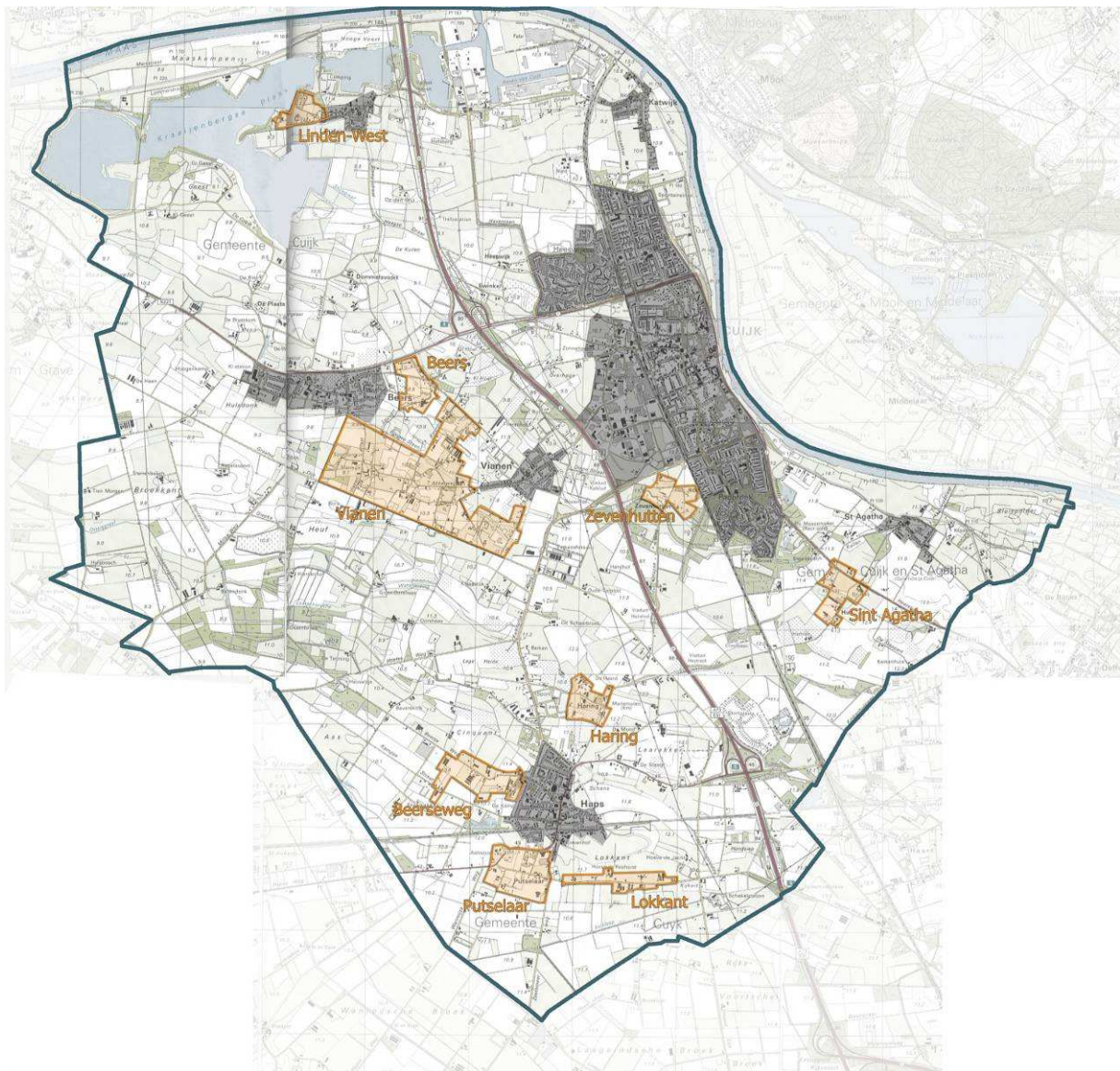


# BELEIDSNOTITIE 'BEOUWINGSCONCENTRATIES VOOR KWALITEITSVERBETERING IN HET BUITENGEBIED'

GEMEENTE CUIJK





## **Gemeente Cuijk**

### **Beleidsnotitie**

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

projectgegevens:

BEL02-CUY00103-03H

Rosmalen, 29 april 2009

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doelstelling en status	2
1.3	Relatie bestemmingsplan buitengebied	2
1.4	Opzet en leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>BEBOUWINGSCONCENTRATIES IN CUIJK</b>	<b>5</b>
2.1	Definitie bebouwingsconcentratie	5
2.2	Criteria	5
2.3	Aangewezen bebouwingsconcentraties in Cuijk	6
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid (regulier buitengebied)	9
3.3	Provinciaal beleid (toegespitst op bebouwingsconcentraties)	12
<b>4</b>	<b>ALGEMEEN TOETSINGSKADER INZAKE BEBOUWINGSCONCENTRATIES</b>	<b>15</b>
4.1	Functioneel afwegingskader	15
4.2	Ruimtelijk afwegingskader	20
<b>5</b>	<b>GEBIEDSGERICHT TOETSINGSKADER</b>	<b>27</b>
5.1	Algemeen	27
5.2	Bebouwingsconcentratie 1: Linden-West	29
5.3	Bebouwingsconcentratie 2: Beers	31
5.4	Bebouwingsconcentratie 3: Vianen	33
5.5	Bebouwingsconcentratie 4: Haring	35
5.6	Bebouwingsconcentratie 5: Beerseweg	37
5.7	Bebouwingsconcentratie 6: Putselaar	39
5.8	Bebouwingsconcentratie 7: Lokkant	41
5.9	Bebouwingsconcentratie 8: Zevenhutten	43
5.10	Bebouwingsconcentratie 9: Sint Agatha	45
<b>6</b>	<b>ZICHT OP UITVOERING</b>	<b>47</b>

### **Bijlagen:**

Bijlage 1: Lijst van afkortingen en begrippen

Bijlage 2: Legenda behorende bij hoofdstuk 5

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het landelijke gebied in Brabant is sterk aan verandering onderhevig. Tot voor kort was de landbouw de drager van het buitengebied, zowel ruimtelijk als economisch. Veel boeren zien tegenwoordig echter geen toekomst meer voor hun bedrijf en besluiten te stoppen. Anderen willen hun activiteiten verplaatsen naar gebieden waar hun bedrijf zich zonder belemmeringen verder kan ontwikkelen. Boerderijen, stallen en schuren verliezen hierdoor vaak hun oorspronkelijke functie. Door deze ontwikkelingen veranderen het aanzien en de leefbaarheid van het buitengebied. In ruimtelijk en functioneel opzicht, maar zeker ook vanuit sociaal economisch oogpunt. Dagelijks ervaren gemeenten de spanning tussen het beleid van de hogere overheid en de ontwikkelingsvragen op lokaal niveau.

De provincie Noord-Brabant wil samen met gemeenten de veranderingen in het buitengebied dusdanig sturen dat de bedreigingen worden omgezet in kansen. In het kader van de revitalisering van het landelijke gebied wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen door ruimere mogelijkheden te bieden. Deze mogelijkheden situeren zich vooral in de overgangsgebieden tussen de dorpskom en het buitengebied (kernrandzone en in en rond andere bebouwingsconcentraties. Nieuwe initiatieven kunnen hier een belangrijke bijdrage leveren aan een gezonde sociaal economische structuur van het landelijke gebied, en leveren tevens een bijdrage aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Het streven naar een mooi en leefbaar Brabants platteland staat daarbij voorop. Nieuwe ontwikkelingen kunnen betrekking hebben op agrarische en agrarisch verwante functies, nevenactiviteiten en verbrede landbouw. Maar er is ook ruimte voor niet agrarische activiteiten, zoals wonen, andere vormen van bedrijvigheid, recreatie, dienstverlening en zorg. Voor alle nieuwe activiteiten geldt dat ze moeten passen in de aard, schaal en het karakter van het landelijke gebied.

De provincie heeft middels de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' (nota BIO, 2004) de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De beleidsnota geeft, samen met de partiële herziening van het Streekplan (d.d. 29-6-2004), de Interimstructuurvisie en Paraplunota, gemeenten de mogelijkheid om voor bepaalde bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen.

Alle gemeentelijke keuzes dienen zorgvuldig onderbouwd en afgebakend te worden in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde 'gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties', dan wel als integraal onderdeel opgenomen te worden in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Gemeenten die dit niet doen, kunnen geen gebruik maken van de verruimde mogelijkheden. Voor deze gemeenten blijft de Interimstructuurvisie en Paraplunota (Streekplanbeleid) als kader dienen.

Naast verruimde mogelijkheden voor hergebruik van VAB's (Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen) biedt de beleidsnota ook ruimere mogelijkheden voor verbrede landbouw, nevenfuncties, recreatieve ontwikkelingen, de paardenhouderijen en hergebruiksmogelijkheden van cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende gebouwen.

Soms kan er een tegenprestatie worden gevraagd voor hergebruik. Bijvoorbeeld in de vorm van landschapsverbetering ter plaatse of elders in het gebied. In bepaalde gevallen is sloop van stallen een betere optie dan hergebruik. Dit geldt bijvoorbeeld in gebieden met hoge natuur- en/of landschapswaarden. Om dit financieel mogelijk te maken kan de 'Ruimte voor Ruimte' regeling mogelijkheden bieden.

De gemeente Cuijk wil de uitwerking van dit beleid actief oppakken. Daarom is aan Croonen Adviseurs gevraagd om, vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan buitengebied, een beleidsnotitie op te stellen voor verschillende bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Cuijk.

## **1.2 Doelstelling en status**

De opstelling van deze beleidsnotitie dient als gemeentelijke uitwerking van genoemd provinciaal beleid. Het omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven. De daarbij beoogde kwaliteitswinst (onder andere sloop, gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing) dient de gemeente vast te leggen in projectbesluiten, partiële bestemmingsplanherzieningen en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten. De notitie dient als inspiratiekader, ontwikkelingskader en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties, welke via een aparte planologische procedure kunnen worden afgewikkeld. Het is dus richtinggevend. Vanuit dit 'basisproduct' zal dus voor de initiatieven maatwerk plaats moeten vinden. Het bestemmingsplan buitengebied zal uiteindelijk als toetsingskader gaan dienen voor generieke minder ingrijpende verzoeken.

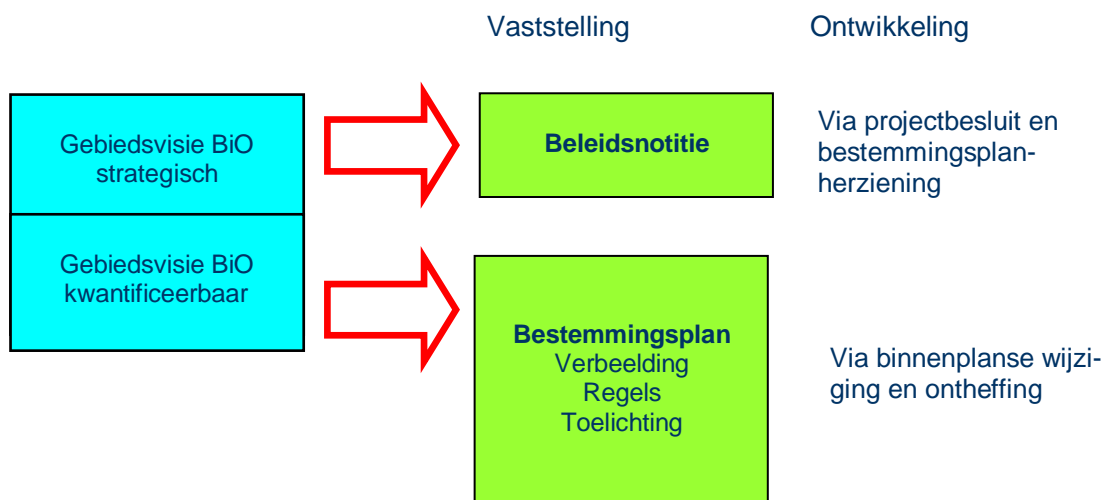
Het doel van deze beleidsnotitie is een ontwikkelingskader en toetsingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. Voorliggende visie dient als ontwikkelingskader en toetsingskader voor specifieke verzoeken.

Het bestemmingsplan buitengebied zal uiteindelijk als toetsingskader gaan dienen voor generieke verzoeken, welke binnenplannen kunnen worden afgewikkeld (zie 1.3).

Om een totaalkader te bieden voor het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's), Ruimte-voor-Ruimte-woningen (RvR-woningen) en sloop-bonus- en plant-bonusregelingen dient deze beleidsnotitie ook als kader voor initiatieven in het overig buitengebied. Dit kader zal over het algemeen meer het spoor van de geldende provinciale Interimstructuurvisie volgen en dus in mindere mate een verruiming van de bestaande regels kennen.

## **1.3 Relatie bestemmingsplan buitengebied**

Op basis van de provinciale nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' zijn de bebouwingsconcentraties nader begrensd en uitgewerkt. De nader begrensde bebouwingsconcentraties worden opgenomen op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Buitengebied. De meer kwantificeerbare zaken (bijvoorbeeld de mogelijkheden voor hergebruik) kunnen worden doorvertaald in de regels van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Voor zaken als het toevoegen van nieuwe functies en nieuw bouwvolume zullen separate planologische procedures worden gevoerd. Dit omdat op dit moment nog niet helder is of, waar en welke exacte ontwikkelingen in de bebouwingsconcentraties plaats zullen vinden. Op dat moment kunnen tevens eventuele noodzakelijke onderzoeken worden verricht.



#### 1.4 Opzet en leeswijzer

Voorliggende notitie bestaat, naast het onderhavige inleidende hoofdstuk, uit 5 hoofdstukken.

Hoofdstuk 2 gaat nader in op het begrip bebouwingsconcentratie en geeft aan welke bebouwingsconcentratie de gemeente Cuijk voor haar buitengebied heeft aangemerkt en welke criteria hierbij een rol hebben gespeeld.

In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. Hier wordt ingegaan op rijksbeleid en provinciaal beleid en wordt een duidelijk onderscheid gemaakt in beleid dat van toepassing is op het regulier buitengebied en beleid dat specifiek op bebouwingsconcentraties van toepassing is.

De hoofdstukken 4 en 5 bieden het toetsingskader. Hoofdstuk 4 geeft daarbij een algemeen toetsingskader en geeft het speelveld weer waarop keuzen gemaakt kunnen worden. De keuzes kunnen betrekking hebben op functionele en ruimtelijke aspecten, waardoor er tussen deze twee componenten een duidelijk onderscheid is gemaakt.

Hoofdstuk 5 omvat de gebiedsvisies voor de bebouwingsconcentraties die in het buitengebied Cuijk zijn aangemerkt. Per bebouwingsconcentratie is een tweetal kaartbeelden opgenomen. Achterin het rapport is een legenda toegevoegd waarin gebruikte symbolen worden toegelicht. De kaartbeelden in combinatie met begeleidende tekst bieden een gebiedsgericht toetsingskader.

Het afsluitende hoofdstuk 6 geeft inzicht in het zicht op uitvoering.





## 2 BEBOUWINGSCONCENTRATIES IN CUIJK

Allereerst wordt in dit hoofdstuk het begrip 'bebouwingsconcentratie' gedefinieerd. Vervolgens aan de hand van algemene en gebiedsspecifieke criteria aangegeven, welke gebieden de gemeente Cuijk aanmerkt als bebouwingsconcentratie. Deze bebouwingsconcentraties worden vervolgens getypeerd.

### 2.1 Definitie bebouwingsconcentratie

Onder een bebouwingsconcentratie wordt een gebied verstaan, dat wordt gekenmerkt door:

- een vlakvormige verzameling van meer dan 10-20 gebouwen of bouwvlakken bij een kruispunt van wegen (cluster);
- een lijnvormige verzameling van meer dan 10-20 gebouwen of bouwvlakken langs een weg, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwpercelen (lint);
- een gedeelte van het buitengebied dat grenst aan de bebouwde kom, met daarin veel bebouwing (10-20 gebouwen of bouwvlakken) die op een korte afstand van elkaar ligt (kernrandzone).

*NB: de concentratie is of een concentratie (in de vorm van een cluster, een lint of een kernrandzone) nabij de kern of doorgaande weg of een concentratie welke verder weg gelegen is. Wanneer sprake is van minder gebouwen maar waar wel een kwaliteitswinst is te behalen, kan tevens besloten worden een gebied als bebouwingsconcentratie aan te wijzen.*

### 2.2 Criteria

Bij het aanwijzen van de bebouwingsconcentraties spelen de volgende algemene criteria een rol:

- In een bebouwingsconcentratie komen landbouwbedrijven (bestaand dan wel voormalig), burgerwoningen en/of niet-agrarische bedrijven voor (menging van functies).
- In een bebouwingsconcentratie (cluster/lint) komen 10-20 gebouwen of bouwblokken voor in een vlakvormige of lintvormige structuur met geringe afstanden tussen de gebouwen of bouwblokken.
- In een bebouwingsconcentratie (bebouwingszone) komen >20 gebouwen of bouwblokken voor in een vlakvormige of lintvormige structuur met een enigszins verspreide ligging in het buitengebied;
- De bebouwingsconcentratie dient een duidelijk ruimtelijk of functioneel ensemble te vormen.

## 2.3 Aangewezen bebouwingsconcentraties in Cuijk

Op basis van het provinciale, regionale en lokale ruimtelijk beleid, alsmede op basis van de topografische kaart van Cuijk zijn in het buitengebied van de gemeente een aantal bebouwingsconcentraties aan te wijzen.

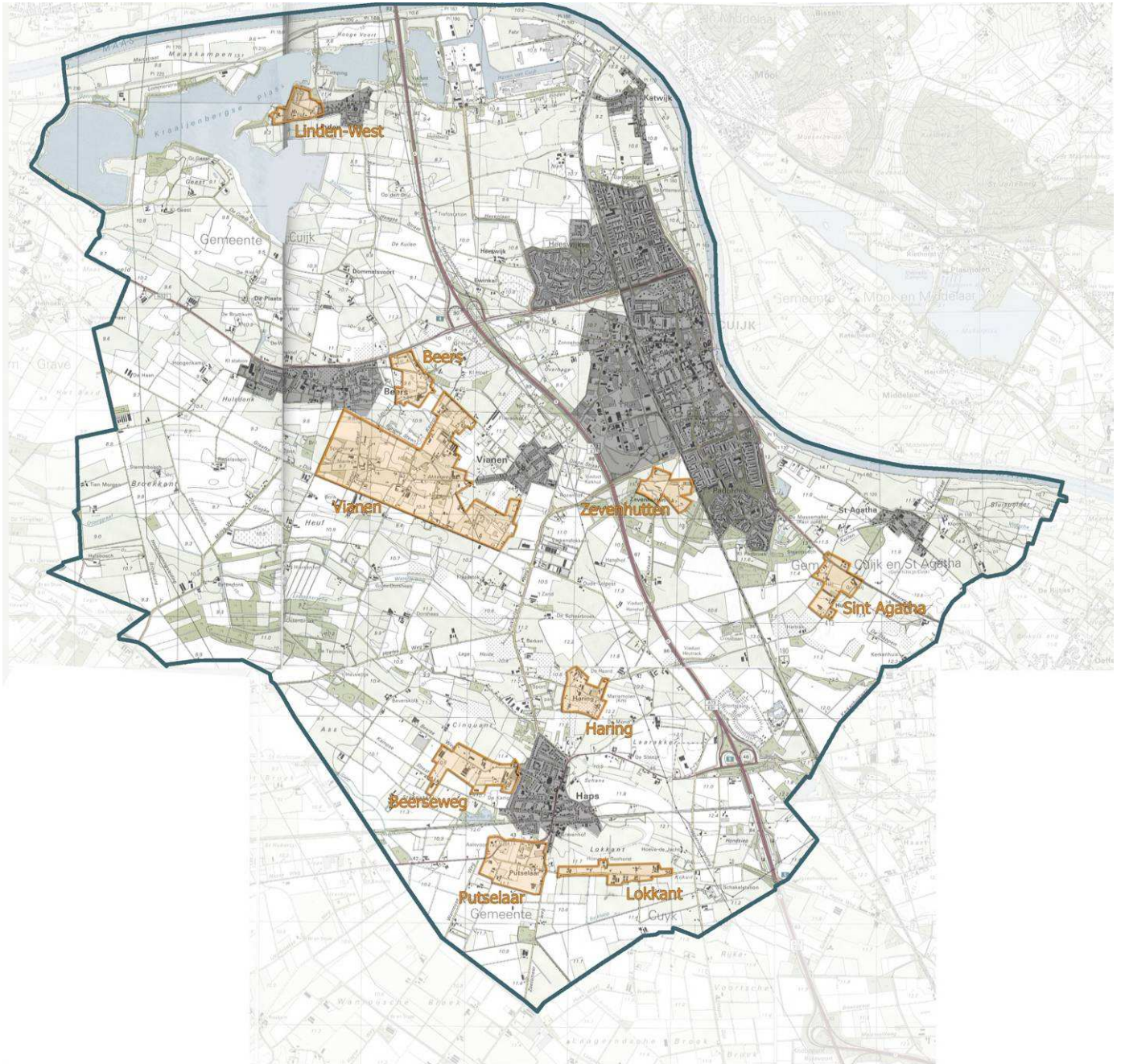
<u>Nr.</u>	<u>Naam</u>	<u>Type</u>
1	Linden-west	C
2	Beers	B
3	Vianen	F
4	Haring	B
5	Beerseweg	B
6	Putseelaar	B
7	Lokkant	E
8	Zevenhutten	D
9	Sint Agatha	B

De typering van deze bebouwingsconcentraties is als volgt:

- A Kernrandzone: het uitloopgebied van de kernen (n.v.t.\*)
- B Bebouwingscluster nabij kern of doorgaande weg
- C Bebouwingslint nabij kern of doorgaande weg
- D Bebouwingscluster solitair gelegen
- E Bebouwingslint solitair gelegen
- F Bebouwingszone.

\* De kernrandzones zijn in deze notitie nader begrensd als cluster of als lint.

Verder ligt er een aantal kleinere bebouwingsconcentraties verspreid in het buitengebied. Hiervoor geldt het reguliere beleid inzake het buitengebied uit de Interimstructuurvisie en Paraplunota.



Aangewezen bebouwingsconcentraties in de gemeente Cuijk



### **3 BELEIDSKADER**

In dit hoofdstuk zal het beleid worden besproken dat van belang is bij de ontwikkeling van bebouwingsconcentraties. Eerst wordt het beleid dat geldt voor het gehele buitengebied beschreven. Daarna wordt het beleid specifiek toegespitst op de bebouwingsconcentraties en wordt aangegeven waar mogelijke verruimingen/ontwikkelingen mogelijk zijn.

#### **3.1 Rijksbeleid**

Het ruimtelijk beleid van het rijk inzake de ruimtelijke ordening, waar bebouwingsconcentraties onder vallen, is vastgelegd in de Nota Ruimte en de Agenda voor een Vitaal Platteland. Uit beide nota's blijkt dat plattelandsontwikkeling hoog op de politieke beleidsagenda staat. Ze gaan in op de ruimtelijke ordening en het beheer van het landelijk gebied.

Verbrede plattelandsontwikkeling, investeren in herstructurering van de agrarische sector, het stimuleren van recreatie en toerisme en ruimere mogelijkheden voor wonen in het buitengebied zijn allen nauw met elkaar verweven. Een goed, helder beleid inzake VAB's (Vrijkomende Agrarische bedrijfslocaties) kan zorg dragen voor (re)vitalisering van het platteland.

Zowel de Nota Ruimte als de Agenda voor een Vitaal Platteland vraagt om een nadere provinciale, regionale en/of (inter)lokale uitwerking.

#### **3.2 Provinciaal beleid (regulier buitengebied)**

##### **3.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening (2008)**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzoneering van het buitengebied, worden weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

#### Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties

De Interimstructuurvisie maakt het op beperkte schaal mogelijk om VAB's te benutten voor niet aan het buitengebied gebonden activiteiten. Het gaat dan om het hergebruik van locaties waarvan de agrarische bestemming niet kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Op deze locaties is het hergebruiken van de voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerbewoning mogelijk. Bij deze vorm van hergebruik moeten overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden, tenzij deze gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben en behouden dienen te blijven.

Buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling is daarnaast, onder bepaalde voorwaarden, het volgende mogelijk:

- vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven;
- vestiging van agrarisch aanverwante bedrijven.

#### **3.2.2 Beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' (nota BiO) (2004)**

Met de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' heeft de provincie de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (VAB's). Deze verruiming is nadrukkelijk gekoppeld aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en spitst zich vooral toe op VAB's in begrensde bebouwingsconcentraties. Wanneer de gemeente voor een nader begrensde kernrandzone, bebouwingscluster of –lint de mogelijkheid ziet een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen kunnen hiervoor mogelijkheden geboden worden.

#### Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties

Er kan met het VAB-beleid van de nota BiO, in vergelijking met het VAB-beleid van de Interimstructuurvisie en Paraplunota, meer maatwerk geboden worden ten aanzien van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakten voor verschillende functies. Daarnaast kunnen gemeenten zelf de bebouwingsconcentraties aanwijzen, waarin verruimde hergebruiksmogelijkheden van toepassing zijn. Dit in ruil voor het boeken van (extra) ruimtelijke kwaliteitswinst in het buitengebied van de gemeente Cuijk (zie 3.3.2).

Specifiek gezien geldt als verruiming door middel van de BiO-regeling dat er een vergroot oppervlak toegestaan is voor *nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven*, namelijk 400 m<sup>2</sup> met diverse door de gemeente te bepalen functies.

Voor de VAB's geldt als verruiming dat agrarisch aanverwante en technische hulpbedrijven, recreatie en toerisme, opslag en woningsplitsing in cultuurhistorische bebouwing zijn toegestaan. En voor woningen geldt dat woningsplitsing in cultuurhistorische bebouwing toegestaan is<sup>1</sup>.

Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderij (RBV) en Ruimte-voor-Ruimte-regeling opstallen zijn gesloopt.

#### Ruimte-voor-Ruimte-Regeling (RvR)

RvR is een vorm van woningbouw die in principe buiten het reguliere woningbouwprogramma valt. Het programma voor dit type woningen wordt bepaald door het oppervlak gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Voor iedere 1.000 m<sup>2</sup> gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen en het inleveren van milieurechten mag één woning gebouwd worden op dezelfde locatie of op een betere locatie (binnen een bebouwingsconcentratie<sup>2</sup>). Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderij (RBV) en Ruimte-voor-Ruimte-regeling opstallen zijn gesloopt.

Het is ook mogelijk een Ruimte-voor-Ruimte-woning (bouwrecht) te verwerven. Er wordt dan een zogenaamd bouwrecht gekocht bij de Ruimte-voor-Ruimte-maatschappij van de provincie. Er zijn dan elders in de provincie stallen gesloopt en rechten ingeleverd, maar nog geen woning teruggebouwd. Dit kan dan via dit bouwrecht. De locatie voor deze nieuw te bouwen woningen is mogelijk in bebouwingsconcentraties<sup>2</sup> of uitbreidingslocatie van de bebouwde kom.

Het gebruik van deze constructie heeft meerdere positieve effecten. Het leidt tot een toevoeging van woningtypen aan het aanbod, die nadrukkelijk aanvullend zijn aan het bestaande woningaanbod. Hierdoor wordt de doorstroming op de lokale woningmarkt bevorderd. Daarnaast leidt de ontwikkeling bij juiste inzet tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de betreffende locatie.

#### Groenfonds

Een gemeente kan er voor kiezen om met een groenfonds te werken. Door middel van het voldoen van een financiële bijdrage in het groenfonds is het mogelijk om als tegenprestatie een woning te bouwen. De financiële bijdrage wordt gebruikt voor het faciliteren van kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van natuur, bos en landschap in de gemeente.

### **3.2.3 Reconstructieplannen Peel en Maas (2005)**

In het reconstructieplan is de integrale zonerings-, bestaande uit extensiverings-, verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden begrensd door de waarden en belangen in de verschillende gebieden integraal af te wegen. De gebieden uit het reconstructieplan waar men de ontwikkelingen van de intensieve veehouderij beperkt wil houden zijn de extensiveringgebieden. Het verruimde beleid voor voormalige agrarische bedrijfslocaties en nieuwe economische dragers in zones rondom de kernen en andere bebouwingsconcentraties biedt mogelijkheden om het proces van beëindiging en verplaatsing van intensieve veehouderijen in en nabij deze zones te ondersteunen. Op 27 juni 2008 hebben Provinciale Staten ingestemd met het voorstel van Gedeputeerde Staten om de nota van zienswijze en de nota van wijziging correctieve herziening reconstructieplannen vast te stellen.

---

<sup>1</sup> In gemeentelijk beleid is vastgelegd dat boerderijsplitsing plaats mag vinden mits de bestaande bebouwing van voldoende omvang is. Dit ongeacht het feit of sprake is van cultuurhistorische waarden.

<sup>2</sup> Definitie als bedoeld in de Interimstructuurvisie (hoofdstuk Ruimte-voor-Ruimte).

Aanleiding voor het opstellen van deze correctieve herzieningen is de uitspraak van de Raad van State in 2007 met betrekking tot de tegen de reconstructieplannen ingestelde beroepen. De Raad van State heeft daarbij enkele onderdelen van de reconstructieplannen uit 2005 vernietigd.

In de correctieve herzieningen zijn alleen deze onderdelen aangepast. Beleidswijzigingen worden in deze herzieningen niet meegenomen. Naast de aanleiding voor deze correctieve herzieningen zijn er in de afgelopen periode in sommige reconstructieplannen onjuistheden geconstateerd. Ook hiervoor zijn in deze correctieve herzieningen wijzigingen opgenomen.

### **3.3 Provinciaal beleid (toegespitst op bebouwingsconcentraties)**

#### **3.3.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening (2008)**

Het beleid in de Interimstructuurvisie en Paraplunota met betrekking tot (verruimde) mogelijkheden in bebouwingsconcentraties volgt/sluit aan bij de uitgangspunten van het beleid dat is neergelegd in het voormalige Streekplan en de nota BiO.

Waar het in dit geval locaties betreft in bebouwingsconcentraties buiten de groene hoofdstructuur (GHS) is het tenslotte toegestaan dat voormalige agrarische bedrijfslocaties benut worden voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid, bijvoorbeeld voor startende bedrijven. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het hergebruik moet passen in de omgeving.
- In opzet en ontwikkelingsperspectief moet het om een kleinschalige activiteit gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers.
- Als het om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat, mag het in beginsel slechts een inrichting zijn die behoort tot de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfstypen, opgenomen in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (herziening 2007) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
- Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit.
- Publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan.
- De bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximaal oppervlak van 400 m<sup>2</sup>.
- Overtollige gebouwen moeten worden gesloopt.
- Buitenopslag is niet toegestaan.

#### **3.3.2 Beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' (nota BiO) (2004)**

Bij nieuwe ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties dient er sprake te zijn van een balans tussen functie en omgeving. Het behoud en mogelijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop. De ontwikkelingen dienen te passen in en/of een bijdrage te leveren aan:

- het tegengaan van versterking;
- het behoud en/of de versterking van natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden;
- de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw;
- de doelstellingen van revitalisering;
- de leefbaarheid van het platteland.

Daarnaast dient er sprake te zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rond de bebouwingsconcentraties door:

- sanering van niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen, met vergoeding sloopkosten via nieuwe provinciale subsidieverordening (Ruimtevoor-Ruimte-verbreed);
- groenontwikkeling en/of toevoeging bouwvolume;



- herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

#### Verruiming

Specifiek gezien geldt als verruiming door middel van de BiO-regeling dat binnen een bebouwingsconcentratie er een vergroot oppervlak toegestaan is voor *nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven*:

- buiten bebouwingsconcentraties 400 m<sup>2</sup> met diverse functies door de gemeente bepaald;
- binnen bebouwingsconcentraties 600 m<sup>2</sup> met diverse functies ruimer dan buiten bebouwingsconcentraties door de gemeente bepaald.

Voor de *VAB's* geldt als verruiming dat:

- buiten een bebouwingsconcentratie zijn agrarisch aanverwante en technische hulpbedrijven, recreatie en toerisme, opslag en woningsplitsing in cultuurhistorische bebouwing toegestaan;
- binnen een bebouwingsconcentratie zijn dezelfde functies als buiten een bebouwingsconcentratie toegestaan (eventueel met verruimde oppervlaktes en maatvoering) alsmede ook overige functies die niet aan het buitengebied gebonden zijn tot 400 m<sup>2</sup>.

Voor *woningen* geldt als verruiming dat:

- buiten bebouwingsconcentraties alleen woningsplitsing in cultuurhistorische bebouwing toegestaan is<sup>3</sup>;
- binnen bebouwingsconcentraties is woningsplitsing in cultuurhistorische bebouwing toegestaan alsmede ook Ruimte-voor-Ruimte-woningen (uitbreiding locatie bij stedelijk gebied of een locatie via beleidsvisie bebouwingsconcentratie) en BiO-woningen (in ruil voor ruimtelijke kwaliteit of een financiële bijdrage)<sup>4</sup>.

### **3.3.3 Reconstructieplan Peel en Maas (2005)**

Kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten zijn in de meeste gevallen begrensd als extensiveringsgebied. Vaak nog met een zone eromheen. Het reconstructieplan verwacht dat de intensieve veehouderij in de betreffende bebouwingsconcentraties op termijn verdwijnt. De nog aanwezige intensieve veehouderijen willen het reconstructieplan ondersteunen bij verplaatsing naar een plek buiten de bebouwingsconcentraties. Door middel van de verruimde mogelijkheden voor hergebruik van voormalige agrarische bebouwing en vestiging van nieuwe economische dragers, zoals geregeld in de partiële herziening van het Streekplan 2002, Interimstructuurvisie en Paraplunota denken het reconstructieplan voldoende mogelijkheden te hebben om de gewenste verplaatsingen te realiseren. Het verruimde beleid voor voormalige agrarische bebouwing is overigens niet uitsluitend van toepassing op bebouwingsconcentraties die als extensiveringsgebied zijn gezoneerd. Om dit verruimde beleid te mogen toepassen moet de gemeente een integrale visie (zie voorliggende visie) voor het gebied opstellen.

---

<sup>3/3</sup> In gemeentelijk beleid is vastgelegd dat boerderijsplitsing plaats mag vinden mits de bebouwing van voldoende omvang is. Dit ongeacht het feit of er sprake is van cultuurhistorische waarden.



## **4 ALGEMEEN TOETSINGSKADER INZAKE BEBOUWINGSCONCENTRATIES**

In het vorige hoofdstuk is het beleid met betrekking tot het reguliere buitengebied en expliciet voor bebouwingsconcentraties uiteengezet. Hiermee rekening houdend, biedt onderhavig hoofdstuk een algemeen en overkoepe-  
lend toetsingskader; op functioneel en ruimtelijk vlak.

In het volgende hoofdstuk wordt bekeken, hoe geboden mogelijkheden specifiek kunnen worden benut bij de door de gemeente Cuijk aangemerkte bebouwingsconcentraties.

### **4.1 Functioneel afwegingskader**

#### **4.1.1 Algemene voorwaarden**

Bij de afweging van initiatieven met betrekking tot VAB's, Ruimte-voor-Ruimte-woningen en BiO-woningen gelden enkele algemene randvoorwaarden die als eerste zeef bepalen of medewerking verleend kan worden. Deze randvoorwaarden beogen het tegengaan van activiteiten die bedreigend zijn voor landbouw, recreatie, bos, natuur en landschap, en betreffen het volgende:

- 1 Nieuwe functies worden toegelaten, mits zij onderbouwd zijn via een bedrijfsplan.
- 2 Functies als industriële bedrijvigheid, transport/distributie, detailhandel (hoofdfunctie), prostitutie, landbouwmechanisatie (exclusief Loonwerkbedrijven), garage en autohandel worden niet toegelaten. Een en ander houdt in dat kleine ambachtelijke bedrijvigheid binnen de VNG categorië-indeling (categorie 1 en 2) wel mogelijk zijn. Detailhandel en horeca dienen ondersteunend en ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie.
- 3 Nieuwe functies mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, parkeren moet op het eigen erf geschieden.
- 4 Voor wonen geldt dat er geen nieuwe woningen mogen worden opgericht in een geurcontour van een nabijgelegen agrarisch bedrijf; of geen belemmering mogen vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

#### **4.1.2 Mogelijke functies per type bebouwingsconcentratie**

Nieuwe ontwikkelingen kunnen betrekking hebben op agrarische functies, verbrede landbouw, nevenactiviteiten en agrarisch verwante functies. Maar er is ook ruimte voor niet agrarische activiteiten, zoals wonen, andere bedrijvigheid, recreatie, dienstverlening en zorg. Voor nieuwe activiteiten geldt dat ze moeten passen in de aard, schaal en het karakter van het buitengebied.

De functietabel op de volgende pagina geeft per type bebouwingsconcentratie aan welke functies in principe wel, nader af te wegen en in principe niet passend zijn in de aangegeven gebieden. In de beschrijving van de bebouwingsconcentraties (hoofdstuk 5) wordt de nadere detaillering gegeven.

De factor bereikbaarheid speelt een grote rol bij het wel of niet passend zijn van een functie. Zo zijn er nabij de kern en nabij zones langs doorgaande wegen meer hergebruikmogelijkheden dan in het overige buitengebied.

ACTIVITEITEN	Bebouwingszone (type F)	Aangewezen cluster		Aangewezen lint		Overig buitengebied <sup>5</sup> (bebouwing buiten een bebouwingsconcentratie)
		Nabij kern of ZDW (type B)	Solitair gelegen (type D)	Nabij kern of ZDW (type C)	Solitair gelegen (type E)	
<b>A) Landbouwgebonden functies</b>						
A.1) Agrarisch hergebruik (m.u.v. intensieve veehouderij en glastuinbouw)	+	+	+	+	+	+
A.2) Agrarische Neventak/Verbrede Landbouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, paling, meerval), verkoop aan huis, recreatie, natuur/landschap, zorg)	+	+	+	+	+	+
A.3) Paardenhouderijen (pensionstalling, paardenfokkerij)	+	+	+	+	+	+/-
A.4) Paardenhouderij (manege)	+	+	+/-	+	+/-	-
A.5) Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/kliniek, hondenkennel, hovenier, praktijkonderwijs, volkstuinten, proefbedrijf, groencompostering, stalhouderij, boomrooierij)	+/-	+	+/-	+	+/-	+/-
A.6) Agrarisch-technisch hulpbedrijf (Kistation, veekliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbedrijf, veetransport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	+/-	+	+/-	+	+/-	+/-
<b>B) Buitengebiedgebonden functies</b>						
B.1) Kleinschalige dagrecreatie (speelboerderij, fietsen, kano's, huifkar, sauna)	+	+	+/-	+	+/-	+/-
B.2) Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kampeerboerderij, recreatie-appartementen, herberg)	+	+	+	+	+	+/-
B.3) Bos, natuur en landschap (bezoekerscentrum, houtzagerij)	+	+	+	+	+	+/-
<b>C) Overige functies: wonen</b>						
C.1) Woningen in chw-bebouwing (wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+	+	+	+	+	+
C.2) Wonen/Ruim Wonen (wonen, sloopherbouw bonusregeling)	+	+	+	+	+	+
C.3) Aan huis gebonden beroepen (atelier, dierenarts, praktijk/kantoor aan huis)	+	+	+	+	+	+
C.4) Ruimte-voor-Ruimte op locatie (min. 1.000 m <sup>2</sup> en 3.5000 kg fosfaat)	+	+	+	+	+	+
C.5) Woningplitsing (minimaal 450 m <sup>3</sup> per woonruimte)	+	+	+	+	+	+
C.6) Woninguitbreiding naar maximaal 900 m <sup>3</sup>	+	+	+	+	+	+
C.7) BiO-woning	+	+	+	+	+/-	-
C.8) Bijzondere woonvormen	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
<b>D) Overige functies: werken</b>						
D.1) Statische in pandige opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	+	+	+	+	+	+
D.2) Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid met een maatschappelijk doel (kinderopvang, zorgboerderij)	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
D.3) Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid met een commercieel doel (adviesbureau, computerbedrijf)	-	+/-	-	+/-	-	-
D.4) Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid (ambachtelijk; onder andere houtbewerking, reparatiebedrijf)	-	+	-	+	-	-

**Toelichting:**

ZDW = Zone langs doorgaande wegen

+ = in principe wel, +/- = nader af te wegen en - = in principe niet

<sup>5</sup> De kolom 'overig buitengebied' is in beginsel niet van toepassing op LOG-gebieden

Hieronder volgt een toelichting op de diverse in de tabel opgenomen functies.

## **A) Landbouwgebonden**

### A.1) Agrarisch hergebruik

Primair dient bij het zoeken naar hergebruikmogelijkheden op VAB's gekeken te worden naar het behoud van de agrarische functie dan wel het inpassen van een landbouwgerelateerde functie. De voorkeur gaat in het algemeen uit naar agrarisch hergebruik van de vrijkomende agrarische opstallen. Zogenaamde duurzame locaties voor (intensieve) veehouderijbedrijven zoals verwoord in het reconstructieplan, zijn veelal gelegen buiten de bebouwingsconcentraties.

### A.2) Agrarische neventak/Verbrede landbouw

Verbrede landbouw kan gezien worden als 'agrarisch met iets erbij'. De nevenfuncties zijn direct gerelateerd aan het verder in stand te houden agrarische bedrijf; de activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf. Agro-toerisme, waaronder minicampings, agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, de verkoop van streekeigen producten en zorgboerderijen zijn voorbeelden van 'verbrede landbouw'. De ontwikkeling van verbrede landbouwactiviteiten is als specifieke nevenfunctie in beginsel op alle bestaande agrarische bouwblokken toelaatbaar mits de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt. Verbrede landbouw moet ook mogelijk zijn als volwaardige vervolgfunctie (denk bijvoorbeeld aan verblijfsrecreatie).

Binnen bebouwingsconcentraties is een verruiming mogelijk voor verbrede landbouw. In plaats van 400 m<sup>2</sup> mag tot 600 m<sup>2</sup> aan nevenactiviteiten toegestaan worden. Meerdere functies zijn mogelijk binnen de door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentratie gebieden Dit in tegenstelling tot het gebied dat hiertoe niet behoort (het overige buitengebied).

### A.3 / A.4) Paardenhouderijen

Paardenhouderijen kunnen worden onderverdeeld in 2 categorieën:

- De fokkerijen, deze zijn in beginsel een agrarische activiteit (A.3);
- Overige aanverwante activiteiten, zoals manage, paardenpension, rij- en dressuurhallen (A.4).

De laatstgenoemde categorie heeft minder vestigingsmogelijkheden dan de paardenfokkerijen.

### A.5) Agrarisch verwante bedrijvigheid

Tot de agrarisch verwante bedrijven horen onder andere dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven en volkstuinten.

### A.6) Agrarisch-technische bedrijvigheid

Tot de agrarisch technische hulpbedrijven horen onder andere grootveeklinieken, Ki-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven, verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven.

## **B) Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalige recreatie en toerisme)**

### B.1) Kleinschalige dagrecreatie

Recreatie en toerisme worden beschouwd als nevenschikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Naast de ontwikkeling van aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie, is hergebruik van VAB's toegestaan voor overige recreatieve voorzieningen. Het gaat dan om voorzieningen die bezoekerextensief, kleinschalig en vermengbaar zijn met de overige functies en qua schaal en omvang passen bij de desbetreffende kern of gemeente. Bezoekersintensieve en bovenregionale functies horen primair thuis in de stedelijke regio's. Voor recreanten die een bezoek brengen aan het landelijke gebied spelen zaken als rust, ruimte en omgevingskwaliteit een cruciale rol. Ontwikkelingslocaties nabij natuur- en landschappelijk aantrekkelijke gebieden hebben dan ook de voorkeur. In het kader van de reconstructie zijn deze veelal benoemd als recreatieve poorten dan wel intensieve recreatieve gebieden.

Er wordt onderscheid gemaakt in dagrecreatie en verblijfsrecreatie.

### B.2) Kleinschalige verblijfsrecreatie

Voorbeelden van kleinschalige verblijfsrecreatie zijn: een Bed & Breakfast, kampeerboerderij, recreatieappartementen of een herberg.

### B.3) Bos, natuur en landschap

Buitengebiedgebonden activiteiten gericht op bos, natuur en landschap zijn extensief en gericht op educatie en behoud en versterking van natuur en landschap.

## **C) Overige functies wonen**

### C.1) Woningen in cultuurhistorische waardevolle bebouwing

Het benutten van cultuurhistorisch waardevolle karakteristieke (bedrijfs)bebouwing voor wonen is mogelijk indien slechts één woonfunctie binnen de bebouwing gerealiseerd wordt. Indien de bebouwing zich qua omvang leent voor splitsing en behoud van de bebouwing anderszins niet haalbaar is, kan worden overwogen tot splitsing van het gebouw ten behoeve van de realisering van maximaal twee woningen.

### C.2) Wonen/Ruim Wonen

Deze vorm van wonen heeft betrekking op de sloop-bonusregeling. In deze situatie wordt overtollige voormalige (agrarische) bebouwing gesloopt en als tegenprestatie mag een bestaande woning en/of bijgebouw extra worden vergroot.

### C.3) Aan huisgebonden beroepen

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdfunctie de woonfunctie behoudt.

### C.4) Ruimte-voor-Ruimte op locatie

Voor sloop agrarische gebouwen en het inleveren van milieu/fosfaatrechten kan onder voorwaarden een Ruimte-voor-Ruimte woning teruggebouwd worden.

#### C.5) Woningsplitsing

Woningsplitsing mag plaatsvinden als binnen de bestaande woning/boerderij minimaal twee volwaardige woningen van 450 m<sup>3</sup> kunnen worden gerealiseerd.

#### C.6) Woninguitbreiding naar 900 m<sup>3</sup>

Door een bijdrage te leveren aan natuur- en/of landschapsontwikkeling mag een bestaande woning worden uitgebreid naar maximaal 900 m<sup>3</sup> (plant-bonusregeling of sloop-bonusregeling).

#### C.7) BiO-woning

De bouw van een BiO-woning kan toegestaan worden in een bebouwingsconcentratie in ruil voor het leveren van extra ruimtelijke kwaliteitsimpulsen in het betreffende gebied en/of het voldoen van een financiële bijdrage.

#### C.8) Bijzondere woonvormen

De gemeente Cuijk wil zo mogelijk meewerken aan initiatieven met betrekking tot bijzondere woonvormen in relatie tot de sanering van (niet)-agrarische bedrijven of hergebruik van VAB-bebouwning.

### **D) Overige functies werken**

Vanuit het VAB-beleid zijn er naast landbouw, wonen en recreatie en toerisme nog enkele functies die ontwikkelingsmogelijkheden kunnen hebben in bebouwingsconcentraties. Het gaat dan om niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid/functies, zoals statische opslag, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid (deze functies zijn niet toegestaan in het overige buitengebied). Voor deze functies gelden vanuit de gebruiksoptiek minder generieke vestigingsvoorkeuren. Zo kan in het bestemmingsplan buitengebied geregeld worden dat lokale bedrijvigheid in cultuurhistorisch waardevolle boerderijen is toegestaan teneinde deze gebouwen te behouden. Vanwege de invloed die bovenstaande functies kunnen hebben op hun omgeving zijn echter wel strenge vestigingsvoorwaarden geformuleerd in het beleid van de provincie (zie paragraaf 3.2).

#### D.1) Statische inpandige opslag goederen (inpandig)

Het betreft het inpandig opslaan van statistische goederen. Dit houdt in dat deze goederen lange tijd niet worden gebruikt, bijvoorbeeld caravans, campers, boten en antieke auto's.

#### D.2) Niet-buitengebiedgebonden bedrijvigheid met een maatschappelijk doel

Deze bedrijvigheid richt zich op verzorgende en educatieve activiteiten. Voorbeelden zijn kinderopvang of een zorgboerderij.

#### D.3) Niet-buitengebiedgebonden bedrijvigheid

Deze vorm van bedrijvigheid richt zich voornamelijk op kleinschalige vormen van lichte ambachtelijke bedrijvigheid. Voorbeelden zijn reparatiebedrijfjes of meubelmakerijen.

## 4.2 Ruimtelijk afwegingskader

### 4.2.1 Algemeen

De ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties hangen in sterke mate af van de ligging in en draagkracht van het omringende gebied. Ook de ligging ten opzichte van de kern(en) en doorgaande wegen speelt een rol. Daarbij is een onderscheid te maken in solitair gelegen bebouwingsconcentraties en bebouwingsconcentraties die tegen een kern aan liggen. Voor beide typen geldt dat behoud en versterking van de karakteristieke historische structuur in relatie tot het buitengebied het meest bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Aspecten als openheid, behoud van groene elementen en overgangen naar het landschap spelen ook een rol.

Solitair gelegen bebouwingsconcentraties bieden vanuit dit oogpunt minder hergebruiksmogelijkheden. De vrije ligging in het landschap vraagt om een zeer zorgvuldige inpassing en herschikking van functies en bebouwing. Dit type bebouwingsconcentraties heeft over het algemeen nog het best haar historische structuur weten te behouden.

Voor bebouwingsconcentraties nabij kernen is dit in veel gevallen minder het geval. Door de ligging in de invloedssfeer van kernen hebben zich vaak gebiedsvreemde ontwikkelingen voorgedaan. Ontwikkelingen moeten erop gericht zijn deze gebiedsvreemde elementen een logische plek te geven binnen de (stedenbouwkundige) structuur, zonder dat de karakteristiek van het lint verder verloren gaat. Daarnaast is het zinvol om bij bebouwingsconcentraties de bereikbaarheid en de ontsluiting, bijvoorbeeld nabij doorgaande wegen expliciet in ogenschouw te nemen.

Gezien de onvervangbaarheid van aanwezige kwaliteiten op het gebied van bodem, water, cultuurhistorie, natuur en landschap, dient de nadere uitwerking van de ontwikkelingsmogelijkheden in de 'gebiedsvisie' uit te gaan van bescherming en versterking van deze waarden. Voor elke bebouwingsconcentratie is dit uitgewerkt in hoofdstuk 5.

### 4.2.2 Verankering voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Bij initiatieven in bebouwingsconcentraties is het streven te komen tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en omgeving. Denk hierbij aan landschappelijke inpassing, natuur- en landschapsontwikkeling, versterking van de beeldkwaliteit, herstel van de cultuurhistorische kwaliteit, en met name aan de sloop van overtollige gebouwen (schuren en stallen). Voor de mate waarin dit gebeurt, is een onderscheid te hanteren in een 'basiskwaliteit' en een 'extra kwaliteit'. Ieder initiatief dient een basiskwaliteit te realiseren. Waar dit uit bestaat, is hieronder omschreven. Initiatiefnemers die een extra kwaliteit willen realiseren, kunnen in ruil daarvoor rekenen op een extra verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden. De mogelijkheden hier toe staan eveneens hieronder verwoord.

- 1 **Landschappelijke inpassing (basiskwaliteit):** dit is te regelen via een separate specifieke groenbestemming in het bestemmingsplan of een op te stellen beplantingsplan naast een bouwplan, gekoppeld aan het principe nieuw groen = verplaatsbaar groen. Bij herbesteding van functies kun je zo het planologisch vast te leggen groen linken aan deze groenbestemming, zodat na de realisatie behoud beter gewaarborgd wordt. De gemeente kan ook het bouwplan toetsen in relatie tot de voorgestelde landschappelijke inpassing.



- 2 **Versterking van de beeldkwaliteit (basiskwaliteit)**; dit is te regelen via een beeldkwaliteitparagraaf in het bestemmingsplan en het welstandbeleid voor het buitengebied. Dit beleid dient direct gerelateerd te worden aan de toetsing van het bouwplan door welstand. Onderhavig document biedt in paragraaf 4.2.3 tevens een toetsingskader ten aanzien van het aspect beeldkwaliteit. Deze algemene criteria helpen om nieuwbouw op een adequate stedenbouwkundige wijze in de bestaande omgeving toe te voegen.
- 3 **Behoud en herstel van de cultuurhistorische kwaliteit (basiskwaliteit)**; dit is te regelen via het bestemmingsplan buitengebied door de aanduiding gemeentelijke cultuurhistorische waardevolle bebouwing (niet zijnde monumenten) handen en voeten te geven.
- 4 **Natuur- en landschapsontwikkeling (extra kwaliteit)**; dit is te regelen via een specifieke landschapsbestemming en het verstrekken van een bonus voor specifieke natuur- en/of landschapsontwikkeling, met name de realisatie van een volwaardige (officiële) EVZ van 15-25 meter breed. Ook via het instellen van een groenfonds kan worden geregeld dat de gemeente gelden int, die ten goede komen aan een gewenste groene ontwikkeling (bijvoorbeeld het herstellen van laanbeplanting of het met groen afschermen van grote schuren). Deze groen ontwikkeling kan binnen of buiten de begrenzing van een bebouwingsconcentratie gewenst zijn en dient te passen binnen het gemeentelijk beleidskader (Landschapsonwikkelingsplan).

Als voorbeeld worden navolgend de plant-bonusregeling en de rood-voor-groenregeling toegelicht.

#### Plant-bonusregeling

De gemeente Cuijk is van mening dat 5% van de te realiseren en over te dragen oppervlakte in de vorm van een plant-bonusregeling ingevuld kan worden. Hiervoor krijgt de initiatiefnemer de mogelijkheid extra oppervlakte aan bebouwing op zijn bouwblok te bouwen tot een maximum van 900 m<sup>3</sup> voor een woning en maximaal 300 m<sup>2</sup> voor een bijgebouw (waarvan 100 m<sup>2</sup> rechtstreeks, 150 m<sup>2</sup> middels binnenplanse ontheffing (de plant-bonusregeling) en 50 m<sup>2</sup> middels buitenplanse ontheffing ex artikel 3.23 Wro juncto artikel 4.11, lid 1a, derde en vierde Bro) en/of 600 m<sup>2</sup> voor een bedrijfsgebouw. Aan het één en ander kan via een in te stellen groenfonds vorm worden gegeven.

Overigens geldt de sloop-bonusregeling voor bijgebouwen en het vergroten van woningen ook buiten de bebouwingsconcentraties. Sloop en herbouw behoeven niet op dezelfde kavel plaats te vinden, de slooprechten dienen wel afkomstig te zijn van te saneren bebouwing in het buitengebied van de gemeente Cuijk.

*Voorbeeld: Aan natuur- en landschapsontwikkeling zoals de aanleg van een (25 meter brede) ecologische verbindingszone in de directe omgeving van het bedrijf, kan je een bonus regeling koppelen van 5%. Hierbij kan men dan bij aanleg van bijvoorbeeld 2.500 m<sup>2</sup> EVZ, het bedrijfsvloeroppervlak met 125 m<sup>2</sup> uitbreiden(buiten de EVZ).*

#### Rood-voor-groenregeling

Door het realiseren van een BiO-woning vindt natuur- en landschapsontwikkeling plaats. Dit kan rechtstreeks of via een groenfonds mogelijk worden gemaakt.

## 5 Ontstening (sloop stallen en schuren als extra kwaliteit)

Voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen in deze bebouwingsconcentraties geldt een verruimd hergebruik, alsmede een sloop-bonusregeling ter bevordering van de sloop van overtollige gebouwen (stallen en schuren), zogenaamd rood-voor-rood. Hierdoor wordt de ontstening van het buitengebied bevorderd. Bij afbraak mag je maximaal 15% van de oppervlakte terugbouwen tot 900 m<sup>3</sup> voor een woning (in plaats van 600 m<sup>3</sup>) en/of maximaal 300 m<sup>2</sup> (in plaats van 100 m<sup>2</sup>) voor een bijgebouw (waarvan 100 m<sup>2</sup> rechtstreeks, 150 m<sup>2</sup> middels binnenplanse ontheffing (de sloop-bonusregeling) en 50 m<sup>2</sup> middels buitenplanse ontheffing ex. artikel 3.23 Wro juncto artikel 4.11, lid 1a, derde en vierde Bro), alsmede tot 600 m<sup>2</sup> voor een bedrijfsruimte (in plaats van 400 m<sup>2</sup>). Overigens geldt de sloop-bonusregeling voor bijgebouwen en het vergroten van woningen ook buiten de bebouwingsconcentraties. Sloop en herbouw behoeven niet op dezelfde kavel plaats te vinden, de sloop-rechten dienen wel afkomstig te zijn van te saneren bebouwing in het buitengebied van de gemeente Cuijk.

Deze verruiming wordt niet doorgetrokken voor ondergeschikte horeca of detailhandel. Deze sloop-bonusregeling is gekoppeld aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze regeling kan vergeleken worden met de sloop-bonusregeling voor woningen (hoofdgebouw/-bijgebouwen) en de Ruimte-voor-Ruimte-regeling.

Ook de bouw van een extra woning conform de RvR-regeling of de BiO-regeling zou hier mogelijk kunnen zijn.

*Voorbeeld: Voor een te slopen stal van 1.500 m<sup>2</sup> mag 225 m<sup>2</sup> aan de bestaande bouwmassa bijgebouwd worden. Bijvoorbeeld 150 m<sup>2</sup> extra bijgebouw en 75 m<sup>2</sup> extra hoofdgebouw (tot maximaal 900 m<sup>3</sup>).*

### Ad 4 en 5

De hergebruiksmogelijkheden voor VAB's, Ruimte-voor-Ruimte en BiO-woningen gaan hierin samen met een bredere visie op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het betreffende gebied. Deze ontwikkelingsmogelijkheden bestaan uit bovenvermelde constructies (plant-bonusregeling en sloop-bonusregeling). Het kan zijn dat er nog een bijzondere afweging op gebiedsniveau plaats moet vinden vanwege specifieke kwaliteiten in/nabij de betreffende bebouwingsconcentratie.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in uitzonderingssituaties van de beleidsregels af te wijken, indien het hierin geformuleerde generieke beleid onredelijke gevolgen met zich brengt voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en mits een dergelijke ontwikkeling past binnen de doelstellingen van deze beleidsnota, zoals een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om gebruik te maken van deze hardheidsclausule moet een concrete aanvraag ingediend worden. De aanvraag dient inzichtelijk te maken waarom de initiatiefnemer voldoet aan de hoofdlijnen van deze beleidsnota, terwijl het voorliggend beleid geen passende oplossing kan bieden.

### 4.2.3 Beeldkwaliteit

Bepaalde eisen vanuit beeldkwaliteit zijn generiek en daarmee van toepassing op alle bebouwingsconcentraties. Deze paragraaf biedt handvatten om een inkomend initiatief ruimtelijk te toetsen op het aspect beeldkwaliteit.

De ruimtelijke kwaliteit kan op bepaalde locaties worden verbeterd door het toevoegen/herschikken van bebouwing. In de ruimtelijke visie wordt onderscheid gemaakt in twee hoofdtypen ontwikkelingsmogelijkheden: herschikking (type 1) en het toevoegen van extra bebouwing (type 2).

Hieronder volgt een toelichting op de hoofdtypen en worden er beeldkwaliteitsaspecten gekoppeld aan de genoemde typen. De beeldkwaliteitsaspecten dienen als toetsingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. Hierbij zal allereerst ingegaan worden op het bouwwerk an sich. Deze criteria zijn van toepassing op alle hierboven geschetste typen. Tot slot wordt er ingegaan op de situering van de nieuwe bouwwerken en de gewenste korrelgrootte van de nieuwe bebouwing.

#### Type 1: Herschikking (ontstening)

Onder herschikking wordt verstaan de sloop van bebouwing voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (de woning) of de bijgebouwen dan wel de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte woning op locatie in een bebouwingsconcentratie. Via sloop van overtollige bedrijfsgebouwen mag je maximaal 15% oppervlakte toevoegen aan de bestaande bouwmassa tot de aangegeven maximale bouwmassa's. Als je voldoende bedrijfsgebouwen sloopt voor een Ruimte-voor-Ruimte woning en je bouwkaavel is voldoende groot en je voldoet aan alle overige eisen (onder andere milieu) dan kun je ook een Ruimte-voor-Ruimte woning op locatie realiseren.

Alleen te slopen bebouwing op eigen perceel, mag worden ingezet voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (de woning) of de bijgebouwen. Dit geldt ook voor een Ruimte-voor-Ruimte woning op locatie. Hierbij geldt het uitgangspunt dat een forse kwaliteitsverbetering dient te worden gerealiseerd, bijvoorbeeld 1.000 m<sup>2</sup> sloop met milieurechten (RvR-regeling). Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van de BiO-regeling, waarmee door sloop van een voormalige stalruimte van 2.500-4.000 m<sup>2</sup> zonder milieurechten, een BiO-woning kan worden gebouwd.

Het is niet de bedoeling dat elders te slopen bebouwing wordt ingezet voor de realisering van uitbreiding van hoofdgebouw (woning) of bijgebouw op het betreffende perceel. Ook een bij de provincie te verwerven bouwtitel mag niet worden ingezet in het kader van herschikking. Ten behoeve van het behoud en/of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit wordt een frontbreedte van het perceel, waarbinnen de herschikking van bebouwing dient plaats te vinden, minimaal 25 m te bedragen. De afstand van bebouwing tot de perceelsgrens dient minimaal 5 m te bedragen.

#### Type 2: Extra bebouwing

Onder extra bebouwing worden de bij de provincie te verwerven Ruimte-voor-Ruimte woningen en/of BiO-woningen bedoeld dan wel de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte woning door sloop elders in de gemeente buiten de bebouwingsconcentratie of elders in de bebouwingsconcentratie. Voor een bepaald bedrag kun je een bouwrecht verwerven bij de provincie. Voor dit bedrag worden elders in Noord-Brabant stallen en schuren gesloopt. De realisatie van deze Ruimte-voor-Ruimte-woningen geschiedt via een ruimtelijke onderbouwing/projectbesluit. Hierbij dient afstemming plaats te vinden met de verschillende ruimtelijke en milieutechnische (rand)voorwaarden. Zo dient het bouwperceel een minimale breedte te hebben van 25 m om het relatief open karakter overeind te houden. Ook de landschappelijke inpassing van deze woningen dient verzekerd te zijn/worden.

#### *Beeldkwaliteitsaspecten bebouwing*

- Het nieuwe bouwwerk dient een dorps karakter te hebben.
- Het bouwwerk heeft een duidelijke hoofdmassa en alle hoofdgebouwen dienen van een kap te worden voorzien.
- Het bouwwerk dient georiënteerd te zijn op de straat en kent een eigen tuin.
- Het bouwwerk heeft een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes.
- Het bouwwerk kent een duidelijk concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.

- Aanbouwen aan de voorzijde dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit van de omgeving.

#### *Beeldkwaliteitsaspecten situering*

- Rooilijn: de rooilijn van het nieuwe bouwwerk dient overeen te komen met de alom heersende rooilijn van bouwwerken in de directe omgeving, indien deze niet aanwezig is, is de vrijheid voor nieuwe bouwwerken groter.
- Bouw- en nokhoogte: indien er een eenduidige nok- en goothoogte waarneembaar is in de directe omgeving van het initiatief dient het nieuwe bouwwerk hierop aan te sluiten. Wanneer de nok- en goothoogten zeer divers zijn, zijn de eisen minder streng.
- Oriëntatie: afhankelijk van de veelal toegepaste oriëntatie van bouwwerken in de directe omgeving, kan een bouwwerk haaks op of parallel aan de weg gesitueerd worden.
- Zijdelingse perceelsafstand: wanneer in de directe omgeving een grote onderlinge afstand tussen bouwwerken kenmerkend is, dienen nieuwe bouwwerken het zicht op het achterliggende gebied niet te verstoren. Indien een kleine onderlinge afstand beeldbepalend is, dient hierop aansluiting te worden gevonden.
- Korrelgrootte: het bouwvolume dient qua maatvoering aan te sluiten op de maatvoering van omliggende bouwwerken.

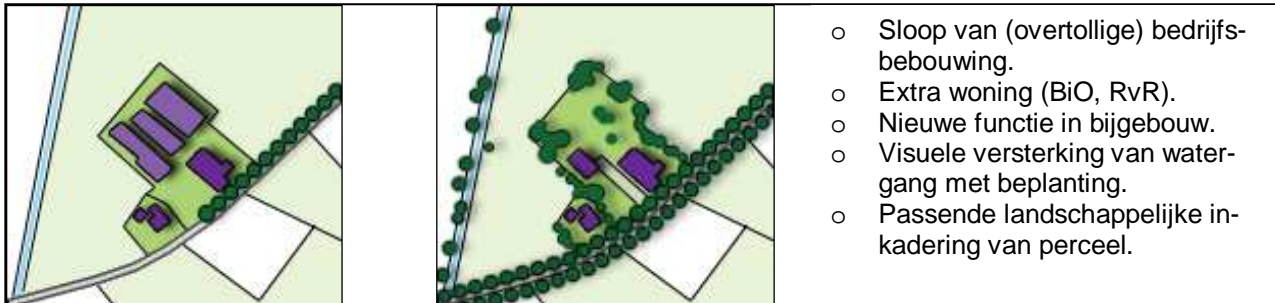
#### **4.2.4 Voorbeelden ter inspiratie**

Binnen de aangewezen bebouwingsconcentraties worden ruimere mogelijkheden geboden, mits er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ontwikkelingen gaat het niet alleen om de nieuwe functie in het gebouw of op het erf maar ook hoe de nieuwe ontwikkeling past in dit gebouw of op het erf en in de omgeving. Deze paragraaf geeft voorbeelduitwerkingen die kunnen dienen als inspiratiekader.

#### Voorbeelden sloop-bonuslocatie/Ruimte-voor-Ruimte/VAB

In de gebiedsuitwerkingen van de bebouwingsconcentraties zijn de vormen van kwaliteitsverbetering aangegeven. Bij de volgende voorbeeldschetsen is uitgegaan van een bestaande bedrijfswoning en de sloop van bebouwing en eventueel toevoeging van een extra woning dan wel nieuwe functie in het bedrijfsgebouw. De verwachting is dat deze situaties het meest zullen voorkomen. Er is een verbeelding opgenomen hoe bij de diverse landschapstypen kwaliteitsverbetering er uit kan zien.

#### *Oude akkers*



### Beekdal



- Sloop van (overtollige) bedrijfsbebouwing.
- Extra woning (BiO, RvR).
- Nieuwe functie in bijgebouw.
- Herstel beekdal als ruimtelijke eenheid met bijbehorende patronen.
- Passende landschappelijke inkadering van perceel.

### Grootschalige ontginningen



- Sloop van (overtollige) bedrijfsbebouwing
- Extra woning (BiO, RvR)
- Nieuwe functie in bijgebouw
- Passende landschappelijke inkadering van perceel

### Voorbeelden van herstel en aanleg van landschapselementen

Anders dan door sloop van bedrijfsbebouwing en/of functieverandering kan er in de bebouwingsconcentraties ook extra kwaliteitsverbetering plaatsvinden door middel van herstel en aanleg van landschapselementen.

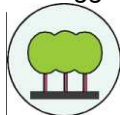
### Aanleggen/versterken bomenlaan



- Aanleg en herstel van laanbeplantingen ter geleiding van wegen
- Boomsoort afgestemd op fysieke omstandigheden (bijvoorbeeld droog: eik, vochtig/nat: es) en cultuurhistorie
- Waardevol lijnelement voor ecologie
- Beschutting voor weggebruikers



### Aanleggen/versterken bos(sage)



- Ruimtelijke geleding in besloten landschappen
- Ecologische stapstenen
- Zicht wegnemen op verstorende elementen





## 5 GEBIEDSGERICHT TOETSINGSKADER

Als aanvulling op het in hoofdstuk 4 aan bod gekomen algemene toetsingskader, biedt de onderhavige gebiedsvisie ook een gebiedsgericht toetsingskader. In hoofdstuk 5 wordt per bebouwingsconcentratie aangegeven hoe de ruimtelijke en functionele kwaliteit versterkt zou kunnen worden.

### 5.1 Algemeen

Na een algemene indeling en typering vindt uitwerking plaats per bebouwingsconcentratie. Per bebouwingsconcentratie gaat de gemeente in op de belangrijkste gebiedsspecifieke aspecten, mede in relatie tot de mogelijkheden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de betreffende bebouwingsconcentratie.

Voor elke bebouwingsconcentratie worden de volgende onderdelen gezien:

- ligging van de bebouwingsconcentratie (kaartbeeld, eventueel luchtfoto);
- algemene beschrijving van de bebouwingsconcentratie(toelichting);
- typering van de bebouwingsconcentratie (A, B, C, D of E);
- beschrijving van de karakteristiek en kwaliteit (toelichting);
- integrale ruimtelijke en functionele visie op eventuele kwaliteitsverbeteringen en mogelijke nieuwe functies (streefbeeld).

Per bebouwingsconcentratie is een tweetal kaartbeelden opgenomen. Het eerste kaartbeeld visualiseert de structuur van de concentraties en waardeert deze. Het tweede kaartbeeld geeft aan met welke middelen de bebouwingsconcentratie ruimtelijk versterkt zou kunnen worden. Dit beeld kan benut worden bij de beoordeling van individuele verzoeken in het licht van de verbetering van de ruimtelijke (lees stedenbouwkundige en landschappelijke) kwaliteit. Het beeld biedt een gebiedsspecifiek toetsingskader, dat als aanvulling dient op het in hoofdstuk 4 gepresenteerde algemene toetsingskader.

NB: Achterin het rapport is een legenda toegevoegd van gebruikte symbolen in de kaarten behorende tot de bebouwingsconcentraties. Deze kan uitgekapt worden.





1a/b Structuur en waardering Linden-West



1c Ontwikkeling en versterking Linden-West





## 5.2 Bebouwingsconcentratie 1: Linden-West

### a Algemene karakteristiek en waardering (beschrijving, typering)

De ligging van het lint, aan de westzijde van het lintdorp Linden is geïsoleerd. Door de ligging van de Kraaijenbergse Plassen, de Maas en de A73 is het dorp van de omgeving afgesneden. Het onderscheiden gebied bestaat uit de Eindsestraat (uitloper van de Kerkstraat) en de weg De Berg. De bebouwing aan weerszijden van laatstgenoemde weg en aan de noordkant van de Eindsestraat behoort tot de bebouwingsconcentratie 'Linden-west'. De bebouwing ter plaatse bestaat uit vrijstaande, individuele bebouwing, veelal op enige afstand van de Eindsestraat. De relatie met het water is, door het ontbreken van bebouwing ten zuiden van deze weg, zeer groot. Door de grote voortuinen en de opgaande beplanting van de erfafscheidingen heeft het gebied een groen karakter.

- Interimstructuurvisie/Paraplunota: AHS landschap (tevens leefgebied dassen).
- Uitwerkingsplan: landelijk gebied (landschappelijk raamwerk).
- Reconstructieplan: extensiveringsgebied (overig) en projectlocatie gebied in het reconstructieplan.
- Bebouwingstype bebouwingslint nabij doorgaande weg, type C.

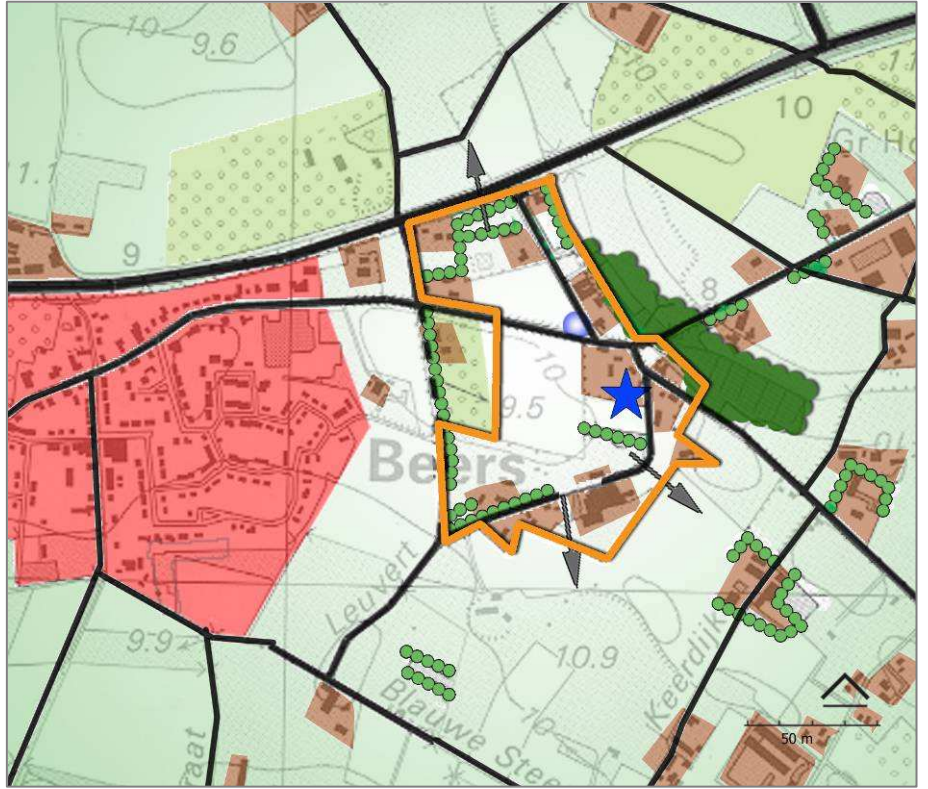
### b Algemene waardering kwaliteit (analyse)

De ligging te midden van de Kraaijenbergse Plassen biedt goede perspectieven voor recreatieve ontwikkelingen. De relatie met de plassen is groot en waardevol. Doordat de Eindsestraat overgaat in de Kerkstraat is de relatie met de kern Linden eveneens groot. De groene inrichting biedt een geborgenheid, welke een scherp contrast vormt met de openheid van dit weidse plassengebied. De relaties met de omliggende gebieden (kernen) zijn minimaal, waardoor een gevoel van vrijheid ontstaat. Individuele bebouwing, veelal met een cultuurhistorisch waardevol karakter, kenmerkt het gebied. De ligging van de bebouwing, op enige afstand en enkel ten noorden van de Eindsestraat, versterkt dit karakter. De opgaande groenstructuren aan de noordzijde van de Eindsestraat bieden het gebied een geborgenheid die waardevol is als contrast met de openheid ten zuiden van deze weg.

### c Mogelijke verbetering kwaliteit (streefbeeld rood en groen)

Het benutten van de bijzondere ligging van het gebied is wenselijk. De kwaliteiten van het gebied kunnen versterkt en benut worden door de aanwezige 'langzaamverkeersroutes' te verbinden waardoor een netwerk ontstaat. Daarnaast kan de Eindsestraat versterkt worden door het versterken van het karakter van een groene laan. Aan bestaande percelen wordt de mogelijkheid tot herschikking geboden. Door ontstening kan het extensieve karakter van het gebied worden versterkt.

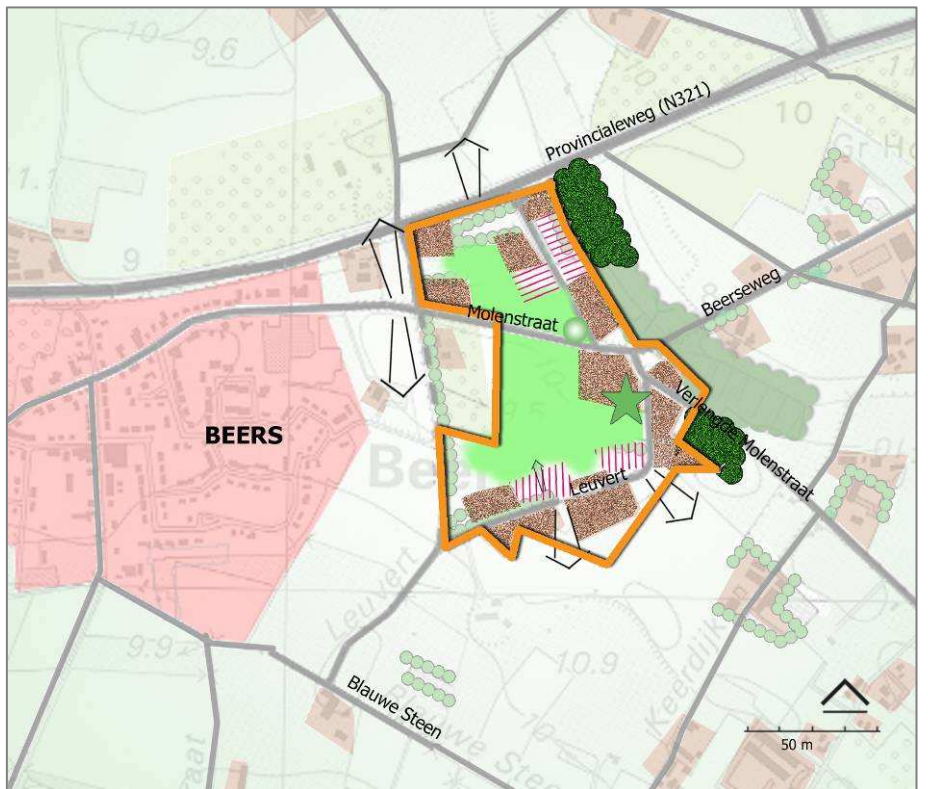
Volgens het reconstructieplan is de bebouwingsconcentratie gelegen in een projectlocatie gebied voor recreatie en toerisme. In het bijzonder het deel van de concentratie ten noorden van De Berg is hiervoor geschikt. Bij voorkeur dienen ontwikkelingen aan de Eindsestraat gericht te zijn op wonen, waarbij daarnaast ruimte is voor kleinschalige recreatieve en toeristische voorzieningen, zo nodig in combinatie met kleinschalige horeca. Functies als bedrijvigheid zijn ongewenst.



2a/b Structuur en waardering Beers



2c Ontwikkeling en versterking Beers



## 5.3 Bebouwingsconcentratie 2: Beers

### a Algemene karakteristiek en waardering (beschrijving, typering)

Het bebouwingscluster ligt ten zuiden van de N321 Grave-Cuijk. Op korte afstand ten oosten van het gebied ligt de A73. De kern Beers ligt op even korte afstand aan de westzijde. Door eerder genoemde infrastructuur en de kleine bosgebiedjes en houtwallen heeft het gebied een besloten karakter. De doodlopende Hoenderstraat is hier een karakteristiek voorbeeld van. De molen nabij de kruising van de Leuvert en de Verlengde Molenstraat is momenteel niet prominent aanwezig, maar er liggen kansen voor het creëren van een oriëntatiepunt.

- Interimstructuurvisie/Paraplunota: AHS landbouw (overig) en aardkundig waardevol gebied.
- Uitwerkingsplan: Landelijk gebied (zoekgebied verstedelijking, transformatie afweegbaar).
- Reconstructieplan: Extensiveringsgebied (overig), deels tevens zoekgebied/accentsgebied boomteelt) in het reconstructieplan.
- Bebouwingstype bebouwingscluster nabij kern, type B.

### b Algemene waardering kwaliteit (analyse)

De beslotenheid en het groene karakter geven het gebied enerzijds een intiem en besloten karakter. De ligging van het gebied aan de N321 en nabij de A73 geven het gebied uitstekende ontsluitingsmogelijkheden. Cultuurhistorisch is de molen van grote waarde. Echter is de molen momenteel niet goed zichtbaar vanaf de openbare weg.

De houtwallen in het gebied zorgen voor een hoog 'absorptieniveau' van het landschap. De soms omvangrijke bebouwing is hierdoor nauwelijks storend.

### c Mogelijke verbetering kwaliteit (streefbeeld rood en groen)

Mogelijke verbeteringen zijn aanwezig in het versterken van de duidelijk herkenbare historische structuren en waardering van oude bomen (clusters). De bescherming van deze groene 'monumenten' kan binnen ander gemeentelijke beleid opgenomen worden. Ook zijn er kansen om de molen te benutten als beeldbepalend element en hierdoor een kwaliteit aan het gebied toe te voegen. Daarnaast liggen mogelijke verbeteringen in het versterken van de contrasten tussen openheid en beslotenheid, waardering van de historische groenstructuren en bomenclusters. Bij intensivering van bebouwing zal dan ook rekening gehouden moeten worden met deze contrasten. Deze karakteristiek zou behouden moeten blijven.

Rode ontwikkelingen worden voorzien in de randen van de bebouwingsconcentratie gekoppeld aan bestaande infrastructuur. Het middengebied blijft hierdoor gevrijwaard van bebouwing en hier kan worden ingezet op het versterken van het groene karakter. Vanuit de linten is door openheid in structuur zicht op het aantrekkelijke middengebied.

De bebouwingsconcentratie is het meest geschikt voor de woonfunctie (BiO-woningen en RvR-woningen) en bedrijfsmatige activiteiten.





## 5.4 Bebouwingsconcentratie 3: Vianen

### a Algemene karakteristiek en waardering (beschrijving, typering)

De ligging van het cluster is tussen de twee kleine kernen Beers en Vianen en in de omgeving van de A73. Het gebied is aan de zuidzijde duidelijk begrensd door de Graafsediijk, de overige zijden zijn echter minder duidelijk begrensd. Het gebied is te karakteriseren als een typische, kleinschalige heideontginning. Van oudsher is het gebied fijnmazig dooraderd met al dan niet verharde wegen en paden waarlangs bebouwing is gerealiseerd. Het gebied bevat een even zo grote verscheidenheid aan bebouwing als aan functies. Hoewel de kernen Beers en Vianen op zeer korte afstand liggen en haast grenzen aan het gebied, is het gebied niet op te vatten als kernrandgebied. Het gebied kan gekarakteriseerd worden als een diffuse bebouwingszone, waarbinnen niet direct een specifiek bebouwingscluster te benoemen is.

- Interimstructuurvisie/Paraplunota: AHS landschap (tevens leefgebied dassen), AHS landbouw (overig) en aardkundig waardevol gebied.
- Uitwerkingsplan: als landelijk gebied (zoekgebied verstedelijking, transformatie afweegbaar onder voorwaarden Streekplan).
- Reconstructieplan: als extensiveringsgebied (overig) en verwevingsgebied (tevens zoekgebied/accentgebied boomteelt).
- Bebouwingstype bebouwingszone, type F.

### b Algemene waardering kwaliteit (analyse)

De afwisseling van open- en beslotenheid, de verweving van het landschap met de aanwezige functies is als grootste kernkwaliteit van het gebied te benoemen. De vele houtwallen en opgaande groenstructuren zorgen voor een coulisselandschap waarin de vele functies onopvallend als onderdeel opgenomen zijn. De informele wegenstructuur zorgt voor verrassende zichten en structuren die de eigenheid van het gebied versterken. De verscheidenheid aan bebouwing is als een kwaliteit op te vatten. Hoewel in het gebied een grote hoeveelheid loodsen en bedrijfsbebouwing aanwezig is, wordt dit door het landschap geabsorbeerd, en hierdoor niet als storend ervaren. De houtwallen, groenopstanden en de afwisseling tussen open en beslotenheid zijn de belangrijkste kwaliteiten van het gebied.

### c Mogelijke verbetering kwaliteit (streefbeeld rood en groen)

Dit deelgebied heeft een wat speciale positie in deze beleidsnotitie. In het Uitwerkingsplan Land van Cuijk is de bebouwingszone aangemerkt als een gebied dat voor transformatie afweegbaar is (zie tekstblok voor toelichting). Om dit moment is nog niet duidelijk of en hoe het gebied zal transformeren. Door juist de bebouwingszone als bebouwingsconcentratie aan te wijzen, worden middels verruimde mogelijkheden, de kans op ontstening vergroot en wordt tevens voorkomen dat er een toename is van (ongewenste) bedrijfsmatige ontwikkelingen. Door nu al te anticiperen op mogelijke toekomstige ontwikkelingen, worden de doelen uit het uitwerkingsplan niet gefrustreerd, maar juist gestimuleerd.

In de bebouwingszone wordt de woonfunctie (BiO-woningen en RvR-woningen) gestimuleerd.

Inkomende initiatieven zullen solitair worden benaderd en beoordeeld op aspecten als beeldkwaliteit.

#### Tekstpassage

#### Uitwerkingsplan Land van Cuijk

*In aangewezen gebieden is transformatie van functie en inrichting alleen afweegbaar indien voldaan is aan de volgende randvoorwaarden: uit onderzoek bij de totstandkoming van dit plan is gebleken dat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag hier nodig is omdat er zwaarwegende belangen aan ten grondslag liggen. Ook is uit onderzoek gebleken dat er geen alternatieve locaties zijn buiten de GHS en de AHS-landschap, of andere oplossingen waardoor de aantasting van de natuur- en landschapswaarden wordt voorkomen. Bij de bestemmingsplanprocedure dient inzichtelijk gemaakt te worden dat de aantasting van natuurwaarden en de aanwezige landschapswaarden tot het minimum wordt beperkt. De overblijvende aantasting dient te worden gecompenseerd overeenkomstig het provinciale compensatiebeleid*

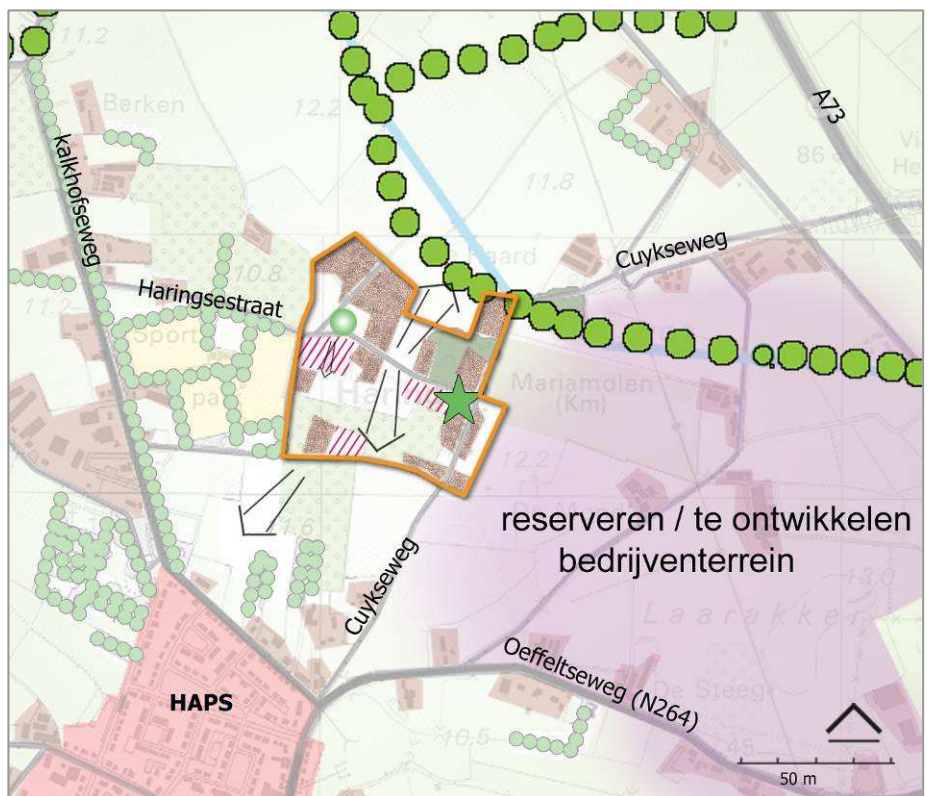
*Voor Beers en Vianen worden er enkel op langere termijn (ruim na deze planperiode) eventueel verstedelijkingsmogelijkheden gezien tussen de beide kernen. Eerst dienen andere woon-/werklocaties te zijn ingevuld. Deze verstedelijking past binnen het hoogdynamische, stedelijke landschap op de Maasterrasrug. Ze biedt mogelijkheden het kwetsbare geomorfologisch patroon en aanwezige cultuurhistorische en aardkundige waarden te behouden en versterken. Het is gewenst de bebouwingsgrens aan te laten sluiten op de grens van de Beerse Overlaat. Nader onderzoek is nodig om te bepalen of verstedelijking ook kan samengaan met de waarden die het gebied heeft als leefgebied voor de das en als aardkundig waardevol gebied. Daarnaast is de opgave vanuit 'potentieel nat gebied' van belang bij verdere invulling. Al deze aspecten dienen in een integrale gebiedvisie naar voren te komen. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat bij eventuele toekomstige verstedelijking sprake is van een vernieuwend ruimtelijk concept, waarbij een verweving van stad-landaspecten plaatsvindt. Bij verstedelijking is het nodig te voldoen aan alle voorwaarden behorend bij het 'nee, tenzij'-beleid uit het Streekplan.*





4a/b Structuur en waardering Haring

4c Ontwikkeling en versterking Haring



reserveren / te ontwikkelen  
bedrijventerrein

## 5.5 Bebouwingsconcentratie 4: Haring

### a Algemene karakteristiek en waardering (beschrijving, typering)

Het gebied ten noorden van Haps, ter hoogte van de Mariamolen is aange-merkt als bebouwingsconcentratie 'Haring'. Het gebied is grofweg van de kern Haps afgesneden door de Kalkhofseweg/Oeffeltseweg. Aan de westkant grenst de bebouwingsconcentratie aan de sportvelden van 'De Berkte'. De noord- en zuidzijde worden bepaald door de Haringsestraat, de oostzijde wordt begrensd door de bebouwing aan de Cuijkseweg. Aan de oostzijde wordt het gebied gedomineerd door de beeldbepalende Mariamolen. De doorzichten naar het noordelijk gelegen landschap bieden waardevolle zichtrelaties. Het westelijk deel van deze bebouwingsconcentratie wordt bepaald door een dichte groenstructuur. Dit beeld wordt versterkt door de aanwezigheid van een groot aantal boomkwekerijen.

- Interimstructuurvisie/Paraplunota: AHS landbouw (overig).
- Uitwerkingsplan: als landelijk gebied.
- Reconstructieplan: en als extensiveringsgebied (overig) en verwevingsgebied (tevens zoekgebied/accentsgebied boomteelt).
- Bebouwingscluster nabij kern (hier bedrijventerrein), type B.

### b Algemene waardering kwaliteit (analyse)

De afwisseling in specifieke karakters op een zeer kleine schaal is even kenmerkend als waardevol voor dit bebouwingscluster. Op sommige plaatsen is sprake van (door)zichten naar het open landschap, op andere plekken staat de bebouwing op zeer korte afstand van de straat waardoor een dorps beeld ontstaat. In het middengebied is door de aanwezigheid van dichte groenstructuren en boomkwekerijen een besloten, groen beeld aanwezig.

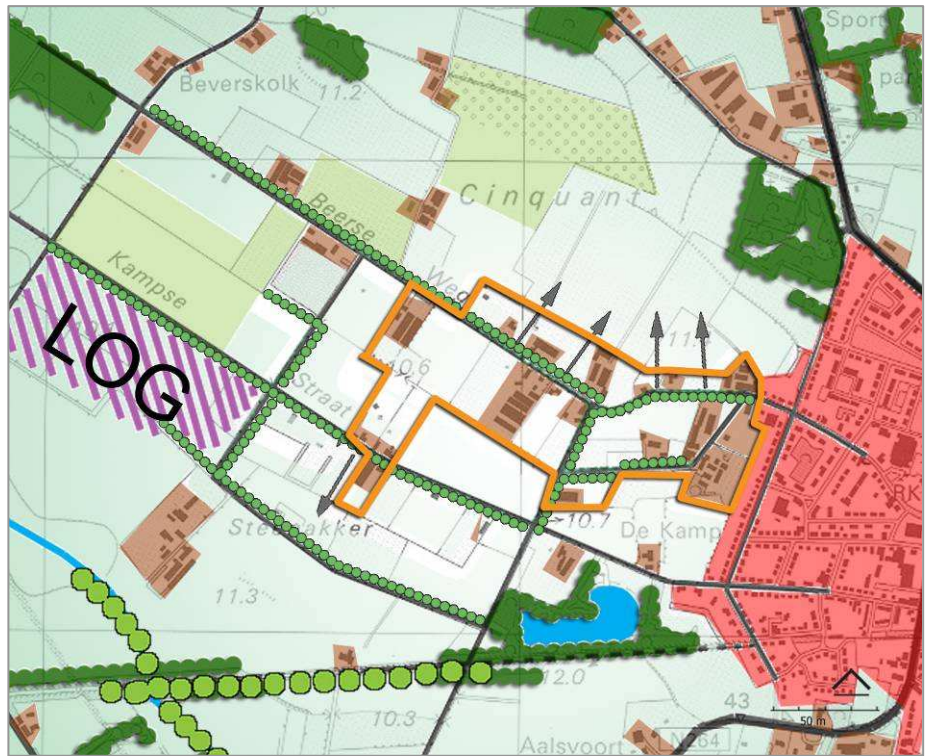
### c Mogelijke verbetering kwaliteit (streefbeeld rood en groen)

Eventuele ontwikkelingen zullen goed moeten worden afgestemd op de ontwikkeling van de bedrijvigheid in het aangrenzend gebied (toekomstig regionaal bedrijventerrein). Eventuele rode ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de huidige/toekomstige milieuzonering.

Het gebied kent een aantal, zeer verschillende kwaliteiten. Elk van deze kwaliteiten is waardevol en juist de contrasten hiertussen zijn waardevol om te behouden. Versterking van de contrasten vormt derhalve een mogelijke kwaliteitsverbetering voor deze bebouwingsconcentratie. Met name in de zuidelijke helft van het cluster zou verdichting van de ruimtelijke structuur plaats kunnen vinden, belangrijk is het echter ook om de zichten naar de openheid naar de omliggende gebieden te behouden en mogelijk te versterken.

Het accent in bebouwingsconcentratie Haring ligt op de woonfunctie (BiO-woningen en RvR-woningen) en op bedrijfsmatige activiteiten (overige functies werken).

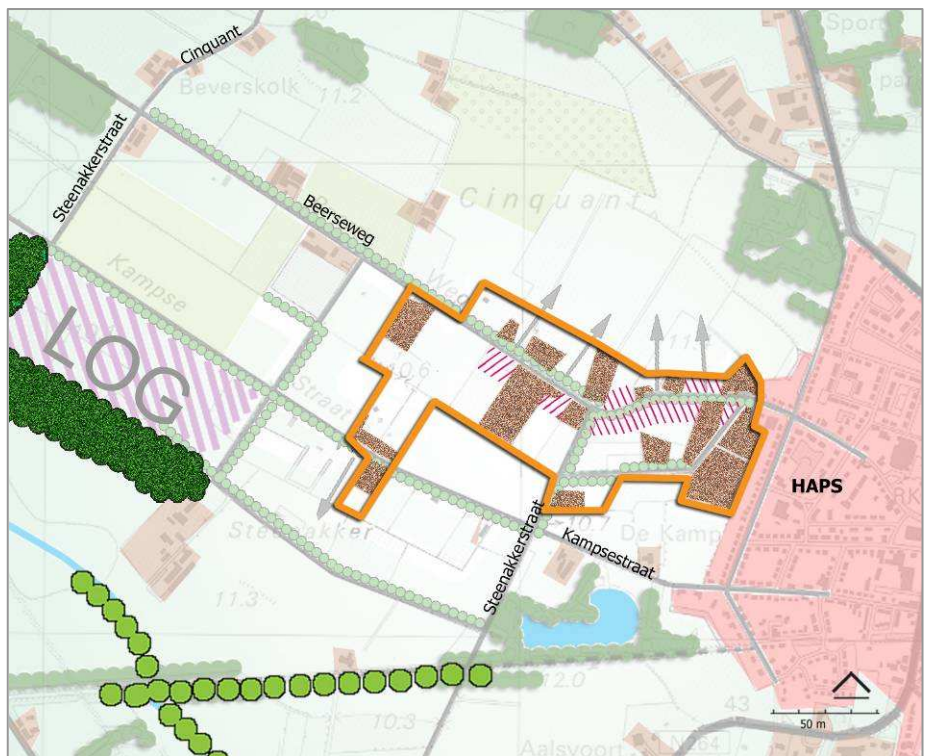




5a/b Structuur en waardering Beerseweg



5c Ontwikkeling en versterking





## **5.6 Bebouwingsconcentratie 5: Beerseweg**

### **a Algemene karakteristiek en waardering (beschrijving, typering)**

Ten westen van de kern Haps vormt de Beerseweg, samen met de Kampsestraat één van de uitlopers van de kern Haps. Ten noorden van de Beerseweg ligt een waardevol open gebied, terwijl het gebied tussen de Beerseweg en de Kampsestraat juist gekarakteriseerd wordt door relatieve beslotenheid, dit komt vooral door aanwezige erfbeplanting.

- Interimstructuurvisie/Paraplunota: AHS landbouw (overig).
- Uitwerkingsplan: landelijk gebied (landschappelijk raamwerk).
- Reconstructieplan: extensiveringsgebied (overig) en verwevingsgebied (tevens zoekgebied/accentsgebied boomteelt). Nb. ten zuidwesten van de bebouwingsconcentratie is een landbouwontwikkelingsgebied aanwezig.
- Bebouwingstype bebouwingslint nabij kern, type B.

### **b Algemene waardering kwaliteit (analyse)**

De nabijheid van de kern Haps is functioneel gezien een kwaliteit. Ruimtelijk gezien is juist het landelijke karakter van de twee bebouwingslinten waardevol. Door de aanwezige historische bomenstructuur langs met name de Beerseweg is het profiel van de weg minimaal hetgeen het authentieke landelijke karakter van dit gebied onderstreept. De zichten naar het omliggende landschap zijn waardevol en dienen behouden te blijven. Typische kernrandfuncties als een 'ruiterhal' zijn vooral te vinden aan de oostzijde van het gebied.

### **c Mogelijke verbetering kwaliteit (streefbeeld rood en groen)**

Mogelijke verbeteringen zijn gelegen in de versterking van de landschappelijke structuren en de (zichten naar de) openheid van het omliggende landschap. Mogelijkheden voor 'rode' ontwikkelingen liggen aan de Beerseweg aan de zijde van de kern Haps. De Beerseweg als uitloper van Haps kan worden verdicht in een open structuur zodat een natuurlijke overgang naar het buitengebied ontstaat. Een ruimtelijke kwaliteitswinst kan tevens geboekt worden door aan alle bebouwde percelen herschikkingsmogelijkheden te bieden.

In het middengebied kan een versterking van de bomenstructuur zorgen voor een groter contrast tussen de open- en beslotenheid. Ontwikkelingen langs de smalle, met historische bomenlanen begeleide wegenstructuren als de Beerseweg dienen in verhouding te staan met deze gevoelige, kleinschalige structuren.

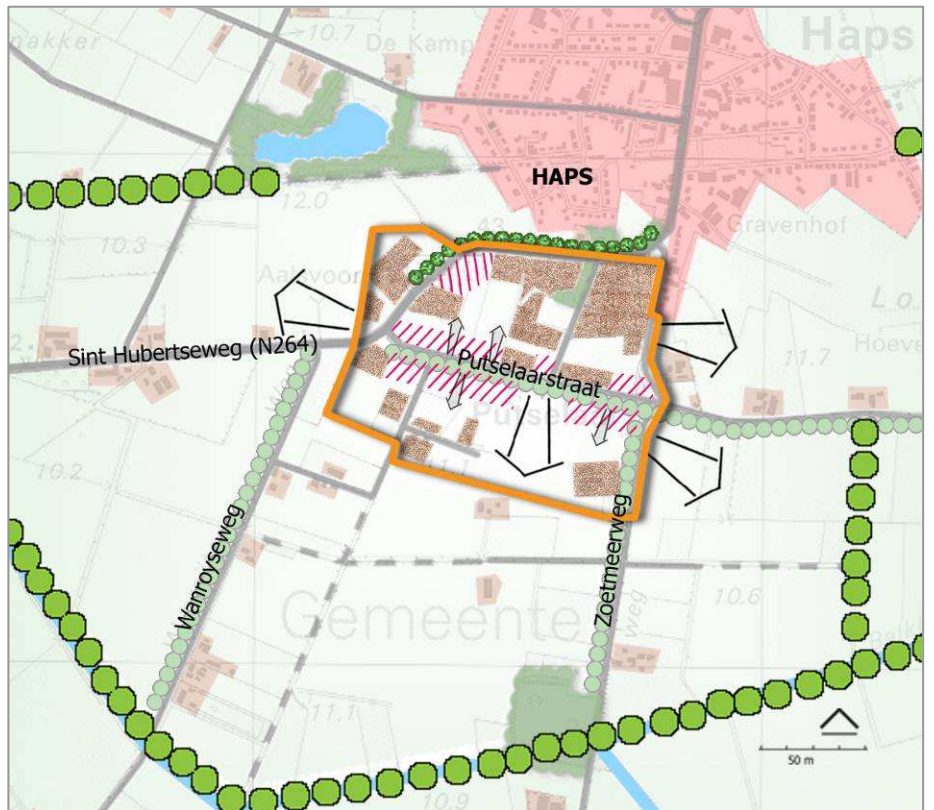
In de nabijheid van het landbouwontwikkelingsgebied (L.O.G.) worden geen nieuwbouwmogelijkheden geboden in verband met de beperkende/belemmerende werking ten aanzien van dit L.O.G.

Het accent in de bebouwingsconcentratie Beerseweg ligt op de woonfunctie (BiO-woningen en RvR-woningen) en op bedrijfsmatige activiteiten (overige functies werken).



6a/b Structuur en waardering Putselaar

6c Ontwikkeling en versterking Putselaar



## 5.7 Bebouwingsconcentratie 6: Putselaar

### a Algemene karakteristiek en waardering (beschrijving, typering)

Ten zuiden van de kern Haps ligt de besloten bebouwingsconcentratie Putselaar. Aan de noordzijde wordt deze begrensd door de Sint Hubertseweg, de doorgaande weg van Sint Hubert naar het centrum van Haps. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Zoetsmeerweg. Hoewel de ligging, grenzend aan Haps anders doet vermoeden, is er weinig relatie van de bebouwingsconcentratie met de kern. De reden hiervoor is de beslotenheid van het gebied. Op een klein gebied is relatief veel bebouwing aanwezig. Samen met de route van de Sint Hubertseweg zorgt dit ervoor dat deze relatie met de kern haast volledig ontbreekt.

- Interimstructuurvisie/Paraplunota: AHS landbouw (overig).
- Uitwerkingsplan: landelijk gebied (landschappelijk raamwerk).
- Reconstructieplan: extensiveringsgebied (overig, tevens zoekgebied/accentsgebied boomteelt) in het reconstructieplan.
- Bebouwingstype bebouwingscluster nabij kern, type B.

### b Algemene waardering kwaliteit (analyse)

De ontsluiting van het gebied is door de ligging van de Sint Hubertseweg zeer goed te noemen. De concentratie van bebouwing op korte afstand van de weg versterkt het besloten karakter van het gebied. De groenstructuur die de Putselaarstraat begeleid is een waardevol element in de structuur.

### c Mogelijke verbetering kwaliteit (streefbeeld rood en groen)

Met name het gedeelte van de bebouwingsconcentratie dat grenst aan de Zoetsmeerweg, heeft een kleinschaligheid en dorpsheid die zeer waardevol is. Het groene karakter, de gedifferentieerdheid van de bebouwing en de kleine open plekken in de structuur, vaak omsloten door houtwallen zijn zeer waardevol. Deze kwaliteiten dienen behouden te blijven. Het informele, kleinschalig dorpse karakter van dit gebied vermindert richting het westen. Hier wordt de structuur opener en grootschaliger; de bebouwing staat op grotere afstand van de weg en de groenstructuren worden minder gesloten. Mogelijke kwaliteitsverbeteringen zijn gelegen in het meer in samenhang brengen van deze twee delen van Putselaar. De Putselaarstraat kan als lint versterkt worden door nieuwe bebouwing op de weg te richten. Er dient hierbij rekening te worden gehouden met het behouden van zichtrelaties naar met name het zuiden.

Voorkomen moet worden dat er een 'opmaat' naar de structuur van de Sint Hubertseweg gemaakt wordt. Deze weg moet gezien worden als logische begrenzing van het gebied en een rustige overgang naar het omliggende landschap. Ontwikkelingen die langs deze route mogelijk zijn, staan in geen verhouding tot de kleinschalige kwaliteiten van Putselaar.

Het accent in bebouwingsconcentratie Putselaar ligt op de woonfunctie (BiO-woningen en RvR-woningen) en op bedrijfsmatige activiteiten (overige functies werken).

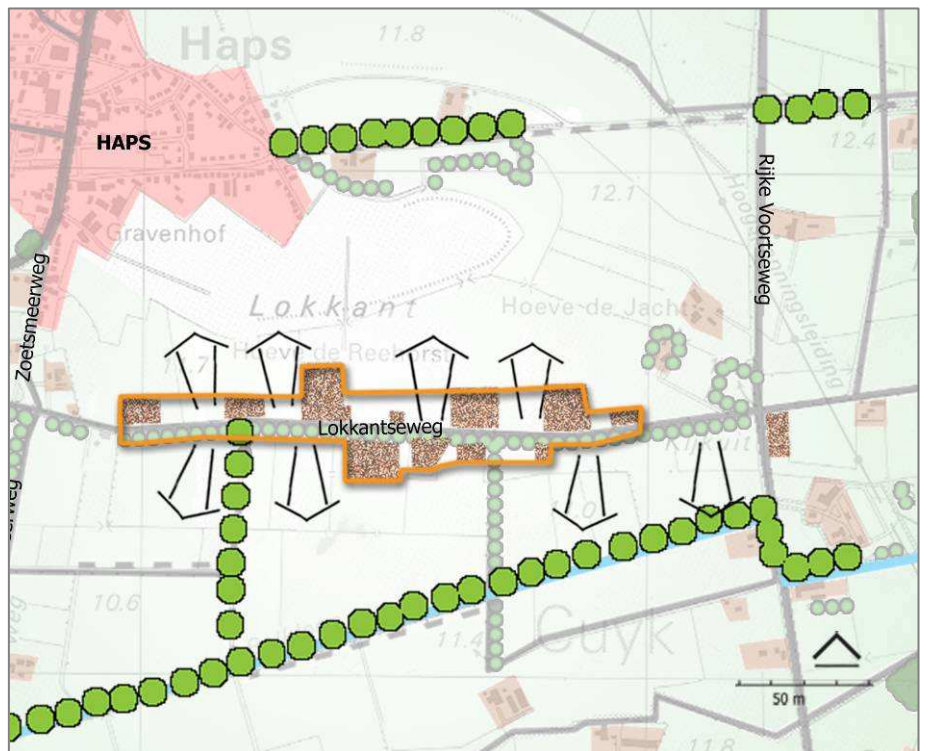




7a/b Structuur en waardering Lokkant



7c Ontwikkeling en versterking Lokkant



## **5.8 Bebouwingsconcentratie 7: Lokkant**

### **a Algemene karakteristiek en waardering (beschrijving, typering)**

Ten oosten van de Zoetsmeerweg, ten zuiden van de kern Haps ligt het bebouwingslint van de Lokkantseweg. Dit op plaatsen open lint heeft door de vele doorzichten naar het omliggende landschap een visuele relatie met de omgeving. De kerk van Haps is regelmatig prominent in het zicht, waardoor de relatie met de kern eveneens duidelijk aanwezig is.

De oostzijde van dit onderscheiden bebouwingslint wordt gevormd door de weg De Bengels.

- Interimstructuurvisie/Paraplunota: AHS landbouw (overig) met EVZ.
- Uitwerkingsplan: landelijk gebied (landschappelijk raamwerk).
- Reconstructieplan: extensiveringsgebied (overig), verwevingsgebied (noordelijk deel tevens zoekgebied/accentgebied boomteelt) en Ecologische verbindingzone (EVZ).
- Bebouwingstype bebouwingslint solitair gelegen, type E.

### **b Algemene waardering kwaliteit (analyse)**

Het relatief open lint heeft een samenhang door de aanwezige bomenlaan die de Lokkantseweg begeleid. Haaks op deze weg is op een aantal plaatsen een dichte houtwal aanwezig die het gebied verdeelt in verschillende kamers. De bebouwing in het cluster bestaat voornamelijk uit relatief dicht bij de weg gesitueerde (al dan niet voormalige) boerderijen. Doordat de bebouwing in een losse structuur staat, zijn er veel zichtrelaties met het omliggende landschap.

### **c Mogelijke verbetering kwaliteit (streefbeeld rood en groen)**

Vanwege het bijzondere extensieve karakter met veel zichtrelaties naar het waardevolle omliggende landschap, wordt binnen de grenzen van de bebouwingsconcentratie geen nieuwbouw voorzien. Wel kan via sloop of de aanleg van EVZ de (bedrijfs)woning of het bijgebouw worden vergroot.

Door het bieden van herschikingsmogelijkheden aan alle bebouwde percelen, kan het extensieve karakter worden versterkt.

Mogelijke verbeteringen zijn hier het versterken van de aanwezige landschappelijke structuren en behoud (en waar mogelijk de versterking) van de (zicht)relaties met Haps. Dit zijn kwaliteiten die mogelijk verder versterkt kunnen worden. Het versterken van de laanstructuren die kenmerkend zijn voor de landweggetjes in dit gedeelte van de gemeente Cuijk kunnen de kwaliteit van dit gebied versterken. Het smalle profiel van de weg vraagt om een kleinschaligheid aan bebouwing.

In dit gebied is het niet wenselijk nieuwe woningbouw te realiseren, het agrarisch gebruik dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd. Bedrijvigheid (overige functies werken) is hier niet gewenst.

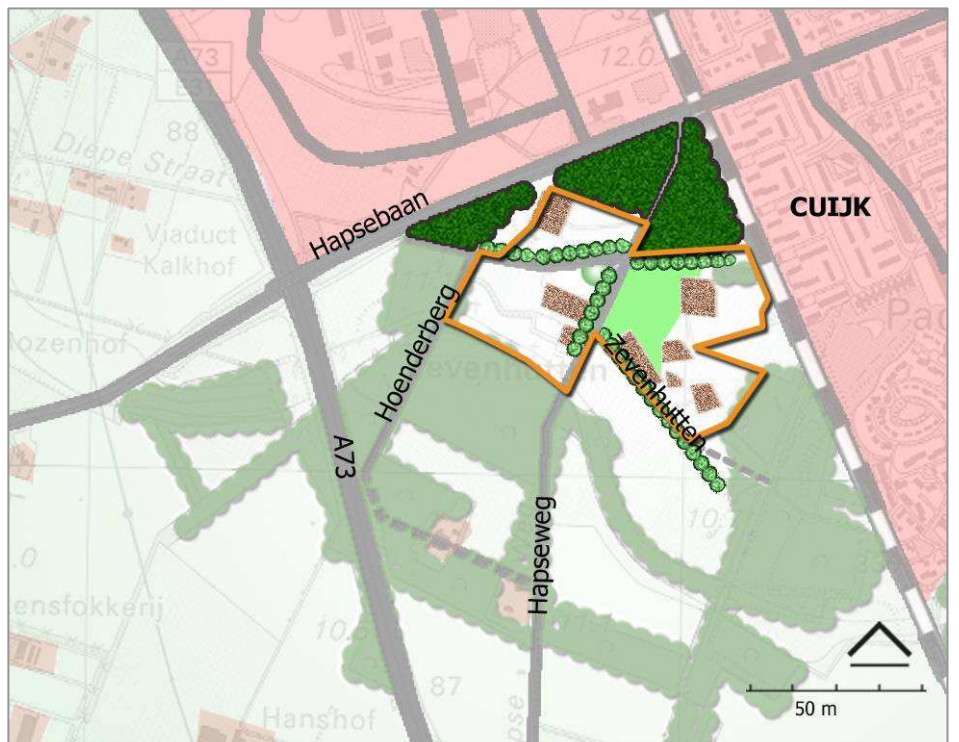




8a/b Structuur en waardering Zevenhuten



8c Ontwikkeling en versterking Zevenhuten



## 5.9 Bebouwingsconcentratie 8: Zevenhutten

### a Algemene karakteristiek en waardering (beschrijving, typering)

Te midden van brede groenstructuren en ingeklemd door de stedelijke uitbreidingen van Cuijk ligt Zevenhutten als idyllische bebouwingsconcentratie. Zevenhutten ligt aan de Hapseweg, ten oosten van de A73, ten westen van de spoorlijn en ten zuiden van de Hapsebaan. Doordat het gebied te midden van een forse groenstructuur ligt, wordt van de nabijheid van de stedelijke woongebieden van Cuijk weinig ervaren. Naar het noorden toe is het bedrijventerrein De Beijerd en 't Riet wel prominent aanwezig. In het noordwestelijk deel van de bebouwingsconcentratie is een begraafplaats aanwezig.

- Interimstructuurvisie/Paraplunota: GHS natuur (overig bos en natuurgebied), AHS landschap (tevens dassengebied) en aardkundig waardevol gebied.
- Uitwerkingsplan: landelijk gebied (landschappelijk raamwerk, deels bos).
- Reconstructieplan: extensiveringsgebied (overig, tevens voor een deel EHS).
- Bebouwingstype bebouwingscluster solitair gelegen, type E.

### b Algemene waardering kwaliteit (analyse)

De ligging te midden van de groenstructuren en de nabijheid van het stedelijk gebied van Cuijk, bieden het gebied uitstekende ontwikkelingsperspectieven. De historische bebouwing, in het bijzonder aan de doodlopende weg Hoenderberg, versterkt het authentieke karakter dat dit gebied zo bijzonder maakt.

### c Mogelijke verbetering kwaliteit (streefbeeld rood en groen)

De visie zet met name in op het behouden en versterken van de bijzondere natuur- en landschapswaarden. Ontwikkelingen in de vorm van nieuwbouw (te verwerven ruimte voor ruimte rechten) passen niet in dit beeld. Door hererschikking, wat gepaard gaat met ontstening, wordt het landelijke karakter versterkt.

Hoewel de zichtrelatie met de woongebieden van Cuijk vrijwel geheel aan het zicht onttrokken zijn is het bedrijventerrein prominent aanwezig. Een versterking van de (groen)structuur, waardoor de besloten, groene wereld waarin deze bebouwingsconcentratie zich bevindt, is wenselijk. De 'moderne' architectuur van het mortuarium (in de zuidwesthoek van het gebied) steekt af tegen de verder zo traditionele bebouwing. Behoud en versterking van de kleinschalige beslotenheid van het cluster bebouwing is een ontwikkeling die prima gepaard kan gaan met het benutten van dit bosrijke gebied als stedelijk uitloopegebied van Cuijk. Het ontwikkelen en uitbreiden van reeds aanwezige recreatieve routes vanuit de kern kan hiervoor de basis vormen.

Het toevoegen van woningen en bedrijven is in bebouwingsconcentratie Zevenhutten niet gewenst.





9a/b Structuur en waardering Sint Agatha



9c Ontwikkeling en versterking Sint Agatha





## 5.10 Bebouwingsconcentratie 9: Sint Agatha

### a Algemene karakteristiek en waardering (beschrijving, typering)

De ligging aan weerszijden van de Heerstraat (de hoofdverbinding van de dorpen langs de Maas) zorgt voor een uitstekende ontsluiting van de bebouwingsconcentratie. De bebouwing binnen dit cluster ligt aan de wegen Drogesestraat en Hertraksestraat. Het gebied bestaat voornamelijk uit open weidegebieden waarin een aantal grote boerderijen met schuren te vinden zijn.

- Interimstructuurvisie/Paraplunota: AHS landschap (leefgebied dassen, EVZ en deels aardkundig waardevol gebied).
- Uitwerkingsplan: landelijk gebied (landschappelijk raamwerk).
- Reconstructieplan: extensiveringsgebied (overig), verwevingsgebied, tevens zoekgebied/accentsgebied boomteelt) en EVZ.
- Bebouwingstype bebouwingscluster nabij doorgaande weg, type B.

### b Algemene waardering kwaliteit (analyse)

Het contrast tussen open en -geslotenheid die in dit gebied ervaren wordt, is waardevol voor het buitengebied van de gemeente Cuijk. Hoewel ook in dit gebied een aantal boomkwekerijen actief zijn, wordt het gebied omringd door melkveehouderijen met bijbehorende weidegronden.

### c Mogelijke verbetering kwaliteit (streefbeeld rood en groen)

De openheid van het landschap is waardevol, ontwikkelen van nieuwe opgaande groenelementen is dan ook niet wenselijk. Het begeleiden van kruisende wegen (bijvoorbeeld de Heerstraat-Cuijkseweg en de spoorlijn Nijmegen-Venlo) door een open groenstructuur behoort wel tot de mogelijke structuurversterkende ontwikkelingen. De diepte die hierdoor in het landschap bereikt wordt, versterkt de ruimtelijke kwaliteiten. Bij herschikking van bebouwing op bestaande percelen kan deze karakteristiek versterken.

Verspreid in de bebouwingsconcentratie is op een aantal locaties nieuwbouw mogelijk. Het oprichten van bebouwing dient gekoppeld te worden aan bestaande infrastructuur. Bebouwing en andere verdichting van het landschap moet voorkomen worden zodat het, voor dit gebied unieke landschapstheater behouden (en mogelijk versterkt) kan worden.

Het accent in bebouwingsconcentratie Sint Agatha ligt op de woonfunctie (BiO-woningen en RvR-woningen) en op bedrijfsmatige activiteiten (overige functies werken).

*PS: Deze notitie richt zich niet primair op het formuleren van beleid voor nieuwe landgoederen. Toch zijn er met name in het gebied ten westen van de bebouwingsconcentratie, in het aangegeven gebied voor bos- en landschapsontwikkeling, mogelijkheden om een nieuw landgoed te ontwikkelen ter versterking van de groenstructuur ter plaatse.*



## 6 ZICHT OP UITVOERING

Het zicht op uitvoering wordt enerzijds bepaald door de beperkte (on)mogelijkheden om de gewenste kwaliteitsverbetering publiekrechtelijk en privaatrechtelijk te borgen en anderzijds door een actieve handhaving van het ruimtelijk beleid in het buitengebied. Daar waar handhaving achterwege blijft zullen bedrijven weinig animo hebben om te investeren in extra kwaliteit. Dit kost namelijk geld.

De te boeken kwaliteitswinst zal de gemeente vast moeten leggen in ruimtelijke onderbouwingen en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten, mede in relatie tot de vereiste sloop, de gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

### **Publiekrechtelijke borging**

Publiekrechtelijk dient het VAB-beleid separaat te worden vastgesteld door de gemeenteraad, zo mogelijk in het kader van de herziening van het bestemmingsplan buitengebied (via de toelichting, de bestemmingen en de bijbehorende voorschriften). Ook het welstandbeleid, de monumentenverordening, de bouwverordening en zelfs de algemene plaatselijke verordening en de wegenverordening kunnen waardevolle aanvullende instrumenten zijn. Een wijzigingsbevoegdheid of partiële bestemmingsplanherziening verdienen procedureel de voorkeur boven ontheffingsprocedures, omdat dan de gewenste kwaliteitsverbetering ook positief bestemd kan worden.

### **Privaatrechtelijke borging**

Privaatrechtelijk is het wenselijk om aanvullende afspraken over extra rechten en plichten vast te leggen in een privaatrechtelijke overeenkomst. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de realisatie (inrichting en beheer en onderhoud) van natuur- en landschapselementen. Deze overeenkomst mag niet in strijd zijn met de wet en niet in strijd zijn met het beginsel van behoorlijk bestuur. Een (model)overeenkomst dient op juridische houdbaarheid getoetst te worden door gespecialiseerde juristen.

### **Handhaving**

Het spreekt voor zich dat het opstellen van beleid zinloos is als handhaving achterwege blijft. Het draagvlak voor het realiseren van extra kwaliteit door burgers en bedrijven zal gering zijn als er tientallen gevallen in de gemeente aanwezig zijn waar dezelfde functie zonder veel problemen zonder kwaliteitsverbetering aan de orde zijn. Aansluiting op het traject van professionalisering van de handhaving lijkt alleszins zinvol. De gemeente Cuijk zal ter ondersteuning van haar VAB-beleid periodiek een handhavingsprogramma opstellen voor de controle en handhaving van VAB's in het buitengebied. Zo combineer je stimuleringsbeleid met reguleringsbeleid. Bij de handhaving wordt de peildatum van 1-1-1998 gehanteerd.



## lijst van afkortingen en begrippen

In deze beleidsvisie worden diverse afkortingen en begrippen gehanteerd die hieronder verklaard worden.

### A AFKORTINGEN

AHS: Agrarische HoofdStructuur  
BiO: Buitengebied in Ontwikkeling (woning)  
EVZ: Ecologische VerbindingsZone  
GHS: Groene HoofdStructuur  
LOG: Landbouw OntwikkelingsGebied  
NED: Nieuwe Economische Dragere  
RBV: Regeling Beëindiging Veehouderij  
RVR: Ruimte-voor-Ruimte-regeling  
VAB: Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties  
VNG: Vereniging Nederlandse Gemeenten

### B BEGRIPPEN

#### agrarische opvanglocaties

locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische (intensieve veehouderij) bedrijven; dit zijn locaties in landbouwontwikkelingsgebied;

#### agrarisch technisch hulpbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

hiertoe behoren in ieder geval: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven, verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven;

#### agrarisch-verwant bedrijf

een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden;

hiertoe behoren in ieder geval: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, volkstuinten;

#### bebouwingscluster

een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied;

#### bebouwingsconcentratie

een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

#### bebouwingslint

een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen bouwkavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige niet-buitengebiedgebonden functies;

**bebouwingszone**

een vlakvormige verzameling van gebouwen enigszins verspreid in het buitengebied;

**ecologische verbindingzone**

zone die dienst doet als migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen. De zone moet zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht zijn ingericht en beheerd volgens de eisen van de doelsoorten;

**kernrandzone**

een overgangzone tussen bebouwde kom en het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een ondergeschikt en/of afnemende agrarische functie;

**landschapscamping**

maximaal 60 kampeerplaatsen met beperkte dichtheid, op aan de landbouw te onttrekken grond en aansluitend bij bestaande of voormalige agrarische bouwblokken;  
gemiddelde grootte standplaats: minimaal 300 m<sup>2</sup> (bruto);  
verhoogde natuur- en landschapswaarden door een passende, robuuste en duurzame beplanting op en rond het kampeerterrein;  
oppervlakte natuur ten minste 3x zo groot te zijn als de oppervlakte voor standplaatsen;

**landschapsecologische zone**

een structurerende groene bufferzone tussen twee stedelijke kernen in een stedelijke regio, die bestaat uit een combinatie van gebieden voor de grondgebonden landbouw, de natuur en de recreatie, en een verbindende functie heeft voor aangrenzende landelijke regio's, zowel in landschappelijk als in ecologische opzicht;

**nevenfuncties/-activiteiten**

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwblok die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen; naast aanwezige agrarische bedrijfsvoering als hoofdfunctie;

**niet-buitengebied-gebonden bedrijvigheid**

een bedrijf of functie geen agrarisch bedrijf, agrarisch-technisch hulpbedrijf, agrarisch-verwant bedrijf of buitengebied gebonden recreatie en toerisme zijnde;

**nlcwm-waarden en/of –belangen**

waarden en/of belangen in verband met natuur (n), landschap (l), cultuurhistorie (c), water- en bodem (w) en milieuhygiëne (m);

**recreatie en toerisme, buitengebied gebonden**

buiten- en bewegingsrecreatie - zoals wandelen, fietsen, picknicken, natuurgerichte recreatie, kanoën, paardrijden - en daarmee direct samenhangende diensten en voorzieningen;  
kleinschalige en bezoekersextensieve binnen- en/of buiten-(dag)recreatie;  
kleinschalig kamperen en andere kleinschalige verblijfsrecreatie – zoals kamphuizen en groepsaccommodaties;

**ruimtelijke kwaliteit**

het behoud en de versterking van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten, alsmede een verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving;

**Ruimte-voor-Ruimte-regeling**

biedt de mogelijkheid om, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw, of indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied;

**statische opslag/goederen**

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agarisch bedrijf;  
hieronder worden onder andere verstaan (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers e.d.;

**verbrede landbouw**

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwblok, die ruimtelijk inpasbaar zijn en verbonden zijn aan de aanwezige en te behouden agrarische bedrijfsvoering als hoofdfunctie;  
hiertoe behoren in ieder geval: kleinschalig kamperen, agrarisch natuurbeheer, bewerking, waardevermeerdering en/of verkoop van ter plaatse geproduceerde agrarische producten, streekeigen producten, zorgboerderijen met zorgverlening die direct verbonden is met de agrarische bedrijfsvoering;

**Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's)**

Een bouwblok waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend en waarvan de bedrijfsgebouwen nog aanwezig zijn.





# Legenda

## Analyse

-  (lint)bebouwing
-  kern
-  bos, bossage
-  laan
-  akker, weide
-  ecologische verbindingzone
-  grens bebouwingsconcentratie
-  hoofdonsluitingsweg
-  ontsluitingsweg
-  langzaam verkeersverbinding
-  zichtas
-  karakteristiek object
-  karakteristieke open ruimte
-  relevante ruimtelijke verbinding
-  verstoorde zichtrelatie
-  open hoek

## Ruimtelijke kwaliteitswinsten

-  versterken open ruimte
-  versterken groenstructuur met bos, bossage
-  behouden en herstellen ecologische verbindingzone
-  continueren / herstellen laanbeplanting
-  accentueren karakteristiek object
-  openhouden open hoek
-  te behouden/herstellen zichtrelatie
-  herschikking van bebouwing
-  zoekgebied nieuwe bebouwingmogelijkheden



gemeente Cuijk

**De raad van de gemeente Cuijk**

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 maart 2011,  
gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening;

**besluit**

1. De in de Nota "Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied" opgenomen bouwmogelijkheden voor bijgebouwen bij burgerwoningen aan te passen aan de mogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht (artikel 4 van Bijlage II, de kruimellijst):

De tekst op pagina 21, 2<sup>e</sup> volzin onder Plant-bonusregeling:

- gedeelte "300 m2" gaat luiden "375 m2"
- gedeelte "50 m2 middels buitenplanse ontheffing ex artikel 3.23 Wro juncto artikel 4.11, lid 1a, derde en vierde Bro" gaat luiden: "125 m2 middels buitenplanse ontheffing ex artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 2 Wabo juncto artikel 4, eerste lid onder b Bor"

De tekst op pagina 22, 3<sup>e</sup> volzin:

- gedeelte "300 m2" gaat luiden "375 m2"
- gedeelte "50 m2 middels buitenplanse ontheffing ex artikel 3.23 Wro juncto artikel 4.11, lid 1a, derde en vierde Bro" gaat luiden: "125 m2 middels buitenplanse ontheffing ex artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 2 Wabo juncto artikel 4, eerste lid onder b Bor"

Aldus besloten door de raad van de gemeente Cuijk in zijn openbare vergadering van 18 april 2011,

De raad voornoemd.

R.M. van der Weegen  
griffier

Mr. W.A.G. Hillenaar  
voorzitter