

## **Behoort bij punt 6 van de agenda voor de raadsvergadering van 4 oktober 2010**

onderwerp: Vaststelling van de beleidsnota Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling  
portefeuillehouder: E.A. Baudet  
besproken in commissie(s) Ruimte  
datum bespreking(en): 19 oktober 2009 en 13 september 2010

### **Samenvatting voorstel**

In het kader van het behoud en het versterken van de sociale en economische vitaliteit en de leefbaarheid in het buitengebied is een lokale uitwerking opgesteld van de provinciale beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling: de Beleidsnota Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Dit beleid is erop gericht om in bebouwingsconcentraties onder voorwaarden en in directe samenhang met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering extra mogelijkheden te bieden op het gebied van woningbouw en bedrijvigheid. Deze beleidsnota dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

### **Voorstel besluit**

De Beleidsnota Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied vaststellen, een en ander conform bijgevoegd concept-besluit.

### **Financiële consequenties**

n.v.t.

### **Toegepaste wetten / verordeningen etc.**

Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Interim Structuurvisie Noord-Brabant, beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling, beleidsnota Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte en de Inspraakverordening Cuijk 2005

### **Voorlichting / communicatie**

In het kader van de inspraak wordt de concept-beleidsnota in Het Cuijks Weekblad gepubliceerd. Naar aanleiding van de vaststelling van de beleidsnota zal een artikel op de gemeentepagina in het Cuijks Weekblad en op onze internetsite worden geplaatst.

### **Toelichting op het voorstel**

#### **Inleiding**

In het Reconstructieplan Peel en Maas wordt onder meer ingegaan op de sociaal economische aspecten voor het buitengebied. Het gaat daarbij met name over het behoud en het versterken van de sociale en economische vitaliteit en de leefbaarheid in het buitengebied. Om hier invulling aan te geven wordt in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied aandacht gegeven aan het opvangen van de sociale aspecten van veranderingen in de landbouw, het stimuleren van alternatieve economische mogelijkheden voor het landelijk gebied en het behouden en versterken van de leefbaarheid op het platteland. Deze thema's zijn door de provincie nader uitgewerkt in de Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling en de Beleidsnota Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte.

#### 1. Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BiO)

Aanleiding voor de Beleidsnota BiO was de gewijzigde positie van de agrarische sector in het buitengebied in relatie tot het behoud en versterking van de leefbaarheid van het platteland en het stimuleren van alternatieve economische mogelijkheden. Een belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en

waar mogelijk versterkt. Dit kan door het stimuleren van economische functies op het platteland die tevens zorgen voor een duurzaam beheer en behoud van gebiedseigen kwaliteiten en passen bij de functies (landbouw, natuur, landschap en recreatie) van het landelijk gebied.

In de Beleidsnota BiO wordt voor een drietal aspecten ontwikkelingsruimte geboden:

- Hergebruiksmogelijkheden van VAB's en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwingsconcentraties.
- Hergebruiksmogelijkheden van VAB's in het buitengebied (buiten de bebouwingsconcentraties). Het gaat hier over recreatie, opslag en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in combinatie met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Een nieuwe beleidslijn ten aanzien van paardenhouderijen, verbrede landbouw en nevenfuncties.

Ten aanzien van het eerste aspect is van belang dat het provinciale beleid eerst een nadere invulling op lokaal niveau kan krijgen nadat een gemeentelijke gebiedsgerichte visie is opgesteld. Deze visie dient door Gedeputeerde Staten te worden beoordeeld. Met het opstellen van de **Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied** wordt in de gemeente Cuijk nader invulling gegeven aan de beleidsmatige ruimte die door de provincie wordt geboden.

---

## 2. Beleidsnota verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte.

In deze nota wordt nader ingegaan op de kaders waarbinnen ruimte voor ruimte kan plaatsvinden (sloop stallen, sanering glastuinbouwbedrijven en sloop ongewenste bebouwing in het buitengebied). Tevens wordt ingegaan op de relatie tussen de ruimte voor ruimte woningen en de woningbouw op grond van de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BiO-woningen).

### **Beleidsnota Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied**

In de gemeente Cuijk wordt op verschillende terreinen invulling gegeven aan het reconstructiebeleid. De agrarische sector wordt gefaciliteerd middels de ontwikkeling van de log's en de bedrijfsverplaatsingstrajecten. Op verschillende terreinen wordt natuur- en landschapontwikkeling bevorderd. Ook toerisme, recreatie en cultuurhistorie zijn thema's die in de gemeente Cuijk invulling krijgen. Op sociaal-economisch gebied wordt diverse trajecten doorlopen. Voor de kleine kernen worden Integrale DorpsOntwikkelingsPlannen (IDOP's) opgesteld en voor het buitengebied wordt nadere invulling gegeven aan de Beleidsnota BiO. De uitvoering van het Reconstructieplan Peel en Maas is voor het merendeel een uitvoering van bestaand beleid (bijv. realisering natuur- en landschapsdoelen) maar biedt ook ruimte voor nieuw beleid (bijv. agrarische ontwikkelingsmogelijkheden in de log's en ruimtelijke kwaliteitsverbetering in samenhang met nieuwe ontwikkelingen). In de Beleidsnota BiO worden de kaders gegeven voor een verruiming van het gemeentelijke beleid ten aanzien van het sociaal-economisch beleid voor het buitengebied in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De doorvertaling van deze provinciale beleidsnota in een gemeentelijke visie de concept-Beleidsnota Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied is gereed en ligt nu voor.

De instrumenten die voor de uitvoering van dit beleid worden ingezet, zijn:

- het verruimen van de mogelijkheden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven;
- verruimde hergebruiksmogelijkheden op vab's;
- boerderijsplitsing;
- verruimde mogelijkheden voor woningbouw in samenhang met kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- plant- bonusregeling en sloop-bonusregeling bij het vergroten van een woning, voor het realiseren van extra bijgebouwen en voor het realiseren van extra bedrijfsruimte.

Deze beleidsnota staat niet op zichzelf. De gemeente is bezig met de integrale herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Dit nieuwe gemeentelijke beleid is een van de bouwstenen voor het bestemmingsplan

### Inhoud

#### *Begrenzing bebouwingsconcentraties*

In de beleidsnota worden allereerst de bebouwingsconcentraties begrensd. Binnen de gemeente worden 9 bebouwingsconcentraties aangewezen. Tevens is aan de verschillende bebouwingsconcentraties een bepaalde typering toegekend (bebouwingslint of bebouwingscluster, solitair gelegen of gelegen nabij doorgaande weg of kern). Het gebied tussen Beers en Vianen wordt aangemerkt als een bebouwingszone gelet op de afwijkende karakteristiek. De typering is relevant bij de afweging welke functies er in een bepaalde bebouwingsconcentratie wel of niet wenselijk is.

#### *Beleidskader*

In hoofdstuk 3 wordt het voor het buitengebied relevante rijksbeleid en het provinciaal beleid beschreven. Daarbij wordt ten aanzien van het provinciaal beleid allereerst omschreven wat het algemene beleid voor het buitengebied is en vervolgens wordt dit toegespitst op de bebouwingsconcentraties.

#### *De gemeentelijke invulling*

In de tabel op pagina 16 van de nota wordt een overzicht gegeven van de wenselijkheid van de functies in de verschillende bebouwingsconcentraties en in het overig buitengebied. De verschillende activiteiten kunnen worden ondergebracht onder landbouwgebonden functies, buitengebiedgebonden functies, overige functies: wonen en overige functies: werken. Hier ligt een eerste afwegingsmoment bij het beoordelen van individuele verzoeken.

Naast het functionele afwegingskader is ook het ruimtelijke afwegingskader relevant. De relevante toetsingscriteria zijn.

1. Verankerung voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering
  - Landschappelijke inpassing (basiskwaliteit)
  - Versterking van de beeldkwaliteit (basiskwaliteit)
  - Behoud en herstel van de cultuurhistorische kwaliteit (basiskwaliteit)
  - Natuur- en landschapsontwikkeling (extra kwaliteit): plantbonusregeling / roodvoorgroenregeling
  - Ontstening: sloopbonusregeling.
2. beeldkwaliteit (twee hoofdtypen van ontwikkelingsmogelijkheden).
  - Herschikking (bij bestaande bebouwing).
  - Extra bebouwing.

Gelet op de specifieke typering (bijvoorbeeld bebouwingslint etc.) en de specifieke kwaliteiten van de verschillende bebouwingsconcentraties wordt per bebouwingsconcentratie een nadere uitwerking gegeven. Globaal impliceert dit het volgende:

- Bebouwingsconcentratie 1: Linden-West.
  - Rood: Accent ligt op wonen met ruimte voor kleinschalige recreatieve en toeristische voorzieningen.
  - Groen: versterken laanfunctie Eindsestraat
- Bebouwingsconcentratie 2: Beers.
  - Rood: mogelijkheden voor woonfunctie en bedrijfsmatige activiteiten.
  - Groen: versterken historische structuren / waardering oude bomen / versterken contrast openheid en beslotenheid.
  - Cultuurhistorie: benutten molen als beeldbepalend element.
- Bebouwingsconcentratie 3: Vianen.
  - Rood: stimulering woonfunctie; voorkomen ongewenste bedrijfsmatige ontwikkelingen; individuele nadere afweging
  - Groen: behoud openheid nabij Beers

- **Bebouwingsconcentratie 4: Haring.**  
Rood: mogelijkheden voor woonfunctie en bedrijfsmatige activiteiten.  
Groen: behoud contrasten in het gebied.
- **Bebouwingsconcentratie 5: Beerseweg**  
Rood: mogelijkheden voor woonfunctie en bedrijfsmatige activiteiten.  
Groen: versterking landschappelijke structuren en de (zichten naar) openheid van het omliggende landschap.
- **Bebouwingsconcentratie 6: Putselaar.**  
Rood: mogelijkheden voor woonfunctie en bedrijfsmatige activiteiten.  
Groen: behoud groene karakter; behoud zichtrelaties naar het zuiden.
- **Bebouwingsconcentratie 7: Lokkant.**  
Rood: behoud bestaande (agrarische functies) geen nieuwe woningenbouw; geen bedrijvigheid als bedoeld onder Overige functies: werken in de tabel op pagina 16 van de nota.  
Groen: versterken van de landschappelijke structuren en behoud van de (zicht)relaties met Haps. Versterken van laanstructuren.
- **Bebouwingsconcentratie 8: Zevenhutten.**  
Rood: Geen toevoeging van woningen en bedrijven wenselijk  
Groen: Versterking van de groenstructuur, ontwikkelen en uitbreiden van recreatieve routes vanuit de kern.
- **Bebouwingsconcentratie 9: Sint Agatha.**  
Rood: mogelijkheden voor woonfunctie en bedrijfsmatige activiteiten.  
Groen: openheid landschap behouden; begeleiden van verkeersstructuren door een open groenstructuur.

#### *Uitvoeringsparagraaf*

Middels deze nota worden mogelijkheden geboden voor bedrijfsmatige activiteiten. Het is belangrijk dat deze activiteiten expliciet worden begrensd en dat we ons hier ook in de toekomst aan houden. Daarnaast dient de te boeken kwaliteitswinst eveneens vastgelegd te worden. Hiervoor kan publiekrechtelijke of privaatrechtelijke borging aan de orde zijn.

#### **Gerelateerde onderwerpen**

##### Woningbouw in het buitengebied

Met de provinciale nota's BiO en de Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte worden extra mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied gecreëerd. In bijgevoegde notitie Woningbouw in het buitengebied; nadere invulling rood met groen" worden de verschillende mogelijkheden nader beschouwd. Met name is relevant hoe om kan worden gegaan met rvr-woningen en BiO-woningen.

##### *Rvr-woningen.*

Er zijn mogelijkheden voor de bouw van ruimte voor ruimte woningen. Dit kan projectmatig via de Ontwikkelingsmij Ruimte voor Ruimte (bijv. locatie De Messemaker en locatie Beers) en incidenteel. Indien een incidenteel verzoek inkomt dient deze te worden getoetst aan de provinciale Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte. De gemeente beoordeelt of de bouw van de woning past binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente. De bouw van dergelijke woningen is niet beperkt tot de aangewezen 9 bebouwingsconcentraties. De bouw van een dergelijke woning komt niet ten laste van het woningbouwprogramma.

##### *BiO-woningen.*

Met BiO-woningen wordt de woningbouw bedoeld die mogelijk wordt gemaakt middels de provinciale beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling. In de provinciale nota Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte wordt een en ander nader uitgewerkt. BiO-woningen mogen alleen gebouwd worden in een door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentratie.

De bouw is alleen mogelijk als de opbrengsten worden ingezet voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De provincie gaat hierbij uit van een ondergrens van € 140,- per m2 uit te geven grondoppervlakte. Daarnaast is een bouwvolumebijdrage verschuldigd. Hieraan wordt een nadere invulling gegeven door een financiële afdracht te doen aan de gemeente.

De gemeente stelt als voorwaarde om per BiO-woning een afdracht aan de gemeente te doen die gelijk is aan de hoogte van een bouwtitel bij de ruimte voor ruimte organisatie. Motivering hiervoor:

- er dient sprake te zijn van een substantiële kwaliteitsimpuls voor het buitengebied;
- in de provinciale Beleidsnota verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte wordt aangegeven dat een financiële bijdrage gerelateerd dient te zijn aan de bestemmingswinst die in het betreffende gebied normaliter behaald kan worden met als ondergrens € 140,- per m2 uit te geven grondoppervlakte;
- de opbrengsten die gegenereerd worden uit rvr-woningbouw worden eveneens ingezet voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied (financiering stallensloop);
- rvr-woningbouw en BiO-woningbouw moeten beide bijdrage aan de kwaliteitsslag in het buitengebied en mogen geen concurrent van elkaar worden;
- eenduidige benadering bij rvr-woningbouw of BiO-woningbouw richting de burger.

De kosten voor de aankoop van een bouwtitel bij ruimte voor ruimte bedragen € 155.000,- ex BTW (peildatum 1 januari 2009). Analoot hieraan dient voor de ontwikkeling van een BiO-woning een financiële afdracht te worden gedaan ad € 155.000,- ex BTW (peildatum 1 januari 2009). Deze bijdrage dient gedeeltelijk te worden gestort in een gemeentelijk groenfonds (€ 144.700,- ex btw, prijspeil 01.01.2009). Het gedeelte bouwvolumebijdrage ad € 10.300,- ex btw (prijspeil 01.01.2009) wordt ten gunste gebracht van het grondbedrijf / volkshuisvestingsfonds.

Daarnaast kan beoordeeld worden of de eigen investering bij een herontwikkeling op een bepaalde locatie vergelijkbaar is met de eventuele afdracht. In een dergelijk geval is geen afdracht (met uitzondering van de bouwvolumebijdrage) aan de orde (bijv. agrarische bedrijfsverplaatsingen).

Het aantal toe te voegen BiO-woningen mag niet groter zijn dan het aantal ruimte voor ruimte kavels binnen de gemeente. In de gemeente is de ontwikkeling van 59 rvr-kavels planologisch mogelijk gemaakt.

BiO-woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Een en ander dient in concrete gevallen beoordeeld te worden.

#### Recente ontwikkelingen op provinciaal niveau

Onlangs is een brief van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant ingekomen waarin wordt aangekondigd dat de beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling wordt heroverwogen. Het gaat hierbij met name over een veranderende invulling van de mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied, te weten:

- binnen de zoekgebieden voor verstedelijking zoals opgenomen in de Verordening ruimte fase 1 kan de gemeente uit het eigen programma woningen ontwikkelen, op daartoe geschikte locaties, om daarmee middelen te genereren voor een kwaliteitsverbetering in het buitengebied, waaronder reconstructiedoelen;
- buiten de zoekgebieden verstedelijking is de nieuwbouw van woningen alleen mogelijk als rechtstreeks wordt voldaan aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006 of als initiatiefnemer(s) een overeenkomst overlegt met de Ruimte voor Ruimte CV, waarin wordt aangegeven dat aan de voorwaarden voor ruimte voor ruimte is voldaan;
- gemeenten en de provincie sluiten een overeenkomst over de afdracht aan de gemeente van financiële middelen nadat er binnen die gemeente 30 ruimte voor ruimte kavels zijn ontwikkeld, waarvan de provincie uit de ontwikkeling inkomsten heeft ontvangen. De hoogte van de afdracht bedraagt 50% van de vergoeding tussen de 30 en 50 ontwikkelde ruimte voor ruimte kavels en 75% boven de 50 ontwikkelde ruimte voor ruimte kavels. De ontvangsten zijn bedoeld om in te zetten voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied, waaronder ook de reconstructiedoelen.

### Bijgebouwenregeling buitengebied

In de beleidsnota Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied wordt ter stimulering van natuur- en landschapsontwikkeling en de ontstening een plant-bonusregeling en een sloop-bonusregeling geïntroduceerd. Deze regeling biedt mogelijkheden voor extra oppervlakte aan bijgebouwen bij burgerwoningen in het buitengebied. Deze regeling dient in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied te worden overgenomen. Hierbij is mede relevant wat het provinciaal standpunt ten aanzien van dit onderwerp is.

### **Besluitvormingstraject**

De beleidsnota Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied is het beleidskader aan de hand waarvan individuele verzoeken kunnen worden beoordeeld. De nota biedt geen rechtstreekse bouw mogelijkheden. De beleidsnota zal als beleidskader meegenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Er dient altijd een bijzondere planologische procedure te worden doorlopen om medewerking te verlenen aan concrete initiatieven. Daarbij gaat de voorkeur uit naar het instrument planherziening of wijzigingsbevoegdheid aangezien dan de gewenste kwaliteitsverbetering eveneens positief bestemd kan worden.

Het beleidskader dient door uw raad ter worden vastgesteld. Een daartoe strekkend concept-raadsbesluit treft u hierbij aan.

### **Inspraakverordening Cuijk 2005**

Het besluitvormingsproces tot vaststelling van de Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied moet worden beschouwd als een beleidsvoornemen. Hierop is de Inspraakverordening Cuijk 2005 van toepassing. Met betrekking tot het verloop van de doorlopen procedure wordt verwezen naar bijgevoegd verslag. De ingekomen reacties leiden niet tot aanpassing van de conceptnotitie. Er is geen reactie ingekomen van de provincie Noord-Brabant.

### **Voorstel**

Wij stellen uw raad voor de Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied vast te stellen, een en ander conform bijgevoegd conceptbesluit.

### **Ter inzage / bijlage:**

Ter inzage in raadskamer:

- Beleidsnota Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied.
- provinciale beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling.
- provinciale beleidsnota Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte.
- brief d.d. 21 april 2010 van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant inzake de Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling.

Digitaal beschikbaar via [www.cuijk.nl](http://www.cuijk.nl) bij vergaderstukken commissie Ruimte 13 september jl.:

- Beleidsnota Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied.
- 5 zienswijzen

Cuijk, 20 juli 2010

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

P.M. van de Koolwijk  
secretaris

P. Mengde  
burgemeester