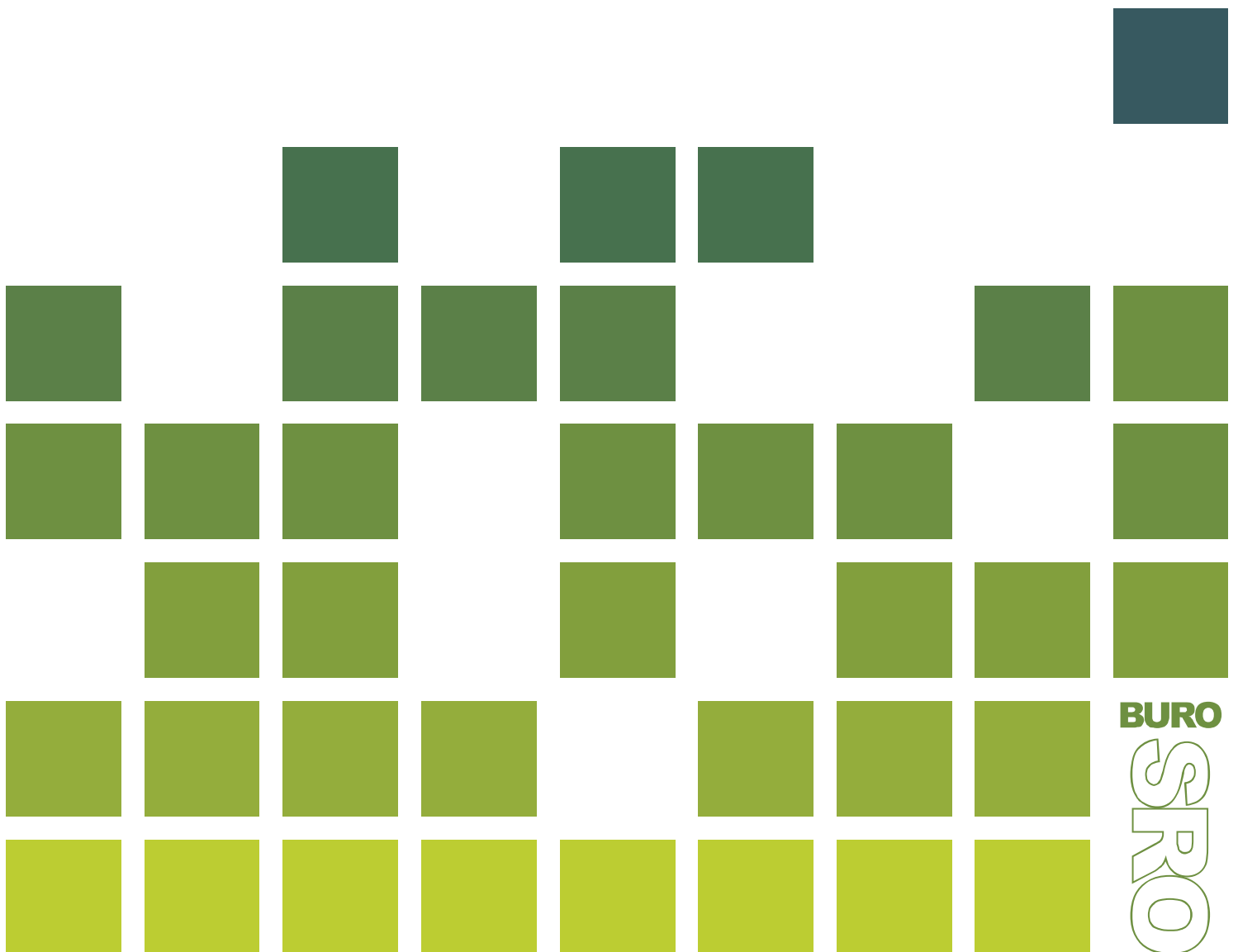


Bestemmingsplan

Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers

Cuijk



Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers
Identificatienummer: NL.IMRO.1684.18BPBlauwesteenong-VO01
Status: voorontwerp
Datum: oktober 2017
Projectnummer Buro SRO: 06-90-05

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Dhr. de Graaf
Dhr. Poels

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: E. Stevens
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl

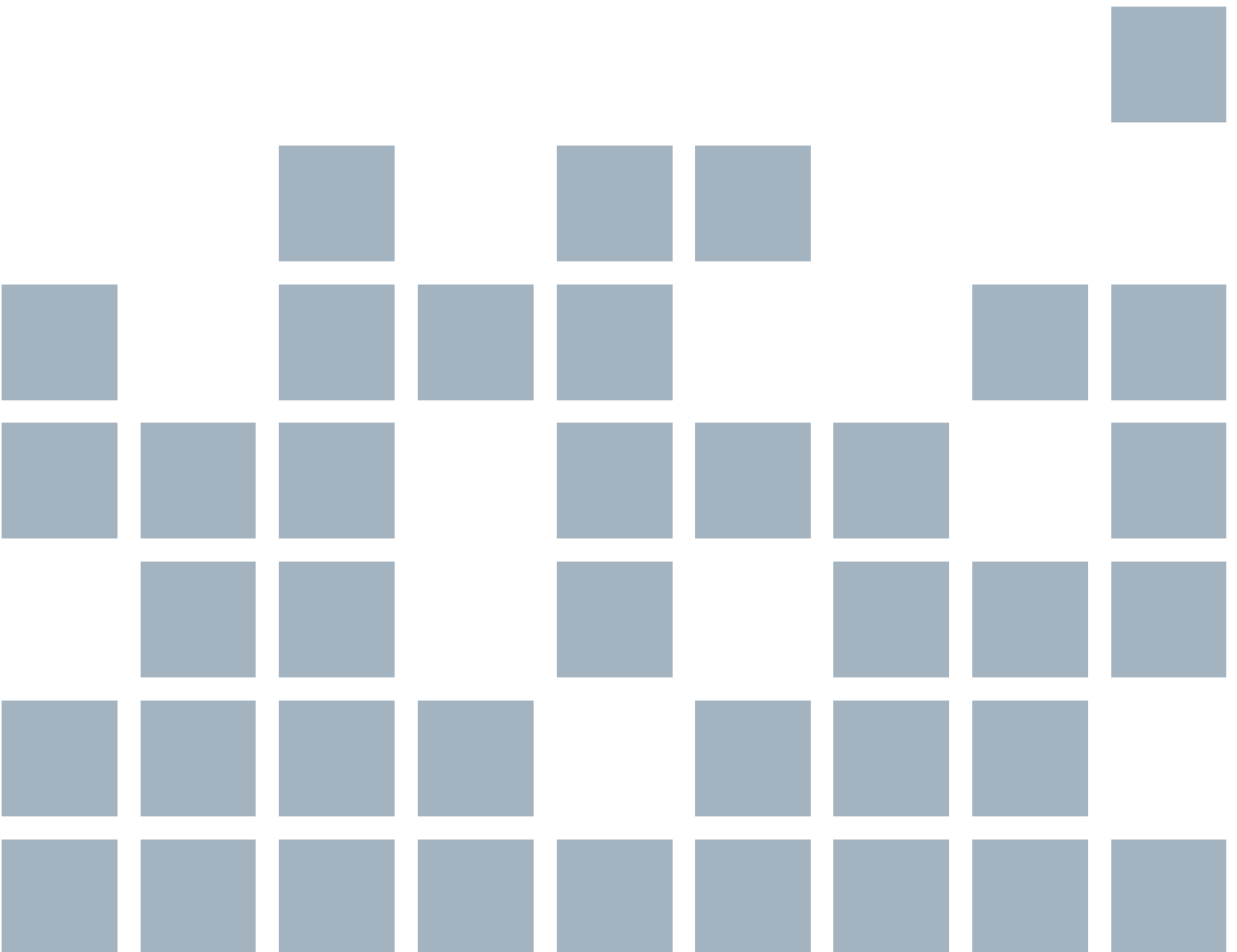


Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	10
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	10
2.2	Functies	11
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	12
Hoofdstuk 4	Beleidskader	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	16
4.3	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	22
5.1	Milieu	22
5.2	Water	28
5.3	Verkeer	31
5.4	Ecologie	31
5.5	Cultuurhistorie en archeologie	32
5.6	Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	34
6.1	Algemeen	34
6.2	Wijze van bestemmen	35
Hoofdstuk 7	Procedure	36
7.1	Algemeen	36
7.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	36
7.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	36
7.4	Verslag zienswijzen	36
Bijlagen bij de toelichting		38
Bijlage 1	Schetsontwerp	40
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	42
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek	44
Bijlage 4	Quickscan Natuurwetgeving (perceel A)	46

Regels		48
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	50
Artikel 1	Begrippen	50
Artikel 2	Wijze van meten	57
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	60
Artikel 3	Groen	60
Artikel 4	Water	60
Artikel 5	Wonen	62
Artikel 6	Waarde - Archeologie 5	63
Hoofdstuk 3	Algemene regels	66
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	66
Artikel 8	Algemene bouwregels	66
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	66
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	67
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	67
Artikel 12	Overige regels	69
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	70
Artikel 13	Overgangsrecht	70
Artikel 14	Slotregel	70
Bijlagen bij de regels		71
Bijlage 1	Landschappelijk inrichtingsplan	73
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan	75
Verbeelding		75

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

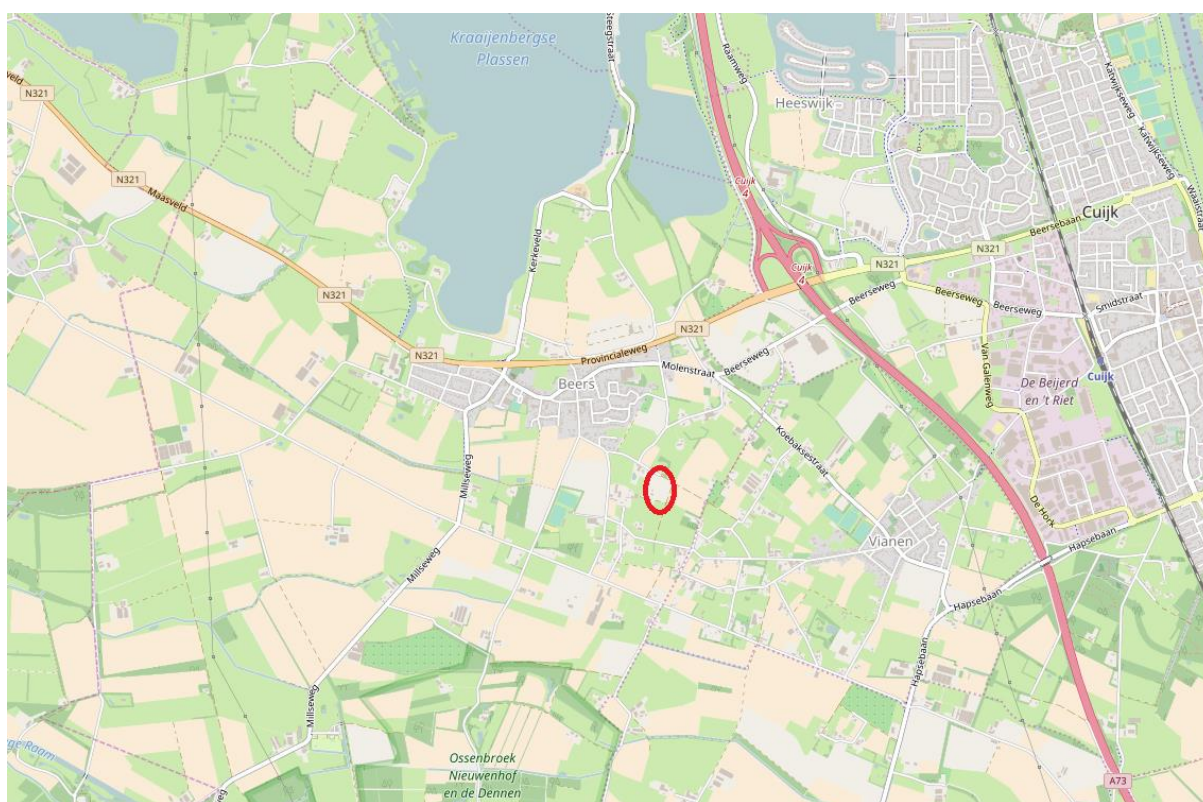
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Blauwe Steen in Beers willen 2 initiatiefnemers ieder een ruimte-voor-ruimte woning realiseren, hiervoor hebben ze twee ruimte-voor-ruimte titels aangekocht. Deze 2 woningen zijn gepland op een locatie waar onlangs de bomen van een boomkwekerij zijn verwijderd.

Omdat deze ontwikkeling strijdig is met het geldende bestemmingsplan en omdat het initiatief past op de locatie en gewenst is wordt medewerking verleend. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Blauwe Steen ten zuidoosten van de kern Beers in de gemeente Cuijk. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging van het plangebied in de omgeving (bron: openstreetmap.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk 2010' van de gemeente Cuijk, vastgesteld op 19 september 2011. Voor het buitengebied van de gemeente Cuijk is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Herziening 2016' vastgesteld op 3 april 2017.

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen die relevant zijn voor onderhavig plan:

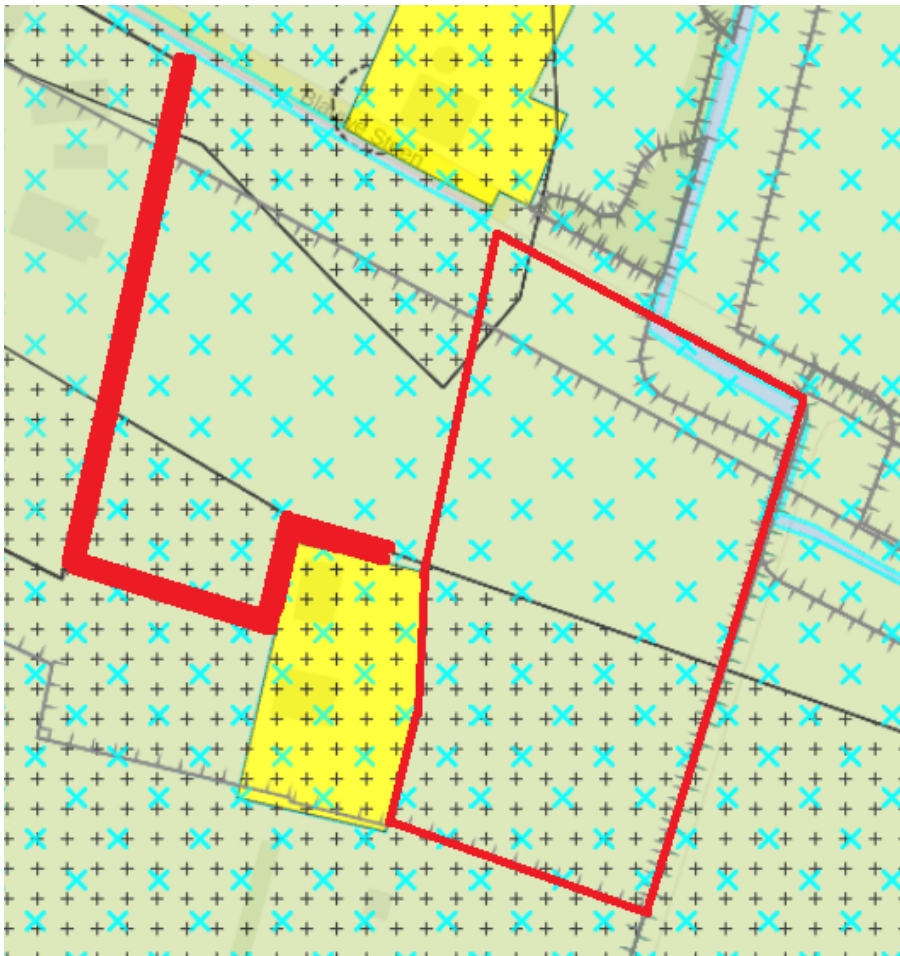
- de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - aardkundig waardevol gebied'. Deze aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor: aardkundig waardevolle gebieden;
- de enkelbestemming 'Water', bestemd voor water;

- de dubbelbestemming 'Archeologie 5', ten behoeve van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze dubbelbestemming kan vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- functieaanduiding specifieke vorm van 'agrarisch met waarden - dassen'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor dassen;
- gebiedsaanduiding overige zone - funnel;
- gebiedsaanduiding overige zone - radarverstoringsgebied;

In het plangebied gelden de volgende gebiedsaanduidingen die enkel betrekking hebben op agrarische gronden.

- gebiedsaanduiding overige zone - bebouwingsconcentratie
- gebiedsaanduiding overige zone - boom- en vaste plantenteelt categorie 2;
- gebiedsaanduiding overige zone - teeltondersteunende kassen toegestaan;
- gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden' is de toevoeging van twee woningen niet toegestaan. Bijgevoegd een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk 2010'.



Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Cuijk (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

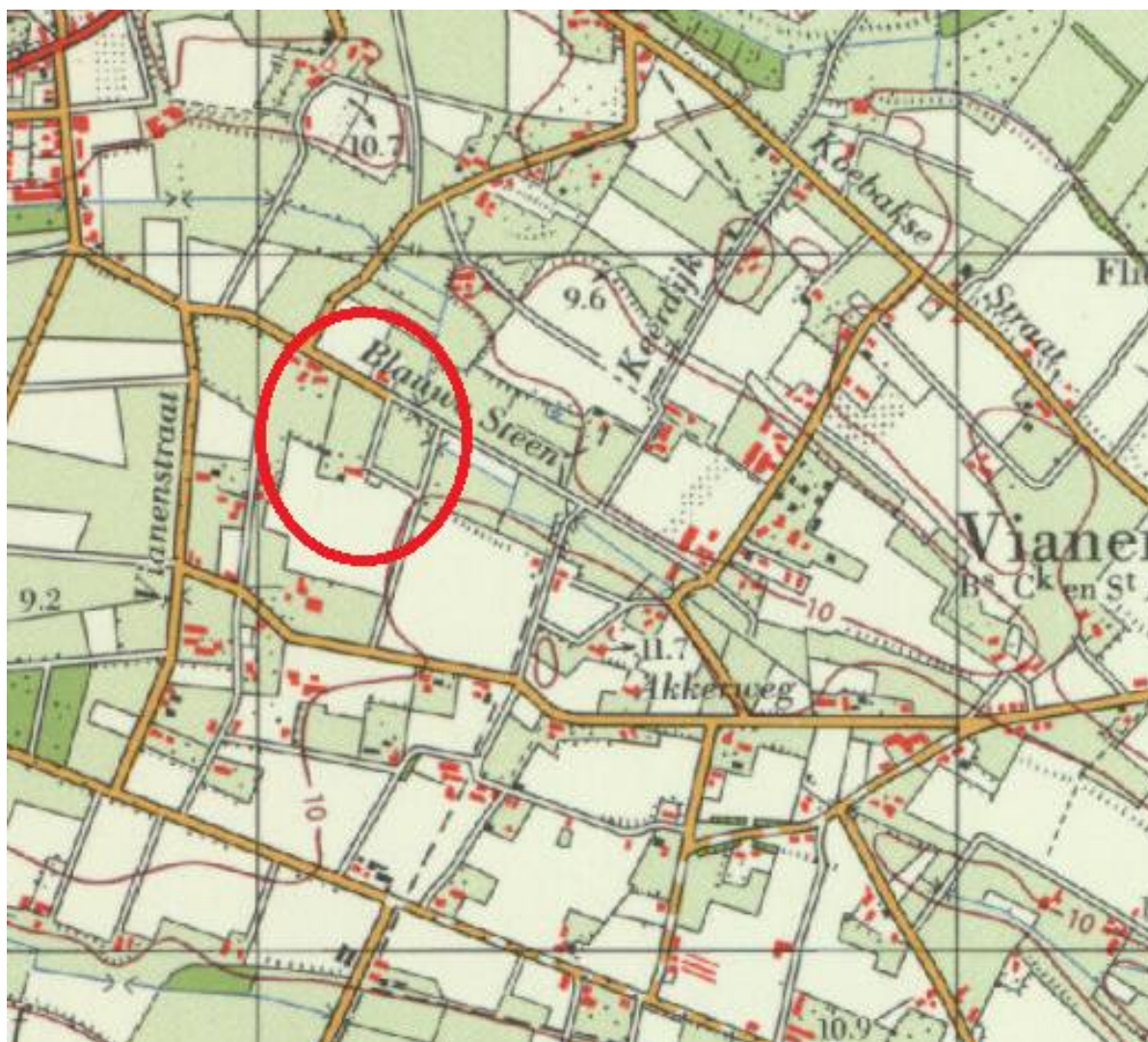
1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Blauwe Steen in het buitengebied ten zuidoosten van de kern Beers. Het kampenlandschap kenmerkt zich door laagtes met waterlopen in de oude stroomgeulen van de Maas. Deze laagtes zijn subtiel herkenbaar, maar kunnen versterkt worden voor een betere leesbaarheid van het landschap en voor een betere oriëntatie in het gebied. De doorgaande ontsluiting ligt vooral langs de randen van het gebied en wordt (deels) gekenmerkt door laanbeplanting. Het binnengebied ligt verborgen en wordt ontsloten door een netwerk van verharde en onverharde paden. De oriëntatie is lastig, wat zowel een kwaliteit als een bedreiging is. Kleinschalige erven liggen informeel verspreid door het gebied, vaak op enige afstand van elkaar. Rondom de kruispunten van wegen zijn concentraties van erven aanwezig. In het gebied zijn verschillende soorten beplanting aanwezig. De beplanting geeft het gebied een kleinschalig en intiem karakter. Het coulissenwerk biedt verrassende zichten en houdt bovendien minder fraaie bebouwing uit het zicht. Het groen kan echter niet overal tegenwicht bieden aan (toekomstige) bebouwing en overige activiteiten. Het plangebied is eind 19e eeuw ontgonnen. Vanaf de jaren 60 stroomt aan de noordzijde van het perceel een primaire waterloop. Deze waterloop is op bijgevoegde kaart weergegeven.



Topografische kaart jaren 60 van het plangebied (bron: topotijdreis.nl)

2.2 Functies

Voorheen was op het plangebied een boomkwekerij gevestigd. De bomen van de kwekerij zijn onlangs verwijderd. De percelen zijn onbebouwd.

Ten westen van de locatie zijn een boomkwekerij en een hoveniersbedrijf gevestigd. Tussen het plangebied en deze locaties is een woning gevestigd. Ten noorden van het plangebied is ook een woning gelegen. De situatie is duidelijk zichtbaar op bijgevoegde afbeelding.



Luchtfoto van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Aan de Blauwe Steen in het buitengebied van Beers, worden 2 ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd. Het plangebied bevindt zich in een landelijk gebied met een groene kamerstructuur met daartussen open ruimten. Het plan wordt door middel van een groene kamerstructuur ingepast in de omgeving.

Hoofdstructuur

Beide percelen zijn ontsloten via 1 gemeenschappelijke inrit aan de oostzijde. De inrit is een onverharde weg tussen Blauwe Steen en Keizerstraat. De hoofdgebouwen liggen centraal op het perceel op een iets verhoogd perceelsdeel. Dit in verband met de lage ligging van het gebied. Hoofd- en bijgebouwen liggen minimaal 5 m van de erfgrans. De bijgebouwen liggen los van de woning.

Architectuur

De bouwstijl van de woningen is een moderne versie van een boerderij of schuur. De woningen hebben een maximale bouwhoogte van 10 m en een maximale goothoogte van 5,5 m. Omdat een plat dak niet is toegestaan zijn de woningen voorzien van een kap. Door middel van het vaststellen van aanvullend welstandbeleid wordt de beoogde beeldkwaliteit gewaarborgd.

Erfinrichting

De percelen aan de zijde van de openbare weg kennen een landschappelijk erfinrichting met informeel groen van weides, (fruit)bomen en een poel die tevens dienst doet als wateropvang. De percelen zijn richting aangrenzende percelen omzoomd met houtsingels met gebiedseigen beplanting. Hiermee wordt aangesloten op het streefbeeld uit de gebiedsvisie Beers - Vianen. Deze gebiedsvisie is vastgesteld in augustus 2013. De erven worden landschappelijk ingericht, met gebiedseigen beplanting en er is ruimte voor de aanleg van landschapselementen. Betreffende landschapselementen zijn een natuurvriendelijke waterberging, een aantal houtwallen, (bloemen)weides en een boomgaard. Daarnaast wordt per perceel minstens één solitair aangeplant, mogelijke soorten zijn de rode beuk, tamme kastanje en Hollandse linde. Tot slot worden hagen geplant als scheiding, mogelijke soorten zijn een beuk of liguster.

Kamerstructuur

Het inrichtingsplan gaat uit van de realisatie van 'groene kamers' waarbinnen de kavels gelegen zijn. Aan de noordwestzijde van beide percelen is een mogelijke derde locatie gelegen. Om een volwassen kamerstructuur te realiseren wordt deze mogelijk te ontwikkelen kavel aan de noordwestzijde ook landschappelijk ingepast met houtsingels. Deze landschappelijke inpassing is niet opgenomen in de schetsontwerp van de kavels, maar wel in het inrichtingsplan voor de landschappelijke inpassing van het gebied. Het inrichtingsplan voor het gebied is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in dit bestemmingsplan

Bijgevoegde tekening toont het schetsontwerp van de toekomstige situatie. Het schetsontwerp is met een legenda ook opgenomen in bijlage 1.



Schetsontwerp toekomstige situatie plangebied met 2 'groene kamers' (bron: BuroSRO)

De kamerstructuur en beplantingstype zijn vastgelegd in het inrichtingsplan. Hierin zijn alleen de elementen geborgd die bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten. Dit inrichtingsplan wordt gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Het inrichtingsplan is in bijgevoegde afbeelding weergegeven. Het plan is met een legenda ook opgenomen in bijlage 1 van de regels.



Beplantingsplan plangebied (bron: BuroSRO)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) *Gebiedsgericht*

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'treden' die doorlopen moeten worden om te bezien of een ontwikkeling bijdraagt aan duurzame verstedelijking:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden.

Ladder duurzame verstedelijking

Het realiseren van twee ruimte-voor-ruimte-woningen is volgens de 'handleiding ladder voor duurzame verstedelijking' geen stedelijke ontwikkeling die voorziet in een regionale behoefte. Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is voor het initiatief dan ook niet nodig.

Gezien de hiervoor beschreven aspecten staat het Rijksbeleid de ontwikkeling van de locatie niet in de weg.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie welke in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Planspecifiek

In de structuurvisie gelden voor het plangebied de aanduidingen 'gemengd landelijk gebied' en 'zoekgebied verstedelijking'. Binnen deze gebieden zijn ontwikkelingen van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk. Het plan past binnen de structuurvisie.

Verordening ruimte

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Belangrijk bij de beoordeling van nieuwe plannen is de inpasbaarheid in het provinciaal beleid. De Ruimtelijke Verordening is daarbij het document wat de meest concrete regels biedt voor nieuwe ontwikkelingen. Binnen bestaand stedelijk gebied is stedelijke ontwikkeling mogelijk. Indien sprake is van de nieuwbouw van woningen dient verantwoord te worden hoe dit zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit en andere woningbouwafspraken.

Planspecifiek

Op de natuur en landschap kaart van de Verordening Ruimte is te zien dat op 60 m afstand van het plangebied een aantal bomen van Natuur Netwerk Brabant (onderdeel Natuur Netwerk Nederland) staan. In paragraaf 5.4 wordt dit aspect nader toegelicht.

De Verordening ruimte bepaald in artikel 8.2 dat gebieden met de functieaanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' in aanmerking komen voor de realisatie van één of meerdere ruimte-voor-ruimte woningen, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren;
- b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling bedoeld in artikel 6.8 en artikel 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

Ad.

- a. In bijlage 1 van de regels is een inrichtingsplan opgenomen dat als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is vastgelegd;
- b. Het betreft hier de realisatie van een tweetal individuele woningen die passen binnen het landelijk gebied ter plaatse. Het landelijk karakter van de omgeving blijft behouden.
- c. De structuur 'gemengd landelijk gebied' is van toepassing. Op grond van artikel 7.8 kan medewerking worden verleend inzake ruimte voor ruimtewoningen (zie onderstaande toelichting van artikel 7.8 van de Verordening ruimte).

Artikel 7.8 van de Verordening ruimte bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen binnen gemengd landelijk gebied voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Ad.

- a. De ruimte-voor-ruimte titels zijn aangekocht. Er is daarmee voortgebouwd op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst.
- b. het plangebied is in het vigerend bestemmingsplan aangeduid als een bebouwingsconcentratie.
- c. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee het realiseren, beheren en in stand houden van het landschappelijk inrichtingsplan is verzekerd;
- d. De ontwikkeling betreft met de bouw van twee solitaire woningen een kleine ontwikkeling die geen aanzet vormt voor verstedelijking.

Gezien de hiervoor beschreven aspecten staat het provinciaal beleid de ontwikkeling van de locatie niet in de weg.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Cuijk

In de Structuurvisie Cuijk is op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weergegeven.

De structuurvisie is opgedeeld in twee gebieden:

1. Het op de hogere gronden gelegen Dynamisch Cuijk
2. Vitaal landelijk Cuijk, het lager gelegen gebied.

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Vitaal Cuijk'. Dit gedeelte van de gemeente bestaan voornamelijk uit agrarische gebied en natuurgebieden. De doelstelling voor dit gebied is 'behoud waar mogelijk versterking van de ruimtelijke kwaliteit, met name voor aan het buitengebied gebonden functies, mede in relatie tot de dynamiek ervan'. De landschappelijke waarden en natuurwaarden spelen daarbij een belangrijke rol. Daarnaast zet de gemeente in op een multifunctioneel buitengebied waarin functies es niet met elkaar concurreren, maar in samenhang bijdragen aan een vitaal en leefbaar platteland.

Op het gebied van wonen wil de gemeente blijven werken aan een aantrekkelijke, veilige en duurzame woon- en leefomgeving. Hier is het prettig wonen in gevarieerde woonmilieus; van stedelijk in de kern Cuijk tot zeer landelijk in de kleinere dorpskernen. De kwaliteit van het wonen kan aantrekkelijker worden gemaakt door ontwikkelingen te stimuleren en daarbij de leidende principes te hanteren.

Planspecifiek

Door het landschappelijk inpassingsplan van de 2 ruimte-voor-ruimtewoningen blijft de landelijke uitstraling van het gebied behouden. Deze inpassing is omschreven in hoofdstuk 3. De te realiseren woningen versterken de multifunctionaliteit van het landelijk gebied. Dit zorgt voor een bijdrage aan een vitaal en leefbaar platteland. Het initiatief sluit daarmee aan bij de Structuurvisie Cuijk.

4.3.2 Nota bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied, Actualisatie 2017

De opstelling van de beleidsnotitie 'Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied' 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 nota 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 de nota is een ontwikkelingskader en toetsingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. De nota 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.

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 de nota 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.

Planspecifiek

In de nota is omschreven dat mogelijke verbeteringen aanwezig zijn in het versterken van de duidelijk herkenbare historische structuren en waardering van oude bomen (clusters). Daarnaast is het versterken van de contrasten tussen openheid en beslotenheid een uitgangspunt van de nota. Onderhavig plan sluit aan op deze visie door de percelen landschappelijk in te passen middels 'groene kamers'. Hiermee wordt het contrast tussen open- en beslotenheid in het gebied gewaarborgd. Het realiseren van de groene kamers is voorwaardelijk verplicht gesteld.

4.3.3 Gebiedsvisie Beers - Vianen

Het buitengebied tussen Beers en Vianen is aan verandering onderhevig. De gemeente Cuijk wil het gebied revitaliseren door ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Tegelijkertijd wil ze de landschappelijke kwaliteit en de leefbaarheid behouden en waar mogelijk versterken. Deze ambitie biedt mogelijkheden voor nieuwe functies als wonen, recreatie, bedrijvigheid, zorg, als ook voor alternatieve landbouwwormen en nevenactiviteiten voor boeren om inkomsten te garanderen. Alle nieuwe activiteiten moeten evenwel passen binnen het karakter en de schaal van het landelijk gebied. De gemeente wil de veranderingen zodanig sturen, dat ze resulteren in kansen voor het gebied als geheel.

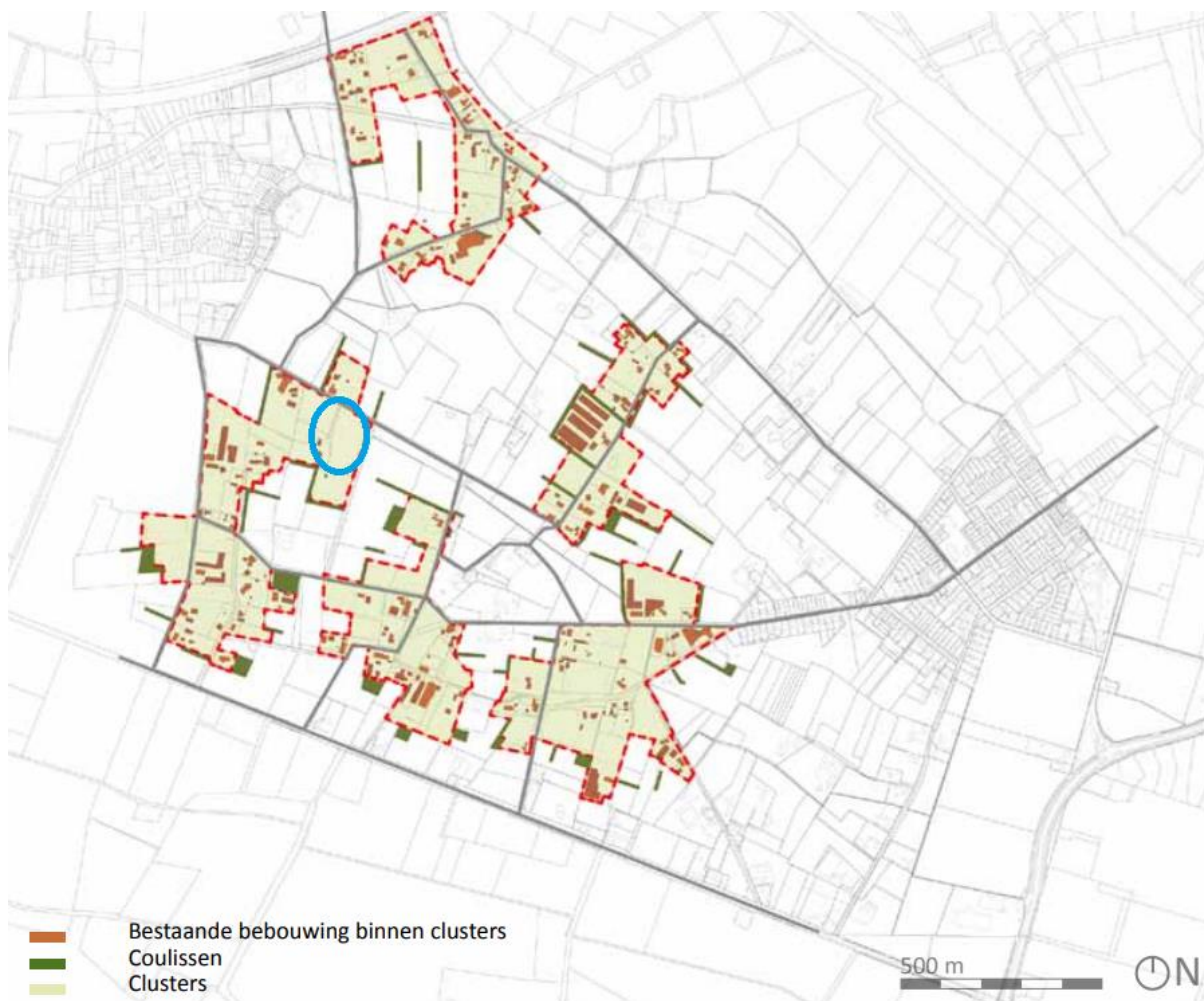
Het nieuwe kampenlandschap krijgt vorm door een vijftal instrumentele ingrepen op zowel openbaar en structurerend niveau als op particulier en ondersteunend niveau. Op particulier niveau wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds kaderstellende spelregels voor transformatie- en nieuwe bouwopgaven en anderzijds stimulerende spelregels voor kwaliteitsverbetering van bestaande percelen. Instrumenten zijn:

- Het zichtbaar maken van water en reliëf door natte vegetatie;
- Het versterken van de oriëntatie door het herstellen van lanen en beplanten van ruggegraat;
- Het uitbreiden van het recreatief netwerk (aanleggen van klompenpaden, ommetjes, fietsroutes etc.) en het voorzien van coulissen;
- Het transformeren van agrarische functies door het omzetten van landbouwgronden naar ruimte-voor-ruimte kavels en door verruiming van overige functies;
- Het stimuleren van landschappelijke beeldkwaliteitsimpulsen op vrijwillige basis en op klein schaalniveau voor bestaande erven en kwekerijen.

De instrumenten kunnen op verschillende manieren worden gecombineerd. De opstelsom van de verschillende ingrepen toont de eigenheid van het gebied: kleinschalig, afwisselend en groen. In functioneel opzicht is het toekomstbeeld een gebied met een kleinschalig agrarisch karakter, verrijkt met landbouwgebonden functies (agrarisch hergebruik, verwerking of verkoop van agrarische producten, agrarisch verwante bedrijven, agrarisch-technische hulpbedrijven etc.), buitengebied gebonden functies (natuur, landschap, recreatie, verblijfrecreatie etc.), wonen en werken.

Planspecifiek

Met de ontwikkeling wordt een agrarische functie naar 2 ruimte-voor-ruimte woningen omgezet. De agrarische functie werd niet in het plangebied uitgevoerd. Door middel van het aankopen van 2 bouwtitels kunnen de woningen in het plangebied worden gerealiseerd. Binnen de aangeduide contouren op bijgevoegde afbeelding zijn ruimte-voor-ruimte woningen toegestaan wanneer beeldkwaliteitsimpulsen worden gewaarborgd door middel van een landschappelijk inrichtingsplan. Het plangebied ligt binnen een contour voor bebouwingsconcentratie. Het landschappelijk inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 van de regels.



Bebouwingsconcentratie buitengebied Beers - Vianen (bron: Gebiedsvisie Beers - Vianen)

In de gebiedsvisie heeft de gemeente Cuijk een sterkte-zwakte analyse uitgevoerd. De conclusie van deze analyse is dat het uitbreiden en herstellen van houtwallen, erfbeplanting en het coulissenlandschap als kansen worden gezien. De realisatie van de woningen speelt in op de gegeven kansen van de gebiedsvisie. Doordat met het plan een coulissenwerk, twee vijvers, natte vegetatie, een boomgaard, bloemrijk grasland en een houtwal en solitaire bomen worden gerealiseerd versterkt dit het karakter van het landelijk gebied. Door deze landschappelijke inpassing sluit het plan aan bij de Gebiedsvisie Beers-Vianen.

4.3.4 Landschapsonwikkelingsplan Cuijk 2011-2021

Om kwaliteit van het landelijk gebied in de gemeente Cuijk te behouden of versterken is in 2011 het Landschapsonwikkelingsplan Cuijk 2011 - 2021 vastgesteld. Dit plan vormt een afwegingskader voor ontwikkelingen in het landelijk gebied. Daarbij is de kwaliteit van een plan toetsbaar geworden.

Gezien de huidige ontwikkelingen in de landbouw zullen naar verwachting in het kader van 'Rood voor groen' en functieverandering (ruimte-voor-ruimte) huidige agrarische erven worden omgevormd tot burgererf. Erven maken een belangrijk deel uit van de landschappelijke kwaliteit van het plangebied. Het stimuleren van de aanleg van erfbeplanting bij bestaande erven en het verplicht stellen van aanleg van erfbeplanting bij nieuwe erven draagt op lokaal schaalniveau bij aan de versterking van de landschappelijke kwaliteit. Daarbij moet aandacht worden besteed aan de architectuur van woningen en bedrijfsgebouwen

Nast erfbeplanting is het voor ontwikkelingen in het landelijk gebied van Beers van belang dat een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld en de aanleg, herstel en beheer van kleine landschapselementen wordt gestimuleerd.

Planspecifiek

Voor de realisatie van het plan is een inrichtingsplan voorwaardelijk verplicht gesteld. Dit plan is weergegeven in bijlage 1 van de regels. De 2 ruimte-voor-ruimte woningen worden met inheemse beplanting ingepast in de omgeving. Deze landelijke inpassing zorgt voor een versterking van de landschappelijke kwaliteit. De percelen worden ingedeeld in 2 groene kamers, waarmee wordt voldaan aan het versterken van kleine landschapselementen. Met het inrichtingsplan is de landschappelijk inpassing van het noordwestelijk gelegen perceel ook gewaarborgd.

4.3.5 Convenant Duurzaam Bouwen

Gemeenten in de regio Noordoost-Brabant (waaronder Cuijk, woningcorporaties en bouwbedrijven) willen dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Hiervoor hebben alle partijen het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen afgesloten. Duurzaam bouwen richt zich vooral op het toepassen van verantwoorde materialen, zuinig omgaan met energie en water en het creëren van een gezond binnenklimaat. Duurzaam bouwen levert dus niet alleen meer comfort op, het zorgt ook voor lagere woonlasten en een betere verkoopbaarheid.

Planspecifiek

Bij de uitwerking van onderhavig plan wordt rekening gehouden met het Convenant Duurzaam Bouwen.

4.3.6 Integrale dassennota

Op basis van het vigerend bestemmingsplan geldt voor het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - dassen'. In de integrale dassennota Cuijk 'Dás pas leven in Cuijk', vastgesteld op 23 juni 2003, is het beleid omtrent dassen beschreven. Daarin staat dat het bij ruimtelijke ingrepen van belang is dat een vrije doorgang verzekerd wordt, waardoor de das van gebied tot gebied kan bewegen.

Planspecifiek

De eventuele effecten van het plan voor de vrije doorgang van de dassen zijn beschreven in paragraaf 5.4. Gezien de hiervoor beschreven aspecten staat het gemeentelijk beleid de ontwikkeling van de locatie niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Aangezien in het plangebied sprake is van een functiewijziging, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Voor het realiseren van de 2 ruimte-voor-ruimte woningen is een bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het uitgevoerde onderzoek staat in bijlage 2. Uit dat onderzoek blijkt dat in de boven- en in de ondergrond geen gehalten zijn gemeten, verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en plaatselijk licht verhoogd met cadmium en koper en plaatselijk matig verhoogd met nikkel.

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend- of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

5.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet kent onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

De ontwikkeling van twee woningen in het plangebied kan, aangezien de toevoeging van het aantal woningen ruim onder de 1.500 woningen ligt, aangemerkt worden als een NIBM-project. Daarmee is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

5.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Het plan voorziet met de ontwikkeling van 2 ruimte-voor-ruimte woningen in geluidsgevoelige objecten. De beoogde woningen grenzen aan de weg Blauwe Steen. De Blauwe Steen is een weg waarover een snelheid van 60 km/uur is toegestaan. Voor deze wegen geldt een onderzoekszone van 250 m afstand. Omdat het plangebied binnen deze zone ligt is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van het onderzoek is weergegeven in bijlage 4.

De maximaal berekende geluidsbelasting op de dichtstbijzijnde gevel is 51 dB. Op basis van artikel 110-g Wgh is een aftrek van 5 dB toegestaan. De maximale belasting komt hiermee op 46 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Het plan is hierdoor uitvoerbaar in het kader van de Wet geluidhinder.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

5.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 m voor hetzij binnen danwel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

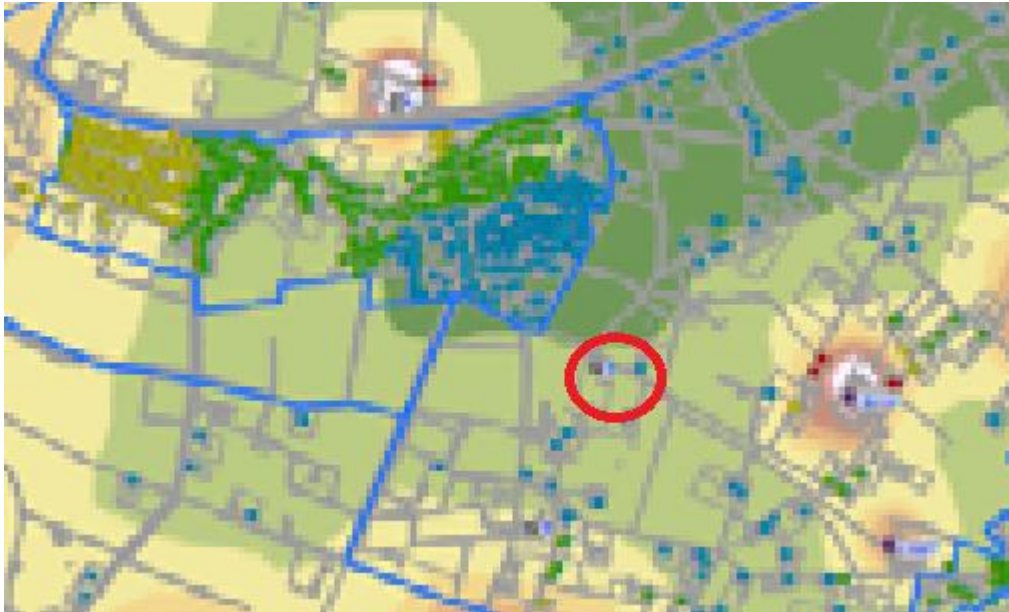
Planspecifiek

Voorgrondbelasting

Op basis van de geurgebiedsvisie gemeente Cuijk, vastgesteld op 9 september 2013, ligt het plangebied in het verwevingsgebied. In deze gebieden is de geurnorm voor agrarische bedrijven een geuremissie van 5 ouE/m³. Een veehouderij met vaste afstandsdieren is gelegen op 75 m afstand. De voorgeschreven richtafstand bedraagt 50 m. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Achtergrondbelasting

De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is gelegen op 380 m afstand. In de geurgebiedsvisie gemeente Cuijk, vastgesteld op 9 september 2013, blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied (rode cirkel) 3 - 6 ouE/m³ is. Met deze constatering wordt het plangebied als optimaal+ beoordeeld. Op bijgevoegde kaart is deze waarneming weergegeven.



Achtergrondbelasting gemeente Cuijk (bron: Geurgebiedsvisie gemeente Cuijk)

Omgekeerde werking

Tussen de aanwezige (intensieve) veehouderijen en het plangebied zijn meerdere woningen gevestigd. Deze woning zijn bepalend voor de uitbreidingsmogelijkheden van de betreffende veehouderijen. Onderhavig plan vormt dus geen belemmering voor de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijen in de omgeving. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

5.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven gevestigd. In onderstaand tabel zijn overzichtelijk de omliggende bedrijven en bijhorende richtlijnen uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG weergegeven. Hierbij is bij elke bestemming het bedrijfstype aangegeven met de hoogste richtafstand dat volgens het bestemmingsplan bij recht mogelijk is daar te vestigen. Bij het wijzigen naar een ander type moet er rekening gehouden worden met het woon- en leefklimaat van omliggende functies en mag de hinder niet toenemen.

Bestemming	Feitelijk gebruik (KvK)	Maximale invulling bestemming	Adres	Afstand tot plangebied	Richtafstand en milieuzonering VNG
Agrarisch - specifiek veehouderij	Akkerbouwbedrijf	Veehouderij met vaste afstandsdieren	Blauwe Steen 4	80 m	50m (100m) ¹
Bedrijf - Agrarisch verwant- specifiek Hoveniersbedrijf	Hoveniersbedrijf	Hoveniersbedrijf met b.v.o. > 500 m ²	Lockandsestraat 6	100 m	50 m
Agrarisch - specifiek veehouderij	Fokken en houden van runderen (geen melkvee)	Veehouderij met vaste afstandsdieren	Leuvert 19	150 m	50 m
Agrarisch - specifiek veehouderij	Handel in bouwmaterialen/ akkerbouwbedrijf	Veehouderij met vaste afstandsdieren	Vianenstraat 5	180 m	50 m
Bedrijf - Agrarisch verwant -specifiek bloementeel en handel	bloementeel en bloemsierkunst	Bloemenhandel	Keizerstraat 18/20	250 m	30 m
Agrarisch - specifiek veehouderij/overig agrarisch bedrijf en paardenhouderij	ruitersportcentrum, paardenhouderij	champignonkwekerijen met mestfermentatie	Vianenstraat 13	250 m	100 m
Bedrijf - Agrarisch verwant -specifiek bedrijfsverzamelgebouw	gevelreinigingsbedrijf, handel bouwmaterialen	² niet begrensd/ categorie 3.1	Leuvert 8, 8a, 8b	350 m	50 m

¹ De VNG brochure hanteert 100 m vanwege het aspect geur. Voor woningen in landelijk gebied geldt echter vanuit de Wet geurhinder en veehouderij een afstand van 50 meter (zie paragraaf 5.1.4). Deze laatste afstand is dan ook opgenomen in dit overzicht.

² Aan de Leuvert 8, 8a en 8b is een bedrijfsverzamelgebouw gevestigd voor niet buitengebied gebonden bedrijvigheid. Hier is geen omschrijving van de mogelijke typen gegeven. Bestemmingsplan matig zou categorie 4 mogelijk zijn. Echter gezien de naast gelegen woningen zou een categorie 3.1 het maximaal haalbaar zijn. In het overzicht is deze categorie dan ook aangehouden.

Uit de tabel blijkt dat de locatie van het plangebied niet binnen een milieucontour van de omliggende milieubelastende functies ligt. Hiermee vormt het plan geen belemmering voor de huidige bedrijfsvoering of mogelijke bedrijfsvoering van de betreffende inrichtingen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

5.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

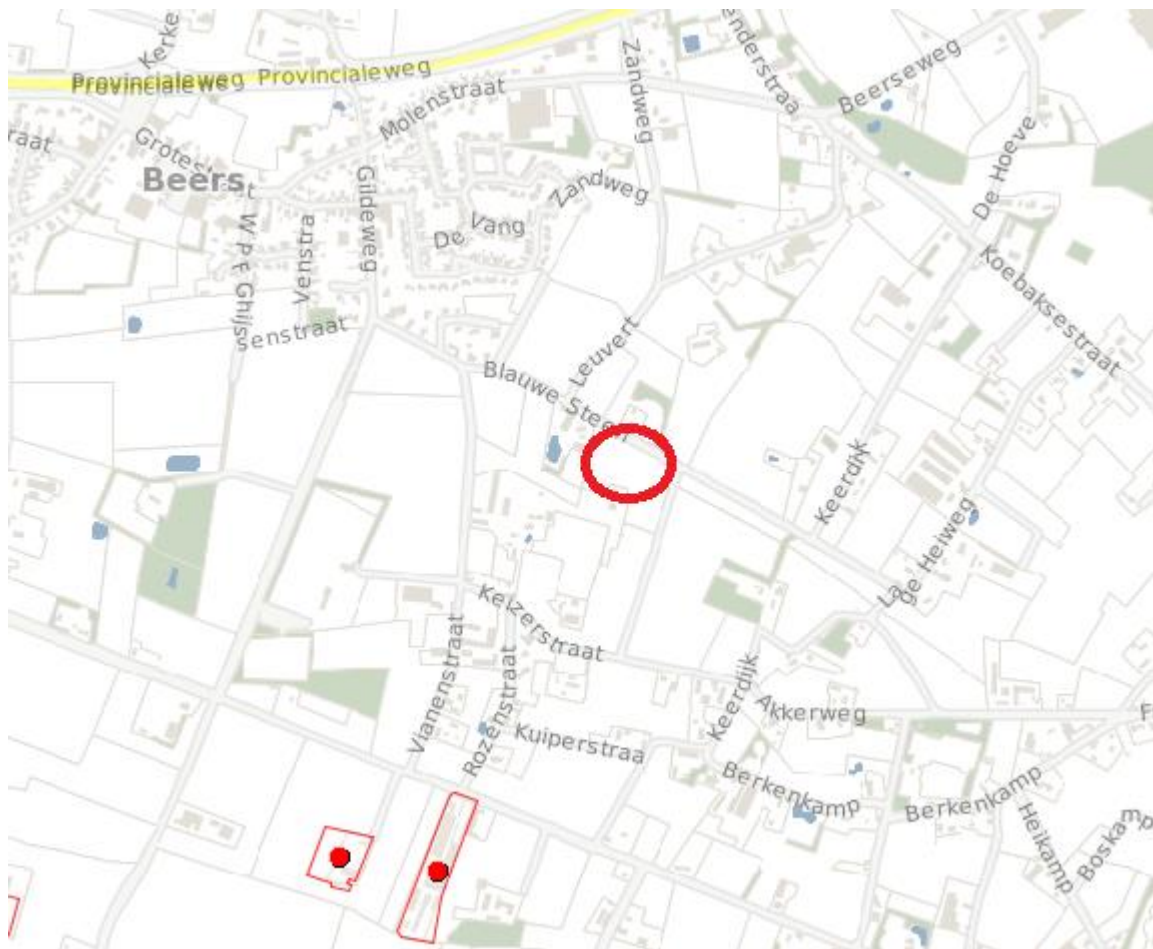
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandsc contouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart van de omgeving van het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Hieruit is op te maken dat in de omgeving van het plan geen noemenswaardige aspecten in het kader van externe veiligheid aanwezig zijn. Op 500 m ten zuiden van het plangebied is propaan opgeslagen. Deze tanks hebben een dusdanige afstand van het plangebied, dat het plangebied niet in het invloedsgebied van deze bronnen ligt. De tanks vormen dus geen belemmering voor het plan.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van basisnetroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor externe veiligheid is hiermee aangetoond.

5.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Keur Waterschap Aa en Maas (2015)

De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. agrariërs en tuinders).

De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Hieronder vallen activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug. Medewerkers van het waterschap controleren de naleving van de Keur en overtredingen worden bestraft.

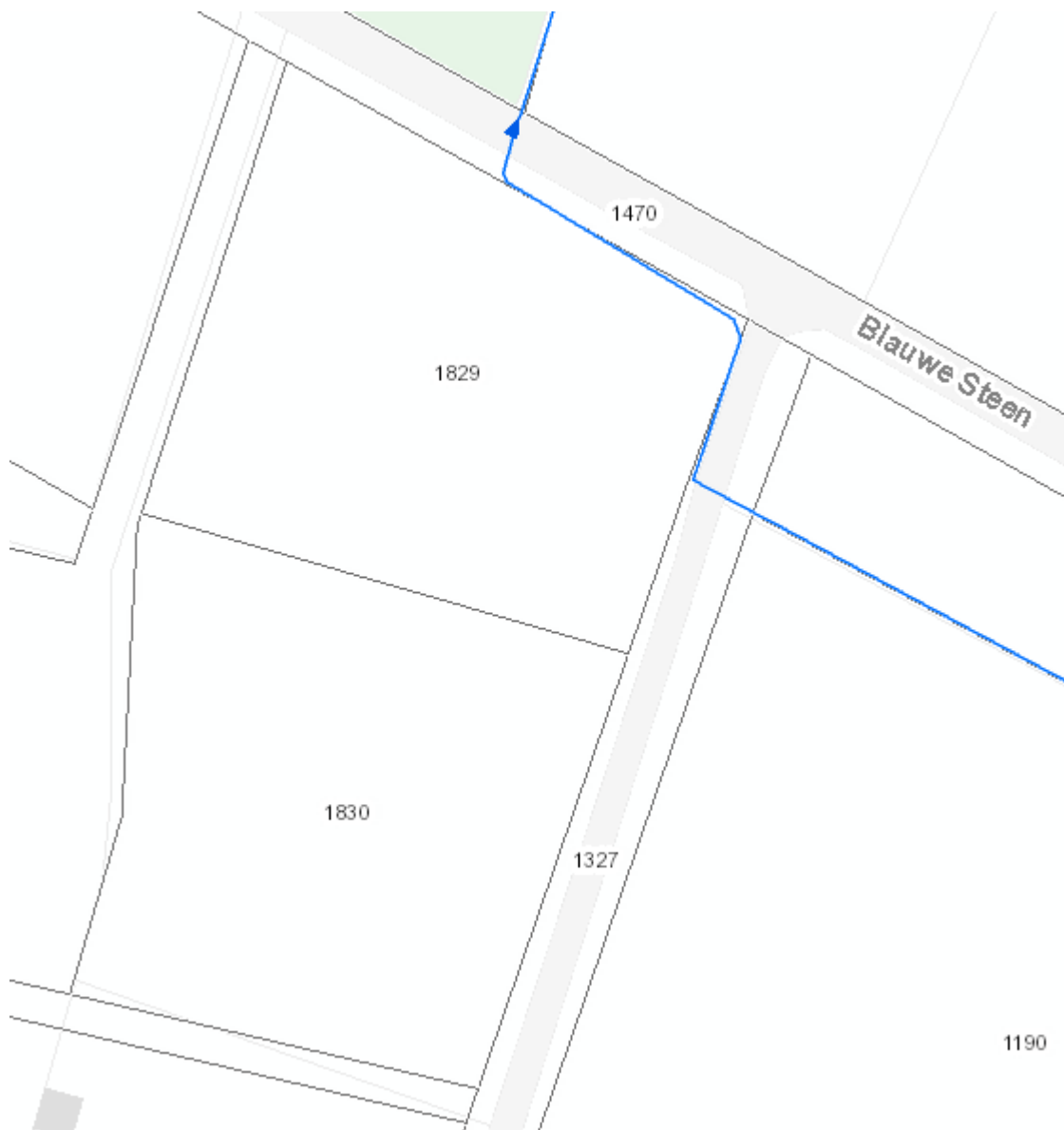
Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Aan de noordzijde van het plangebied loopt een primaire waterloop met een beschermingszone. Het plan voorziet niet in ontwikkelingen binnen deze beschermingszone en heeft daardoor geen invloed op de waterloop. Verder is geen oppervlaktewater aanwezig in of rondom het plangebied. Op bijgevoegde afbeelding is de ligging van de betreffende waterloop weergegeven.



Ligging primaire waterloop in het plangebied (bron: waterschap Aa en Maas).

Door de bouw van de ruimte-voor-ruimte-woningen en de aanleg van extra verharding ten behoeve van de gezamenlijke inrit is er sprake van een toename van verharding. Deze toename past binnen de vrijstelling van 2.000 m² liggen die het waterschap hanteert. Realisatie van het initiatief past daarom binnen de uitgangspunten en regelgeving van het Waterschap Aa en Maas.

In het plangebied worden natte bermen gerealiseerd voor een betere afwatering van hemelwater. De afvoer van hemelwater zal op eigen terrein in de grond worden geïnfiltreerd. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

5.3 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De 2 ruimte-voor-ruimte woningen worden ontsloten door middel van een gezamenlijke inrit, welke aansluit op een onverharde weg. De capaciteit van deze weg en aansluitende wegen is voldoende om het extra verkeer van twee woningen af te wikkelen.

Voor wat betreft parkeren wordt aangesloten bij de 'Nota Parkeernormen auto en fiets Gemeente Cuijk'. Voor de twee nieuwe woningen geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning, welke op eigen terrein worden gerealiseerd. Het voldoen aan deze parkeernorm wordt voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels. De uitvoerbaarheid van het initiatief voor verkeer is hiermee aangetoond.

5.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4.

Met het plan wordt een agrarische functie gewijzigd naar een woonfunctie. Uit de quickscan natuurwetgeving is gebleken dat deze ontwikkeling geen of een licht positief effect op de Natura-2000 gebieden heeft. Daarnaast ligt het plangebied op circa 70 m afstand van een onderdeel van het NatuurNetwerk Brabant (NNB), bestaande uit het beheertype 'Vochtig bos met productie'. Hoogstwaarschijnlijk heeft de bouw van de woningen geen effecten op het NNB.

Soortenbescherming

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wet natuurbescherming (Wn) zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten, waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel moet tijdens de werkzaamheden aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

De laan met lindes/essen ten oosten van het plangebied fungeert mogelijk als vaste vliegroute van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst.

Gedurende de quickscan flora en fauna zijn geen sporen aangetroffen van dassen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van de Wamz zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

In het plangebied en de directe omgeving bevinden zich geen cultuurhistorische waarden waar het plan effect op kan hebben.

Archeologie

De noordelijke helft van het plangebied heeft geen archeologische verwachtingswaarde (lichtbruin). De zuidelijke helft van het plangebied heeft een archeologische verwachtingswaarde categorie 5 (donkerbruin). Dit is op bijgevoegde uitsnede van de archeologische beleidskaart gemeente Cuijk weergegeven.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Cuijk. (bron: gemeente Cuijk)

Volgens het vigerend bestemmingsplan geldt voor categorie 5 een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van minimaal 2.500 m². In het deel van het plangebied met een archeologische verwachtingswaarde vinden geen grondwerkzaamheden plaats met een oppervlakte groter dan 2.500 m².

Op het gebied van cultuurhistorie en archeologie is het initiatief uitvoerbaar.

5.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgenomen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);

- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

6.2 Wijze van bestemmen

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk 2010', bevat voorliggend bestemmingsplan de volgende bestemmingen:

- Wonen: binnen de woonbestemming worden twee bouwvlakken opgenomen. De ruimte-voor-ruimte woningen kunnen enkel binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Voor het uitvoeren van het landschappelijke inpassingsplan, realisatie van de waterberging en het realiseren van parkeermogelijkheden op eigen terrein is een voorwaardelijke verplichting opgenomen;
- Groen: deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de te realiseren kamerstructuur;
- Water: deze bestemming is opgenomen voor de bestaande waterloop.

De volgende waarden en aanduidingen blijven ongewijzigd. Deze onderdelen worden overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk 2010':

- Waarde - Archeologie 5;
- Gebiedsaanduiding overige zone - radarverstoringsgebied;
- Gebiedsaanduiding overige zone - funnel;
- Gebiedsaanduiding overige zone - bebouwingsconcentratie;
- Gebiedsaanduiding overige zone - beperkingen veehouderij;
- Gebiedsaanduiding overige zone - accentgebied boom- en vaste plantenteelt;
- Gebiedsaanduiding overige zone - teeltondersteunende kassen toegestaan.

In het plangebied geldt de gebiedsaanduiding. Omdat de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' op basis van de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Herziening 2016' komt te vervallen, wordt deze aanduiding niet overgenomen in dit bestemmingsplan.

Voor dit plan wordt tevens aanvullend welstandbeleid vastgesteld op basis van artikel 1 van de Woningwet. Dit aanvullende beleid is met een verwijzing in Artikel 4 lid 5 naar bijlage 2 van de regels opgenomen.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

7.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan wordt voor vooroverleg toegezonden aan de provincie en het waterschap.

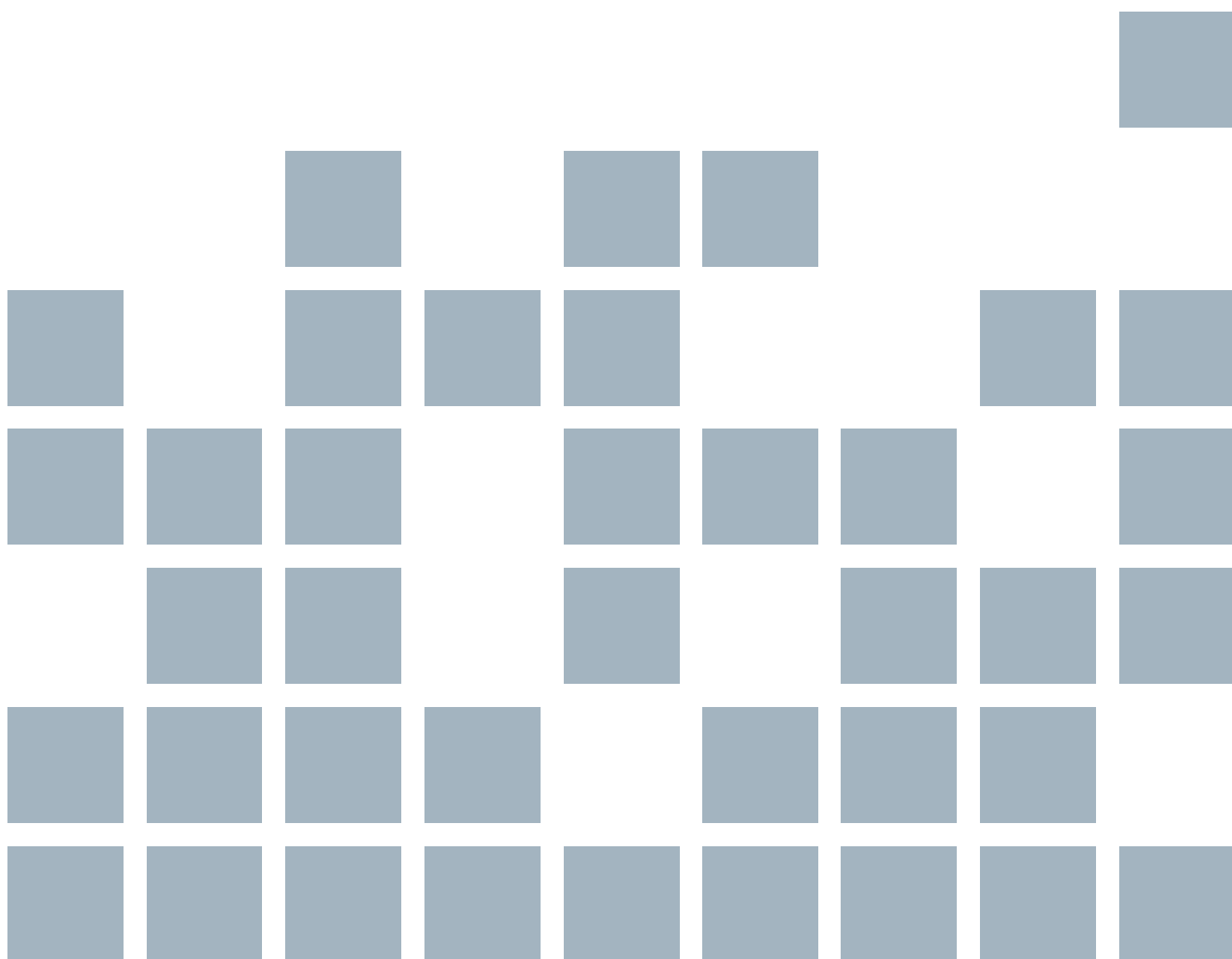
7.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van de inspraak ex artikel 3.1.6 Bro opgenomen.

7.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting



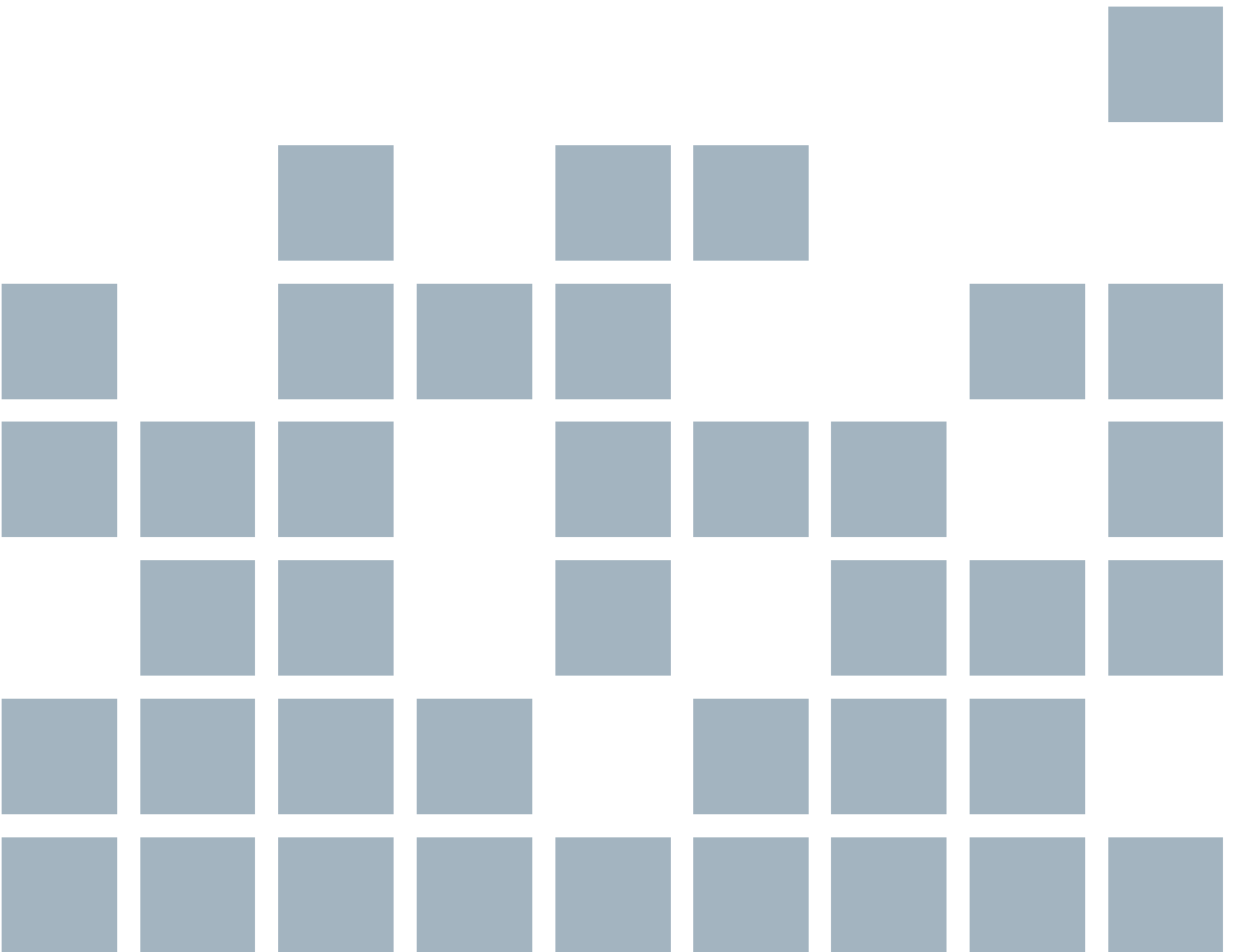
Bijlage 1 Schetsontwerp

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Quicksan Natuurwetgeving (perceel A)

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan

het bestemmingsplan Buitengebied 2010, Blauw Steen ong. Beers het identificatienummer NL.IMRO.1684.18BPBlauwesteenong-VO01 van de gemeente Cuijk;

bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen;

bebouwingsconcentratie

een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aangebouwd

minimaal twee bouwwerken die aan elkaar zijn gebouwd en al dan niet een interne verbinding hebben;

afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met deze (bedrijfs)woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

archeologische waarden

actuele waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;

bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

bedrijf / bedrijfsmatige activiteit

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

begane grond

de eerste bouwlaag volledig gelegen boven het peil;

beroep

het uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit waarmee in het levensonderhoud wordt voorzien;

bestaand

- de bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- het gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak. ;

bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

bouwen, ondergronds-

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil;

bouwlaag of verdieping(slaag)

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op gelijk of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren en balklagen/plafonds, met inbegrip van de begane grond, en met uitsluiting van kruipruimte, zolder en vliering;

bouwmassa

een complex van aaneengebouwde bouwwerken;

bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

bouwwerk geen gebouw zijnde (ander bouwwerk)

elk bouwwerk, dat of ontoegankelijk is, of onoverdekt is, of geen wanden heeft;

dagrecreatie

recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang in de vorm van:

- extensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op natuurbeleving en landschapsbeleving zoals wandelen, skeeleren, fietsen of kanoën;
- intensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig aanbieden van recreatieve activiteiten op een vaste locatie, zoals dierentuinen of attractieparken;

dak

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

dakvlak

een vlak van het dak;

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor gebruik ter plaatse;

erf

al dan niet bebouwd bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw, voor zover de regels van dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbieden;

extensief recreatief medegebruik

extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, paramotorvliegen en kleinschalige recreatieve luchtvaart voor zover het starten en landen betreft;

functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

geluidhinder

gevaar, schade of hinder, als gevolg van geluid;

gevel of gevelvlak

bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;

grond(en)

de onder- en bovengrond op verschillende niveaus, alsmede water, de territoriale zee en de exclusieve economische zone daaronder begrepen;

hoofdfunctie

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt;

hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

hoofdverblijf

de woning waar:

- naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen door een huishouden overnacht wordt, en
- als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van dat huishouden aan te merken is, en
- waar dat huishouden staat ingeschreven in de BAG;

huishouden, huisgenoten

personen (of persoon) die ieder het hoofdverblijf in een woning hebben en blijk geven duurzaam zorg te dragen voor elkaar door middel van een bijdrage in de kosten te leveren van de huishouding dan wel anderszins, en waarbij geen sprake is van intensieve therapeutische of medische verzorging/behandeling anders dan voor mantelzorg;

hydrologische waarde

gronden met een betekenis binnen het watersysteem van het plangebied als infiltratiegebied, intermediair gebied en/of kwelgebied;

inrichting, seks-

een bedrijf met een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

installatie

één of een aantal bij elkaar behorende technische en/of mechanische hulpmiddelen zoals bijvoorbeeld een hijsinstallatie, antenne-installatie, waterzuiveringsinstallatie en dergelijke;

kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een omgevingsvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

kap

een dak met een helling;

kleinschalig kamperen

kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, met gebruikmaking kampeermiddelen tot een in de regels aangegeven maximum aantal kampeermiddelen;

kleinschalig logeren

kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies en ontbijt tot een in de regels aangegeven maximum aantal logeerplaatsen, zoals logeren bij de boer, bed & breakfast en dergelijke;

landschapselementen

ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha zonder een agrarische productiefunctie;

logeerplaats

voorziening ten behoeve van logies voor één persoon;

luifel

een afdak met een diepte van meer dan 0,50 m, bevestigd aan de gevel van een gebouw zonder directe verbinding met de grond;

maaiveld

het grensvlak tussen de ondergrond en de lucht;

mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

milieusituatie

ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van milieuaspecten c.q. belasting van het milieu, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking, niet gewenst is, dient rekening te worden gehouden met:

- de toegelaten gebruiksmogelijkheden in de bestemmingen;
- strijdigheid met de regels, voortvloeiend uit wettelijke bepalingen, zoals de Wet milieubeheer dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer;

NAP

Nieuw Amsterdams Peil;

nevenactiviteit / nevenfunctie, ondergeschikte-

activiteit, die gezien de relationele aard en geringe omvang, slechts een aanvulling is op de hoofdactiviteit;

(gewoon) onderhoud, gebruik en beheer

het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt en de detaillering, profilering en vormgeving gelijk blijft;

omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

onderkomen

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

onevenredige aantasting

de situatie dat een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een afbreuk van bestaande ruimtelijke belangen en waarden, die redelijkerwijs niet in verhouding staat tot de ruimtelijke belangen en waarden van de ontwikkeling;

openbaar toegankelijk gebied

weg, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van bouwpercelen door langzaam verkeer;

paardenbak / rijbak

een onoverdekte voorziening bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden;

pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

peil

een denkbeeldig horizontaal vlak dat gebruikt wordt om de verticale maatvoering mee te bepalen.;

plangebied

alle gronden gelegen binnen de aanduiding 'plangebied' op de plankaart;

prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

radarverstoringsgebied

gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen ten behoeve van een goede werking van de radar op een radarstation;

recreatie / recreatieve activiteit

alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben;

sociale veiligheid

het in stand houden c.q. tot stand brengen van een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is;

straat- en bebouwingsbeeld

het in stand houden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, waarbij gelet wordt op de volgende aspecten:

- een goede verhouding tussen bouwmassa, gevelbeeld en openbare ruimte;
- een goede hoogte/breedte verhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- de hoogtedifferentiatie;

verbeelding

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

verkeersveiligheid

het in stand houden c.q. tot stand brengen van een goede verkeersveilige situatie, in het bijzonder het benodigde uitzicht op hoeken van wegen;

voorgevel

de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien meerdere gevels naar het openbaar toegankelijk gebied gericht zijn, de als zodanig door het bevoegd gezag aan te wijzen gevel;

voorgevellijn

de denkbeeldige lijn waarin de oorspronkelijke voorgevel van een bouwwerk is gelegen, alsmede het verlengde daarvan voor zover gelegen binnen het bouwperceel;

voorziening, groen-

voorziening voor de inrichting, het onderhoud en het beheer van flora en fauna, zoals boomgeleiders, wortelkragen, bloembakken, drainage- en sproeisystemen, faunatunnels, nestkastjes en dergelijke;

voorziening, nuts-

voorziening voor de distributie en ontsluiting van producten en diensten van openbaar nut, zoals bushokjes, kleine pompgemalen, verkeersregelinstallaties, verdeelstations voor stroom, water en gas, telefoocellen en dergelijke;

voorzieningen, waterhuishoudkundige-

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekragen, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke;

vrijstaand

bouwwerk dat geheel los staat van andere bouwwerken;

waarden, archeologische-

actuele waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke

bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;

waarden, cultuurhistorische-

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

waarden, landschappelijke-

het geheel van waarden in verband met bijzonder landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit, dat bestaat uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

water

alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld;

weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

werk

een constructie geen bouwwerk zijnde, zoals bestrating, drainage, kabels en leidingen en dergelijke;

wonen

het verblijven van een huishouden in een hoofdverblijf;

woning

een voor het wonen bestemd (gedeelte van een) gebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt loodrecht gemeten tot of vanuit het hart van de lijn, tenzij anders aangegeven.

2.2 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.3 Bouwwerken

De bepaling van het peil

- op droge grond is het peil: de hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer van het hoofdgebouw gelegen binnen maximaal 0,50 m van de hoogte van de weg waarop het bouwperceel ontsloten wordt, dan wel de hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer van het bestaande hoofdgebouw;
- op of in het water is het peil: het gemiddeld jaarlijks waterpeil ter plaatse van het bouwperceel.

De hoogte van de weg

De hoogte van de weg zoals die door of namens burgemeester en wethouders is vastgesteld.

De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee te vergelijken constructiedeel.

De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

De hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

De bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het laagste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals rioleringen, kabels, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

De inhoud van een bouwwerk

Tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

De afstand tot de bouwperceelgrens

Vanaf de bouwperceelgrens tot aan het gevelvlak van een bouwwerk.

Het bebouwingspercentage

Het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.4 ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden, zoals brede landschappelijke structuren;

3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Verboden werkzaamheden

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- c. Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd.
- d. Het diepploegen, diepwoelen of uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,5 m onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage.
- e. Het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie.
- f. Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
- g. Het aanleggen en/of verharde van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

3.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- h. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- i. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het groen, de landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats, landschappelijke waarden en natuurwaarden, zoals brede landschappelijke structuren.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen en voorzieningen voor waterkering;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en hydrologische waarden van het water;
- c. groenvoorzieningen;

- d. wegen en paden met daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. nutsvoorzieningen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder lid a voor het realiseren van eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 8 m, waarbij de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verboden werkzaamheden

- a. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,50 m onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het vellen of rooien van bomen;
 4. het verwijderen van landschapselementen;
 5. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 6. het aanleggen en/of verharde van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

4.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn krachtens een verleende omgevingsvergunning, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. Werkzaamheden die tot doel hebben het landschappelijk inpassingsplan te realiseren zoals dit in de Bijlage is weergegeven.

4.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 4.4.1 onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden van de gronden.
- b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarbij niet meer dan één woning aanwezig mag zijn per bouwvlak;
- b. terras, tuinen, erven en terreinen;
- c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. De afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m.
- b. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 m.

5.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. De woningen mogen enkel binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 1000 m³.
- e. De dakhelling van een woning mag niet minder bedragen dan 20 °.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- d. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- e. De afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m.
- f. Een bijgebouw mag niet tegen het hoofdgebouw worden aangebouwd.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van ooievaarsnesten mag niet meer bedragen dan 7 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan 1 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in:

- a. Lid 5.2.1 onder a voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de weg mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. Lid 5.2.1 onder b voor het bouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

5.3.2 *Afwijking bouwregels woningen en bijbehorende bouwwerken bij woningen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3 onder e voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 15 m van het hoofdgebouw mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

5.3.3 *Afwijking bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 5.2.4 onder c voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere hoogte tot maximaal 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaarde landschappelijke inpassing vd Blauwe Steen' mogen de woningen uitsluitend in gebruik worden genomen als burgerwoning indien de natuur- en/ of landschapselementen zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels zijn gerealiseerd, worden beheerd en in stand worden gehouden.
- b. Gebruik als woning zoals bedoeld in lid 5.1 is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat in het plangebied het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen auto en fiets Gemeente Cuijk' en als zodanig in stand wordt gehouden.
- c. Gebruik als woning zoals bedoeld in lid 5.1 is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat hemelwater op eigen terrein in de grond wordt geïnfiltreerd.

5.4.2 *Afwijking voorwaardelijke verplichting*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 5.4.1 onder a, mits hierdoor de aard, omvang en doelstelling van de inpassing niet wijzigt en dit landschappelijk aanvaardbaar is.

5.5 **Welstand**

Voor woningen zoals bedoeld in artikel 5.1 gelden aanvullende welstandregels zoals deze zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 2 bij dit plan is opgenomen.

Artikel 6 **Waarde - Archeologie 5**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2 **Bouwregels**

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;

3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien uit het in sub b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sub b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verboden werkzaamheden

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt.
- b. Het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt.
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt.
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil.
- e. Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies.
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoord op een grotere diepte dan 50 cm.
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoord op een grotere diepte dan 50 cm.
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoord op een grotere diepte dan 50 cm.
- i. Het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoord op een grotere diepte dan 50 cm.
- j. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.
- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 6.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in lid 6.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;

3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen op of in gronden binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 5'.
- b. Aan de omgevingsvergunning voor de gronden, als bedoeld in lid 6.1, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden dat de sloopwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm vanaf 30 cm boven het maaiveld en minder worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige.
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door :

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie 5', geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is gekomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan één bouwlaag.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

8.2 Onoverdekte zwembaden

Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij (bedrijfs)woningen gelden de volgende regels:

- a. Onoverdekte zwembaden zijn uitsluitend toegestaan in de bestemming waarbinnen de (bedrijfs)woning is gelegen.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- c. De afstand tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
- b. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.
- c. Het gebruik van gronden ten behoeve van paardenbakken.
- d. Het gebruik van gronden en gebouwen voor speelautomatenhal, bingoal, discotheek of dancing.

9.2 Beroep- en bedrijf-aan-huis

In de bestemmingen waarin een (bedrijfs)woning is toegestaan of na een omgevingsvergunning mogelijk kan worden gemaakt, is ongeschikt aan deze bestemmingen de uitoefening van een beroep-aan-huis of een bedrijf-aan-huis toegestaan als medegebruik, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. Het betreft een dienstverlenend of ambachtelijk beroep of bedrijf met een ruimtelijke uitwerking en uitstraling in overeenstemming met de functie wonen, zoals administratieve, juridische, (para-)medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee vergelijkbare beroepen en bedrijven.
- b. Het medegebruik blijft van ongeschikte betekenis en de woonfunctie blijft in ruimtelijke en visuele zin primair.
- c. Het betreft geen beroep of bedrijf waarvoor een milieuv vergunning verleend moet worden of een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet milieubeheer.
- d. Er is geen sprake van detailhandel, waaronder in ieder geval begrepen de verkoop over de toonbank en het ophalen van goederen na elektronische betaling.

- e. Het beroep of bedrijf heeft geen structurele verkeersbewegingen tot gevolg, veroorzaakt door bezoekers en laden en lossen.
- f. De benodigde parkeervoorzieningen voor de (bedrijfs)woning en het beroep of bedrijf worden op eigen terrein gerealiseerd.
- g. Het medegebruik blijft beperkt tot de bewoners van de woning.
- h. Het medegebruik blijft beperkt tot maximaal 35% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m².
- i. De reclame-uitingen zijn onverlicht, hebben een maximale oppervlakte van 0,2 m² en een maximale bouwhoogte van 1,2 m.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Funnel

Al dan niet in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, geldt ter plaatse van de aanduiding 'funnel' ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanten een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 150 m boven NAP ; in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen.

10.2 Radarverstoringsgebied

Al dan niet in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, geldt ter plaatse van de aanduiding 'radarverstoringsgebied' een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 65 m boven NAP.

10.3 Accentgebied boom- en vaste plantenteelt

Binnen het agrarisch bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'boom- en vaste plantenteelt' zijn, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, hoge teeltondersteunende voorzieningen toegestaan mits de afstand tot (bedrijfs)woningen op naast gelegen percelen niet minder bedraagt dan 25 meter en de hoogte niet meer bedraagt dan 5 m.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijking

11.1.1 Kleinschalig logeren

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels voor het toestaan van kleinschalig logeren bij agrarische bedrijven en woningen, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. De logeerplaatsen dienen een plek te krijgen binnen de bestaande bebouwing.
- b. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van het kleinschalig logeren mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte tot een maximum oppervlakte van 150 m².
- c. Voldaan wordt aan het bepaalde in lid 11.1.6.

11.1.2 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels voor het toestaan van kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven, gemengd, en woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het aantal kampeerplaatsen mag niet meer bedragen dan 25.
- b. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van het kleinschalig kamperen, mag niet meer bedragen dan 0,2 ha.
- c. De gronden die gebruikt worden voor het kleinschalig kamperen dienen direct te grenzen aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van het agrarische bedrijf of woning.
- d. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

- e. Het kleinschalig kamperen dient te passen binnen het toeristisch/recreatief beleid van de gemeente.
- f. Voldaan wordt aan het bepaalde in lid 11.1.6.

11.1.3 Bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft en voldaan wordt aan het bepaalde in lid 11.1.6.

11.1.4 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:

- a. Ten behoeve van kunstwerken (zoals beelden, etc.), geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m.
- b. Ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m.
- c. Voldaan wordt aan het bepaalde in lid 11.1.6.

11.1.5 Bouwen van (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken, waarbij geldt dat:

- a. Bij sloop van overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 15% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ en/of 15% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 250 m².
- b. Bij in te richten of te beplanten gronden als natuur mag 5% van de oppervlakte worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ en/of 5% van de oppervlakte mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 250 m².
- c. Voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 11.1.6.

11.1.6 Algemene voorwaarden

De onder 11.1.1 tot en met 11.1.5 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. De verkeersveiligheid;
- c. De sociale veiligheid;
- d. De milieusituatie;
- e. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
- f. De aanwezige waarden.

11.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 9.1 sub b, en toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:
 - 1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
 - 2. bewoning van een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen onder andere dient te blijken uit een positief advies van de onafhankelijke deskundige instantie;
 - 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 4. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m².
- b. Het bevoegd gezag trekken de omgevingsvergunning in, verleend op grond van het bepaalde onder a, in,

indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

11.3 Afwijken beroep- en bedrijf-aan-huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken het bepaalde in lid 9.2 en toestaan dat:

- a. Een volgens de Wet milieubeheer meldingsplichtige beroep of bedrijf wordt uitgeoefend, onder voorwaarde dat:
 1. Het beroep of bedrijf voldoet aan de regels omtrent meldingsplichtige inrichtingen van de Wet milieubeheer;
 2. Aan de overige voorwaarden uit lid 9.2 is voldaan.
- b. Detailhandel mogelijk is, onder voorwaarde dat:
 1. Het om producten gaat die specifiek ten dienste staan of voortkomen uit het beroep of bedrijf en daarmee direct verband houden;
 2. De detailhandel in economische en ruimtelijke zin ondergeschikt is aan het beroep of bedrijf;
 3. Aan de overige voorwaarden uit lid 9.2 is voldaan.
- c. Op de openbare weg wordt geparkeerd ten behoeve van het beroep of bedrijf, onder voorwaarde dat:
 1. Het fysiek niet mogelijk is te parkeren op eigen terrein;
 2. Het stedenbouwkundig niet verantwoord is te parkeren op eigen terrein;
 3. Uit de verkeerssituatie ter plaatse is af te leiden dat de verkeersaantrekkende werking en het parkeren niet tot structurele problemen in de verkeersafwikkeling zal leiden;
 4. Aan de overige voorwaarden uit lid 9.2 is voldaan.
- d. Maximaal één personeelslid niet als bewoner staat ingeschreven, onder voorwaarde dat:
 1. Aan de overige voorwaarden uit lid 9.2 is voldaan.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

12.2 Parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw of van een functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- b. Voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid dient te worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Cuijk, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- c. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a dienen in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

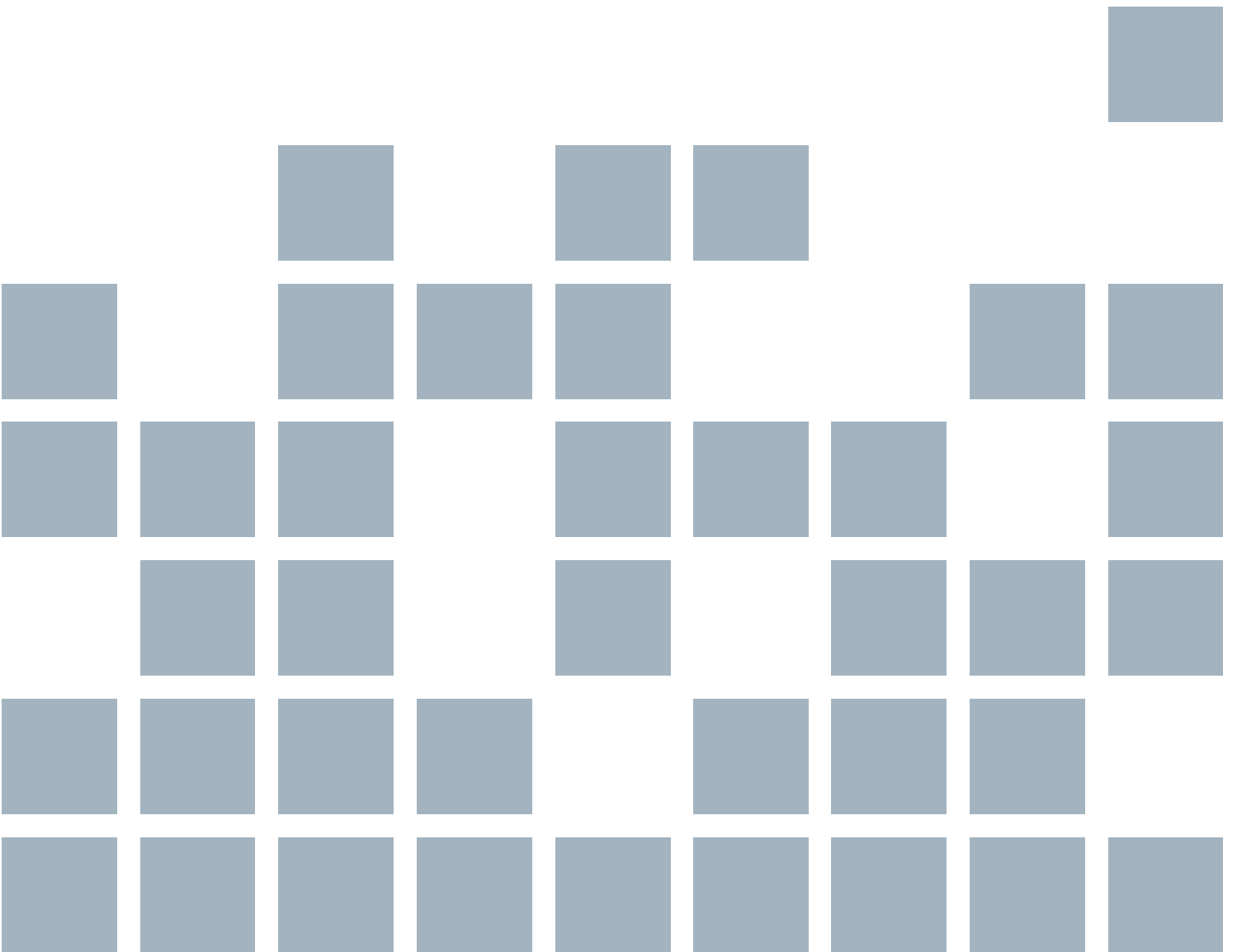
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauw Steen ong. Beers'.

Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Verbeelding





buro-sro.nl