissenlandschap met mozaiekverkaveling;
- rekening houden met de zichtlijnen. 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;
- bebouwing in een erfopzet voorstelbaar;
- kansen voor aansluitingen op de historische wegenstructuur;
- aandacht voor Natuurnetwerk Brabant en cultuurhistorie.

2. Kasteren (cluster in essen/kampenlandschap en deels beekdal)

Kasteren heeft een unieke ligging tussen de Geelders en het Dommeldal. Het omringende landschap wordt gekenmerkt door de vele kleinschalige landschapselementen en diverse monumenten (boerderijen, Duits lijntje). Het gebied heeft een hoge intrinsieke waarde en de historie is nog voelbaar aanwezig. Kasteren is gesitueerd op het smalste deel tussen twee natuurgebieden en het buurtschap zelf heeft een hoge cultuurhistorische waarde. De waarde van het buurtschap wordt bepaald door de vele monumenten (o.a. voormalige stationnetje en enkele boerderijen), de erfbeplanting op en rond de percelen en de situering tussen de natuurgebieden.



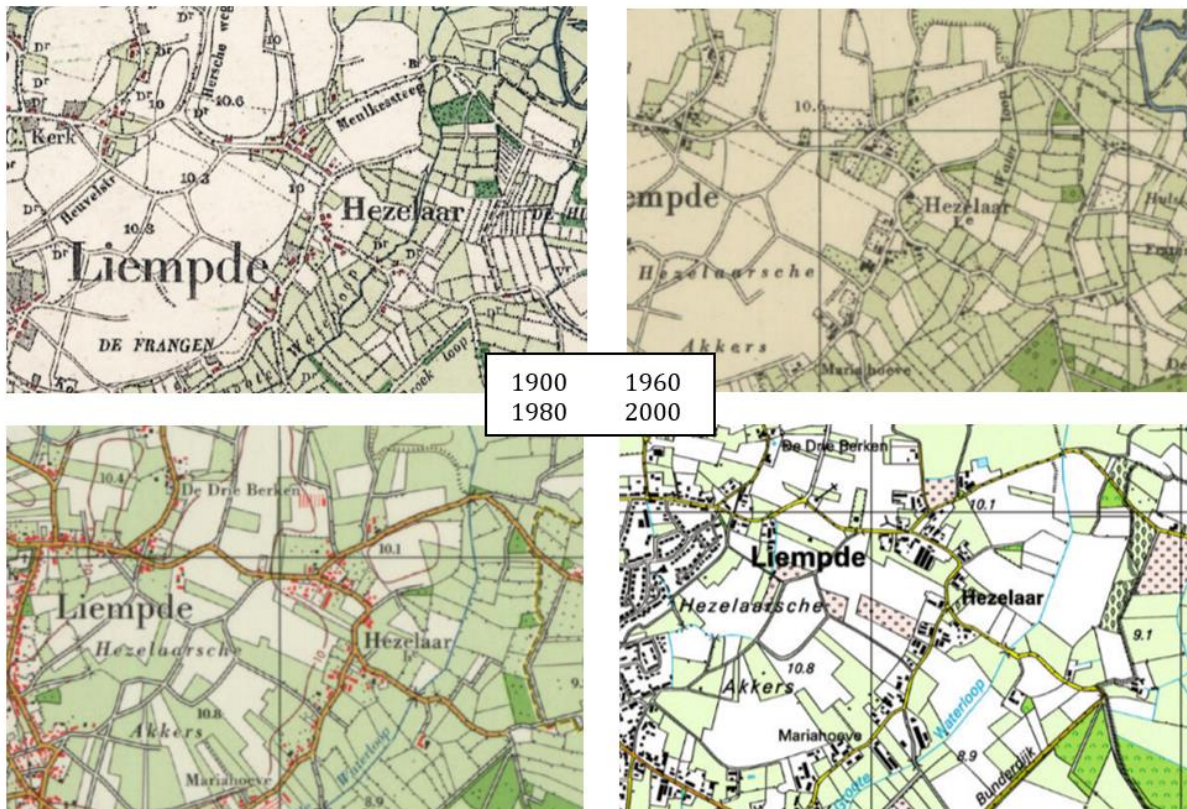


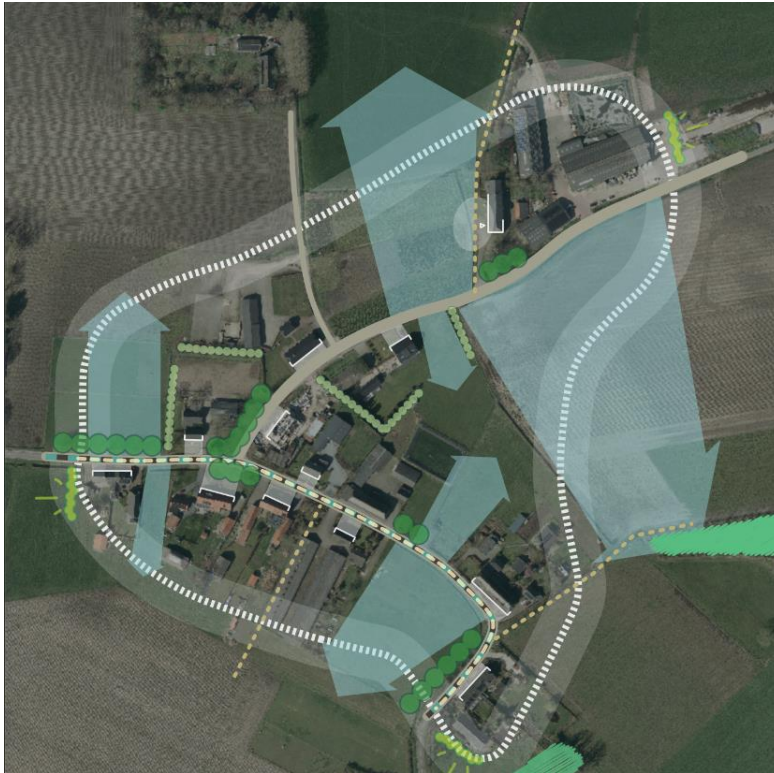
Te respecteren kenmerken/aandachtspunten:

- er is uitsluitend ruimte voor het toevoegen van woonbebouwing binnen het op deze kaart aangeduide bebouwingcluster;
- in het beekdal is het toevoegen van wooneenheden niet toegestaan;
- bebouwing verschillende afstanden tot weg;
- speelse rooilijnen volgen niet altijd de weg;
- aandacht voor de te behouden/te versterken landschapselementen;
- rekening houden met de zichtlijnen. 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;
- bebouwing in een erfopzet voorstelbaar;
- aandacht voor Natuurnetwerk Brabant en bestaande landschappelijke kwaliteit;
- waterreserveringsgebied;
- aandacht voor cultuurhistorie o.a. monumentale boerderijen en bijbehorende erf-landschapsinrichting (bolle akkers), verdwenen watermolenlandschap, spoorlijn en station.

3. Meuleken (cluster in essen/kampenlandschap en deels broekontginningen)

Meuleken is gesitueerd ten oosten van Liempde. Het begrenst samen met andere boerderijen(clusters) het akkercomplex Hezelaarsche akkers



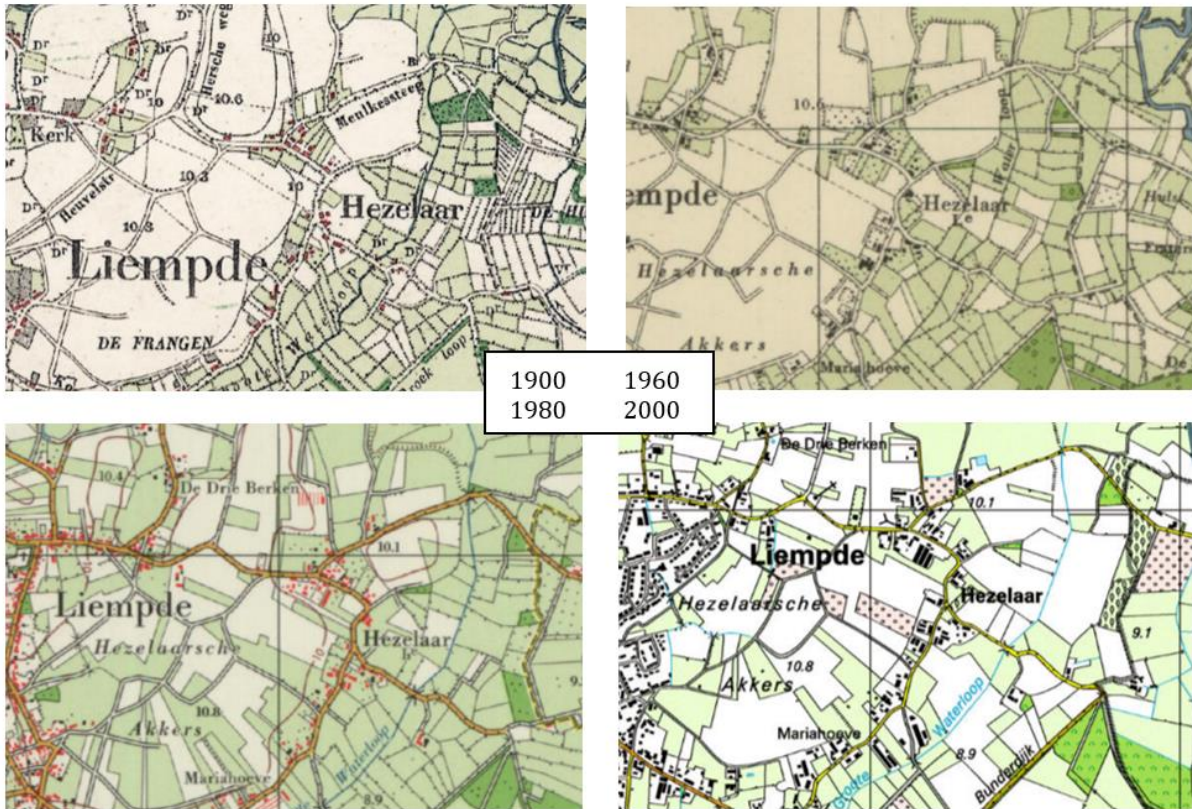


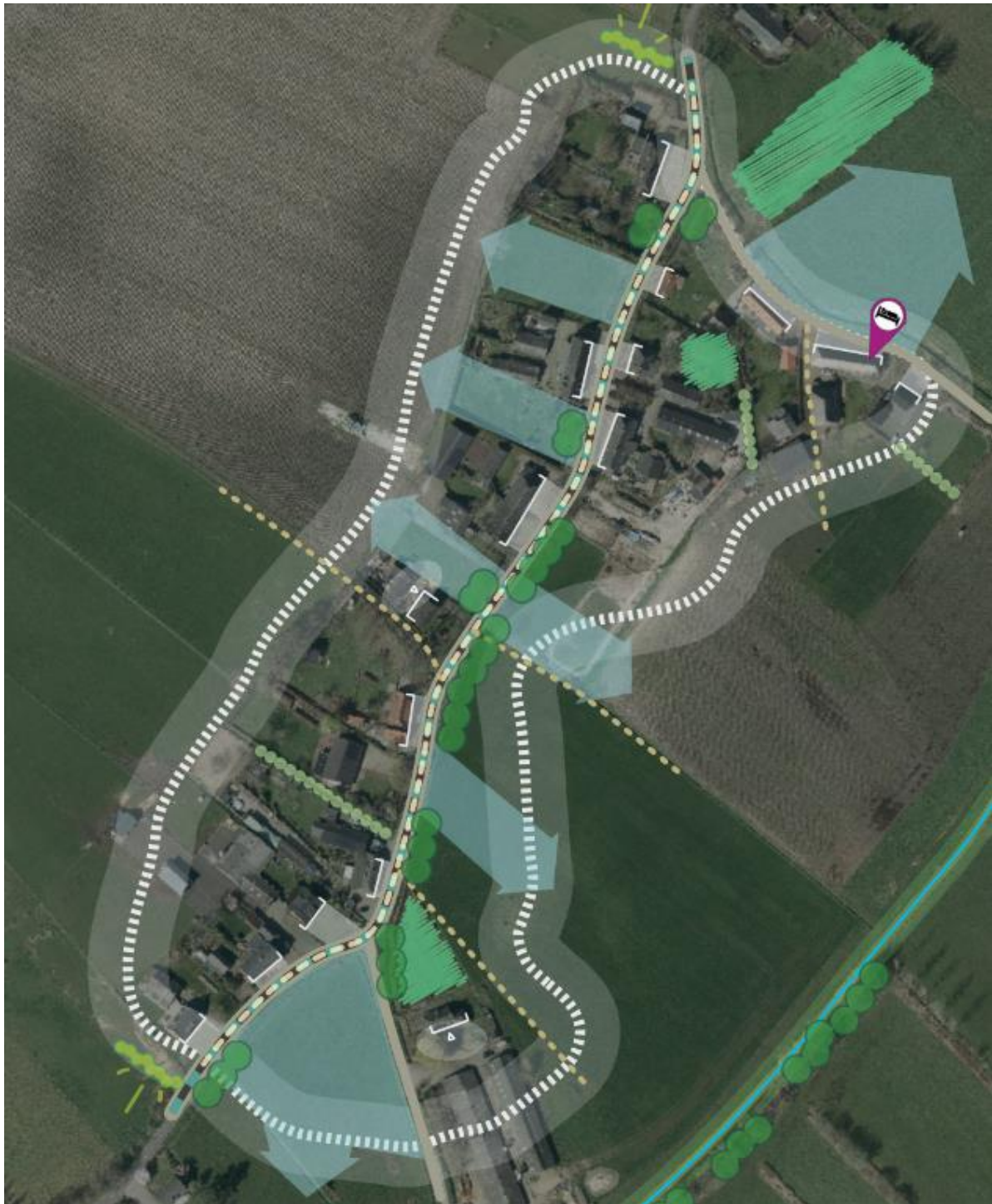
Te respecteren kenmerken/aandachtspunten:

- er is uitsluitend ruimte voor het toevoegen van woonbebouwing binnen het op deze kaart aangeduide bebouwingcluster;
- bebouwing verschillende afstanden tot weg;
- bebouwing voornamelijk langs de weg georiënteerd;
- aandacht voor de te behouden/te versterken landschapselementen;
- rekening houden met de zichtlijnen. 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;
- bebouwing in een erfopzet voorstelbaar;
- waterreserveringsgebied;
- kansen voor aansluitingen op de historische wegenstructuur. Specifiek het beleefbaar maken; van het collectieve akkercomplex (toegankelijkheid; landschapselementen).

4. Hezelaar (cluster in essen/kampenlandschap en deels broekontginningen)

Hezelaar is gesitueerd ten oosten van Liempde. Het begrenst samen met andere boerderijen(clusters) het akkercomplex Hezelaarsche akkers





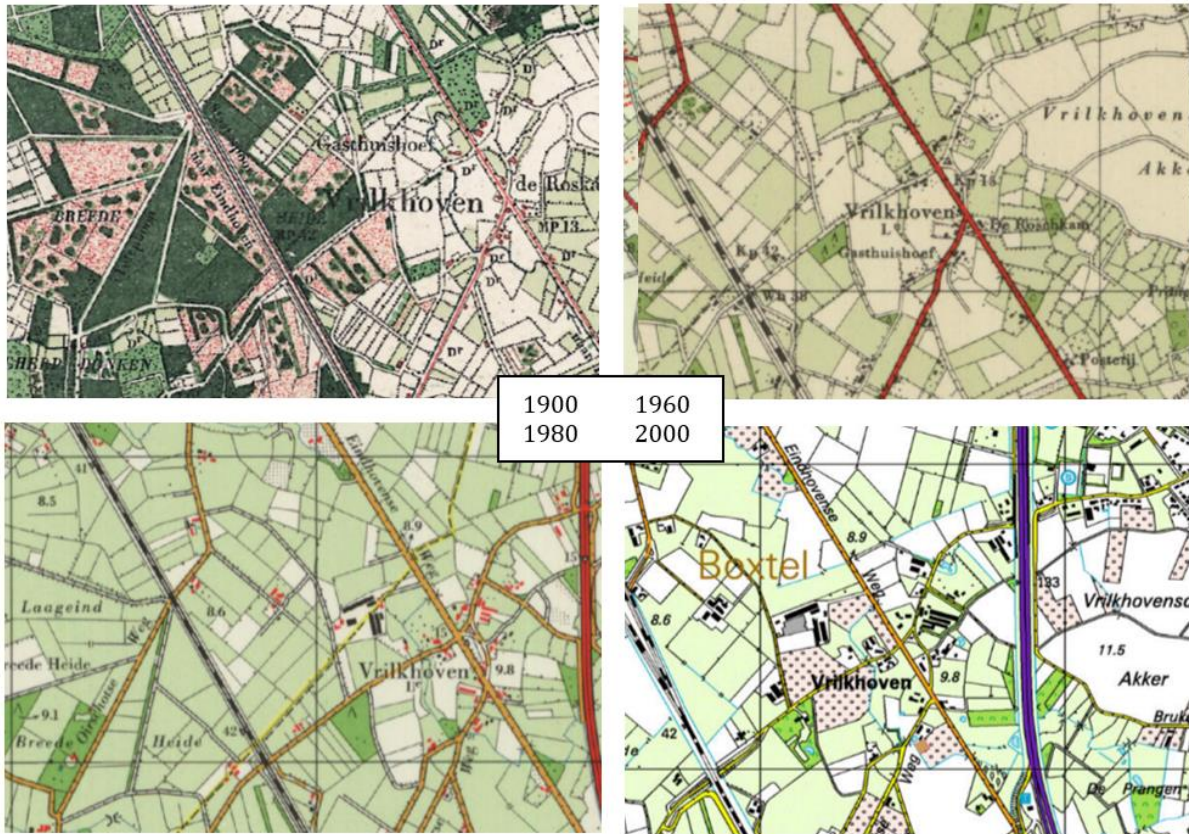
Te respecteren kenmerken/aandachtspunten:

- er is uitsluitend ruimte voor het toevoegen van woonbebouwing binnen het op deze kaart aangeduide bebouwingcluster;
- Voorkom aaneengroeien Meuleken;
- respecteer zichtlijnen over akkercomplex;

- Grote Waterloop aan oostzijde;
- beekdal(vormige laagte);
- elzen/populier/kleinschalige verkaveling;
- bebouwing verschillende afstanden tot weg;
- bebouwing voornamelijk langs de weg georiënteerd;
- aandacht voor de te behouden/te versterken landschapselementen;
- rekening houden met de zichtlijnen. 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;
- waterreserveringsgebied;
- bebouwing in een erfopzet voorstelbaar;
- kansen voor aansluitingen op de historische wegenstructuur;
- specifiek het beleefbaar maken van het collectieve akkercomplex (toegankelijkheid landschapselementen).

5. Vrikkhoven (cluster in essen/kampenlandschap)

Vrilkhoven is een agrarisch buurtschap dat wordt doorsneden door de Eindhovenseweg, begrensd door de snelweg A2 en de spoorweg. Het kleinschalige landschap is nog steeds herkenbaar aanwezig. Het is met name de doorsnijding van de grootschalige infrastructuur die het landschap verstoren.



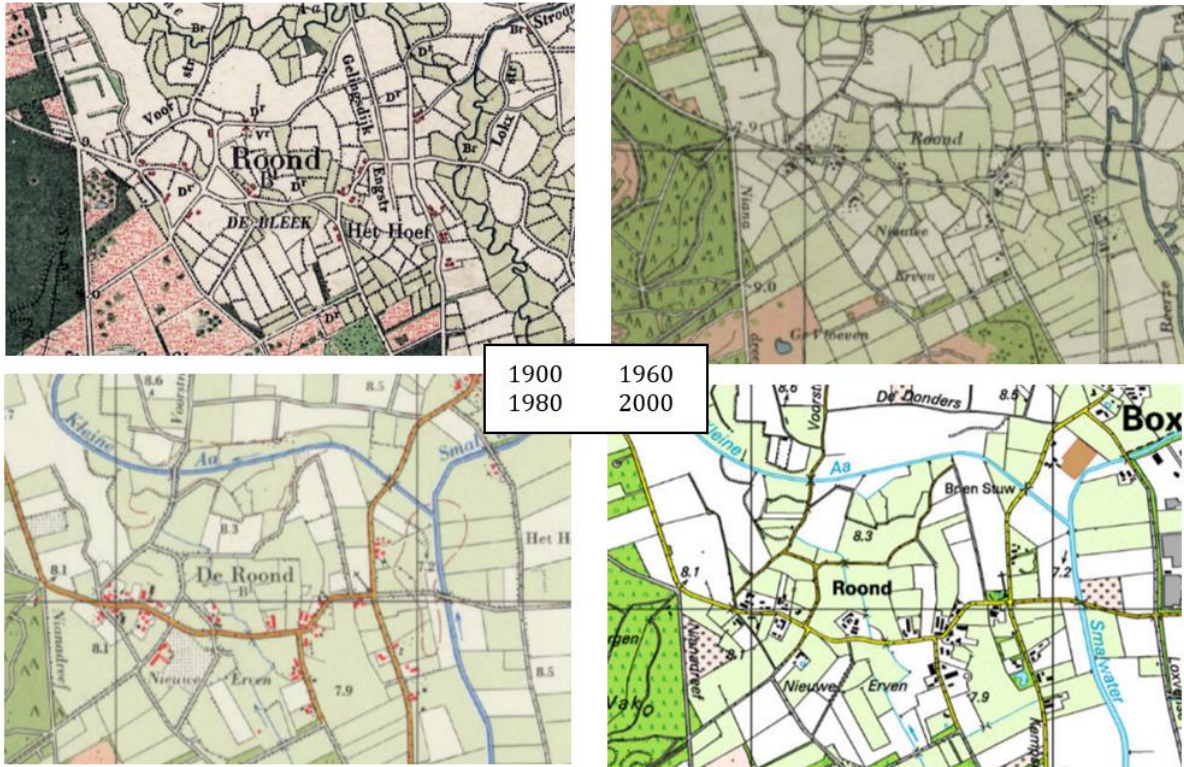


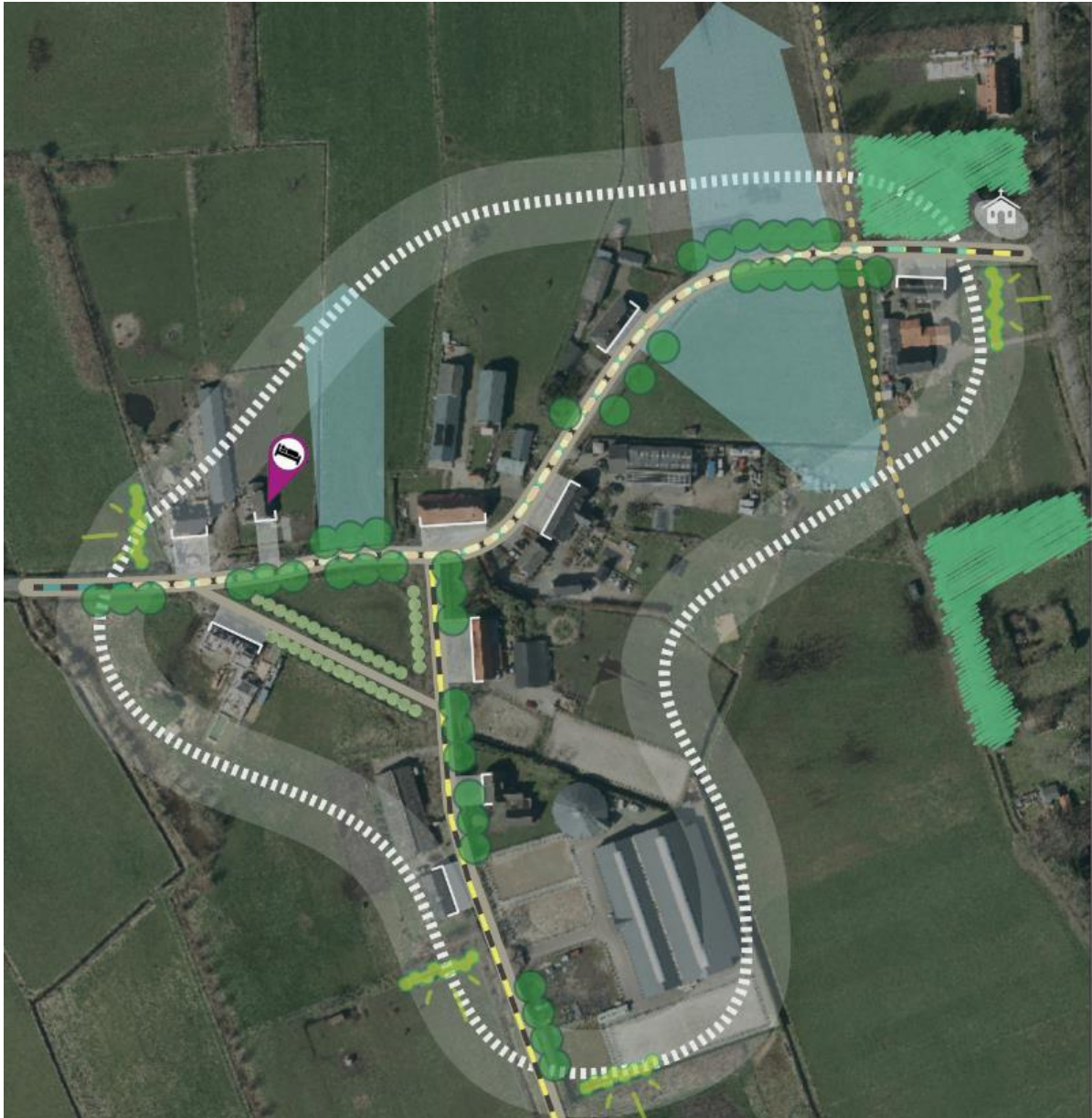
Te respecteren kenmerken/aandachtspunten:

- er is uitsluitend ruimte voor het toevoegen van woonbebouwing binnen het op deze kaart aangeduide bebouwingcluster;
- Blauwehoefse loop;
- beekdal(vormige laagte);
- bestaande bosjes met poelen;
- groenstructuur van voormalige rijksweg (begeleiding landschapselement populieren);
- kansen voor aansluitingen op de historische wegenstructuur;
- bebouwing verschillende afstanden tot weg;
- bebouwing voornamelijk langs de weg georiënteerd;
- aandacht voor de te behouden/te versterken landschapselementen;
- rekening houden met de zichtlijnen. 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;
- bebouwing in een erfopzet voorstelbaar;
- kansen voor aansluitingen op de historische wegenstructuur;
- aandacht voor Natuurnetwerk Brabant en cultuurhistorie.

6. De Roond (cluster in essen/kampenlandschap)

De Roond ligt tussen de Kampina en de Kleine Aa (onderdeel van het Beerze stroomgebied). Voor beide landschappelijke eenheden geldt dat de afgelopen jaren veel is gedaan aan natuurontwikkelingen en – herstel (landgoederenregeling). Rondom het compacte buurtschap zijn nog veel landschapselementen aanwezig.





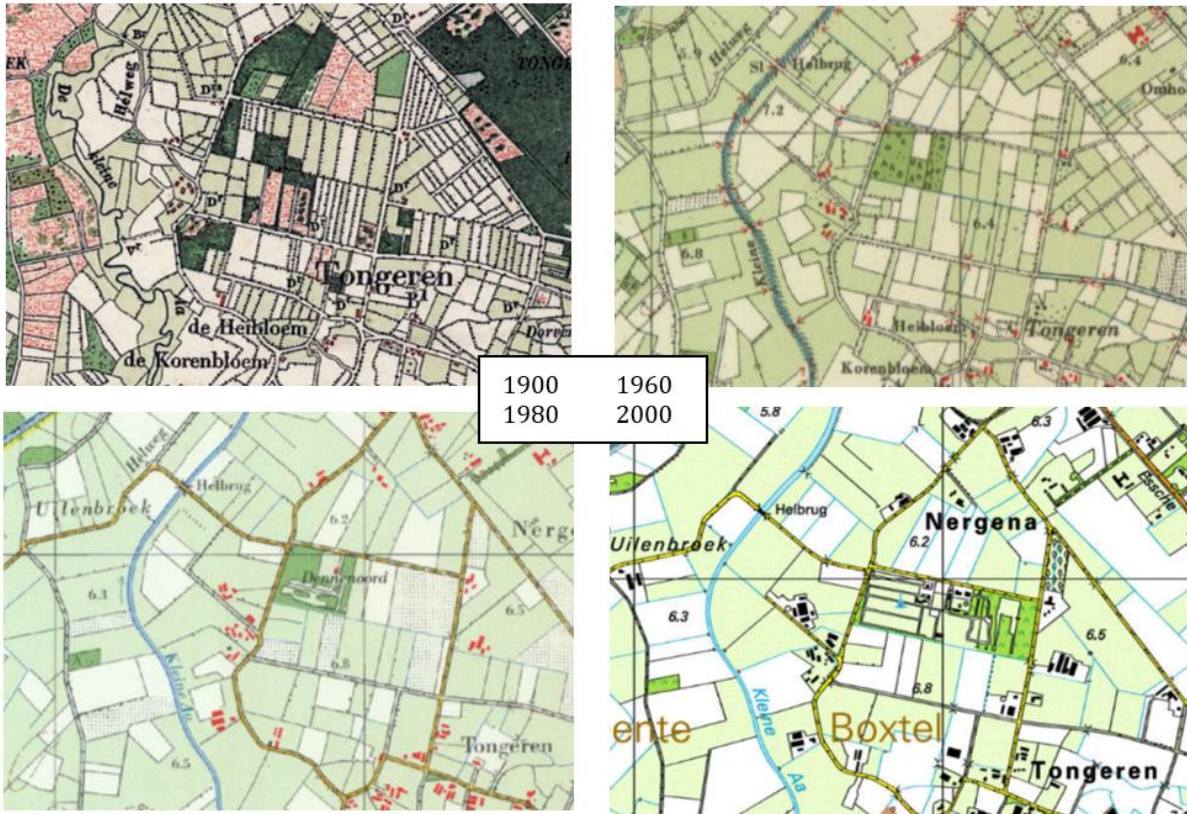
Te respecteren kenmerken/aandachtspunten:

- 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. 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;

- bebouwing in een erfopzet voorstelbaar;
- kansen voor aansluitingen op de historische wegenstructuur;
- waterreserveringsgebied;
- aandacht voor Natuurnetwerk Brabant en cultuurhistorie;
- behoud open akkercomplexen, landschappelijke kwaliteit en groenstructuren.

7. 't Huukske (cluster deels in beekdal en deels heideontginningen)

Op deze plek is een groep van boerderijen rondom een kruising in het landschap te herkennen. Dit cluster ligt voor een groot deel binnen het beekdal van de kleine Aa.



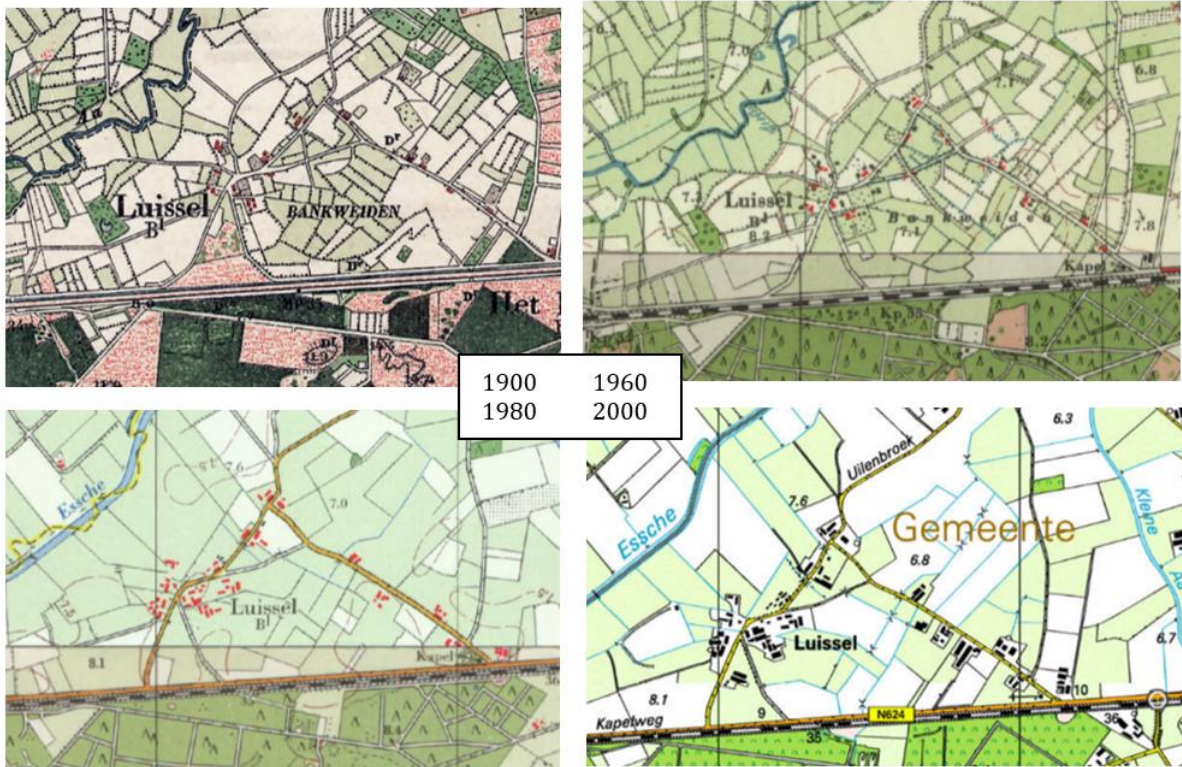


Te respecteren kenmerken/aandachtspunten:

- er is uitsluitend ruimte voor het toevoegen van woonbebouwing binnen het op deze kaart aangeduide bebouwingcluster;
- in het beekdal is het toevoegen van wooneenheden niet toegestaan;
- bebouwing op ruime afstand tot weg;
- bebouwing volgt de weg;
- aandacht voor de te behouden/te versterken landschapselementen;
- rekening houden met de zichtlijnen. 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;
- bebouwing in een erfopzet voorstelbaar;
- kansen voor aansluitingen op de historische wegenstructuur;
- waterreserveringsgebied;
- aandacht voor Natuurnetwerk Brabant en cultuurhistorie.

8. Luissel (cluster deels in essen/kampenlandschap en deels in beekdal)

Luissel is gesitueerd tussen de Essche Stroom en Kampina. Het gebied rond Luissel heeft een open karakter, van de oorspronkelijke beplanting is niet veel meer herkenbaar in het landschap.





Te respecteren kenmerken/aandachtspunten:

- er is uitsluitend ruimte voor het toevoegen van woonbebouwing binnen het op deze kaart aangeduide bebouwingcluster;
- in het beekdal is het toevoegen van wooneenheden niet toegestaan;
- bebouwing verschillende afstanden tot weg;
- speelse rooilijnen volgen niet altijd de weg;
- aandacht voor de te behouden/te versterken landschapselementen;

rekening houden met de zichtlijnen. 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;

- bebouwing in een erfopzet voorstelbaar;
- kansen voor aansluitingen op de historische wegenstructuur.

Legenda

	Arcering bebouwingscluster
	Woning orientatie op weg
	Woning orientatie op erf
	Zichtlijn / doorzicht naar landschap
	Zicht op landschappelijke kamer
	Weg met Lint (gele onderbroken lijn)
	Recreatieve looproute (geel - zwart)
	Recreatieve fietsroute (blauw - zwart)
	Duitslijntje
	Historische wegenstructuur (deels verdwenen)
	Kapel
	Camping
	Recreatie overnachting
	Bomen in laanbeplanting en overige
	Houtwallen en lage beplanting
	EVZ-NNB
	Beek, waterloop en poelen
	Landschappelijk versterken entree cluster
	Waardevolle beplanting: te behouden /te versterken landschapselementen