

| GEMEENTE BOXTEL<br>POSTSTUK ONTVANGEN |          |      |
|---------------------------------------|----------|------|
| datum                                 | tijdstip | par. |
| 10-6-25                               | 9:45     |      |

## INTENTIEOVEREENKOMST

1. De **Gemeente Boxtel**, zetelende Markt 1 (5281 AT) Boxtel, ten deze krachtens het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de Burgemeester, de heer R.S. van Meygaarden (hierna: De Gemeente);

en

2. [REDACTED]  
[REDACTED]  
wonende aan de [REDACTED] (hierna: Partij 2)

en

3. [REDACTED]  
[REDACTED]  
vertegenwoordigd door partij 2 (hierna: Partij 3)

Hierna gezamenlijk ook te noemen "partijen" en individueel als "partij";

### OVERWEGENDE DAT:

- Partij 2/3 eigenaar is van de gronden met opstallen gelegen aan de Vrikkhovenseweg 7 in Liempde, kadastraal bekend gemeente Liempde, sectie G, nummers 121, 127, 128 en 146 geheel, hierna: de Veehouderijlocatie;
- Partij 2/3 op die gronden een intensieve veehouderij exploiteert;
- Partij 2/3 deel wenst te nemen aan de Landelijke Beeindigingsregeling veehouderijlocaties (Lbv-regeling);
- Partijen in het kader van de Lbv-regeling in overleg zijn getreden over de in het kader van deze regeling te nemen vervolgstappen;
- Partijen afspraken hebben gemaakt over de toekomstige functie van het op de gronden gelegen bouwvlak anders dan ten behoeve van een intensieve veehouderij en de sloop van de binnen het bouwvlak aanwezige opstallen, hierna: het Initiatief;
- Partijen naar elkaar de intentie hebben uitgesproken dat zij zich zullen inspannen om het initiatief mogelijk te maken, zonder dat hier rechten door partijen aan kunnen worden ontleend.
- Voor het Initiatief een planologische procedure moet worden gevoerd;
- Partijen over het voorgaande al geruime tijd in gesprek zijn en het voornemen hebben de vervolgstappen met elkaar uit te werken om te komen tot een wijziging van het omgevingsplan via de TAM-IMRO systematiek;
- Partij 2/3 een ruimtelijke onderbouwing laat opstellen om de haalbaarheid van de planologische procedure te onderzoeken waaruit blijkt dat er bij het Initiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- Partijen afhankelijk van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek een besluit zullen nemen tot het starten van de planologische procedure en het sluiten van een anterieure overeenkomst voor de omvorming van de intensieve veehouderij naar een niet-agrarisch bedrijf ten behoeve van (verruimde) statische opslag, met behoud van de bedrijfswoning, de splitsing van de bestaande langgevelboerderij ten behoeve van een nieuwe woning en het verplaatsen van de tweede bedrijfswoning en het gebruik van deze woning als burgerwoning;
- De reikwijdte van deze overeenkomst uitsluitend ziet op het verrichten van het haalbaarheidsonderzoek naar de planologische procedure zonder dat dit verdergaande verplichtingen van welke aard dan ook, over en weer met zich meebrengt.
- Partijen de afspraken hierover wensen vast te leggen in deze intentieovereenkomst.

#### **KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:**

##### **1. Definities:**

- 1.1. Adviesbureau: Het door partij 2/3 in te schakelen deskundig stedenbouwkundig of planologisch adviesbureau;
- 1.2. De intentieovereenkomst: de onderhavige intentieovereenkomst;
- 1.3. Veehouderijlocatie: gronden met opstallen, gelegen aan Vrikkhovenseweg 7 in Liempde, kadastraal bekend gemeente Liempde, sectie G, nummers 121, 127, 128 en 146 geheel, thans in gebruik als intensieve veehouderij, zoals op bijgaande tekening met streeparcering aangegeven (bijlage 1);
- 1.4. Haalbaarheidsonderzoek: ruimtelijke beoordeling van de haalbaarheid van de planologische procedure ten aanzien van: planologisch, stedenbouwkundige en milieutechnische mogelijkheid voor realisering van het initiatief op de veehouderijlocatie;
- 1.5. Advies intaketafel: advies waarbij team Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente beoordeelt of het Initiatief ruimtelijk wenselijk is;
- 1.6. Omgevingsdialoog: een overleg tussen partij 2/3, buurtbewoners en andere betrokken personen of organisaties over het Initiatief;
- 1.7. Pachtovereenkomst: Pachtovereenkomst tussen de gemeente en partij 2 van 1 juli 1988 (laatste wijzigingsbesluit)

##### **2. Aard en doel van deze intentieovereenkomst**

- 2.1 Deze overeenkomst kwalificeert als een intentieovereenkomst en bindt partijen niet verder dan dat haalbaarheidsonderzoek wordt verricht zoals hierna is bepaald.
- 2.2 De overeenkomst heeft uitsluitend tot doel te onderzoeken of het haalbaar is om de intensieve veehouderij om te vormen naar een niet-agrarisch bedrijf ten behoeve van (verruimde) statische opslag met behoud van de bedrijfswoning, de splitsing van de bestaande langgevelboerderij ten behoeve van een nieuwe woning en verplaatsen van de tweede bedrijfswoning en het gebruik van deze woning als burgerwoning via een voorgenomen wijziging van het omgevingsplan via de TAM-IMRO systematiek en of partijen bereid zijn met elkaar een anterieure overeenkomst aan te gaan op grond van artikel 13.13 Omgevingswet.

##### **3. Haalbaarheidsonderzoek**

- 3.1. Partijen zijn overeengekomen dat Partij 2/3 een adviesbureau opdracht geeft om te beoordelen of

- de afgesproken functiewijziging naar een niet-agrarisch bedrijf ten behoeve van (verruimde) statische opslag met behoud van de bedrijfswoning, de splitsing van de bestaande langgevelboerderij ten behoeve van een nieuwe woning en het verplaatsen van de tweede bedrijfswoning en het gebruik van deze woning als burgerwoning op de veehouderijlocatie planologisch, stedenbouwkundig en milieutechnisch haalbaar is;
- 3.2. Partij 2 geeft hiervoor opdracht aan het adviesbureau tot het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing en onderliggende onderzoeken op grond van de uitgangspunten in de Omgevingswet. Hierbij moet onderbouwd worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- 3.3. De mogelijkheid om het haalbaarheidsonderzoek uit te voeren omvat niet de toezegging van de Gemeente dat er een planologische wijziging plaats zal gaan vinden en evenmin dat er een vervolgovereenkomst(en) zal/ zullen worden gesloten.
- 3.4. In de ruimtelijke onderbouwing en de onderliggende onderzoeken moet worden uitgegaan van de volgende uitgangspunten zoals vastgelegd in het advies van de intaketafel van 7 november 2024, alsmede latere bestuurlijke afspraken zoals hieronder omschreven en zoals gevisualiseerd in bijgaande situatieschets uit **bijlage 1** bij deze overeenkomst:
- De aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt verwijderd;
  - Alle bebouwing die gebruikt werd voor de varkenshouderij wordt gesloopt;
  - De reeds in aanbouw zijnde bedrijfsloods van 2.153 m<sup>2</sup> (conform verleende bouwvergunning) krijgt de functie verbrede statische opslag. De omschrijving van verruimde opslag is als volgt gedefinieerd: binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven zoals seizoenstalling. Concreet is dat dus geen bedrijfsverzamelgebouw maar wel een vorm van niet-agrarische bedrijvigheid die verder gaat dan reguliere statische opslag zoals caravanstallingen. Dit kan alleen statische opslag zijn in een lage milieucategorie (1-2) en dit mogen geen gevaarlijke producten of stoffen zijn. Reguliere statische opslag is ook toegestaan, daaronder wordt verstaan: *'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'*;
  - In dezelfde loods wordt aan de voorzijde (wegzijde) een ruimte van 209 m<sup>2</sup> ten behoeve van een nog nader te definiëren multifunctionele invulling in de vorm van educatie, ondergeschikte detailhandel enz. gerealiseerd;
  - Het bruto vloeroppervlakte van de verbrede statische opslag wordt maximaal 1.669 m<sup>2</sup>;
  - De resterende vloeroppervlakte wordt ingezet voor maatschappelijke en privéopslag, zijnde 275 m<sup>2</sup>;
  - De bedrijfswoning dient bewoond te worden door degene die de bedrijfsloods exploiteert;
  - De bestaande langgevelboerderij wordt gesplitst en het achterhuis wordt herbestemd naar bedrijfswoning;
  - Het voorhuis van de langgevelboerderij wordt herbestemd van bedrijfswoning naar burgerwoning;
  - De tweede agrarische bedrijfswoning krijgt de functie van bijgebouw bij de bedrijfswoning. Deze woonfunctie wordt verplaatst naar de zuidzijde van het bedrijf in de vorm van een nieuwe burgerwoning;
  - Perceel G121: is in eigendom en heeft nu een bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden'. Bovendien een dubbelbestemming 'Historisch akkercomplex'. De voorwaarde die wij stellen in het kader van de maatwerkregeling uit het concept vab-beleid is, om dit perceel natuur inclusief in te richten en te beheren met daarbij bijvoorbeeld een vorm van extensieve beweiding of akkerbouw die invulling geeft aan de natuur- en landschapswaarden en de

dubbelbestemming. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten die wij met elkaar hebben besproken:

- Dit perceel moet betrokken worden bij het landschappelijk inpassingsplan voor het gehele bedrijf en geeft hiermee uitvoering aan de maatwerkbepaling;
- De precieze inrichting en het beheer van het perceel moeten aansluiten bij de feitelijke omstandigheden en passen binnen de uitgangspunten van de ontwerp omgevingsvisie;
- De precieze inrichting en het beheer van het perceel wordt uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan voor het gehele bedrijf en bestaat idealiter uit een inrichting met landschapselementen (niet zijnde een poel) aan de randen en een passend beheer en geen intensieve teelt zoals boomteelt of bollenteelt. Hiervoor wordt door u een voorstel gedaan dat beoordeeld kan worden door de gemeente;
- Wij maken afspraken met u over de koppeling tussen het gebruik van het perceel en het gebruik van de multifunctionele ruimte, beide onderdelen van het plan versterken elkaar en horen wat ons betreft bij elkaar. Het is mogelijk om de agrarische gronden te vervreemden zoals u hebt gevraagd, maar dan zal ook het gebruik van de multifunctionele ruimte beëindigd moeten worden.
- Het perceel wordt niet herbestemd naar een natuurfunctie, maar er zullen wel kwalitatieve verplichtingen gaan gelden om de uitvoering en het beheer van de landschappelijke elementen te borgen.
- De pachtovereenkomst van perceel G 120 zoals weergegeven op de situatietekening (bijlage 2) wordt met wederzijds goedvinden beëindigd zoals bedoeld in artikel 7:367 lid 3 BW. In de vervolgovereenkomst maken partijen nadere afspraken over de opleverstaat van het perceel en per wanneer de pacht met wederzijds goedvinden beëindigd wordt, voorlopig uitgangspunt is per 1 januari 2026 of zoveel later of korter als partijen overeenkomen.
- Perceel G146: is in eigendom en heeft de bestemming 'Agrarische met natuur- en landschapswaarden' met de dubbelbestemming 'historisch akkercomplex' en 'waardevolle vegetaties'. Vanuit de provinciale verordening is het tevens een cultuurhistorisch waardevol perceel en liggen er groenblauwe waarden. Dit perceel moet versterkt worden met passende landschappelijke elementen. Tijdens het gesprek is besproken waar de kwaliteitswinst van deze bolle akker gezocht kan worden. Het beschermen van het open akkerlandschap is hierin ook van kwalitatieve waarde wat geborgd moet worden. Dit perceel moet betrokken worden bij het landschappelijke inpassingsplan. Hiervoor wordt door u een voorstel gedaan dat beoordeeld kan worden door de gemeente. Ook dit perceel wordt niet herbestemd naar een natuurfunctie, maar er zullen wel kwalitatieve verplichtingen gaan gelden om de uitvoering en het beheer van de landschappelijke elementen te borgen.

#### 4. Verplichtingen Partij 2/3

- 4.1. Partij 2/3 is verantwoordelijk om voor eigen rekening en risico uiterlijk op 11 juli 2025 de ruimtelijke onderbouwing en alle onderzoeken die op basis van de geldende wet- en regelgeving noodzakelijk zijn voor het haalbaarheidsonderzoek bij de Gemeente digitaal in te dienen.
- 4.2. Voorafgaand aan het verrichten van de in 4.1 genoemde onderzoeken treden partijen in overleg om te bepalen welke onderzoeken noodzakelijk zijn en wat de reikwijdte van de onderzoeken is;
- 4.3. Indien blijkt dat de voor de ruimtelijke onderbouwing benodigde onderzoeken niet allemaal voor 11 juli 2025 beschikbaar kunnen zijn, treden partijen met elkaar in overleg.
- 4.4. Partij 2/3 onderzoekt het draagvlak voor het Initiatief via een te voeren omgevingsdialoog.

- 4.5. Voorafgaand aan het verrichten van de in 4.4. genoemde omgevingsdialoog treden partijen in overleg over de vorm en reikwijdte van de omgevingsdialoog;
- 4.6. Partij 2/3 verbindt zich om zonder nadrukkelijke toestemming van de gemeente geen aanvragen voor een omgevingsvergunning (technische) bouwactiviteit bij de Gemeente in te dienen.

## 5. Verplichtingen Gemeente

- 5.1. De gemeente toetst de door Partij 2/3 aan te leveren ruimtelijke onderbouwing en begeleidende onderzoeken voor het Initiatief tenminste aan de in artikel 3.3 genoemde uitgangspunten en geldende wet- en regelgeving. De toetsing vindt ambtelijk plaats. De Gemeente spant zich in deze ambtelijke toetsing te verrichten binnen acht weken vanaf 11 juli 2025, na ontvangst van alle benodigde stukken. De gemeente is niet verplicht een onvolledig Initiatief (ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken) te beoordelen.
- 5.2. Indien uit de onder 5.1 genoemde toetsing volgt dat de ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken onvoldoende zijn om een oordeel over de haalbaarheid van de planologische procedure te kunnen geven, dan krijgt Partij 2/3 één maal de gelegenheid de stukken binnen een door de gemeente gestelde termijn aan te vullen en/ of aan te passen.
- 5.3. Als blijkt dat de aanvullingen en/ of aanpassingen van de stukken opnieuw onvoldoende zijn om een beslissing te kunnen nemen over de haalbaarheid van de planologische procedure, dan is het niet mogelijk de wijziging van het omgevingsplan vóór 1 januari 2026 via de TAM-IMRO systematiek in procedure te brengen. Dit houdt in dat een nieuwe procedure gevolgd moet worden die dan opnieuw geprioriteerd moet worden.
- 5.4. De inhoud van deze overeenkomst is niet van invloed op de publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente. Dit houdt onder meer in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van haar verplichtingen en de Gemeente niet tot enige vergoeding van schade, kosten en rente aan Partij 2/3 is gehouden, als de Gemeente tot de conclusie komt dat het Initiatief niet haalbaar lijkt dan wel voor haar niet aanvaardbaar is. Ook als de gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de intentieovereenkomst of het Initiatief is er geen sprake van een toerekenbare tekortkoming op grond waarvan de gemeente schade, kosten of rente verschuldigd is.
- 5.5. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst verkent de Gemeente met in achtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden de haalbaarheid van het Initiatief in overleg met Partij 2/3. Partij 2/3 realiseert zich dat het een zelfstandige bevoegdheid is van de gemeenteraad (danwel het college als die door de gemeenteraad gemandateerd is) om een door Initiatiefnemer op basis van het Initiatief op te stellen omgevingsplan al dan niet vast te stellen of goed te keuren en dat de beoordeling van het Initiatief door de Gemeente, nooit kan leiden tot een verplichting van de gemeenteraad om een omgevingsplan vast te stellen. De uiteindelijke vaststelling van een planologisch besluit en verlening van een omgevingsvergunning geschiedt voorts aan de hand van de geldende wettelijke procedures met de daaraan verbonden waarborgen van rechtsbescherming voor belanghebbenden. De Gemeente is ook in dat geval op geen enkele wijze aansprakelijk voor eventuele schade of kosten aan de zijde van Partij 2/3. Van de zijde van de Gemeente is evenmin sprake van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van haar verplichtingen als het Initiatief om welke reden dan ook niet voor 1 januari 2026 in procedure kan worden gebracht. Artikel 5.6, laatste volzin is van overeenkomstige toepassing.

## 6. Vervolgovereenkomsten

- 6.1. Indien op basis van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek partijen tot overeenstemming komen over de wijziging van het omgevingsplan via de TAM-IMRO systematiek wordt voordat het ontwerp-omgevingsplan ter inzage wordt gelegd een anterieure overeenkomst gesloten voor het begeleiden van de planologische procedure, het wettelijke kostenverhaal en afspraken over nadeelcompensatie.

## 7. Kosten

- 7.1. Partij 2/3 draagt de kosten voor het (laten) opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de noodzakelijke onderzoeken;
- 7.2. De gemeente voert de haalbaarheidstoets uit na ontvangst van een door Partij 2/3 te betalen bedrag van [REDACTED] als voorschot op de voor de planologische procedure te betalen planbegeleidingskosten. Betaling van dit voorschot vindt plaats binnen 4 weken na het ondertekenen van de Intentieovereenkomst.
- 7.3. De Gemeente zal voor de betalingen een factuur sturen. Partij 2/3 draagt zorg voor de tijdige betaling hiervan.
- 7.4. Voor het geval de vast te stellen planbegeleidingskosten lager uitvallen dan het voorschot, wordt het onder 7.2 genoemde voorschot verrekend met de in de anterieure overeenkomst op te nemen planbegeleidingskosten.
- 7.5. Partij 2/3 heeft anders dan in de situatie zoals omschreven in artikel 7.4 geen recht op teruggave van het voorschot zoals bedoeld in artikel 7.2, tenzij de Gemeente aantoonbaar nalatig is geweest.
- 7.6. Partijen doen over en weer uitdrukkelijk afstand van eventuele aanspraken op schadevergoeding anders dan uitdrukkelijk in de Intentieovereenkomst overeengekomen in geval de bespreking of onderhandeling met betrekking tot de wijziging van het omgevingsplan om welke reden dan ook wordt beëindigd. Partijen hebben in dat geval geen enkele verplichting jegens elkaar.

## 8. Duur en beëindiging overeenkomst

- 8.1. De intentieovereenkomst treedt in werking op de datum van bevoegdelijke ondertekening door alle Partijen en eindigt van rechtswege:
  - a. als Partij 2/3 de Gemeente schriftelijk bericht niet tot een voor haar haalbaar en aanvaardbaar Initiatief te kunnen komen;
  - b. als de Gemeente concludeert dat het Initiatief niet haalbaar lijkt dan wel niet aanvaardbaar is;
  - c. zodra Partijen de in artikel 6.1 bedoelde overeenkomst hebben gesloten; of
  - d. uiterlijk op 31 oktober 2025;
- 8.2. Partijen kunnen de intentieovereenkomst tussentijds schriftelijk per aangetekende post beëindigen als er geen zicht is op een ruimtelijke en/of financieel acceptabel Initiatief. In geval van beëindiging zijn partijen niet schadeplichtig tegenover elkaar.
- 8.3. In geval van faillissement of aanvraag(n) van surséance van betaling van Partij 2/3 is de Gemeente bevoegd deze overeenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechtelijke tussenkomst en bij aangetekende brief te ontbinden en ontbinding volgens de wet en/of schadevergoeding, rente en kostenvergoeding te vorderen.

## **9. Communicatie**

- 9.1. Partijen doen geen mededelingen aan derden ten aanzien van het (bestaan van) de Intentieovereenkomst. Indien partijen van mening zijn dat zij derden in kennis willen stellen van de Intentieovereenkomst, dan zal deze kennisgeving steeds door partijen gezamenlijk geschieden.
- 9.2. Partijen komen overeen dat het de Gemeente is toegestaan over het haalbaarheidsonderzoek met de Provincie, Waterschap en eventueel andere bevoegde gezagen te communiceren in verband met de te onderzoeken mogelijkheden voor de planologische procedure.

## **10. Opschortende voorwaarde**

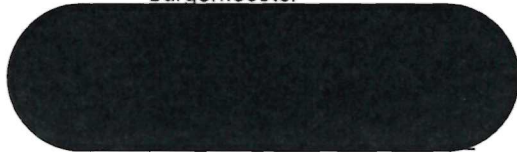
- 10.1. De intentieovereenkomst komt pas tot stand na goedkeuring hiervan bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.

## **11. Slotbepalingen**

- 11.1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 11.2. Bij geschillen zullen partijen zich inspannen deze in der minne te beslechten. Ingeval dit niet mogelijk is, zijn partijen elk afzonderlijk of gezamenlijk gerechtigd dit voor te leggen aan de rechtbank Oost-Brabant in 's-Hertogenbosch.
- 11.3. Als gedurende de looptijd van de intentieovereenkomst gewijzigd beleid en/of wetgeving ingrijpende gevolgen heeft voor het Initiatief treden partijen in overleg over de dan ontstane situatie.
- 11.4. Partijen kunnen de overeenkomst wijzigen of aanvullen als Partijen daarover schriftelijke overeenstemming hebben bereikt.

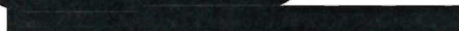
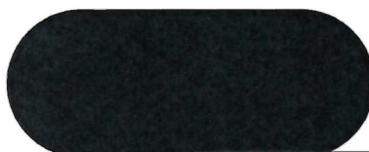
Aldus overeengekomen en ondertekend

Gemeente Boxtel  
burgemeester



De heer R.S. van Meygaarden

Partij 2 (alsmede partij 3)



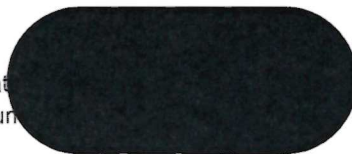
Plaats:

*Boxtel*

Datum:

*01-07-25*

Plaats:



Datum:

**(\*) Bijlagen:**

1. Veehouderijlocatie: situatieschets locatie Vrikkhovenseweg 7
2. Situatieschets kadastraal perceel G 120 waarvoor de pacht wordt opgezegd



Bijlage 2 situatieschets kadastraal perceel G 120 waarvoor de pacht wordt opgezegd

