

## *Raadsvoorstel*

**Zaaknummer:** 1379526  
**Portefeuillehouder:** Désiré van Laarhoven

---

### *Onderwerp*

---

Vaststelling Beleid vrijkomende agrarische bouwvlakken (VAB) gemeente Boxtel

### *Status*

---

Besluitvormend

### *Voorstel Raad*

---

1. Het inspraakverslag 'Conceptbeleid vrijkomende agrarische bouwvlakken (VAB-Beleid) Boxtel' vast te stellen.
2. Het 'Beleid vrijkomende agrarische bouwvlakken (VAB-Beleid) Boxtel' vast te stellen.
3. De hierin opgenomen 'Beleidsregels vrijkomende agrarische bouwvlakken gemeente Boxtel' als beleidsregels vast te stellen.

## Inleiding

In het beleidsakkoord 2021-2026 'Samen aan de slag' is onder meer vastgelegd beleid voor Vrijkomende Agrarisch Bouwvlakken (hierna: VAB-beleid) te gaan voorbereiden. Voor de uitwerking van dit beleid stelde ons college op 27 juni 2023 de Bestuursopdracht VAB-beleid vast.

Om tot een goed afgewogen beleid te kunnen komen is gestart met een gebiedsanalyse. Ook is het relevante gemeentelijk en provinciaal beleid in beeld gebracht, waaronder de uitgangspunten van de (concept) Omgevingsvisie. Met deze informatie is een onderliggende visie met beleidsregels geformuleerd. Hierover heeft in de periode van januari-juni 2024 consultatie plaatsgevonden met diverse stakeholders en een klankbordgroep vanuit de raad.

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

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

## Beoogd resultaat

Vastgesteld VAB-beleid om:

- 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.

## Argumenten

*1.1 Voor een zorgvuldige afweging zijn alle inwoners en belanghebbenden geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld hun reactie vooruitlopend op bestuurlijke besluitvorming kenbaar te maken.*

In de periode van 26 september 2024 tot en met 30 oktober 2024 en van 30 januari 2025 tot en met 5 maart 2025 heeft iedereen de gelegenheid gekregen om een inspraakreactie over de stukken kenbaar te maken aan uw gemeenteraad. Ook vond er op 10 oktober 2024 en 19 februari 2025 een informatieavond plaats. Er zijn in totaal 45 inspraakreacties ontvangen. Naar aanleiding hiervan worden een aantal wijzigingen voorgesteld. Dit betreft onder andere aanpassing van de begrenzing van het beekdal, verduidelijking in de tekst met betrekking tot kernrandzones en overgangsgebieden en uitbreiding van de maatwerkbepaling zodat deze ook is in te zetten voor het opheffen van overbelaste situaties op het gebied van geur. Gedurende de tweede inspraakronde zijn er vooral reacties ontvangen met betrekking tot de voorgestelde bebouwingsclusters en hiervoor wordt een aantal kleine niet ingrijpende wijzigingen voorgesteld zoals beperkte aanpassing van de begrenzing van enkele clusters en het op de kaart toevoegen van enkele landschappelijk waardevolle elementen. Ook waren er diverse verzoeken voor het aanpassen van de opgenomen zichtlijnen met name voor het cluster Hezelaar. Hieruit kwamen tegenstrijdige belangen naar voren, bouwmogelijkheden versus vrij uitzicht. Er wordt hierover daarom voorgesteld vast te houden aan de eerder zorgvuldig op basis van de landschappelijke en stedenbouwkundig bepaalde zichtlijnen. Verder worden er ook enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld gericht ter verduidelijking van de voorbereide bepalingen en naar aanleiding van gewijzigde actualiteiten waaronder de vaststelling van de Omgevingsvisie en de beëindiging van mogelijkheden tot het aankopen van ruimte voor ruimtetitels.

*2.1 In navolging van het beleidsakkoord 2021-2026 'Samen aan de slag' is er conform de daarvoor vastgestelde bestuursopdracht VAB-beleid voorbereid.*

Zoals vastgelegd in de bestuursopdracht bestaat het voorbereide VAB-beleid uit een beknopte gebiedsanalyse, een visie op de ontwikkelingsrichting voor het gebied en beleidsregels voor het beoordelen van initiatieven voor het herbestemmen van vrijkomende agrarische bouwvlakken, woningbouwinitiatieven in het buitengebied en een maatwerkbepaling. Ook is hiervoor het proces doorlopen zoals vastgelegd in de bestuursopdracht: uitwerken benodigde gebiedsanalyse, conceptvisie en beleidsregels, afstemmen met klankbordgroep raad, raadpleging stakeholders en provincie, afstemmen uitkomsten met klankbordgroep raad en tot slot raadpleging inwoners inclusief inspraakprocedure.

*3.1 Het instrument beleidsregels betreft een toetsingskader dat indien gewenst ook eenvoudig is te actualiseren.*

Op grond van artikel 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is het mogelijk om als bestuursorgaan beleidsregels vast te stellen om vooraf duidelijk te maken hoe wordt omgegaan met de beslisruimte, hoe belangen tegen elkaar worden afgewogen en om feiten vast te stellen en wettelijke voorschriften uit te leggen. Het voorstel is daarom om de in het VAB-beleid opgenomen 'Beleidsregels vrijkomende agrarische bouwvlakken gemeente Boxtel' als beleidsregels vast te stellen. Daarnaast is het voornemen om het voorbereide VAB-beleid een onderdeel te laten zijn van het binnen de kaders van de Omgevingsvisie 2040 nog op te stellen programma Vitaal Landelijk gebied. Beleidsregels zijn eenvoudig te actualiseren op het moment dat een actualisatie van de Omgevingsvisie, het programma Vitaal Landelijk gebied of andere actualiteiten daartoe aanleiding geven.

*3.2 Met de voorgestelde beleidsregels wordt geborgd dat het herbestemmen van vrijkomende agrarische bouwvlakken en het realiseren van woningbouwinitiatieven in het buitengebied positief bijdragen aan de aanwezige gebiedskwaliteiten.*

Het VAB-beleid vormt het toetsingskader om te komen tot een passende herontwikkeling op een vrijkomend agrarisch bouwvlak of binnen een aangewezen bebouwingscluster. Dit beleid hanteert daarom op hoofdlijnen de volgende vijf uitgangspunten.

1. De uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn leidend en bindend voor de mogelijkheden om VAB-locaties opnieuw te gebruiken. Uit deze visie volgt dat de nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de gebiedseigen kenmerken en dat de ondergrond (bodem en water) sturend is.
2. Boxtel, Liempde, Esch en Lennisheuvel worden omgeven door een waardevol buitengebied. Ontwikkelingen in het buitengebied moeten deze kwaliteiten versterken. Een verdere versterking is ongewenst. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen samengaan met sloop. Ook vraagt dit bij iedere nieuwe ontwikkeling om een kwalitatief goed stedenbouwkundig- en inrichtingsplan. Het plan moet uitgaan van de voorwaarden die gelden voor het landschap van de locatie waar het om gaat.
3. Er worden in de eerste plaats kansen gezien om vrijkomende agrarische bouwvlakken in te zetten voor duurzame landbouw. Vooral de vrijkomende agrarische gronden blijven zo veel mogelijk behouden. Voor de gebouwen en erven ligt bij omschakeling naar nieuwe functies de nadruk op kleinschalige recreatieve voorzieningen, duurzame energieopwekking en kleinschalige woonvormen. Kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke functies behoren ook tot de mogelijkheden.
4. De mogelijkheden voor het wijzigen van de functie zijn in de basis beperkt. Er wordt in afwijking daarvan en in specifieke gevallen ruimte gezien voor maatwerk. Dit gebeurt alleen als het genoeg bijdraagt aan de kwaliteit van het landelijk gebied en de ambities uit de Omgevingsvisie.
5. Het bouwen van woningen hoort plaats te vinden in het bestaand stedelijk gebied of in daartoe in de Omgevingsvisie aangewezen gebieden. Onder een aantal voorwaarden zijn er beperkte kansen voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Dit geldt voor:
  - a. bestaande bouwvlakken binnen de in het VAB-beleid aangewezen bebouwingslinten;
  - b. binnen daarvoor in het VAB-beleid aangewezen bebouwingscluster, mits de ontwikkeling gepaard gaat met sloop elders in het buitengebied van de gemeente Boxtel;
  - c. als er sprake is van een collectieve woonvorm volgens de daarvoor geldende voorwaarden.

### *3.3 Voor een zorgvuldige voorbereiding zijn ook de diverse stakeholders gevraagd input te geven voor het VAB-beleid.*

In het participatiebeleid is vastgelegd dat bij gemeentelijke beleidsvorming in een startnotitie wordt vastgelegd op welke wijze de participatie wordt georganiseerd. Conform de startnotitie participatie zijn provincie en belangenbehartigers ZLTO, natuurwerkgroep Boxtel en Liempde, WUBBB, heemkundekringen Boxtel, Liempde, Esch, Het Groene Hart, Waterschap De Dommel, VAB-impuls, ondernemersverenigingen, Recron, Horeca Nederland, terreinbeheerders en wijk- en dorpsraden gevraagd mee te denken. Naar aanleiding daarvan zijn er diverse reacties ontvangen. Deze reacties zijn overwegend positief, maar ook wordt er een aantal zorgen kenbaar gemaakt met name voor wat betreft de impact van nieuwe initiatieven voor omliggende agrarische bedrijven en de toekomstbestendigheid daarvan en er wordt aandacht gevraagd voor bestaande horecaondernemers. Ook is er meer aandacht gevraagd voor het omliggende landschap en cultuurhistorische waarden. Voor een goede borging van deze belangen is een aantal bepalingen in het concept aangevuld en aangescherpt. De reacties zelf en de beantwoording daarvan zijn opgenomen als bijlage van het VAB-beleid.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Er zijn enkele verzoeken ontvangen voor verlenging van de inspraaktermijn.*

Tijdens de tweede inspraakronde zijn enkele verzoeken ontvangen om verlenging van de inspraaktermijn met 2 tot 3 maanden. Deze mensen zijn gewezen op de mogelijkheid om in te spreken tijdens de geplande insprekavond en de tijd die daartoe rest dus nog te benutten om hun inspraakreactie verder te verfijnen.

### *1.2 De provincie heeft per brief bevestigd dat alle Ruimte voor Ruimte titels belegd zijn en de Ruimte voor Ruimte regeling daardoor komt te vervallen. Het toevoegen van een woning in het landelijk gebied blijft wel mogelijk gebaseerd op de Maatwerkregeling omgevingskwaliteit.*

Op 27 maart 2025 is door de provincie per brief bevestigd dat alle Ruimte voor Ruimte titels belegd zijn en de Ruimte voor Ruimte-regeling komt te vervallen. Het voorstel is daarom om via ambtelijke wijziging deze optie ook niet meer te noemen in het VAB-beleid.

Het toevoegen van een woning in het landelijk gebied is wel nog steeds mogelijk, maar uitsluitend gebaseerd op de Maatwerkregeling omgevingskwaliteit (artikel 5.14 Omgevingsverordening Noord-Brabant) en de bijbehorende beleidsregels die staan in paragraaf 7.1 van de beleidsregel Omgevingsrecht. 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. Als een initiatiefnemer zelf niet of slechts gedeeltelijk kan voorzien in de noodzakelijke tegenprestatie in omgevingskwaliteit, dan is er een mogelijkheid om de (resterende) bijdrage te storten in een gemeentelijk fonds. Het toepassen van deze mogelijkheid kan dus een alternatief bieden nu er geen (maatwerk)titels meer beschikbaar zijn bij Ruimte voor Ruimte. Dit vraagt om de aanwezigheid van een gemeentefonds en het leggen van een koppeling met concrete projecten die voorzien in de goede tegenprestatie in omgevingskwaliteit. Op dit moment heeft de gemeente Boxtel een dergelijk fonds (nog) niet. De mogelijkheden hiervoor worden nog verder onderzocht. Dit betekent dat het (vooralsnog) aan initiatiefnemers zelf is om voor de realisatie van een woning op basis van het VAB-beleid te onderbouwen op welke wijze zij aan paragraaf 7.1 van de provinciale beleidsregel Omgevingsrecht voldoen.

## **Financiën**

Het VAB-beleid betreft beleidsregels om aanvragen aan te toetsen waarop legeskosten van toepassing zijn. Aan het vaststellen van het beleid zijn geen financiële consequenties verbonden.

## **Uitvoering**

Na vaststelling van de 'Beleidsregels vrijkomende agrarische bouwvlakken gemeente Boxtel' worden deze gepubliceerd en treden deze in werking als beoordelingskader voor alle initiatieven voor herontwikkeling van een agrarisch bouwvlak of woningbouw in het buitengebied.

## Communicatie

De beleidsregels worden gepubliceerd op de gebruikelijke wijze. Daarnaast worden alle eerder betrokken stakeholders en iedereen die een inspraakreactie heeft ingediend of is aangemeld om op de hoogte te blijven geïnformeerd over het raadsbesluit en het inspraakverslag.

## Bijlagen

1. Inspraakverslag 'Conceptbeleid vrijkomende agrarische bouwvlakken (VAB-Beleid) Boxtel'
2. Beleid vrijkomende agrarische bouwvlakken (VAB-beleid) Boxtel
3. Beleidsregels vrijkomende agrarische bouwvlakken gemeente Boxtel

Boxtel, 22 april 2025

Burgemeester en wethouders van Boxtel,  
de secretaris,

de burgemeester,

V.C. Fijneman

R.S. van Meygaarden

## Ter inzage

Na vaststelling wordt de beleidsregel gepubliceerd op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl>

## Contactpersoon

Mark van de Rijdt, teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Registratienr.: 1379526

---

## *Aanhef*

---

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 april 2025;

## *Besluit*

---

1. Het inspraakverslag 'Conceptbeleid vrijkomende agrarische bouwvlakken (VAB-Beleid) Boxtel' vast te stellen.
2. Het 'Beleid vrijkomende agrarische bouwvlakken (VAB-Beleid) Boxtel' vast te stellen.
3. De hierin opgenomen 'Beleidsregels vrijkomende agrarische bouwvlakken gemeent Boxtel' als beleidsregels vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 27 mei 2025

De gemeenteraad van Boxtel,  
de griffier,

de voorzitter,

I.H.M. Smits

R.S. van Meygaarden