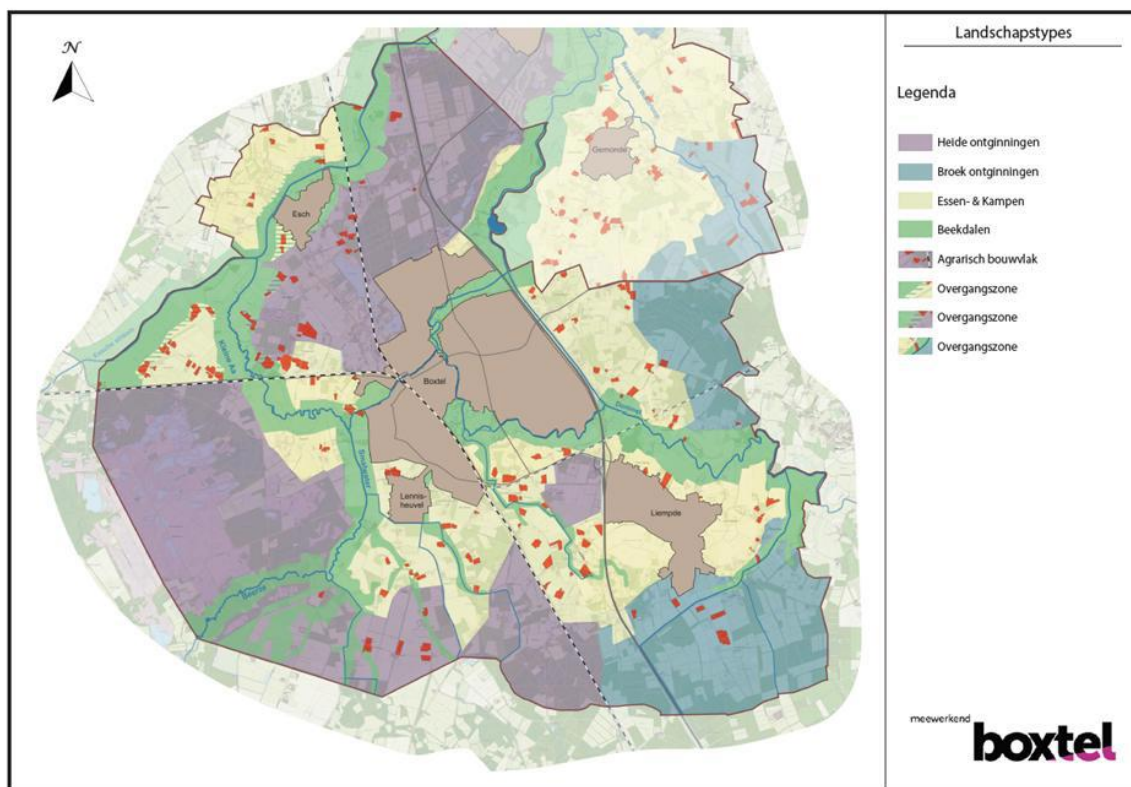


Beleidsregels vrijkomende agrarische bouwvlakken gemeente Boxtel

Het huidige Omgevingsplan¹ 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:

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

Artikel 1 Functiewijziging vrijkomende agrarische bouwvlakken



Figuur 1 gebiedsindeling VAB-beleid²: kaart hogere resolutie

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:

1. overtollige bedrijfsbebouwing³ 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 bewoners⁴;
4. ondersteunende detailhandel⁵ 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 2⁶;

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 buitengebied⁷. 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?;

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 kamerland- schap' 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 (rabbatten) van o.a. populier (bomenweides)	Inpassing in het karakter van bebouwing langs wegen	

Tabel 1 te respecteren kenmerken per landschapstype

1. de ontwikkeling moet een kwalitatief goed stedenbouwkundig- en inrichtingsplan⁸ 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 1. Ook moet rekening worden gehouden met de opgaves met betrekking tot versterking van cultuurhistorische-, landschaps- en natuurwaarden, energietransitie, klimaat(adaptieve) doelstellingen en waterbergingsdoelstellingen;
2. 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;
3. bij herontwikkeling geldt dat in de verschillende gebieden zoals opgenomen in figuur 1 wordt uitgegaan van de functies en daarbij behorend bebouwingsoppervlak zoals vastgelegd in onderstaande tabel 29:

Functiewijziging naar:	Gebiedsindeling:			
	Beekdalen	Essen & kampen landschap en overgangszone	Heideontginningen	Broekontginningen

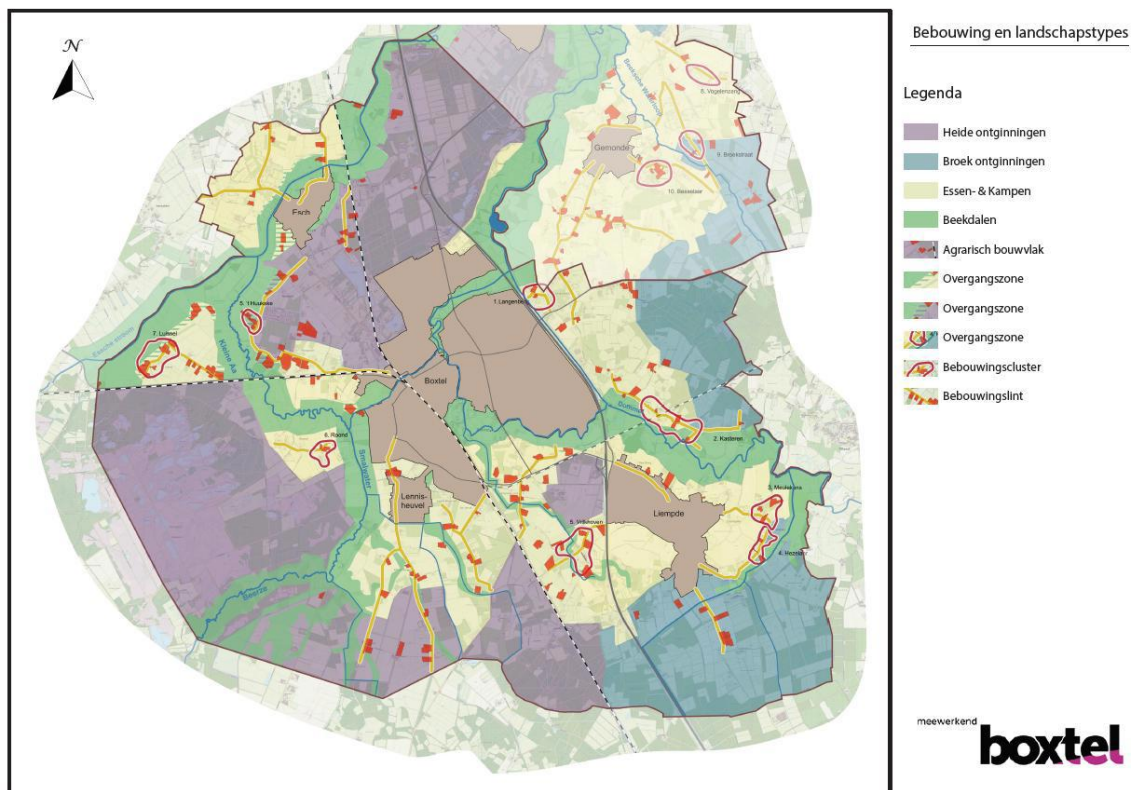
Wonen (uitsluitend wijzigen bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen naar wonen)	Bouwvlak van maximaal <u>1.500 m2</u> met <u>150 m2</u> aan bijbehorende bouwwerken. Van het oppervlakte te slopen bedrijfsbebouwing mag de helft worden toegevoegd tot een totaal oppervlakte van maximaal <u>400m2*</u> aan bijbehorend bouwwerk bij de woning.	
Recreatie (eventueel met maximaal 100 m2 ondersteunende daghoreca) 10 Voor een aansluitend campingterrein is in alle gevallen sprake van maatwerk.	Bouwvlak van maximaal <u>1.500 m2</u> . Naast behoud van de al aanwezige bedrijfswoning met maximaal <u>100 m2</u> aan bijbehorende bouwwerken is <u>400 m2</u> (inclusief ondersteunende horeca) bedrijfsbebouwing 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> (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 <u>1.000 m2*</u> bedrijfsbebouwing.
Duurzame energieopwekking	Een functiewijziging naar duurzame energieopwekking betreft een complexe afweging en vraagt daarom in alle gevallen om maatwerk.	
Maatschappelijk	Een functiewijziging tot maatschappelijk vraagt in alle gevallen om maatwerk vanwege de diversiteit aan functies die hierbinnen kunnen passen.	
Bedrijf	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>200 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>600 m2*</u> bedrijfsbebouwing.
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) 11	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. LBV12 of LBV+ regeling) vergoeding is verleend of verleend gaat worden.

Tabel 2 overzicht functies en passende maatvoering binnen de gebiedsindeling

4. 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;
5. de volgende functies zijn in ieder geval niet toegestaan:
 - kantoor met baliefunctie;
 - detailhandel met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 200 m²;
 - lawaaisport13;
 - mestbewerking14.

Artikel 2 Woningbouw in het buitengebied (maatwerkwoningen en collectieve woonvormen)



Figuur 2 overzicht bebouwingslinten en -concentraties: kaart hogere resolutie

In de Omgevingsvisie Bortel 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 Bortel 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 bebouwingscluster¹⁵. Hierbij geldt in ieder geval dat:

- 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 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;
- er dient sprake te zijn van een kleinschalige woningbouwontwikkeling buiten de beekdalen (zie figuur 216). 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);
- er wordt zorg gedragen voor een goede ruimtelijke inpassing in relatie tot het buitengebied¹⁷. 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?;

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 (rabbatten) van o.a. populier (bomenweides)	Inpassing in het karakter van bebouwing langs wegen	

Tabel 3 te respecteren kenmerken per landschapstype

1. de ontwikkeling moet een kwalitatief goed stedenbouwkundig- en inrichtingsplan¹⁸ 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 3. Ook moet rekening worden gehouden met de opgaves met betrekking tot versterking van cultuurhistorische-, landschaps- en natuurwaarden, energietransitie, klimaat(adaptieve) doelstellingen en waterbergingsdoelstellingen;
2. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt behouden. Voor de functiewijziging en nieuwe functies gelden de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 1 Functiewijziging vrijkomende agrarische bouwvlakken;
3. 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;
4. 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;
5. woning(en) op grond van de Beleidsregel 'omgevingsrecht Noord-Brabant hoofdstuk 7' zijn uitsluitend toegestaan binnen een in figuur 2 aangewezen bebouwingslint of bebouwingscluster;
6. binnen een in figuur 2 aangewezen bebouwingslint zijn uitsluitend nieuwe woningen toegestaan op een bestaand bouwvlak¹⁹. 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 leegaal aanwezig oppervlakte gebouwen²⁰

600m3	1200m2	150m2
800m3	1600m2	300m2
1.000m3	2.000m2	500m2
1.200m3	2.600m2	700m2
1.400m3	3.200m2	900m2
1.600m3	3.800m2	1.100m2
1.800m3	4.400m2	1.300m2
2.000m3	5.000m2	1.500m2
2.200m3	6.000m2	1.700m2
2.400m3	7.000m2	1.900m2
2.600m3	8.000m2	2.100m2
2.800m3	9.000m2	2.300m2
3.000m3	10.000m2	2.500m2

Tabel 4 overzicht in te leveren bouwvlak en te slopen bebouwing om bouwmassa voor wonen toe te voegen aan bebouwingslint

7. binnen een in figuur 2 aangewezen bebouwingscluster is het toevoegen van woningen toegestaan, mits dit gepaard gaat met sloop in het buitengebied van de gemeente Boxtel conform tabel 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	<u>Minimaal te slopen feitelijk en legaal aanwezig oppervlakte gebouwen²¹</u>
600m3	150m2
800m3	300m2
1.000m3	500m2
1.200m3	700m2
1.400m3	900m2
1.600m3	1.100m2
1.800m3	1.300m2
2.000m3	1.500m2
2.200m3	1.700m2
2.400m3	1.900m2
2.600m3	2.100m2
2.800m3	2.300m2
3.000m3	2.500m2

Tabel 5 overzicht te slopen bebouwing om bouwmassa voor wonen toe te voegen in een bebouwingscluster

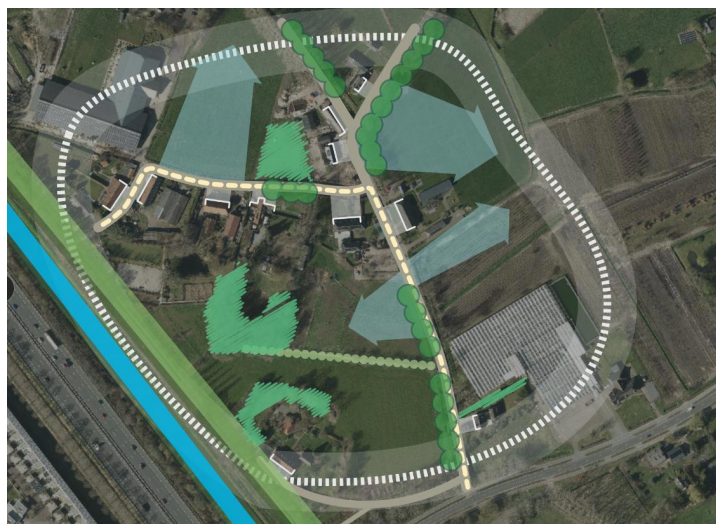
8. Verder dient de nieuwe bebouwing in een bebouwingscluster ingepast te worden binnen de karakteristiek van het betreffende cluster, dient aandacht te worden besteed aan het versterken van doorzichten en rekening te worden gehouden met de uitgangspunten van het betreffende cluster zoals opgenomen in onderstaande tabel 6:

Legenda

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

Cluster

1. Langenberg (cluster in essen/kampenlandschap, tegen het Dommeldal)



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)



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 Natuur netwerk 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 aanengroei 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)



er is uitsluitend ruimte voor het toevoegen van woonbebouwing binnen het op deze kaart aangeduide bebouwingcluster;
Blauwehoeftse 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 aangege-
de bebouwingcluster;
kapel;
jonge bebouwing (landgoederenregeling);
bebouwing vergelijkbare afstanden tot weg;
bebouwing volgt de weg;
aandacht voor de te behouden/te versterken land-
schapselementen;
rekening houden met de zichtlijnen. Binnen de
zichtlijnen is geen bebouwing toegestaan. Aanslui-
tend aan de zichtlijnen kan extra bebouwing uitslui-
tend worden toegestaan om de zichtlijn te accentu-
eren en daarmee sterker maken;
waterreserveringsgebied;
bebouwing in een erfopzet voorstelbaar;
kansen voor aansluitingen op de historische wegen-
structuur;
aandacht voor Natuurnetwerk Brabant en cultuur-
historie;
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 aange-
de 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 land-
schapselementen;
rekening houden met de zichtlijnen. Binnen de
zichtlijnen is geen bebouwing toegestaan. Aanslui-
tend aan de zichtlijnen kan extra bebouwing uitslui-
tend worden toegestaan om de zichtlijn te accentu-
eren en daarmee sterker maken;
waterreserveringsgebied;
bebouwing in een erfopzet/ voorstelbaar;
kansen voor aansluitingen op de historische wegen-
structuur;
aandacht voor Natuurnetwerk Brabant en cultuur-
historie.

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 aangege-
de 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 land-
schapselementen;
rekening houden met de zichtlijnen. Binnen de
zichtlijnen is geen bebouwing toegestaan. Aanslui-
tend aan de zichtlijnen kan extra bebouwing uitslui-
tend worden toegestaan;
om de zichtlijn te accentueren en daarmee sterker
maken;
bebouwing in een erfopzet voorstelbaar;
kansen voor aansluitingen op de historische wegen-
structuur.

Tabel 6 Overzicht te respecteren kenmerken en aandachtspunten per bebouwingscluster

9. wooncollectieven²² conform mogelijkheden op grond van de Omgevingsvisie, het provinciaal beleid en het Programma Volkshuisvesting zijn toegestaan op een bestaand bouwvlak²³ mits deze niet is gelegen in de beekdalen (fig. 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.

Artikel 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 maatwerkafpraak, zodat in afwijking van artikel 1 en 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.

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;

bedrijfswooning: 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 vergunningsvrije 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.

Ondertekening

1. Het geldende bestemmingsplan is op basis van het overgangsrecht van de Omgevingswet het geldende omgevingsplan geworden.
2. Voor wat betreft het benoemde beekdal betreft het een benadering hiervan op basis van de kenmerken van het aldaar aanwezige landschap.
3. Bedrijfsgebouwen die geen functie hebben voor de gewenste bedrijfsvoering.
4. 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.
5. Beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de hier toegestane activiteiten.
6. 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).
7. Uitgangspunten hiervoor zijn te vinden in de diverse gemeentelijke visies en beleidsstukken m.b.t. deze thema's.
8. Door een ter zake deskundige.
9. 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.
10. Horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie 'Recreatie' en die het verstrekken van etenswaren en dranken als doel hebben. De oppervlakte van de bebouwing en het terras mogen gezamenlijk niet meer dan 100 m² bedragen. Daghoreca is uitsluitend overdag geopend, tot maximaal 20:00. Het houden van feesten en partijen valt niet onder daghoreca.
11. 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.
12. Vergoeding voor sloop is impliciet opgenomen in deze vergoeding.
13. Voorziening voor sportactiviteiten waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, de motorsport en de modelvliegsport.
14. De toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergiftiging, scheiding, hygiëniseren of indamping van mest.
15. Splitsing van bestaande woningen heeft een eigen afwegingskader en vormt geen onderdeel van dit beleid.
16. Voor de locaties binnen de aangewezen overgangszones wordt voor deze beoordeling niet uitgegaan van een ligging binnen het beekdal.
17. Uitgangspunten hiervoor zijn te vinden in de diverse gemeentelijke visies en beleidsstukken m.b.t. deze thema's.
18. Door een ter zake deskundige.
19. Een bouwperceel waarbinnen het geldende omgevingsplan/bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat.
20. 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.
21. 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.
 22. 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.
 23. Een bouwperceel waarbinnen het geldende omgevingsplan/bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat.