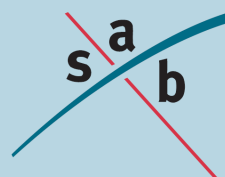


bestemmingsplan

Beers NB

Gemeente Cuijk

Datum: 21 juni 2010
Projectnummer: 90642
ID: NL.IMRO.1684.01BPbeersnb-VA01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	7
2	Huidige situatie	8
2.1	Ontwikkeling	8
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Funcities	8
3	Planbeschrijving	10
3.1	Beheersplan	10
3.2	Ontwikkelingen	10
4	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5	Uitvoeringsaspecten	24
5.1	Milieuaspecten	24
5.2	Fysieke aspecten	27
5.3	Economische uitvoerbaarheid	34
5.4	Handhaafbaarheid	34
6	Juridische verantwoording	35
6.1	Algemeen	35
6.2	Toelichting op de verbeelding	35
6.3	Toelichting op de regels	35
7	Procedure	39
7.1	Inspraak en overleg	39
7.2	Zienswijzen	40

Bijlage 1:
Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaai

Bijlage 2:

Integraal inventariserend veldonderzoek Cuijk

Bijlage 3:

Bodemonderzoek Burgemeester Thijssenstraat

Bijlage 4:

Bodemonderzoek Grotestraat

Bijlage 5:

Quick scan flora en fauna locatie Thomassen

Bijlage 6:

Eindverslag Inspraakprocedure

Bijlage 7:

Eindverslag vooroverleg

Bijlage 8:

Eindverslag zienswijzen

3

3

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Cuijk is bezig met het actualiseren van haar bestemmingsplannen. In het kader hiervan is op 29 juni 2009 het 'Actualiseringsprogramma bestemmingsplannen 2009-2010' vastgesteld.

De herzieningsplannen in het algemeen en het voorliggende bestemmingsplan "Beers NB" in het bijzonder zijn van een consoliderend karakter, waarbij de huidige ruimtelijke situatie is vastgelegd. Wijzigingen daarin worden mogelijk gemaakt voor zover zij passen binnen de geformuleerde beleidslijnen.

Ontwikkelingen waarvoor reeds een zelfstandige projectprocedure in het kader van artikel 19 WRO is doorlopen, worden meegenomen in de nieuwe planopzet. Het betreft de locaties volgend uit de ruimte-voor-ruimteregeling in Beers, alsmede enkele inbreidingslocaties en de locatie van de huidige Rabobank.

Bovendien is het merendeel van de hier geldende bestemmingsplannen ouder dan tien jaar. De gemeente Cuijk en haar inwoners hebben belang bij actuele bestemmingsplannen vanwege grotere rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en overzichtelijkheid. Getracht wordt in alle kernen dezelfde plansystematiek te hanteren.

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) dient een bestemmingsplan eens per tien jaar te worden herzien.

Met de herziening van de bestemmingsplannen, wordt een aantal doelen nagestreefd:

- aanpassing aan de nieuwe wetgeving;
- het aangeven van het actuele beleidskader;

De in de laatste jaren ontwikkelde milieuwetgeving is met name in oudere bestemmingsplannen niet opgenomen; verschillende aspecten op dit vlak zullen in de integrale herzieningsplannen worden verwerkt.

De herziening is beheersgericht, wat inhoudt dat zoveel mogelijk de feitelijk bestaande situatie wordt vastgelegd, en de geldende gebruiks- en bouwrechten als basis dienen. Indien wordt afgeweken van bovenstaande, dan wordt dit gemotiveerd in de plantoelichting.

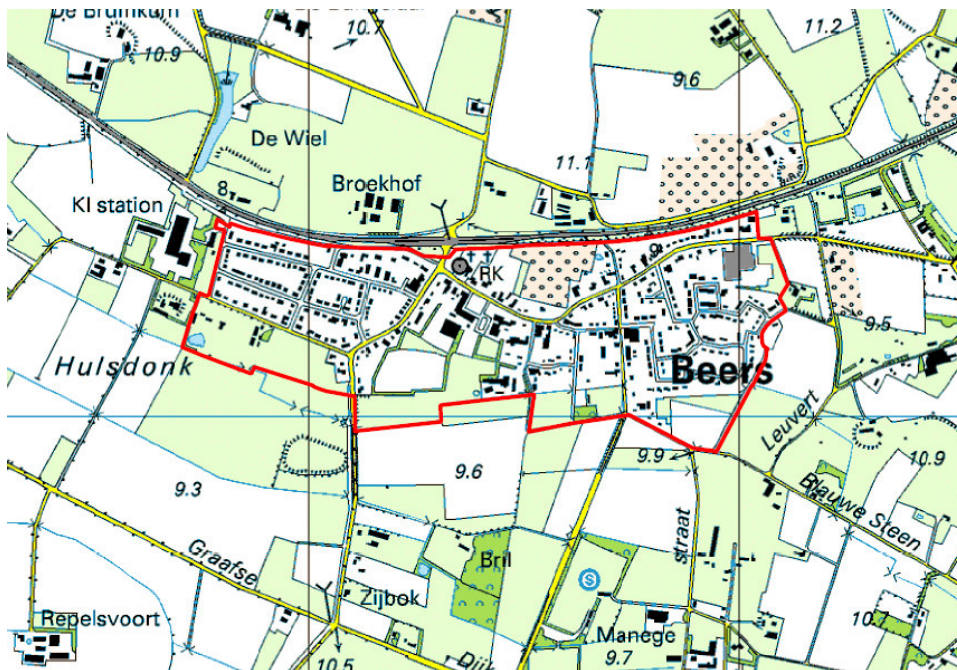
1.2 Plangebied



Figuur 1: Ligging van de kern Beers op de topografische kaart

Beers is een kern, gelegen in het landelijk gebied van noordoost Noord-Brabant, ten westen van Cuijk langs de A73. De kern Beers en de directe omgeving zijn weergegeven in figuur 1. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan omvat de bebouwde kom van de kern Beers. In figuur 2 is het plangebied aangegeven.

Ten oosten van de kern ligt de kern Cuijk, met direct ten oosten daarvan de Maas. Richting noordoosten is het nieuwe woongebied Heeswijkse Kampen in ontwikkeling, gelegen in en aan de Heeswijkse Plas, met noordelijk daarvan de haven van Cuijk. De kern Beers heeft overwegend een woonfunctie, met daarin enkele andere functies zoals bedrijven en horeca. De kern bevat met name vrijstaande en dubbele woningen met tuin.



Figuur 2: Plangebied bestemmingsplan Beers

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt - nadat het van kracht geworden is - de vigerende regelingen uit een aantal bestemmingsplannen. Tot op dat moment geldt voor het plangebied dus hetgeen planologisch is geregeld in deze bestemmingsplannen, hieronder genoemd.

- Bestemmingsplan “Kern Beers” (grotendeels opgenomen in het bestemmingsplan “Kern Beers Oost, 1e + 2e fase” en het bestemmingsplan “Kern Beers West”), vastgesteld door de raad op 29 januari 1962 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 oktober 1962;
- Bestemmingsplan “1e herziening voorschriften plan van uitbreiding Kern Beers”, vastgesteld door de raad op 13 januari 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 juni 1983;
- Bestemmingsplan Kern “Beers-Oost” 1e fase, vastgesteld door de raad op 28 juni 1974 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 maart 1975;
- Bestemmingsplan 1e herziening voorschriften bestemmingsplan kern “Beers-Oost” 1e fase, vastgesteld door de raad op 13 januari 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 augustus 1983;
- Bestemmingsplan Kern “Beers-Oost” fase 2, vastgesteld door de raad op 30 juli 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 juni 1978;
- Bestemmingsplan “Tussen de Molens”, vastgesteld door de raad op 13 juli 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 augustus 1980;
- 1e herziening bestemmingsplan “Tussen de Molens”, vastgesteld door de raad op 24 april 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 juli 1987;
- 2e herziening bestemmingsplan “Tussen de Molens”, vastgesteld door de raad op 17 augustus 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 oktober 1989;
- 3e herziening bestemmingsplan “Tussen de Molens”, vastgesteld door de raad op 21 maart 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 juni 1991;

- 4e herziening bestemmingsplan “Tussen de Molens”, vastgesteld door de raad op 10 mei 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 augustus 1993;
- Bestemmingsplan “Kern Beers-West”, vastgesteld door de raad op 28 april 1966 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 oktober 1966;
- 2e herziening bestemmingsplan voorschriften “Kern Beers-West”, vastgesteld door de raad op 25 september 1986, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 februari 1987 en bij Koninklijk Besluit 25 augustus 1988;
- 3e herziening bestemmingsplan “Kern Beers-West”, vastgesteld door de raad op 29 januari 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 mei 1987;
- 4e herziening bestemmingsplan “Kern Beers-West”, vastgesteld door de raad op 17 mei 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 juli 1990;
- Bestemmingsplan “Kerkehoek”, vastgesteld door de raad op 29 maart 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 augustus 1979;
- Bestemmingsplan “Kerkehoek, herziening Grotestraat 35 Beers”, vastgesteld door de raad op 3 juni 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 augustus 1996;
- Bestemmingsplan “Op de Hof 27”, vastgesteld door de raad op 25 augustus 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 mei 1984;
- Bestemmingsplan “Dorpshart Beers”, vastgesteld door de raad op 25 april 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 juni 1991;
- Bestemmingsplan “Dorpshart Beers, 1e herziening”, vastgesteld door de raad op 13 maart 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 mei 2000;
- Bestemmingsplan “Gildeweg e.o.”, vastgesteld door de raad op 2 september 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 december 1993;
- Bestemmingsplan “Herziening Gildeweg 19 Beers”, vastgesteld door de raad op 1 oktober 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 19 december 1996.
- Bestemmingsplan “Mantelzorgbeleid 2006”;
- Partiële herziening 2005 bestemmingsplannen Beerse overlaat, Buitengebied Cuijk en Buitengebied Haps”.

Voorliggend plan herziert tevens alle uitwerkingen, wijzigingen en vrijstellingen ex artikel 19 WRO van de bovengenoemde plannen voor wat betreft het aangegeven plangebied en ook alle gevoerde artikel 19-procedures.

Recente vrijstellingsprocedures ex artikel 19 WRO hebben betrekking op:

- De realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen;
- De uitbreiding van de dr. Jan de Quayschool met één klaslokaal;
- De bouw van drie woningen aan de Broekhofsestraat 1;
- De realisatie van een muziekkiosk op het Burgemeester van den Braakplein;
- De aanleg van een vierde tennisbaan, het verleggen van een minibaan en de uitbreiding van het bestaande paviljoen van tennisvereniging Play Back aan de Grotestraat 10;
- De herbouw van een opslagloods aan de Gildeweg 10;
- De verbouw van het pand van de Rabobank op de hoek van de Jan van Daalstraat en de Burgemeester Thijssenstraat tot 3 commerciële ruimten en 12 appartementen.

Momenteel lopen binnen het plangebied geen procedures. Tevens lopen er geen procedures in de omgeving van de kern, die van invloed zijn om het plangebied van de kern Beers.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de historie en de huidige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de planuitgangspunten (beheer en ontwikkelingen).

In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid behandeld. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in de uitvoeringsaspecten voor het voorliggende bestemmingsplan.

In hoofdstuk 6 wordt de juridische verantwoording gegeven. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

2 Huidige situatie

2.1 Ontwikkeling

Beers is van oudsher een agrarisch dorp. Beers heeft vooral bekendheid gekregen door de Beerse Overlaat. Dit was vroeger een laag gedeelte in de dijk. Bij overstromingsgevaar liep het water bij de Beerse Overlaat over de dijk, waardoor de druk op de rest van de dijken minder krachtig werd. Het gevolg was dat een strook grond tussen Beers en Den Bosch onder water kwam te staan.

Na de Maaskanalisisatie kwam een einde aan de overstromingen. Een monument langs de weg Beers-Gassel herinnert nog aan het moment waarop de Beerse Overlaat zijn functie verloor als gevolg van deze kanalisatie en het permanent verhogen van de dijk.

2.2 Ruimtelijke structuur

Beers is een kleine woonkern in het landelijk gebied. De kern is gelegen nabij het stedelijk gebied Cuijk. De kern Beers telt circa 1.800 inwoners. De belangrijkste straten van de kern zijn: Molenstraat-Grotestraat, Gildeweg, Burgemeester Thijssenstraat en Elstweg. De provinciale weg ten oosten van de kern vormt een barrière. De kerktoeren vormt een karakteristiek punt in de kern.

2.3 Functies

2.3.1 *Wonen*

Het woningbestand van Beers bestaat voor het merendeel uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen (waaronder enkele ruimte-voor-ruimtewoningen). Daarnaast komen geschakelde, cultuurhistorisch waardevolle woningen en woonwagenwoningen voor.

Per 1 januari 2009 bedraagt de woningvoorraad in Beers 682 woningen. Van de 682 woningen staan 528 woningen in het gebied van het bestemmingsplan "Beers NB". Daarnaast zijn in het plangebied 3 woonwagenstandplaatsen aan de Venstraat aanwezig.

2.3.2 *Agrarische bedrijvigheid*

Binnen de bebouwde kom bevindt zich één agrarisch bouwvlak. Daarnaast zijn agrarische gronden zonder bouwvlak binnen het plangebied gelegen.

2.3.3 *Groen*

In Beers staan 3 monumentale bomen voor de rooms-katholieke pastorie aan de Grotestraat 3, waaronder de *Fagus sylvestris* "Purpurea", geplant omstreeks 1860-1870. Aan het Burgemeester Van de Braakplein ligt een forse groenstrook. Daarnaast zijn in Beers aan de Broekhofsestraat, de Venstraat, de Korte Spruit, op de hoek van de Korte Spruit en Het Spoor, op de hoek van Het Spoor en De Vang, de Maalstoel en aan De Wieken kleine groenstroken gesitueerd.

2.3.4 Voorzieningen

Voor wat betreft de in het gebied aanwezige voorzieningen, kan onderscheid worden aangebracht in maatschappelijke voorzieningen (scholen, kerken, e.d.) en andere voorzieningen met een commerciële achtergrond (winkels, kantoren).

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen in Beers zijn geconcentreerd rond de Grotestraat. Aan de Grotestraat zijn de Parochie H. Lambertus, een begraafplaats, sporthal “De Kloosterhof”, een bibliotheek, een peuterspeelzaal en de voormalige gemeentewerf gesitueerd. Aan de W.P.F. Ghijssenstraat 2 is de enige basisschool van Beers, de “Dr. Jan de Quay school”, gevestigd. Een steunpunt voor ouderen is gesitueerd aan het Burgemeester Van de Braakplein.

Sport

Beers kent een aantal sportvoorzieningen. De meeste sportvoorzieningen zijn buiten de bebouwde kom van Beers gesitueerd. In de bebouwde kom Beers ligt aan het Burgemeester Van de Braakplein een tennispark.

Commerciële voorzieningen

In het plangebied is een beperkt aantal bedrijven gesitueerd. Het betreft horecagelegenheden, detailhandelsvestigingen, bedrijven en kantoren. Deze voorzieningen veroorzaken geen noemenswaardige hinder op de omgeving..

2.3.5 Verkeer en vervoer

Openbaar vervoer

De busverbindingen in het land van Cuijk zijn als slecht te kwalificeren. De frequentie van de lijnen is laag en veel kernen zijn 's avonds helemaal niet te bereiken. Bij een aantal verbindingen is sprake van bussen die alleen op afroep rijden en minimaal 1 uur van te voren besteld moeten worden.

Een goed functionerend openbaar vervoer kan een belangrijke bijdrage leveren aan het beperken van de automobiliteit en is met name voor een kern als Beers van belang in verband met het behoud van de leefbaarheid.

Wegenstructuur autoverkeer

Beers ligt nabij de A73, de verbindingsweg van Nijmegen naar Venlo. Ten noorden van Beers ligt de N321 van Cuijk naar Grave.

Voor de gehele bebouwde kom van Beers geldt een 30 km/uur regime. Deze inrichting is het gevolg van het door de gemeenteraad vastgestelde GVVP (Gemeentelijk Verkeers Veiligheidsplan), alsmede van de - in het kader van het rijksbeleid vastgestelde - Duurzaam Veilig fase I, die als doel heeft de verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers te verbeteren.

De verkeersstructuur van de wijzigingslocaties zal moeten aansluiten bij de bestaande verkeersstructuur.

Langzaam verkeer

Binnen de kern Beers zijn geen vrijliggende fietspaden gelegen. Er is regelmatig sprake van toeristisch langzaam verkeer naar de Kraaijenbergse Plassen.

3 Planbeschrijving

3.1 Beheersplan

Voorliggend bestemmingsplan “Beers NB” is een beheersplan. Dat wil zeggen dat de bestaande ruimtelijke situatie wordt bestemd en van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien. Binnen de bestemmingen zijn reële mogelijkheden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing en voor het in beperkte mate veranderen van het gebruik van grond en bebouwing gegeven. In alle gevallen gaat het daarbij om veranderingen in bebouwing en gebruik die samenhangen met de bestaande functie en daarom passen binnen een beheersgerichte bestemming. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen direct mogelijk gemaakt.

3.2 Ontwikkelingen

In 2002 heeft adviesbureau Companen in samenwerking met de gemeente een volkshuisvestingsonderzoek gehouden. Op basis van dat onderzoek is op 10 juli 2002 de Volkshuisvestingsrapportage gemeente Cuijk gepresenteerd. Na een brede discussie over deze rapportage heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 10 maart 2003 besloten dat het gemeentebestuur zich de komende (10/15) jaren terzake woningbouw en volkshuisvesting zal laten leiden door wat in het rapport van Companen naar voren is gebracht. In deze rapportage gaat het in het bijzonder om de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte, waaronder de behoefte in de kleine kernen.

De kwantitatieve behoefte, respectievelijk de hoeveelheid woningen die gebouwd mag/kan worden, is vastgelegd in het Woningbouwprogramma gemeente Cuijk 2005-2015. Het woningbouwprogramma is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2005.

Uitgaande van woningbouw voor de eigen behoefte zal volgens de volkshuisvestingsrapportage van 2002 van Companen de woningvoorraad in Beers per 1 januari 2019 gegroeid moeten zijn tot 732 woningen en per 1 januari 2020 tot 737. Tussen 1-1-2009 en 1-1-2019 betekent dat 50 woningen. Uitgaande van 1-1-2020 betreft het een toename van 55 woningen.

Voor de landelijke regio Land van Cuijk is als nadere uitwerking van het verstedelijkingsbeleid als genoemd in het voormalige Streekplan, een thematisch uitwerkingsplan opgesteld waarin de toekomstige woon- en werklocaties zijn bepaald. Om verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden in beeld te brengen is een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS) ontwikkeld dat aangeeft waar nog mogelijkheden voor uitbreiding liggen en waar verstedelijking uitgesloten is.

Als hoofduitgangspunt is gekozen voor het realiseren van woningbouw middels inbreidingsplannen (mede) in het kader van herstructurering. Inbreiding, herstructurering en intensivering hebben in een landelijke regio prioriteit.

In het licht van bedoeld beleid zijn in de afgelopen jaren al enkele woningbouwplannen gerealiseerd op specifieke inbreidingslocaties. Hier worden genoemd:

- verbouw van een bakkerij tot 2 woningen aan de Broekhofsestraat [herstructurering] en
- verbouw van een voormalig bankgebouw tot 12 woningen (en commerciële ruimten) op de hoek-Burg.Thijssenstraat/Jan van Daalstraat [herstructurering].

Voor de kern Beers is de bouwopgave tot 2020 (ca.) 55 woningen. Om die woningen op de korte(re) termijn te kunnen realiseren ligt het in de ogen van de gemeente voor de hand, en heeft het ook de voorkeur, om de ruimte te benutten die de voormalige gemeentewerf en (directe) omgeving biedt. Waar het sec. gaat om de voormalige gemeentewerf, met te slopen bedrijfsloodsen en opslagplaatsen, is het zo dat het feitelijk inbreiding c.q. herstructurering betreft.

Ook voor het aansluitend terrein geldt dat het in planologische zin adequaat is om hier woningbouw te realiseren. Gelet op een en ander is voor het totale gebied: voormalige gemeentewerf en aansluitend terrein in het centrum van Beers, in het bestemmingsplan de wro zone - wijzigingsgebied 2 opgenomen om uitbreiding van de woonbebouwing in zuidelijke richting mogelijk te maken.

De wro zone - wijzigingsgebied 2 geeft uiteindelijk voor de korte en middellange termijn voldoende mogelijkheden om in de woningbehoefte van Beers te voorzien. Pas voor de verdere toekomst, de lange(re) termijn, zou tegen die tijd overwogen moeten worden om woningbouw te realiseren aan de oostkant van het dorp, in het gebied tussen Beers en Vianen; eventuele transformatieruimte volgens het Uitwerkingsplan Land van Cuijk.

Volgens de kernenkaart behorende bij het DRS valt het gebied waarvoor de wro zone - wijzigingsgebied 2 geldt, binnen het zogeheten stedelijk gebied van Beers. Het DRS verzet zich dus niet tegen, respectievelijk biedt de mogelijkheid tot uitbreiding van de woonbebouwing in Beers in de aangegeven zuidelijke richting.

Ontwikkeling van de wro zone - wijzigingsgebied 2 voor woondoeleinden zal moeten passen binnen het gemeentelijk (meerjaren)woningbouwprogramma en het provinciaal volkshuisvestingsbeleid. Binnen niet al te lange tijd komt bij gebruikmaking van de wro zone - wijzigingsgebied 2 uitdrukkelijk aan de orde voor hoeveel woningen het betreffende gebied ruimte biedt en hoe de fasering zal zijn van de realisering van het nieuwe woongebied in zuidelijke richting. Dan kan ook rekening worden gehouden met de meest recente relevante gegevens en informatie, daaronder mede begrepen actuele ontwikkelingen op de woningmarkt.

In de Volkshuisvestingsrapportage gemeente Cuijk 2002 is ook ingegaan op de soorten woningen die de komende (10/15) jaren in de gemeente gebouwd -zouden- moeten worden; de kwalitatieve woningbehoefte. Wat daarover in de rapportage staat is richtinggevend.

Voor de gemeente Cuijk in het algemeen geldt dat in de woningbouw het accent verlegd moet gaan worden van traditionele eengezinswoningen naar woningen voor kleine huishoudens, waaronder voor ouderen. In de huursector moet in het bijzonder voor ouderen gebouwd worden. In de koopsector is toevoeging gevraagd in alle woningtypen en prijsklassen, vooral ook weer voor kleinere huishoudens; overigens niet alleen voor personen van oudere leeftijd, maar ook van middelbare leeftijd. En levensloop-

bestendige woningen bouwen, anders genoemd: nultredenwoningen, is een nieuw aspect binnen de woningbouwopgave voor de toekomst.

Naast de gemeentelijke volkshuisvestingsrapportage is er ook nog de Regionale Ontwikkelingsstrategie Wonen (ROSW) 2005-2015 als beleidskader. De ROSW is door de gemeenten in deze regio tezamen met de provincie opgesteld en is een uitvloeisel van het Uitwerkingsplan Land van Cuijk. De ROSW is in mei 2005 vastgesteld.

In de ROSW wordt gesteld dat vooral sociale huurwoningen zouden moeten worden gebouwd en goedkope koopwoningen. Dat is mede ten behoeve van starters op de woningmarkt. In de ROSW wordt tevens bevestigd dat de behoefte aan adequate woonruimten voor ouderen [geschikt, verzorgd, beschermd] groot is. In verband daarmee worden ook weer nultredenwoningen naar voren geschoven.

De woningbehoefte die in het algemeen geldt voor de (hele) gemeente en/of voor de regio kan niet zonder meer "omgezet" worden naar de schaal van en omstandigheden in een kleine kern als Beers. In een kleine kern gaat het vaak ook om maatwerk; op te maken, uit te werken en te realiseren in samenspraak met plaatselijke organisaties (bijvoorbeeld ouderenverenigingen) en de ter plaatse werkzame woningcorporatie. De ontwikkelingen betreffende de woningbehoefte en bouw mogelijkheden worden vooral in een kleine kern voortdurend en van dichtbij gevolgd.

Ook in Beers zijn er kansen voor woningbouw die beantwoorden aan de actuele kwalitatieve woningbehoefte. En de gemeente stimuleert dit. In reguliere omstandigheden richt de gemeente zich in kleine kernen voornamelijk op woningbouw voor starters en ouderen, c.q. oudere doorstromers die weer een woning vrijmaken voor anderen. Mede in dat licht tracht de gemeente -bovendien- te bereiken dat een belangrijk deel van de nieuwbouwwoningen wordt gerealiseerd in het goedkope(re) segment.

Genoemde uitgangspunten zijn al in praktijk gebracht. In 2006 zijn 12 woningen (appartementen) op de hoek Burg.Thijssenstraat/Jan van Daalstraat gerealiseerd. Het betrof de verbouw van een voormalig bankgebouw, waarvoor de bouwvergunning is verleend met toepassing van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Tenzij actuele ontwikkelingen een andere vraag c.q. behoefte teweegbrengen, zal het woningbouwbeleid dat aan de orde is ook gelden en bepalend zijn wanneer gebruik wordt gemaakt van de wro zone - wijzigingsgebied 2 wanneer het betreffende nieuwe woongebied wordt ontwikkeld. Huur- en koopwoningen realiseren in het goedkope(re) segment, voor kleine huishoudens, met name starters en ouderen, levensloopbestendig/nultreden. Hieraan aansluitend wordt tot slot overigens opgemerkt dat bouwen voor ouderen in kleine kernen steeds vaker niet meer los gezien kan worden van de mogelijkheid tot het bieden van zorg door de reguliere zorgaanbieders en het leveren van diensten en de aanwezigheid van voorzieningen in het algemeen.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Nota Ruimte (2005) (Structuurvisie)*

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 is vastgelegd in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het Rijk schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. De Nota Ruimte is door het Rijk op dit moment vastgesteld als structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

Aangaande steden, dorpen en bereikbaarheid staat borging van de basiskwaliteit centraal. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten alsmede borging van milieukwaliteit en externe veiligheid moeten hieraan bijdragen.

Bundeling betekent in deze dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Milieu en externe veiligheid worden verbeterd door normen en randvoorwaarden, corresponderend met de tenminste gewenste basiskwaliteit, vast te leggen en deze in een vroegtijdig stadium bij de (ruimtelijke) planvorming te betrekken.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Wel zijn enkele wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van woningbouw opgenomen. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het beleid zoals gesteld in de Nota Ruimte.

4.1.2 *Ontwerp-AMvB Ruimte (2009)*

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) heeft tot doel de rijksbelangen directer door te laten werken in gemeentelijke bestemmingsplannen. De inwerkingtreding van de AMvB Ruimte is voorzien voor medio 2010. De AMvB bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking trad.

De kern van de nieuwe Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal, respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Wel zijn enkele wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van woningbouw opgenomen. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de AMvB Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Interimstructuurvisie “Brabant in ontwikkeling”

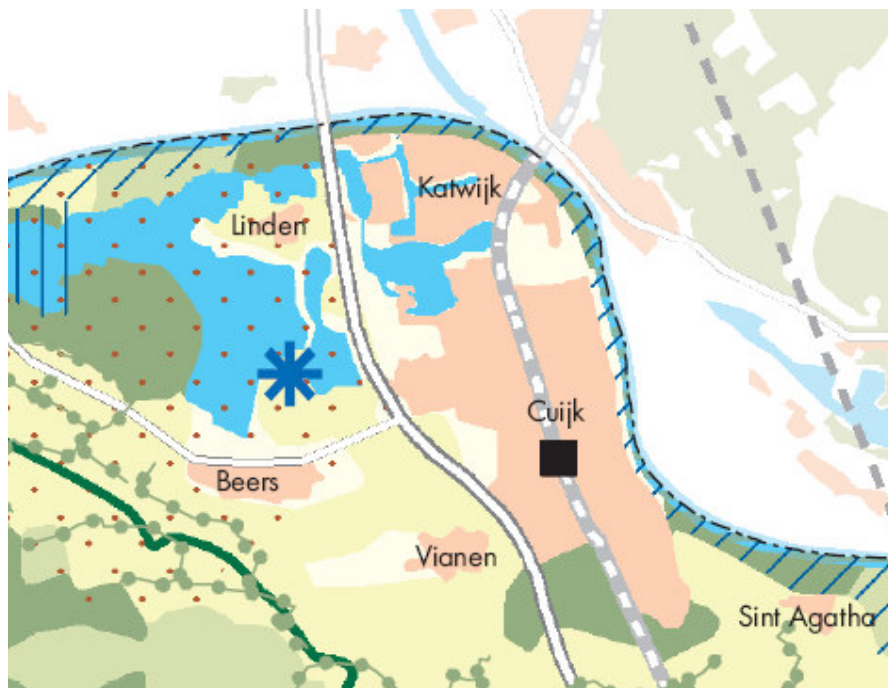
De Interimstructuurvisie (27 juni 2008) benoemt de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en werkt deze op hoofdlijnen in beleid uit. Het hoofdbelang van de provincie is zorgvuldig ruimtegebruik. Dit hoofdbelang wordt thematisch uitgewerkt in deelbelangen en -doelen. De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn vervolgens uiteengezet aan de hand van vijf leidende principes, welke een ruimtelijke inslag hebben en van belang zijn voor het provinciale schaalniveau. De vijf ruimtelijke principes zijn:

- Meer aandacht voor de onderste lagen;
- Zuinig ruimtegebruik;
- Concentratie van de verstedelijking;
- Zonering van het buitengebied;
- Grensoverschrijdend denken en handelen.

Door het accent op zuinig ruimtegebruik te leggen, wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Tegelijkertijd wil de provincie zo stimuleren dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde wijze vorm krijgen. Dit betekent dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk moeten worden benut. Zowel in stedelijke als landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. Zorgvuldig omgaan met de ruimte betekent, dat de mate waarin en de wijze waarop aan aspecten van zuinig ruimtegebruik vorm en inhoud wordt gegeven aan moet sluiten bij de specifieke ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse.

Beers is gelegen in de landelijke regio Land van Cuijk. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied door verstedelijking centraal. Uitgangspunt is dat het aansnijden van nieuwe ruimte pas aan de orde is, als blijkt dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen het bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende landelijke regio.

Bij de verdeling van het woningbouwprogramma over de stedelijke en de landelijke regio's geldt het uitgangspunt dat voor elke landelijke regio zoveel woningen mogen worden gebouwd als tenminste nodig zijn voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei, ofwel de groei die optreedt als het saldo verhuiskbewegingen op nul wordt gesteld.



LEGENDA	
Stedelijke regio	
Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)	
Ecologische verbingszone	
GHSnatuur / in combinatie met water	
GHSlandbouw	
AHS-landschap	
AHS-landbouw	
Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)	
Robuuste verbinding *	
Landschapsecologische zone	
Nationaal Landschap	
Openheid	

Figuur 3: Uitsnede plankaart Interimstructuurvisie

De plankaart van de Interimstructuurvisie laat zien dat de kern Beers aangeduid is als bestaand stedelijk gebied. Dit bestemmingsplan is beheersgericht. Wel zijn enkele wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van woningbouw opgenomen. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het beleid zoals vastgelegd in de Interimstructuurvisie.

4.2.2 Paraplunota ruimtelijke ordening

In de Paraplunota (1 juli 2008) staat de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid uit de Interimstructuurvisie. Deze nota vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de paraplunota wordt concreter aangegeven wat het beleid van de provincie is. Het beleid uit de paraplunota put hiervoor uit verschillende bestaande plannen, zoals het voormalige Streekplan (waarvoor nu de Interimstructuurvisie in de plaats is gekomen), de uitwerkingsplannen, reconstructieplannen, en verschillende

thematische nota's zoals de beleidsnota Ecologische bouwstenen en de beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling". Naast het overnemen van het bestaande beleid van deze plannen wordt op enkele punten nieuw beleid voorgesteld.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Wel zijn enkele wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van woningbouw opgenomen. Eventuele toekomstige ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het beleid zoals gesteld in de Paraplunota.

4.2.3 *Uitwerkingsplan Land van Cuijk*

Het beleid uit het voormalige Streekplan, ten aanzien van wonen en werken, is uitgewerkt in het Uitwerkingsplan Land van Cuijk. Het Uitwerkingsplan is een ruimtelijk plan op het regionale schaalniveau. In het plan wordt vastgelegd hoe het programma voor wonen en werken verdeeld wordt, welke locaties worden ontwikkeld en in welke volgorde en tempo dat programma gerealiseerd wordt.

Bij het opstellen van het Uitwerkingsplan was het in het Streekplan neergelegde beleid leidend. Tevens zijn andere plannen betrokken bij het opstellen van het uitwerkingsplan. Een van de belangrijkste is de StructuurvisiePlus Land van Cuijk (2001).

Voor de landelijke regio's blijft het uitgangspunt 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. Binnen dit beleidskader mag elke gemeente zoveel woningen bouwen als ten minste nodig zijn voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei. Het Uitwerkingsplan geeft op basis van de ruimtebehoefte voor de periode tot 2015 locaties aan die voor wonen of werken afweegbaar zijn. Voor de ruimtebehoefte na 2015 geeft het uitwerkingsplan een indicatie van potentiële woon- en werklocaties.

Gemeente Cuijk

Voor elke gemeente zijn specifieke richtlijnen opgenomen ten aanzien van deze ontwikkelingen. Zo wordt voor Cuijk gesteld dat voor het behouden van de regionale functie op het gebied van wonen, detailhandel, verzorging en bedrijventerreinen het van belang is om in ontwikkelingsmogelijkheden rond de hoofdkern Cuijk te voorzien. Het is bij verstedelijking van belang aan te sluiten op bestaande infrastructuur. Ook het station van Cuijk en de knooppunten rond de A73 zijn belangrijke locatiefactoren. Zwaartepunt voor verstedelijking in de gemeente komt daarom te liggen bij de kern Cuijk.

In Beers zijn geen nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen voorzien.

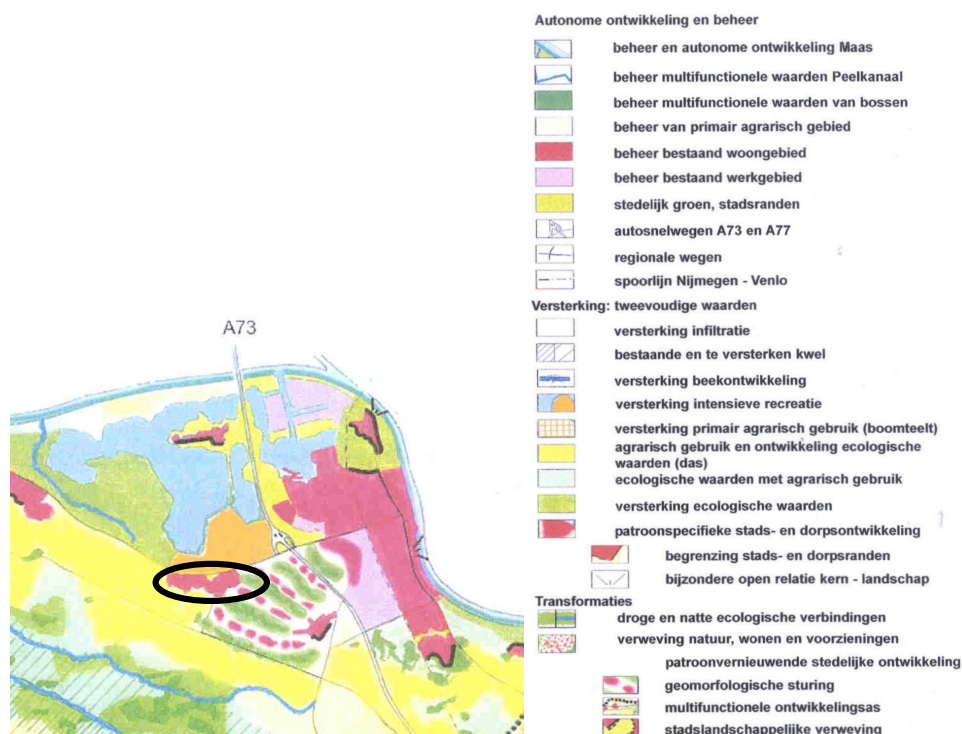
Rood-met-groen-koppeling

Voor alle uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen moet inzichtelijk zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied. Uitgangspunt hierbij is dat in de grondprijs voor stedelijke uitbreidingsplannen een bedrag wordt opgenomen dat voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied bestemd wordt. Wanneer gemeenten de rood-met-groen-koppeling op een andere wijze willen regelen kan hierover in overleg getreden worden met de provincie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 StructuurvisiePlus Land van Cuijk

De StructuurvisiePlus Land van Cuijk (december 2000) is de gezamenlijke visie van de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en St. Hubert en Sint Anthonis, alsmede van de provincie Noord-Brabant op de ruimtelijke ordening in het land van Cuijk. De visie heeft tot doel te functioneren als een duurzaam en kwalitatief georiënteerd kader, waarmee de ruimtelijke ontwikkelingen in het Land van Cuijk zowel op korte, middel-lange en lange termijn kunnen worden gestuurd. Aandacht wordt geschonken aan de ruimtelijke vraagstukken met betrekking tot wonen, werken, recreatie, landschap en ecologie, landbouw en hydrologie.



Figuur 5: Uitsnede structuurbeeld in de StructuurvisiePlus Land van Cuijk

Met betrekking tot het ruimtegebruik in de kernen geldt dat intensivering van het ruimtegebruik in het actieprogramma voor de ontwikkelingsstrategie 2000-2010 is opgenomen. In het geval van verdichting mogen de kenmerkende eigenschappen en kwaliteiten van de dorpsstructuur niet worden aangetast. Tevens kunnen de mogelijkheden van revitalisering, herstructurering en efficiënt ruimtegebruik worden onderzocht.

Bij de ontwikkeling van nieuwe locaties (dit geldt voor zowel de locaties die reeds in het bestemmingsplan zijn voorzien, als nieuw aan te wijzen gebieden) dient rekening te worden gehouden met de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, zoals die op de geomorfologische en cultuurhistorische interpretatiekaart zijn aangeduid. Een middel om de geomorfologie en cultuurhistorie een plaats te geven binnen de planvorming is de zogenaamde cultuurhistorische effectrapportage (CHER). Aspecten die hierbij aan bod komen zijn, landschap, archeologie, historische geografie, histori-

sche bouwkunde en mensgebonden natuur. Door middel van een CHER wordt de waarde van de cultuurhistorische aspecten in lokaal en regionaal verband beschreven, ontstaat een indruk van de kwetsbaarheid van de cultuurhistorische waarden en wordt tenslotte advies gegeven voor behoud en inpassing van cultuurhistorische waardevolle elementen en structuren.

Wonen

Bij het bepalen van de locatie van nieuwe woningen dient rekening te worden gehouden met:

- Het benutten van de patroonmatige interne capaciteit in de kern en met het actief ontwikkelen van nieuwe structuurversterkende inbreidingslocaties en functiewijzigingen;
- Het realiseren van een patroonversterkende uitbreiding van de kern;
- Bebouwingsmogelijkheden elders binnen de onderkende cultuurhistorische occupatiepatronen.

In het Land van Cuijk is bekend welke locaties reeds in aanmerking komen voor woningbouwontwikkeling. De restcapaciteit is per 1-1-1999 geïnventariseerd en bedraagt 2.456 woningen. Van deze restcapaciteit is bekend tot welke “woonsfeer”-categorie ze moeten worden gerekend. Hierbij is de restcapaciteit getypeerd in de volgende drie woonsferen:

- 1 Binnen de bebouwde kom: compact bouwen in hogere dichtheid nabij de voorzieningen, zowel gestapeld als grondgebonden ten behoeve van veelal kleine huishoudens (senioren en jongeren). Deze categorie bevat ook intensivering in de kleinste kernen en eventuele hergebruiksmogelijkheden in bebouwingslinten;
- 2 Aan de randen: bouwen in lagere c.q. traditionele dichtheden in uitbreidingsgebieden, met name eengezinswoningen voor een brede markt;
- 3 Buiten de kernen: woonparken en bijzondere woonvormen in lage dichtheden en landschappelijke setting.

Door de restcapaciteit, de locatie en de woonsfeer te typeren, kan ook de zoekbehoefte na benutting van de restcapaciteit beter worden gedefinieerd. Zo zou bij een grote behoefte aan bouwen voor ouderen en jongeren meer in de sfeer van herstructurering, intensivering en hergebruik (woonsfeer 1) kunnen worden gedacht. Bij de behoefte aan suburbaan bouwen met een verweving van ruimte en groen (woonsfeer 2), zouden daarentegen juist locaties aan of buiten de kernen moeten worden gevonden.

De kleinen kernen kunnen in principe alleen op zeer kleinschalige manier bouwen voor de lokale behoefte. Slechts op basis van goede stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten kan uitbreiding in overweging worden genomen. In sommige gevallen zal er voor kunnen worden gekozen om in principe geen uitbreidingsmogelijkheden meer beschikbaar te stellen.

In bepaalde kernen zal ter bescherming van het huidige waardevolle karakter van de kern niet of nauwelijks nieuwbouw moeten plaatsvinden, terwijl in andere kernen nieuwbouw juist een versterking kan betekenen van de bestaande ruimtelijke structuur. Ook kan het huidige karakter van een kern aanleiding geven tot het bouwen van bepaalde woningtypen en/of het hanteren van specifieke woningdichtheden.

Voorts dient de leefbaarheid van de kleine kernen op een integrale manier te worden benaderd.

Kleine kernen, zoals Beers, krijgen beperkte mogelijkheden om uit te breiden. Woningbouw is in ieder geval mogelijk via intensivering van de bestaande bebouwingsstructuur. Daarnaast geldt voor Beers dat eventuele uitbreidingsmogelijkheden moeten passen in de typerende visueel-ruimtelijke en functioneel-ruimtelijke patronen of dienen bij te dragen aan het versterken van het patroon.

Bedrijvigheid

Veel kernen (met name groeiklasse 1 en 2) hebben geen beschikking over een bedrijventerrein van enige omvang. In kernen, zoals Beers, waar nu sprake is van het ontbreken van een specifiek bedrijventerrein, moet van ontwikkeling ook geen sprake zijn. Het bestaande woonkarakter van dergelijke kernen zou daardoor aangetast kunnen worden en bovendien biedt de concentratie van bedrijvigheid in een beperkt aantal kernen voordelen ten opzichte van het spreiden over meerdere kernen.

In de kleinste kernen zonder bedrijventerrein zijn slechts incidentele kleinschalige bedrijfsvestigingen mogelijk met inachtneming van de patroonspecifieke kenmerken van de betreffende kernen. In dergelijke kernen bestaan veelal mogelijkheden voor de incidentele vestiging van een beperkt aantal kleinschalige bedrijfjes binnen de bestaande structuur, zonder dat hierdoor de woonkwaliteit aangetast wordt.

Dit stelt wel eisen aan de maximale toelaatbare milieucategorie (maximaal milieucategorie 1 en 2) en beperkingen ten aanzien van de doorgroeimogelijkheden van deze bedrijven.

Beers

Beers heeft een dicht wegenpatroon en daardoor een enigszins versnipperde bebouwing. Het ligt in een gebied dat wordt begrensd door een aantal lange lijnen: de regionale weg, de autosnelweg A73 en de Graafse Dijk. Karakteristiek voor het occupatiepatroon in de omgeving van Beers zijn de sliertvormige linten die een geomorfologische oorsprong hebben, namelijk de oude stroomruggen. Er heeft plaatselijk een verdikking plaatsgevonden van de slierten. Dit patroon is te definiëren als een patroon van geclusterde linten, waar sprake is van een grote diversiteit in ruimtelijke inrichting en gebruik.

Tussen de kernen Beers en Vianen ligt een aandachtsgebied voor verstedelijking van het landelijk gebied.

4.3.2 Bestemmingsplan Prostitutiebeleid Cuijk 2001

Op 1 oktober 2000 is door een wijziging van het wetboek van Strafrecht het algemeen bordeelverbod opgeheven. Door de opheffing van het bordeelverbod is de weg vrijgemaakt voor een integraal gemeentelijk prostitutiebeleid door middel van een facetbestemmingsplan.

Op 9 juli 2001 is door de gemeenteraad van Cuijk het bestemmingsplan "Prostitutiebeleid Cuijk 2001" vastgesteld. Het prostitutiebeleid van de gemeente Cuijk komt voort uit het vastgelegde regionale beleid.

In Beers is momenteel geen prostitutiebedrijf, seksinrichting, raamprostitutiebedrijf, escortbedrijf of sekswinkel gevestigd. Er wordt in het plan geen prostitutiebedrijf toegestaan. Elders in de gemeente (kern Haps) is reeds een dergelijk bedrijf gevestigd. Hiermee wordt voorzien in de vraag.

4.3.3 Bestemmingsplan herziening bijgebouwen stedelijk gebied

Op 8 juli 2002 is door de gemeenteraad van Cuijk de partiële herziening “Bijgebouwen stedelijk gebied” vastgesteld. Het doel van de partiële herziening is één bebouwingsregeling op te stellen voor bijgebouwen bij (burger)woningen in het stedelijk gebied van Cuijk.

Aanleiding voor de herziening is dat het grondgebied van de gemeente Cuijk wordt beheerst door circa honderd vigerende bestemmingsplannen. Veel van deze plannen dateren van vóór de gemeentelijke herindeling (1994) en zijn onder regie van verschillende gemeentebesturen, in samenwerking met diverse adviesbureaus, tot stand gekomen. Dit heeft er toe geleid dat uniformiteit tussen de plannen ontbreekt, zowel qua systematiek als inhoud. Deze verschillen worden als tekortkomingen ervaren.

Het streven is de regeling voor bijgebouwen, met de herziening “Bijgebouwen stedelijk gebied” te laten voldoen aan de volgende kwaliteitseisen: uniform, voor één uitleg vatbaar, eenvoudig, gericht op beoogd ruimtelijk beeld, juridisch houdbaar, maatschappelijk actueel.

De partiële herziening “Bijgebouwen stedelijk gebied” is van toepassing op het stedelijk gebied van de gemeente Cuijk. Het stedelijk gebied bestaat uit alle bestaande deelgebieden waar planmatige woonbebouwing het ruimtelijk beeld bepaalt. Het gebied bestaat globaal uit de kernen Cuijk, Beers, Haps, Katwijk, Linden, Vianen en St. Agatha.

Op het onderhavige plangebied is de regeling “Bijgebouwen stedelijk gebied” van toepassing.

Gelet op de behoefte aan standaardisering en uniformering, is bij het opstellen van de voorschriften aansluiting gezocht bij het NIROV-rapport “Op dezelfde leest” (1996).

De doeleindenomschrijving van “Bijgebouwen stedelijk gebied”:

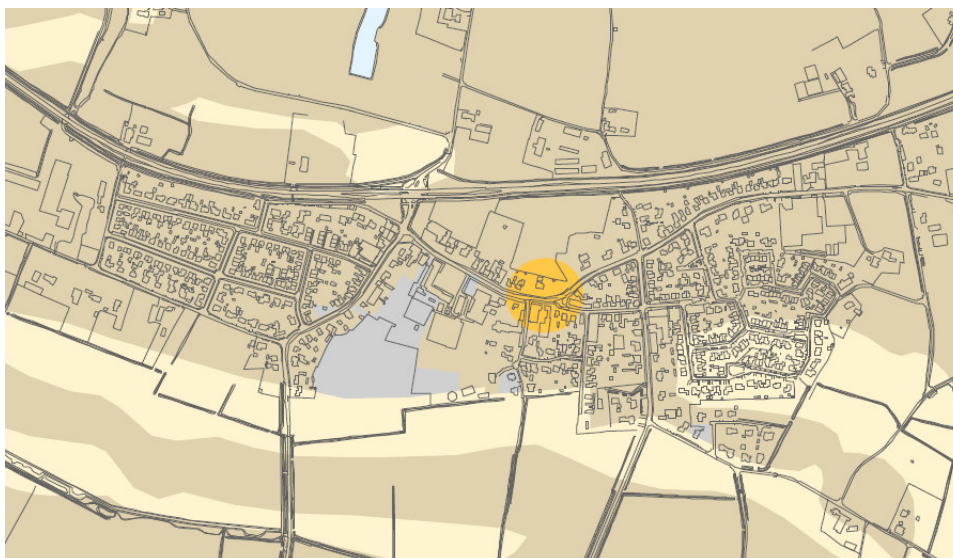
De regeling is globaal bekeken van toepassing op zijerven en achtererven bij burgerwoningen. De (woon)bestemming van het hoofdgebouw en van het voorerf op de desbetreffende percelen blijft onveranderd. In de regeling wordt benadrukt dat de zijerven en achtererven voor het wonen bestemd blijven. In combinatie met, en ondergeschikt aan het wonen, mag beperkt een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend. Met beperkt wordt bedoeld op de bepaling dat deze beroepsactiviteiten alleen in niet-vrijstaande bijgebouwen mogen plaatsvinden.

4.3.4 Archeologisch beleidsplan Cuijk 2009

De gemeente Cuijk heeft een bijzonder rijk bodemarchief. Op veel plaatsen zijn archeologische sporen aanwezig of te verwachten vanwege de bewoningsgeschiedenis gedurende de Romeinse tijd, maar ook vanwege nog aanwezige sporen uit de Prehistorie en de vroege en late Middeleeuwen. Het beleidsplan is dan ook opgesteld om aan te geven hoe de gemeente hiermee om gaat. Bij het beleidsplan hoort ook een archeologische beleidskaart (zie navolgende figuur voor een uitsnede hiervan voor de kern Beers).

In het beleidsplan is ook aangegeven hoe in bestemmingsplannen omgegaan dient te worden met archeologie en in de bijlage van het plan zijn voorbeeldregels opgenomen. De voorbeeldregels zijn gekoppeld aan de gebieden van de archeologische beleidskaart. Zoals op de beleidskaart te zien is, gelden voor Beers de aanduidingen

Waarde - archeologie 3 en 5 en lage verwachtingswaarde. Voor de delen met lage verwachtingswaarde geldt dat geen onderzoek noodzakelijk is. De Waarde - archeologie 3 en 5 houden onder anderen in dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 resp. 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter, bij de aanvraag om reguliere bouwvergunning een rapport dient te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van B&W voldoende zijn vastgesteld. Tevens geldt hier ook hier voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunningsplicht



Legenda

Beleid

- Waarde - archeologie 1 (rijksmonument); geen vrijstelling
- Waarde - archeologie 2 (gemeentelijk monument A); 32 m²
- Waarde - archeologie 3 (gemeentelijk monument B); 50 m²
- Waarde - archeologie 4; 250 m²
- Waarde - archeologie 5; 2500 m²
- Gebied met lage archeologische verwachting - geen onderzoek
- Gebied zonder archeologische verwachting - geen onderzoek
- Niet gekarteerd gebied a.g.v. aanpassing gemeentegrens

4.3.5 Monumentale bomennota gemeente Cuijk 2009-2019

Deze nota stelt de uitgangspunten vast voor het opstellen van een monumentale bomenlijst, dient ter voorkoming van het verstoren van de groeimogelijkheden van de boom en dient om ontwikkelingen tegen te gaan die de standplaatsen van de boom nadelig beïnvloeden. Daarnaast wil de gemeente de ontwikkeling van een duurzame, vitale en herkenbare boombeplanting in de gemeente stimuleren. Ter bescherming van de monumentale bomen, is een lijst opgesteld. De bomen van deze lijst worden vervolgens positief bestemd in de bestemmingsplannen. Hiermee krijgen deze bomen een feitelijke, fysieke en juridische bescherming.

In het bestemmingsplan wordt naast de standplaats van de boom, ook de kwaliteit van de groeiplaats beschermd. De omvang van de groeiplaats betreft de maximaal te be-

reiken kruindiameter met inbegrip van een extra afstand van 2 meter. In de regels van het bestemmingsplan worden deze beschermende bepalingen opgenomen, onder andere door aan te geven dat het verboden is te bouwen binnen deze groeiplaats. bovendien mogen monumentale bomen niet gekapt worden zonder kapvergunning. Tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan is de lijst van monumentale bomen nog niet bekend en derhalve niet vastgesteld door de gemeenteraad.

4.3.6 Gemeentelijk Waterplan Cuijk 2008

De gemeente Cuijk en haar waterpartners (waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en waterleidingmaatschappij Brabant Water, gemeenten Land van Cuijk) hebben een integraal waterplan opgesteld. De aanleiding hiervoor was de omslag in het denken en beleid rond water gedurende de afgelopen jaren: *“In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen, is de nadruk komen te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem (duurzaamheidsprincipe).”* Deze beleidsomslag is vastgelegd op Europees niveau in de Kaderrichtlijn Water en op Rijksniveau in de 4e Nota Waterhuishouding, de nota Waterbeheer 21e Eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Op gemeentelijk niveau is deze beleidsomslag doorvertaald in de “Wet gemeentelijke watertaken”. Hierin zijn voor de gemeente een drietal zorgplichten opgenomen: hemelwater, grondwater en afvalwater.

Het waterplan heeft de status van kaderstellend beleidsplan. Het plan is hierdoor een “parapluplan” voor andere gemeentelijke plannen waarin water een rol speelt. Het plan kent echter geen directe planologische doorwerking. De zeven waterdoelen en streefbeelden dienen wel door te werken in ruimtelijke afwegingen. Deze waterdoelen zijn echter nog te weinig concreet om gebiedsspecifieke maatregelen uit te werken. De doelstellingen zijn daarom uitgewerkt als gebiedsspecifieke streefbeelden voor stedelijk-, landelijk-, en natuurlijk gebied.

In het plangebied speelt het aspect water een beperkte rol. Er zijn geen open water of sloten aanwezig in de kern waarvoor een streefbeeld kan worden opgesteld. In paragraaf 5.2.1 van dit bestemmingsplan wordt water als fysiek aspect in het plangebied behandeld. Tevens wordt in die paragraaf nog ingegaan op water in relatie tot het beleid neergelegd in de StructuurvisiePlus Land van Cuijk

4.3.7 Mantelzorgbeleid

De maatschappelijke vraag naar zorg-/woonmogelijkheden is aanleiding geweest tot het opstellen van een uniforme regeling voor het Land van Cuijk voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg. De uniforme regeling dient te voorzien in het realiseren van een gevarieerd aanbod van wonen en zorg op maat, waaronder ook huisvesting dichtbij kinderen, ouders of anderen kan vallen. Door huisvesting ten behoeve van mantelzorg te faciliteren kunnen tal van wederzijdse voordelen worden geboden, zoals de mogelijkheid langer zelfstandig te wonen, het voorkomen van vereenzaming en isolement, hulp in de huishouding van werkende ouders, etc. Het komt dus ook tegemoet aan een sociale (woon)wens.

Onder “mantelzorg” wordt verstaan “het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten or-

ganisatorisch verband". Om medewerking te kunnen verlenen aan het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte, dient sprake te zijn van mantelzorg als hierboven omschreven. Om te kunnen bepalen of sprake is van mantelzorg zal advies worden ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige instantie (bijv. Zorgnetwerk Land van Cuijk of het Regionale Indicatie Orgaan).

Uit de omschrijving blijkt dat de doelgroep ruim is gesteld en deze verder gaat dan de tot nu toe bekende ouder-kindrelatie. Om te voorkomen dat een woonperceel verwordt tot een (commerciële) opvanggelegenheid, mag per woonperceel maximaal één afhankelijke woonsituatie aanwezig zijn.

Het mantelzorgbeleid is algemeen geldend en wordt in elk nieuw bestemmingsplan juridisch verankerd, zo ook in het voorliggend bestemmingsplan. Voor het beleid zijn standaardregels geschreven die in dit bestemmingsplan in de bestemming "Wonen" zijn opgenomen.

5 Uitvoeringsaspecten

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodemkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient in het geval van incidentele bouwlocaties en bestaande bouwtitels beoordeeld te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Uitgangspunt is dat minimaal een historisch bodemonderzoek plaats dient te vinden, conform NVN 5725. Indien er sprake is van een verdachte locatie moet het historisch onderzoek worden aangevuld met een verkennend bodemonderzoek conform de geldende norm. Ook bij bestemmingswijziging naar een gevoeligere bestemming is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

In de kern Beers is op één locatie aan de Burgemeester Thijssenstraat 9 bodemverontreiniging aangetroffen. In 1996 is hier een inventariserend bodemonderzoek uitgevoerd en in 2001 een aanvullend grondwateronderzoek. De conclusie van dit laatste onderzoek was dat op grond van de analyseresultaten aangenomen kon worden aangenomen dat in het grondwater van de onderzoeklocatie geen relevante verontreiniging met minerale olie, vluchtige aromaten en naftaleen zat. Op deze locatie vindt echter op basis van dit bestemmingsplan geen directe nieuwe ontwikkeling plaats. Daarnaast is voor de wijzigingslocaties aan de Burgemeester Thijssenstraat en de Grotestraat een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Bij ontwikkeling van deze locatie dient nagegaan te worden of deze onderzoeken nog actueel zijn, of dat een actueel bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate verslechteren' en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB), genaamd: "Regeling niet

in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Projecten die de concentratie meer dan 3% van de grenswaarde van een stof verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³.

Deze 3%-grens is in een gelijknamige ministeriële regeling voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies gekwantificeerd als:

- woningen: 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met één ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare
- gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

In het voorliggend bestemmingsplan zijn enkele wijzigingsbevoegdheden naar woningbouw opgenomen. De woningbouwlocaties die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn volgens de hiervoor genoemde definitie 'niet in betekenende mate'. Op het moment dat van een wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt wordt, zal echter op nieuw getoetst moeten worden aan de voorwaarden van 'niet in betekenende mate'

5.1.3 Geluidshinder

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 en 82 van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen, niet zijnde woonerven of 30 km/uur wegen, een zone waarbinnen de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevel van woningen niet meer mag bedragen dan 48 dB (de voorkeursgrenswaarde). Voor nieuwe woningen kan onder voorwaarden een hogere grenswaarde worden vastgesteld, indien uit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De hogere grenswaarde moet op grond van artikel 76 van de Wet geluidhinder zijn vastgesteld vóór de vaststelling van het bestemmingsplan waarin de nieuwe woningen worden geprojecteerd of mogelijk worden gemaakt.

De bebouwde kom van Beers is in zijn geheel aangewezen als 30 km/uur gebied. Er geldt dus geen onderzoekszone langs de wegen in het plangebied. Wel ligt een gedeelte van het plangebied binnen die onderzoekszone van de provinciale weg. Als gevolg van deze ligging is voor de wijzigingslocatie akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor het uitgevoerde onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1.

Uit de berekeningen van het RMB blijkt dat op de toetspunten 6 t/m 12 en 15 wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op de toetspunten 1 t/m 5, 13 en 14 wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden, maar wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Het wijzigen van de locaties naar geluidgevoelige bestemmingen is daarmee mogelijk.

Uit het onderzoek blijkt dat op alle aangegeven locaties de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen mogelijk is. Voor de toetspunten 1 t/m 5, 13 en 14 wordt een ontheffing voor hogere grenswaarden aangevraagd. Deze ontheffing dient voor vaststelling van het bestemmingsplan verleend te zijn.

Industrielawaai

Ingevolge artikel 53, eerste lid, van de Wet geluidhinder dient voor elke binnen een gemeente gelegen terrein, waarop de vestiging mogelijk is van in artikel 16 van deze wet bedoelde inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, een rond dat terrein gelegen zone vast te worden gesteld, waarbuiten de geluidsbelasting, vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Het plangebied ligt niet binnen een als zodanig bepaalde zone.

5.1.4 *Bedrijvigheid*

Er komen alleen bedrijven in milieucategorie 1 en 2 voor in het plan en een tankstation dat inpasbaar is in de woonomgeving. In de kern bevindt zich geen bedrijventerrein. In de regels van dit bestemmingsplan worden binnen de bestemming Bedrijf bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG 2009) toegestaan, alsmede bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn hieraan, mits het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, Bevi-inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft. In de bijlage bij de regels, is de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn enkele wijzigingsbevoegdheden naar woningbouw opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden leggen geen beperkingen op voor de aanwezige bedrijven.

5.1.5 *Externe veiligheid*

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid heeft dus vooral betrekking op zogeheten risicovolle bedrijven en op transport: de wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Inrichtingen

In het plangebied bevinden zich geen lpg-punten, geen opslag van gevaarlijke stoffen (chemisch of explosief) en geen leidingen die in het kader van externe veiligheid van belang zijn.

Transport van gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het plangebied is een spoorlijn, een rijks- en provinciale weg en een belangrijke vaarweg gelegen. Ten noorden van de provinciale weg ligt een doorgaande gasleiding. De 1% letaliteitgrens van de leiding ligt op 95 meter. De planontwikkeling vindt dus plaats binnen de invloedssfeer van deze leiding. De 100% letaliteitgrens ligt op 50 meter van de leiding. Gezien het conserverende karakter van het plan is binnen dit gebied sprake van geen of een geringe toename van het groepsrisico.

Spoorweg Venlo-Nijmegen

Op basis van de gegevens uit de Risicoatlas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan (juni 2001), kan gesteld worden dat zowel het individueel risico als het groepsrisico in het plangebied niet in geding zijn. Uit de vervoergegevens blijkt dat het spoor niet gebruikt wordt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Rijksweg A73

In de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (24 maart 2003) zijn de resultaten weergegeven van de onderzoeken naar externe veiligheid langs de hoofdwegen in Nederland. Voor de A73 geldt dat de risicocontour gelegen is op een afstand van 50 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 2 kilometer van de Rijksweg.

Provinciale weg

De provinciale weg is een route voor gevaarlijke stoffen. Het risicogebied ligt tot in het plangebied.

Maas

Voor de vaarwegen is een Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland opgesteld (20 februari 2003). Op grond van deze atlas kan worden gesteld dat er geen toxische stoffen worden vervoerd over de Maas en nauwelijks brandbare stoffen en gassen. Als gevolg hiervan kan gesteld worden dat zowel het groepsrisico als het plaatsgebonden risico langs de Maas ver onder de oriëntatiewaarden blijft.

Conclusie

Er zijn in de bestaande situatie geen beperkingen ten aanzien van externe veiligheid voor Beers. In het voorliggend bestemmingsplan zijn enkele wijzigingsbevoegdheden naar woningbouw opgenomen. De wijzigingsbevoegdheden leggen geen beperking op voor de aanwezige bedrijven. Ten aanzien van de risicocontour van de provinciale weg dient op het moment dat aan de wijzigingsbevoegdheid uitvoering wordt gegeven een actuele afweging gemaakt te worden.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Water

5.2.1.1 Keur waterschap Aa en Maas (geldend vanaf 30 december 2009)

De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering in beheer van het waterschap, waarbij onderscheid gemaakt wordt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of waterkeringen of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

5.2.1.2 Beleid Waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft beleidsuitgangspunten geformuleerd voor het duurzaam omgaan met water bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De beleidsuitgangspunten luiden als volgt.

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Bij alle nieuwe bouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Indien mogelijk, wordt alleen het vuile water aan de riole-ring aangeboden. Het schone hemelwater moet worden geïnfiltreerd in de bodem. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen, dienen geen uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen te worden toegepast.

Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik - infiltratie - buffering – afvoer”

In aansluiting op het landelijke beleid (Nationaal waterplan) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden, hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.

Waterbeheerplan Aa en Maas 2010-2015

Op 21 december 2009 heeft de Provincie Noord-Brabant goedkeuring gegeven aan het Waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas. Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat waterschap Aa en Maas de komende zes jaar, vaak in samenwerking met partners, gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. De belangrijkste acties uit het waterbeheerplan zijn:

- a Veilig en bewoonbaar gebied
 - 1 Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
 - 2 De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
- b Voldoende water
 - 1 De baggerachterstand verder wegwerken.
 - 2 De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
 - 3 Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- c Schoon water
 - 1 Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
 - 2 Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
 - 3 De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
 - 4 Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.

d Natuurlijk water

- 1 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
- 2 120 kilometer ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
- 3 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vis-passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
- 4 Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

5.2.1.3 Waterhuishouding

In de StructuurvisiePlus Land van Cuijk is een blauw wensbeeld geformuleerd. Het blauwe wensbeeld is gebaseerd op het hydrologisch systeem in het Land van Cuijk. Het functioneren van het hydrologisch systeem wordt bepaald door twee verschillende deelsystemen; het oppervlaktewatersysteem en het grondwatersysteem. Het hydrologisch systeem functioneert bij uitstek op regionale schaal.

In het Land van Cuijk is op grote schaal sprake van verdroging. Een te efficiënte afvoer van water en het gebruik van grondwater voor de winning van drinkwater en ten behoeve van de industrie en de landbouw, zijn hiervoor als redenen aan te wijzen. De waterkwaliteit (zowel grond- als oppervlaktewater) in het Land van Cuijk laat te wensen over. De kwaliteit van het grondwater wordt aangetast door de grote hoeveelheden meststoffen die in de landbouw vrijkomen. Ook de kwaliteit van het oppervlaktewater wordt nadelig beïnvloed door de meststoffen uit de landbouw en door ongezuiverde afvalwaterlozingen in het buitengebied en riooloverstorten.

Door onder andere kwelstromen te herstellen, infiltratie van neerslag en oppervlaktewater in hogere delen van het Land van Cuijk en in de laagste delen van het Land van Cuijk een hoger waterpeil te accepteren, kan verdroging worden tegengegaan. In veel gevallen zal dit echter wel betekenen dat de gangbare landbouw in de laagste delen van de beekdalen niet meer mogelijk zal zijn. Indien de landbouw plaats maakt voor bijvoorbeeld natuur, kan ook het waterbergend vermogen vergroot worden door de gronden direct aan de beek onder invloed van deze beken te brengen door de aanleg van minder steile oevers en plas-dras zones. Het merendeel van de beken in het Land van Cuijk heeft een verre van natuurlijk karakter en herbergt nog slechts weinig natuurwaarden. Door de beken aan te passen en te komen tot een meer natuurlijke waterhuishouding, kan een bijdrage worden geleverd aan het bestrijden van verdroging (langer vasthouden van water in een gebied) als aan het herstellen van de ecologische waarden van de waterloop (als verbindingzone of biotoop van specifieke soorten).

In gebieden waar zowel kwel als infiltratie binnen een korte afstand van elkaar voorkomt, kunnen deze hydrologische verschillen benut worden voor ontwikkeling van kenmerkende natuurlijke biotopen en/of een afwisseling in het grondgebruik.

Conclusie

Het hydrologisch systeem functioneert bij uitstek op regionale schaal. Het bevorderen van infiltratie en het koppelen van het grond- en oppervlaktewaterstelsel is de motor voor het herstel van het natuurlijke regionale watersysteem. Hierdoor wordt water vertraagd afgevoerd naar de Maas, neemt het bergend vermogen toe en de verdroging af. Door de toename van de infiltratie neemt de hoeveelheid schoon kwelwater toe en

is aanpassing van beken en waterlopen noodzakelijk om dit water te kunnen bergen. Tevens wordt de landschappelijke differentiatie in de regio versterkt.

5.2.1.4 Riolering

In de kern van Beers is een gemengd rioolstelsel aangelegd. Het rioolwater van Beers-Oost wordt via een gemaal opgevoerd naar Beers-West, waarna het via een gemaal van het waterschap afgevoerd wordt naar de RWZI in Haps. Om bij de aanwezige twee overstorten de vuilemissie terug te brengen, is bij iedere overstortlocatie een bergbezinkriool aangelegd.

5.2.1.5 Water in het plangebied

In het plangebied zijn twee waterlopen als water bestemd. Het betreffen twee leggerwatergangen in eigendom en beheer zijn van Waterschap Aa en Maas. Het zijn A-watergangen met als functie aan- en afvoeren van water binnen een gebied.

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een perceel (kadastraal bekend Cuijk sectie P nummer 1419) waarvan een gedeelte in het kader van de Keur aangemerkt wordt als 'volledig beschermd gebied'. Ten aanzien van deze gebieden gelden de bepalingen zoals opgenomen in de Keur.

5.2.1.6 Ontwikkelingen

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft beleidsuitgangspunten geformuleerd voor het duurzaam omgaan met water bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals ook opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De beleidsuitgangspunten luiden als volgt.

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Bij alle nieuwe bouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Indien mogelijk, wordt alleen het vuile water aan de riolering aangeboden. Het schone hemelwater moet worden geïnfiltreerd in de bodem. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen, dienen geen uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen te worden toegepast.

Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering – afvoer"

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden, hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft.

Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in de projectlocatie en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

- 1 De afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- 2 De omvang van grondwateraanvulling in de projectlocatie gelijk blijft of toeneemt;
- 3 De grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- 4 De (grond)waterstanden in de projectlocatie moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van de projectlocatie zelf;
- 5 De projectlocatie zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in de projectlocatie.

5.2.2 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen welke een beschermingszone hebben en hiermee een belemmering kunnen vormen voor eventuele toekomstige ontwikkelingen.

5.2.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.3.1 Algemeen

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ¹ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ² worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie. In paragraaf 4.3.4 is reeds het gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie en de doorwerking hiervan in dit bestemmingsplan aan de orde gekomen.

5.2.3.2 Bewoningsgeschiedenis Cuijk

Het karakter van de bewoningsgeschiedenis van Cuijk vanaf de Romeinse tijd laat zich onderscheiden in de bewoning van het gebied buiten het centrum van Cuijk of 'Het Land van Cuijk' en de bewoning in en rond het centrum van Cuijk of 'Het Hart van Cuijk'. Beide gebieden hebben hun eigen kenmerken waar het gaat om de menselijke bewoning en de zichtbaarheid van en het soort sporen die de bewoners hebben achtergelaten. Beiden kunnen niet los van elkaar gezien worden. De aanwezigheid van deze landelijke en stedelijke component en de aanwezigheid van de Romeinen in Cuijk maken Cuijk volgens Rijk en Provincie van nationaal en zelfs internationaal be-

¹ in situ = in de bodem [bewaren]

² ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren]

lang. Het internationaal belang is vooral gelegen in het feit dat het Castellum Ceuculum tot het einde van de Romeinse Tijd in functie blijft en dus aansluit op het regiem van de Frankische koningen die de start zijn voor de Middeleeuwen. De plaatsen in Noordwest Europa waar deze aansluiting van perioden bestudeerd kan worden zijn zeer zeldzaam. Op grond van onderzoeken in het Land van Cuijk blijkt dat het Maasdal bij Cuijk een zichtbare, continue bewoningsgeschiedenis kent die al een aanvang neemt in het Paleolithicum en sindsdien vrijwel onafgebroken bewoond is gebleven. De aantrekkelijkheid van het Cuijkse landschap door de eeuwen heen hangt samen met de vele gebruiksmogelijkheden die een constant veranderend en vruchtbaar rivierlandschap biedt. De Maas transformeert van een breed vertakt riviersysteem naar een ingesneden rivierdal. De nederzetting Cuijk komt tot ontwikkeling op de plaats waar de land- en waterwegen elkaar kruisen.

5.2.3.3 Integraal inventariserend veldonderzoek

In maart 2006 heeft Onderzoeks- en adviesbureau BAAC in opdracht van de gemeente Cuijk een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek verricht voor 18 plangebieden verspreid over de gemeente Cuijk. Eén van de onderzochte gebieden is de woningbouwlocatie Loeffen/Van Hees, achter de percelen Liefkeshoek 14 t/m 22. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een rapportage van 1 december 2006.

Het onderzoek van BAAC bestond uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Tijdens het bureauonderzoek is aan de hand van verschillende bronnen informatie verzameld over bestaande archeologische waarden. Op basis van het bureauonderzoek is vervolgens een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Bij het inventariserend veldonderzoek is dat verwachtingsmodel getoetst. Het inventariserend veldonderzoek bestond uit een karterend booronderzoek voor alle gebieden.

In Beers zijn het grasveld van het Burgemeester v.d Braakplein, het gebied aan de westzijde van de Burgemeester Thijssenstraat, nabij nummer 18 en 24, het plangebied Thomassen (omgeving gemeentewerf), het adres W.P.F. Ghijsenstraat 12 en het adres Vianenstraat 3 onderzocht. Geconcludeerd wordt dat door verstoring van het bodemprofiel aanwezigheid van een archeologische vindplaats aan het Burgemeester v.d. Braakplein uit te sluiten is. Ook nabij de Burgemeester Thijssenstraat zijn bij het booronderzoek geen archeologische indicatoren aangetroffen.

In het plangebied Thomassen, locatie wijzigingsbevoegdheid gemeentewerf, zijn enkele aardewerkfragmenten uit de 16^e tot 20^e eeuw aangetroffen. Er zijn echter geen archeologische indicatoren uit de periode van de jagers-verzamelaars-culturen waarvoor een hoge verwachting bestond aangetroffen. Er zijn behalve een intact bodemprofiel geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats uit de prehistorie gevonden. De scherven aardewerk zoals die zijn aangetroffen in de top van het profiel, doen vermoeden dat het materiaal met huishoudelijk afval als mest op de akker terecht is gekomen. Er is (vermoedelijk) geen sprake van een archeologische vindplaats uit die periode. De archeologische verwachtingswaarde kan dus naar beneden bijgesteld worden. Ook op de adressen W.P.F. Ghijsenstraat 12 en Vianenstraat 3 zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die van belang kunnen zijn.

5.2.3.4 Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en elementen

In 1988 is een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd voor de kern Beers.

Uit de cultuurhistorische inventarisatie blijkt dat de kern Beers vier Rijksmonumenten telt. Het betreft het raadhuis aan de Grotestraat 4, de H. Lambertuskerk aan het Kerkeveld 2, de toren van de H. Lambertus aan het Kerkeveld 2 en de calvariegroep, pie-ta en grafkruisen aan het Kerkeveld 2.

Naast Rijksmonumenten komen in de kern Beers MIP panden voor. MIP staat voor Monumenten Inventarisatieproject. MIP-panden zijn niet wettelijk beschermd, maar hebben wel cultuurhistorische waarde waar zorgvuldig mee omgesprongen moet worden. Het betreft de volgende panden:

Grotestraat 1	winkel en woonhuis
Grotestraat 3	pastorie
Grotestraat 6-8	voormalige boerderij
Grotestraat 10	Heilig Hart beeld
Grotestraat 11	eenlaags villa
Grotestraat 21	tweelaags villa
Grotestraat 22	eenlaags woonhuis
Grotestraat 27	tweelaags villa
Grotestraat 34	eenlaags woonhuis
W.P.F. Ghijssenstraat 3	woonhuis van een vroegere boerderij
Molenstraat 3	eenlaags villa

Tabel 3: MIP panden Beers

Deze panden dienen, vanwege hun cultuurhistorische en beeldbepalende waarde voor de omgeving (in zowel historisch als stedenbouwkundig opzicht) in het bestemmingsplan aanvullende bescherming te krijgen, met name wat betreft bouwmassa, kapvorm en dergelijke. Daarnaast zal bij een eventuele welstandstoets van (ver)bouwplannen, nadrukkelijk met de betreffende waarden rekening worden gehouden.

5.2.4 Flora en fauna

Beers bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. De Sint-Jansberg bij Plasmolen (L) is als Natura-2000 gebied in ontwerp. Gezien de afstand van bijna 4 kilometer en de fysieke barrière van de Maas wordt aantasting niet verwacht. Daarnaast liggen kleine flinters van de ecologische hoofdstructuur in en rond het plangebied. Aantasting of verstoring van de EHS wordt echter niet verwacht. Gebiedsbescherming is hiermee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Uit de gegevens op de Cd-rom Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant (juni 2002), blijkt dat de kamsalamander en de drijvende waterwiegzee zeker voorkomen in het plangebied. Daarnaast komen de volgende soorten

mogelijk voor in het plangebied: heikikker, poelkikker, rugstreeppad, vleermuis in bos of bomen en vleermuis in gebouwen.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft grotendeels een beheersmatig karakter. Het plan voorziet in beperkte nieuwbouwmogelijkheden. In het algemeen geldt dat er sprake kan zijn van negatieve effecten op leefgebieden en daarmee op eventueel voorkomende soorten. Tevens wordt het plangebied, volgens de CD-rom "Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant", omringd door een leefgebied voor dassen. In het leefgebied voor dassen moeten activiteiten worden uitgeoefend met voldoende respect voor de bestaansvoorwaarden van de das. Het gaat er dan met name om dat de burchten met rust worden gelaten, dat de dassen kunnen foerageren in het gebied en dat er voldoende landschappelijke structuren als houtwallen, begroeide slootkanten en dergelijke aanwezig zijn. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan overwegend een beheersmatig karakter heeft en het plangebied bovendien net buiten het leefgebied voor dassen ligt, is de verwachting dat er geen belemmeringen zijn voor de dassen.

In de wijzigingsvoorwaarden is bepaald dat door middel van onderzoek moet worden aangetoond dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van onder meer flora en fauna. Indien en zodra een wijzigingsplan wordt gemaakt, zal derhalve nader onderzoek plaatsvinden. Ten behoeve van de locatie Thomassen heeft in 2004 reeds een beoordeling beschermde soorten plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Op het moment dat uitvoering gegeven wordt aan de wijzigingsbevoegdheid zal dit onderzoek geactualiseerd worden.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor dit bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan vastgesteld, omdat in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. Indien niet tot een overeenkomst kan worden gekomen, wordt bij het opstellen van een wijzigingsplan een exploitatieplan voor de wijziging opgesteld. Kosten verbonden aan een wijziging van een bestemmingsplan zijn voor de ontwikkelaar van dat plan.

5.4 Handhaafbaarheid

Een eerste vereiste voor een goede handhaving is een handhaafbaar bestemmingsplan. Bij het ontwikkelen van de regels voor dit bestemmingsplan is daarom gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek. De regels dienen zo geredigeerd te zijn, dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Regels dienen duidelijke normen te bevatten die niet voor verschillende uitleg vatbaar zijn en tevens actueel en controleerbaar zijn. Ook dienen alleen regels te worden opgesteld, die de gemeente wil handhaven. Teneinde hieraan te voldoen is bij de actualisatie van bestemmingsplannen ervoor gekozen om de regels zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij landelijk ontwikkelde standaardwerken (SVBP2008). Dezelfde uitgangspunten zijn van toepassing op de verbeelding.

6 Juridische verantwoording

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “Beers NB” bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.3 Toelichting op de regels

6.3.1 Hoofdropzet

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en ontheffingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks-, ontheffings-, wijzigings- en procedureregels en een aantal andere min of meer standaard regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

Hoofdstuk 1 en 4 behoeven hier geen nadere toelichting. Hierna worden hoofdstuk 2 en 3 wel nader toegelicht.

Bij de totstandkoming van de regels van onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de SVBP2008 en het Handboek digitale bestemmingsplannen Land van Cuijk.

6.3.2 Bestemmingen

Het plangebied bevat de volgende bestemmingen:

Bestemming "Agrarisch"

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in de aangrenzende bebouwde kom.

Bestemming "Bedrijf"

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in het VNG-bestand Categoriele bedrijfsindeling van 2009 in de milieucategorieën 1 en 2, of daarmee vergelijkbare bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, vuurwerkbedrijven en/of Bevi-inrichtingen. Middels een aanduiding is aangegeven waar tevens een bedrijfswoning is toegestaan.

Bestemming "Centrum-1"

De voor Centrum-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor de functies detailhandel, horeca en kantoor. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is het wonen in gestapelde meergezinswoningen toegestaan. Daarnaast is met een aanduiding aangegeven waar bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Er kan onder voorwaarden ontheffing verleend worden voor bouwen buiten het bouwvlak. Binnen deze bestemming is een wro-zone - wijzigingsgebied 2 opgenomen, waarmee de bestemming gewijzigd kan worden ten behoeve van woningbouw. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden gekoppeld.

Bestemming "Centrum-2"

De voor Centrum-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is een bovenwoning toegestaan.

Bestemming "Detailhandel"

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven. Middels een aanduiding is aangegeven waar tevens een bedrijfswoning is toegestaan.

Bestemming "Groen"

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, plantsoenen en groenstroken, bermen en beplanting, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen met daaraan ondergeschikte verhardingen en met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Bestemming "Maatschappelijk"

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor levensbeschouwelijke instellingen en ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' voor een begraafplaats. De diverse functies zijn aangeduid, waardoor ze enkel op de betreffende locatie voor mogen komen. Onder voorwaarden kan ontheffing verleend worden voor het bouwen buiten het bouwvlak.

Bestemming "Verkeer"

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, paden, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen. Een muziekkiosk is aangeduid.

Bestemming Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen, bruggen en oeverafwerkingen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op deze gronden mag niet worden gebouwd. Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de bouw van bruggen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde advies in bij de waterbeheerder. Daarnaast is voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunning benodigd.

Bestemming Wonen-1

De voor Wonen-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengbouwde en gestapelde woningen. De typen woningen zijn afzonderlijk aangeduid. Binnen de bestemming Wonen-1 is tevens de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen voor cultuurhistorisch waardevolle woningen. Tevens zijn binnen de bestemming een kantoor en monumentale bomen aangeduid. Binnen de bestemming is een regeling opgenomen voor bijgebouwen en overkappingen, erkers, bouwwerken geen gebouwen zijnde en ondergronds bouwen. Daarnaast kan voor diverse kleinere afwijkingen en aan-huis-gebonden beroepen onder voorwaarden ontheffing verleend worden. Ook is een ontheffing opgenomen voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte en voor aan-huis-verbonden bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een aanlegvergunning nodig, wanneer er iets gesloopt wordt. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' kan onder voorwaarden een bouwvlak worden aangegeven.

Bestemming Wonen-2

De voor Wonen-2 aangegeven gronden zijn bestemd voor het wonen in woonwagens. Voor bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een regeling opgenomen. Van zowel de bouw- als gebruiksregels kan onder voorwaarden ontheffing verleend worden, voor bijvoorbeeld bouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak of aan-huis-verbonden beroepen.

Bestemming "Waarde - Archeologie 3"

De voor Waarde - Archeologie 3 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. Onder andere dient voor het bouwen de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 50 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Bestemming "Waarde - Archeologie 5"

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. Onder andere dient voor het bouwen de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een opper-

vlakke 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 burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.3.3 Algemene regels

De algemene regels bevatten een anti-dubbeltelbepaling, algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedure regels. Deze behoeven hier geen nadere toelichting.

7 Procedure

7.1 Inspraak en overleg

7.1.1 *Inspraak*

Ingevolge de Inspraakverordening Cuijk 1995 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Kern Beers" met ingang van 9 september 2004 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een aantal zienswijzen ingekomen. Het eindverslag van de inspraakprocedure is als bijlage 1 bij deze toelichting bijgevoegd. Naar aanleiding van de inspraakprocedure zijn de volgende wijzigingen in dit bestemmingsplan aangebracht:

- 1 Voor het perceel Grotestraat 8 wordt in de regels de mogelijkheid geboden voor het geven van creatieve cursussen en het exploiteren van een huiskamerrestaurant, conform het vigerende bestemmingsplan "Dorpshart 1^e herziening".
- 2 De bebouwingshoogte van bijzondere gebouwen (kerk, sporthal) is aangepast conform bestaande situatie.
- 3 Complex de Kloosterhof heeft de bestemming "Centrum" gekregen, wat beter overeenkomt met de vigerende bestemming "Dorpshart".
- 4 Complex de Wisse was in het voorontwerp foutief bestemd. Het is gecorrigeerd naar "Maatschappelijk".
- 5 Niet alle horeca- en detailhandelfuncties waren in het voorontwerp bestemd. Dit is aangepast.
- 6 Het Trefpunt heeft de bestemming "Centrum" gekregen, wat beter overeenkomt met de vigerende bestemming "Dorpshart".
- 7 De gronden achter het voormalige gemeentehuis hebben de bestemming "Centrum" gekregen, wat beter overeenkomt met de vigerende bestemming "Dorpshart".
- 8 Niet alle bedrijven waren in het voorontwerp bestemd. Dit is aangepast.
- 9 Binnen de bestemming "Detailhandel" is een ontheffing opgenomen om mogelijk te maken dat er tevens gewoond mag worden indien er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.
- 10 De bestemmingsgrens van de bestemming "Detailhandel" op het perceel Grotestraat 9 is aangepast.
- 11 Het toestaan van 6 bouwlagen op het perceel van de voormalige Rabobank aan de Burg. Thijssenstraat in het voorontwerp was een omissie en is aangepast naar maximaal 3 bouwlagen.
- 12 De maximaal toegestane hoogte van 12 meter op het perceel van de voormalige Rabobank aan de Burg. Thijssenstraat in het voorontwerp was een omissie en is aangepast naar maximaal 11 meter conform de vrijstelling.
- 13 De bestemming met bijbehorende regels voor Gildeweg 17 en 19 zijn aangepast conform het vigerende bestemmingsplan "Herziening Gildeweg 19 Beers".
- 14 Het bouwvlak van Burgemeester van Lithstraat 3 is aan de zijkant van de woning gesitueerd.
- 15 Op het perceel Gildeweg 18/20 is de vigerende bestemming "Detailhandel" teruggebracht.
- 16 Het perceel Grotestraat 30 is aangepast naar "Wonen".
- 17 Het perceel Grotestraat 26 is aan de achterzijde vergroot met 1 meter diepte.
- 18 De bestemming van Grotestraat 26 heeft de bestemming "Gemengd" gekregen.

- 19 Het bestemmingsvlak achter het perceel Grotestraat 27 is gelijkgetrokken met het bestemmingsvlak in het vigerende plan “Kerkehoek”.
- 20 Het bouwvlak op het perceel Grotestraat 27 is aangepast, zodat een groot deel van de bestaande bebouwing niet onder het overgangsrecht hoeft te vallen.
- 21 In de regels is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor mantelzorg, waar voorwaarden aan verbonden zijn.
- 22 De woning op perceel Elstweg 3, alsmede bijbehorend bouwvlak, is opgenomen conform bouwaanvraag.
- 23 Voor het perceel, kadastraal bekend sectie Q nr. 1747 is de mogelijkheid opgenomen een winkel op te richten.
- 24 Voor de bebouwing op het perceel Grotestraat 2 is een groter bouwvlak op maat opgenomen.
- 25 De regel voor “Horeca” is aangepast, waarbij een maximale inhoud voor een hoofdgebouw niet langer is opgenomen.
- 26 De regel voor “Horeca” is aangepast, zodat hoofd- en bijgebouwen, alsmede aanbouwen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Hier is een bebouwingspercentage aan gekoppeld.

7.1.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan “Kern Beers” toegezonden aan:

- 1 de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant te 's Hertogenbosch;
- 2 de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening-Zuid te Eindhoven;
- 3 Waterschap Aa en Maas te 's Hertogenbosch.

Het verslag van het vooroverleg is als bijlage 2 bij deze toelichting bijgevoegd. Een kopie van de overlegreacties is bijgevoegd als bijlage 3. Naar aanleiding van het vooroverleg zijn de volgende wijzigingen in dit bestemmingsplan aangebracht:

- 1 In de toelichting zijn de kwalitatieve uitgangspunten met betrekking tot de toekomstige woningbouw in de kern Beers toegevoegd.
- 2 In de toelichting is het beleidskader van het Waterschap opgenomen.
- 3 In de toelichting zijn de beleidsuitgangspunten in relatie tot duurzaam omgaan met water opgenomen.
- 4 Het oppervlakte water is apart bestemd als “Water”.

7.2 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan vanaf 4 maart gedurende zes weken ter inzage gelegen. Aan een ieder is bekendgemaakt dat gedurende deze termijn een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar gemaakt kan worden bij de gemeenteraad.

Gedurende deze termijn zijn 13 zienswijzen kenbaar gemaakt. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan is op 21 juni 2010 vastgesteld door de gemeenteraad..

Bijlage 1:

Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaa

Bijlage 2:

Integraal inventariserend veldonderzoek Cuijk

Bijlage 3:

Bodemonderzoek Burgemeester Thijssenstraat

Bijlage 4:

Bodemonderzoek Grotestraat

Bijlage 5:

Quick scan flora en fauna locatie Thomassen

Bijlage 6:

Eindverslag Inspraakprocedure

Bijlage 7:

Eindverslag vooroverleg

Bijlage 8:

Eindverslag zienswijzen