

Technische vraag

Artikel 4.2 van het Reglement van orde van de gemeenteraad van Maashorst 2026

Zaaknummer: 5582-2026

Technische vraag aan domein/team: Ruimte / Economie en gebiedsontwikkeling

Onderwerp: Raadsvoorstel Voorkeursrecht Rondweg Uden Noord

Voor LOKAAL Maashorst staat het belang van woningbouw hoog in het vaandel. Ook zijn wij grote voorstander van actieve grondpolitiek, om zo regie voor woningbouw in eigen hand te krijgen. Toch snappen wij de keuze voor de specifieke locatie die in het Raadsvoorstel Voorkeursrecht Rondweg Uden Noord wordt genoemd, niet. We hebben we op deze locatie zorgen over in hoeverre er het haalbaar is om hier überhaupt te bouwen, ongeacht de eigenaar van de gronden. Voordat wij een koopverplichting aangaan voor deze percelen, zouden we graag antwoord krijgen op de volgende vragen:

1. Vrijwel dit gehele gebied heeft een dubbelbestemming 'archeologie 2', en is gelegen binnen een waardevolle oude/bolle akker. Conform artikel 31.3 onder a van het vingerende Omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan Veegplan buitengebied Uden) kan de functie van dit gebied enkel worden gewijzigd 'indien is gebleken dat het oprichten van gebouwen niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden'.

Hoe valt dit in het geval van woningbouw te onderbouwen? Zullen archeologie en cultuurhistorische waarden op deze locatie voor woningbouw niet voor een belemmering zorgen?

2. Conform de Omgevingsverordening van Noord-Brabant ligt dit gebied niet binnen het bestaand stedelijk gebied en ook niet binnen het gebied dat 'stedelijk afweegbaar' is. Ook ligt het gebied binnen de groenblauwe mantel. Een aanwijzingsgebied waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen in principe niet mogelijk zijn.

In hoeverre is de provincie bereid om mee te denken en werken als tot woningbouw wordt overgegaan?

3. In het vervolg op bovenstaande vraag: hoe valt er in het buitengebied betaalbaar te bouwen, als de ruimte-voor-ruimte-titels op zijn en alternatieve maatregelen zoals uitkoop en sloop van stallen nauwelijks beschikbaar of erg duur zijn?

Ondertekening:

Datum indiening	:	15-4-2026
Fractie	:	LOKAAL Maashorst
Naam indiener	:	Christa van de Langenberg
Einddatum	:	16-4-2026
iBabs ID nr.	:	247

Antwoord op technische vraag

Artikel 4.2 van het Reglement van orde van de gemeenteraad van Maashorst 2026

Technische vraag aan domein/team: Ruimte/ Economie en gebiedsontwikkeling

Datum: 16-4-2026

Vraag:

1. Vrijwel dit gehele gebied heeft een dubbelbestemming 'archeologie 2', en is gelegen binnen een waardevolle oude/bolle akker. Conform artikel 31.3 onder a van het vingerende Omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan Veegplan buitengebied Uden) kan de functie van dit gebied enkel worden gewijzigd 'indien is gebleken dat het oprichten van gebouwen niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden'.

Hoe valt dit in het geval van woningbouw te onderbouwen? Zullen archeologie en cultuurhistorische waarden op deze locatie voor woningbouw niet voor een belemmering zorgen?

Antwoord:

Op de beoogde locatie geldt inderdaad het bestemmingsplan *Veegplan Buitengebied Uden*, met de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is het oprichten van bouwwerken toegestaan tot een totale oppervlakte van maximaal 250 m². Binnen 'Waarde – Archeologie 3' geldt een maximale oppervlakte van 2.500 m² voor het totale bouwplan. Indien een initiatief hierin niet past, beschikt het college op grond van respectievelijk artikel 31.3 en 32.3 van het omgevingsplan over een afwijkingsbevoegdheid, waarbij een omgevingsvergunning met afwijking kan worden verleend.

Voorwaarde voor het toepassen van deze afwijkingsmogelijkheden is dat door de initiatiefnemer, via archeologisch onderzoek, wordt aangetoond of op de locatie archeologische waarden aanwezig zijn. Indien dergelijke waarden worden aangetroffen, moet worden onderbouwd dat deze niet worden verstoord of dat passende mitigerende of beschermende maatregelen worden getroffen. Daarmee vormt de aanwezigheid van archeologische waarden op zichzelf geen uitsluitingsgrond voor woningbouw, maar wel een randvoorwaarde die zorgvuldig moet worden onderzocht en meegewogen.

Op dit moment is het nog te vroeg om vast te stellen of daadwerkelijk archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn en of deze gevolgen hebben voor de ontwikkelmogelijkheden. Dit maakt onderdeel uit van het vervolgproces en zal nader worden onderzocht in het kader van eventuele planvorming en vergunningverlening. Daarnaast is onderkend dat in (en nabij) het gebied sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle oude/bolle akker. Deze waarde is expliciet betrokken bij de eerste gemeentelijke verkenningen van het gebied en is opgenomen in het raadsvoorstel onder

argument 1.6. Daarin is aangegeven dat het gebied zich kan lenen voor het versterken van de overgang tussen stad en land, bijvoorbeeld door de ontwikkeling van een bijzonder, landschappelijk en groen woonconcept met een lage dichtheid. Tevens is overwogen dat het gebied ten noorden van de locatie geschikt kan zijn als landschapspark en uitloopgebied, waarbij het van belang is de zichtbaarheid en openheid van de cultuurhistorisch waardevolle bolle akker te behouden.

Deze benadering sluit aan bij de *Visie Maashorst 2050*, waarin is opgenomen dat de gemeente inzet op wonen in het groen en nieuwe vormen van samenleven. Juist op dit type locaties kan deze visie tot uitdrukking komen, waarbij de kracht van het gebied ligt in de landschappelijke kwaliteit, het terugbrengen en versterken van cultuurhistorische elementen (zoals de bolle akker en mogelijke landschapsstructuren) en een zorgvuldige inpassing van eventuele woningbouw.

Vraag:

2. Conform de Omgevingsverordening van Noord-Brabant ligt dit gebied niet binnen het bestaand stedelijk gebied en ook niet binnen het gebied dat ‘stedelijk afweegbaar’ is. Ook ligt het gebied binnen de groenblauwe mantel. Een aanwijzingsgebied waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen in principe niet mogelijk zijn.

In hoeverre is de provincie bereid om mee te denken en werken als tot woningbouw wordt overgegaan?

Antwoord:

Er is nog geen overleg gevoerd met de Provincie.

Naast het lokale omgevingsplan/bestemmingsplan geldt de inderdaad de provinciale verordening. Dit is de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het gebied ligt in het landelijk gebied. Hier is niet zonder meer woningbouw toegestaan. Een verdere verkenning voor het voornemen voor woningbouw zullen we na vaststelling van het voorkeursrecht zo snel mogelijk met de provincie bespreken. Zie voor een nadere toelichting op de mogelijkheden het antwoord op vraag 3.

Vraag:

3. In het vervolg op bovenstaande vraag: hoe valt er in het buitengebied betaalbaar te bouwen, als de ruimte-voor-ruimte-titels op zijn en alternatieve maatregelen zoals uitkoop en sloop van stallen nauwelijks beschikbaar of erg duur zijn?

Antwoord:

In het verleden gold de Rood-voor-Rood-regeling met daaropvolgend de Ruimte-voor-Ruimteregeling. De sloop van stallen werd omgezet in titels. Om de sloopkosten van de agrariër te dekken moest er een bedrag voor de titels worden betaald. Sinds vorig jaar geldt deze regeling niet meer want de titels zijn op.

In plaats daarvan geldt de Regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit. Woningbouw in het buitengebied is daarin geen doel op zich, maar kan onder voorwaarden worden toegestaan wanneer sprake is van aantoonbare ruimtelijke kwaliteitswinst. Die kwaliteitswinst kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door de sloop van bebouwing, maar ook door andere maatregelen zoals natuurontwikkeling, landschappelijke versterking of het verbeteren van de ecologische structuur.

De Regeling Maatwerk Omgevingskwaliteit biedt daarmee meer flexibiliteit dan de eerdere regelingen, omdat zij niet uitsluitend afhankelijk is van de beschikbaarheid van sloopmeters of titels. Dit maakt het in principe mogelijk om (ook zonder Ruimte-voor-Ruimte-titels) woningbouw in het buitengebied te faciliteren, mits deze bijdraagt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast.

Bij eventuele planvorming voor deze locatie zal nadrukkelijk worden gekeken hoe binnen dit kader een evenwicht kan worden gevonden tussen ruimtelijke kwaliteit, haalbaarheid en betaalbaarheid, passend bij de uitgangspunten van het buitengebied en het gemeentelijk beleid.