

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Buitengebied, Op den Berg 4

Gemeente Land van Cuijk

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Buitengebied, Op den Berg 4

Gemeente Land van Cuijk

IDN-nummer: NL.IMRO.1982.BPBuOpdenBerg4Maas-ON01

Status: ontwerp

Datum: 6 december 2023



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Huidige situatie en planvoornemen	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Planvoornemen	13
Hoofdstuk 3	Beleid	25
3.1	Rijksbeleid	25
3.2	Provinciaal beleid	29
3.3	Gemeentelijk beleid	30
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Bedrijven- en milieuzonering	33
4.3	Bodem	35
4.4	Geluid	35
4.5	Luchtkwaliteit	35
4.6	Externe veiligheid	35
4.7	Natuur	37
4.8	Water	40
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	42
4.10	Leidingen	43
Hoofdstuk 5	Juridische plantoelichting	45
5.1	Algemeen	45
5.2	Verbeelding	45
5.3	Planregels	45
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
Hoofdstuk 7	Procedure	49

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Tussen de kernen Maashees en Geijsteren ligt, ingeklemd tussen de Maas en Op den Berg/Maasheseweg, een recreatiestrook met een camping, restaurant en particuliere recreatiewoningen. Op het perceel Op den Berg 4 is in de huidige situatie een bestaande woning met bijgebouwen gelegen. Aan de overzijde van Op den Berg 4 is aan de Maas een volledig onbebouwd perceel gelegen dat wordt ingesloten door bestaande chalets/recreatiewoningen.

Het planvoornemen bestaat om op het perceel Op den Berg 4 de bestaande woning met bijgebouwen te slopen en te herbouwen. De bestaande woning met bijgebouwen is door een omissie niet meer bestemd als woonbestemming, dit wordt met voorliggend bestemmingsplanherziening hersteld. Tevens bestaat het voornemen om zes chalets, die op basis van het geldende bestemmingsplan qua bouwen en gebruik juridisch-planologisch reeds zijn toegestaan, op achterliggend perceel te realiseren. Aan de overzijde (noordkant) van Op den Berg bestaat het voornemen om twee chalets mogelijk te maken, welke op basis van het geldende bestemmingsplan qua bouwen en gebruik juridisch-planologisch eveneens reeds zijn toegestaan op onderhavige locatie. Hiermee is de realisatie van de in totaal 8 chalets binnen de huidige recreatieve bestemming op onderhavige locatie in beginsel toegestaan. Het plangebied is echter bestemd met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend regime'. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod op locatie en wordt de aanleg van de chalets niet direct toegestaan.

Rekening houdend met de dubbelbestemming leent de locatie zich toch uitstekend voor de realisatie van 8 chalets. De voorziene chalets zijn namelijk gesitueerd in een bebouwingslint van chalets. Met toestemming van Rijkswaterstaat bestaat de mogelijkheid om de chalets aan te leggen. Om hiervoor het bouwverbod op te heffen voor onderhavig planvoornemen moet de regeling met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend regime' aangepast worden en het geldende bestemmingsplan op dit punt herzien worden. De planologisch-juridische regelingen van de onderliggende enkelbestemmingen blijven (in de basis) ongewijzigd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is op grotere schaal gelegen tussen de kern Maashees (noordzijde), de kernen Geijsteren en Venray (westzijde) en de kern Wanssum (zuidzijde). Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Maas met aan de overzijde het recreatiegebied Leukermeer. Het plangebied is daarmee gelegen op de westelijke oever van de Maas, tussen de kernen Maashees en Geijsteren, op de provinciegrens tussen Noord-Brabant en Limburg. De verbindingsweg tussen de kernen Maashees en Geijsteren betreft Op den Berg (Brabants grondgebied) of Maasheseweg (Limburgs grondgebied). De weg is evenwijdig aan de Maas gelegen.



Ligging plangebied in breder verband

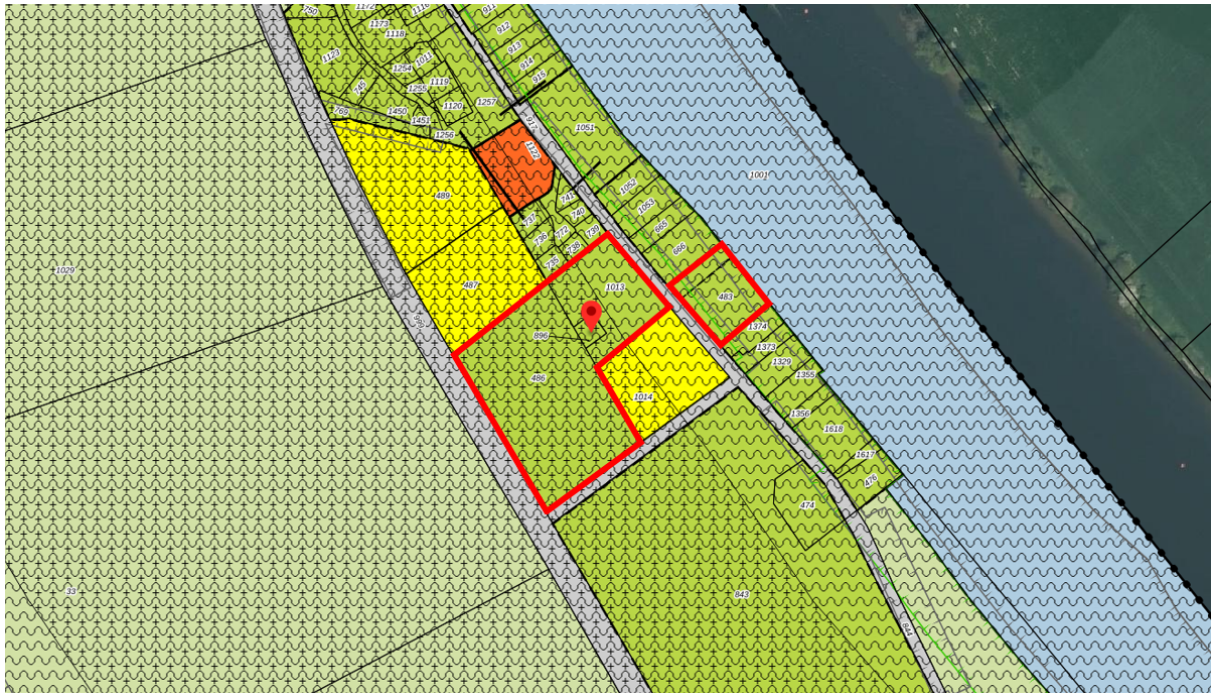
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Vierlingsbeek, sectie G, perceelnummers 483, 486, 896 en 1013.



BGT ondergrond met kadastrale gegevens en begrenzing plangebied rood omlijnd

1.3 Geldend bestemmingsplan

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' (deels onherroepelijk in werking, vastgesteld 30 april 2020) is het plangebied bestemd als 'Recreatie' (in combinatie de functieaanduidingen specifieke vorm van recreatie 25 en 26) met dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' (deels zuidwest zijde plangebied) en 'Waterstaat - Stroomvoerend regime'. Binnen het plangebied geldt tevens de gebiedsaanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' met ligging plangebied rood omlijnd

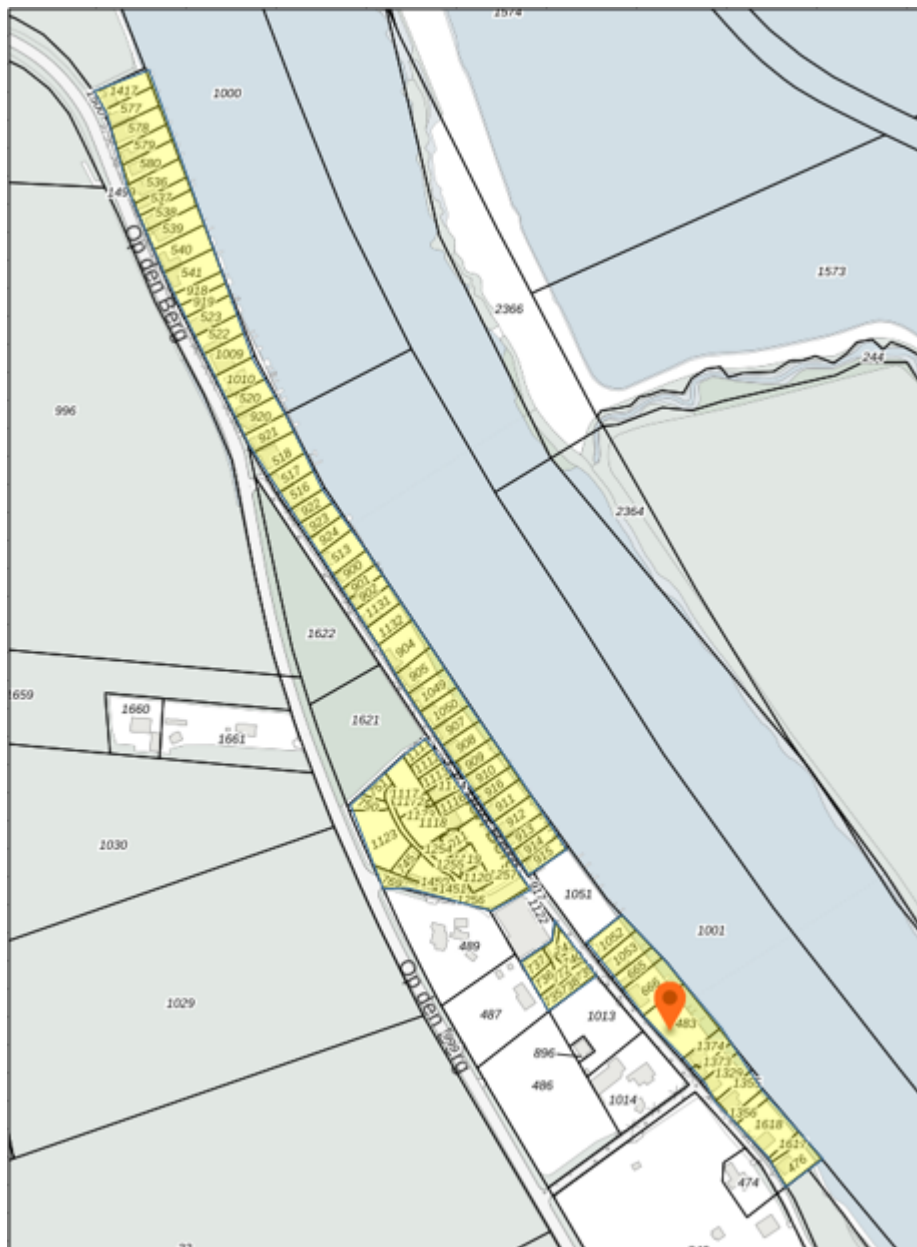
Perceel zuidzijde plangebied

Op het perceel ten zuiden van Op den Berg geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 26'. Binnen de recreatieve bestemming is binnen deze functieaanduiding de realisatie van een centraal gebouw (40 m²), bijbehorend bouwwerken (20 m²) en maximaal 6 stacaravans/chalets (65 m²) met bijbehorende goot- en bouwhoogte toegestaan. Het bouwplan voor de zes chalets voldoet aan de gestelde bouwregels qua oppervlakte en maximum goot- en bouwhoogte.

Binnen de recreatieve bestemming is geen woning toegestaan. Echter op basis van het voormalige bestemmingsplan 'Op den Berg' van de (voormalige) gemeente Boxtmeer Bijlage 1 was hier in het verleden wel een woonbestemming van kracht. Echter deze is komen te vervallen in het 'Veegplan Buitengebied 2018'.

Perceel noordzijde plangebied

Op het perceel ten noorden van Op den Berg geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 25', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone - steilrand' en 'vrijwaringszone - vaarweg'. Binnen de recreatieve bestemming is binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 25' de realisatie van maximaal 79 stacaravans/chalets met bijbehorend bouwwerk mogelijk. De goot- en bouwhoogte van een stacaravan/chalet mag respectievelijk maximaal 3 en 3,5 meter bedragen, gemeten vanaf peil. Vanwege de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil' wordt het peil in dit geval gemeten tussen de hoogte van de openbare weg en 1 meter daarboven. Het is van belang dat de twee toe te voegen stacaravans/chalets binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 25' binnen dit maximaal aantal te realiseren stacaravans/chalets valt.



Ligging functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 25'

Uit een analyse op basis van de BAG van het aantal aanwezige stacaravans/chalets binnen de zonering 'specifieke vorm van recreatie - 25' is gebleken dat er in de huidige situatie 69 stacaravans/chalets binnen de zonering aanwezig zijn. Deze analyse is bijgevoegd als Bijlage 2. Het bouwplan voor de twee nieuwe chalets voldoet daarnaast aan de gestelde maximale goot- en bouwhoogte. Hiermee is de toevoeging van twee chalets binnen de zonering passend.

De voor 'overige zone - steilrand' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor het behoud, beheer en herstel van steilranden. De gronden mogen niet als weiland en/of bouwland in gebruik genomen worden. Het planvoornemen geeft invulling aan de recreatieve bestemming. De gronden worden hiermee niet als weiland en/of bouwland in gebruik genomen.

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend regime' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de afvoer en doorstroming van rivierwater in de Maas. De als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met riviergebonden activiteiten of

bepaalde niet-riviergebonden activiteiten. Dit mag uitsluitend als Rijkswaterstaat hier specifiek haar toestemming voor heeft gegeven. Een chalet is niet aan te merken als een riviergebonden activiteit. Ook is een chalet niet opgenomen in de lijst van niet-riviergebonden activiteiten die wel zijn toegestaan. Het oprichten van de 8 chalets is op basis van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend regime' derhalve niet direct toegestaan.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' mogen in afwijking van hetgeen binnen de diverse bestemmingen is toegestaan, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht en geen opslag- of aanlegactiviteiten plaatsvinden.

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning of bestemmingsplanafwijking van deze verbodsbepaling voor het toestaan van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, en voor opslag- en aanlegactiviteiten, mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de vaarweg en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de vaarweg en onder de voorwaarde dat belemmeringen worden voorkomen voor:

- a. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- d. de toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten;
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de vaarweg.

De realisatie van de twee chalets binnen de vrijwaringszone levert geen belemmeringen op voor het functioneren van de vaarweg. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 2.2, Hoofdstuk 3 en Hoofdstuk 4. De beheerder van de vaarweg, Rijkswaterstaat, bevestigt dit. Burgemeester en wethouders kunnen daarmee afwijken van de verbodsbepaling en toch de twee gebouwen (chalets) toestaan binnen deze gebiedsaanduiding. De afwijking van de verbodsbepaling wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt aan de hand van voorliggend plan. Voorliggend bestemmingsplan betreft een bestemmingsplanwijziging ex. artikel 3.1 Wro.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in Hoofdstuk 2 de huidige situatie en het planvoornemen toegelicht. In Hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen getoetst aan het geldende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De toetsing van het planvoornemen aan alle relevante omgevingsaspecten vindt plaats in Hoofdstuk 4. In Hoofdstuk 5 en Hoofdstuk 6 wordt respectievelijk de juridische plantoelichting en de uitvoerbaarheid van het plan omschreven.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en planvoornemen

2.1 Huidige situatie

Tegen de grens met provincie Limburg bevindt zich tussen de Maas en de weg Op den Berg een recreatiestrook. Aan de westelijke zijde van de Op den Berg bevinden zich voornamelijk agrarische gronden in het buitengebied van gemeente Land van Cuijk. Voorbij de provinciegrens gaan de agrarische gronden geleidelijk over in een bebost gebied binnen de provincie Limburg.

De recreatiestrook wordt ontsloten via een aftakking van de Op den Berg, welke eveneens Op den Berg is genaamd. Het zuidelijke deel van de recreatiestrook bestaat uit camping 'Landgoed Geijsteren'. Op de camping zijn kampeerplaatsen voor een eigen tent of caravan beschikbaar en zijn tevens enkele permanente trekkershutten en vakantiehuizen aanwezig. Het deel van de recreatiestrook ten noorden van de camping is bebouwd met particuliere recreatiewoningen in de vorm van stacaravans of chalets. Te midden hiervan ligt het restaurant 'De Watervogel'.

Nagenoeg alle recreatiewoningen bevinden zich in een rij evenwijdig aan de Maas. Hierdoor is sprake van een volgebouwd bebouwingslint. Slechts op enkele plekken is tussen de bestaande recreatiewoningen nog sprake van een onbebouwd perceel, zo ook tussen recreatiewoningen Op den Berg 56 en 57 (perceel 483).

Het perceel van de bestaande woning Op den Berg 4 is gelegen nabij de aftakking van de Op den Berg. De weg tussen het plangebied is lager gelegen dan het zuidelijke deel van het plangebied, en hoger dan het noordelijke deel van het plangebied. In de huidige situatie is de voorzijde (zijde van de Maas) van het perceel in gebruik als grasveld. De achterzijde van het perceel wordt vormgegeven door een afschermende bomenrij op de perceelsgrens en door solitaire bomen en hagen centraal op het perceel. In de huidige situatie wordt het perceel via een (onverharde) weg ontsloten op de verbindingsweg Op den Berg.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Vierlingsbeek, sectie G, perceelnummers 483, 486, 896 en 1013.



Obliek plangebied (kijkend in noordelijke richting)

De voorzijde van de bestaande recreatiewoningen is gepositioneerd naar de weg (aftakking_ en de achterzijde naar de Maas waardoor sprake is van een fraaie en unieke ligging. De recreatiewoningen worden met name gebruikt voor rustzoekers en liefhebbers van watersport. Bij elke recreatiewoning is een kade aanwezig met bij sommige een eigen botenhelling en aanlegsteiger. Karakteristiek is dat de recreatiewoningen zijn geplaatst op palen zodat ten tijde van hoog water de recreatiewoningen droog blijven.



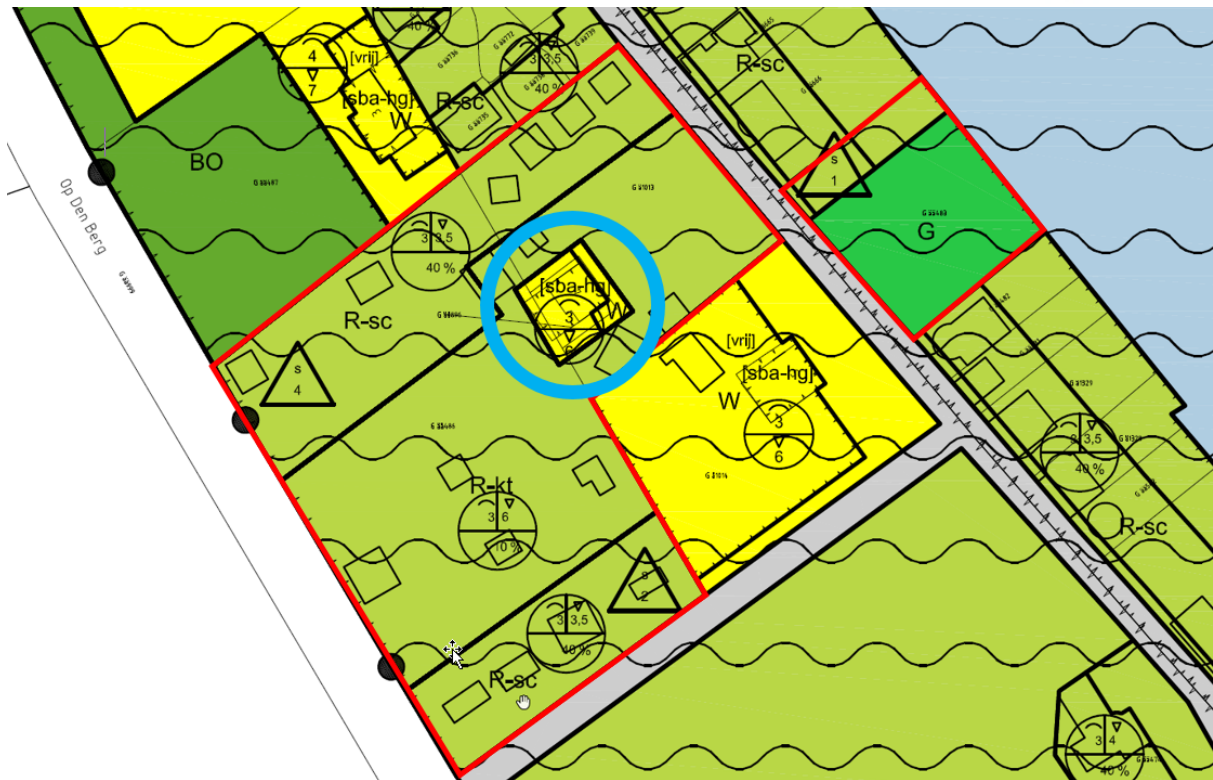
Obliëk plangebied (kijkend in zuidelijke richting)

2.2 Planvoornemen

2.2.1 Herstel omissie

In het voormalige bestemmingsplan 'Op den Berg' (vastgesteld 1 oktober 2009) van de (voormalige) gemeente Boxmeer is de bestaande woning binnen het plangebied bestemd als 'Wonen'. Ter volledigheid is de verbeelding van het voormalige bestemmingsplan 'Op den Berg' bijgevoegd als Bijlage 1 en hieronder weergegeven. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' (deels onherroepelijk in werking, vastgesteld 16 mei 2019) is door een omissie de voorheen geldende woonbestemming ten onrechte omgezet naar een recreatieve bestemming. De recreatieve bestemming is hierna overgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' (deels onherroepelijk in werking, vastgesteld 30 april 2020).

Deze omissie is ontstaan doordat in 2016 een principeverzoek is ingediend om te komen tot een herschikking van het perceel. De voormalige gemeente Boxmeer heeft hierop aangegeven principemedewerking te verlenen, onder voorwaarde dat de (toenmalige) burgerwoning zou worden herbestemd naar een bedrijfswoning. De eigenaar heeft hier in eerste instantie toen mee ingestemd. Daarom is de keuze gemaakt om het initiatief mee te nemen in het kader van bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'. Vóór de terinzagelegging en vaststelling van het plan heeft de eigenaar echter laten weten zich toch niet te kunnen vinden in de omzetting van de burgerwoning naar een bedrijfswoning. Desondanks is de woonbestemming ter plaatse van de woning toen toch komen te vervallen met de vaststelling van bestemmingsplan 'Buitengebied 2018'. Hierna is zowel in het kader van het 'Veegplan Buitengebied 2018' als in 2022 gesproken over het terugbrengen van de woonbestemming. Het herstel van de omissie is niet meegenomen in het veegplan, omdat de gemeente destijds heeft aangegeven dat voor het gebied Op den Berg een separaat bestemmingsplan zou worden opgesteld. Uiteindelijk is besloten om voor het de locatie Op den Berg 4 een nieuw bestemmingsplan op te stellen waarmee de woonbestemming wordt teruggebracht.

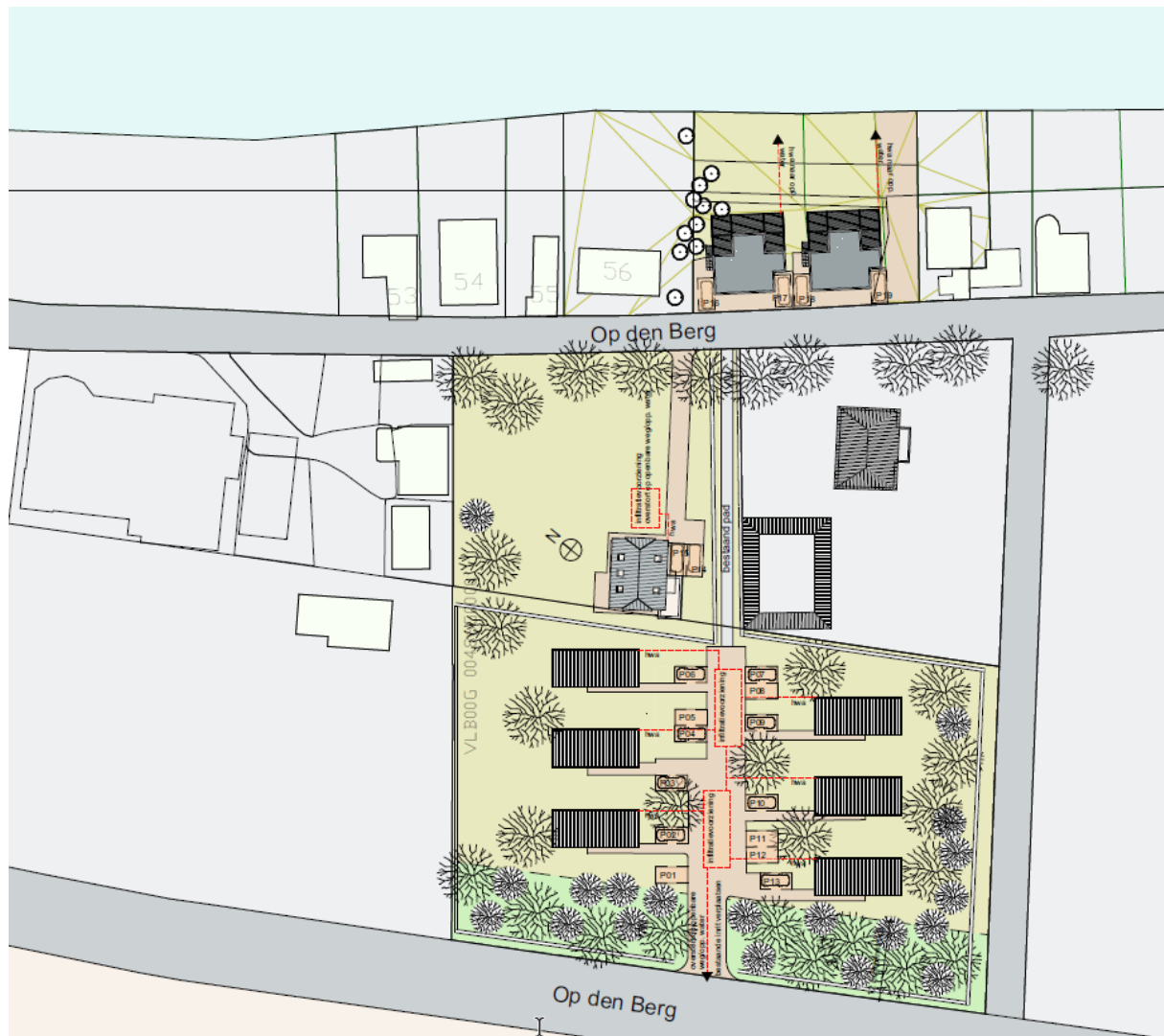


Uitsnede (voormalig) bestemmingsplan 'Op den Berg' (2009) met woonbestemming (blauwe cirkel)

Met voorliggende bestemmingsplanherziening wordt de woonbestemming teruggebracht conform de woonbestemming van het voormalige bestemmingsplan 'Op den Berg' zodat de realisatie van een nieuwe woning (herbouw) planologisch-juridisch weer mogelijk is.

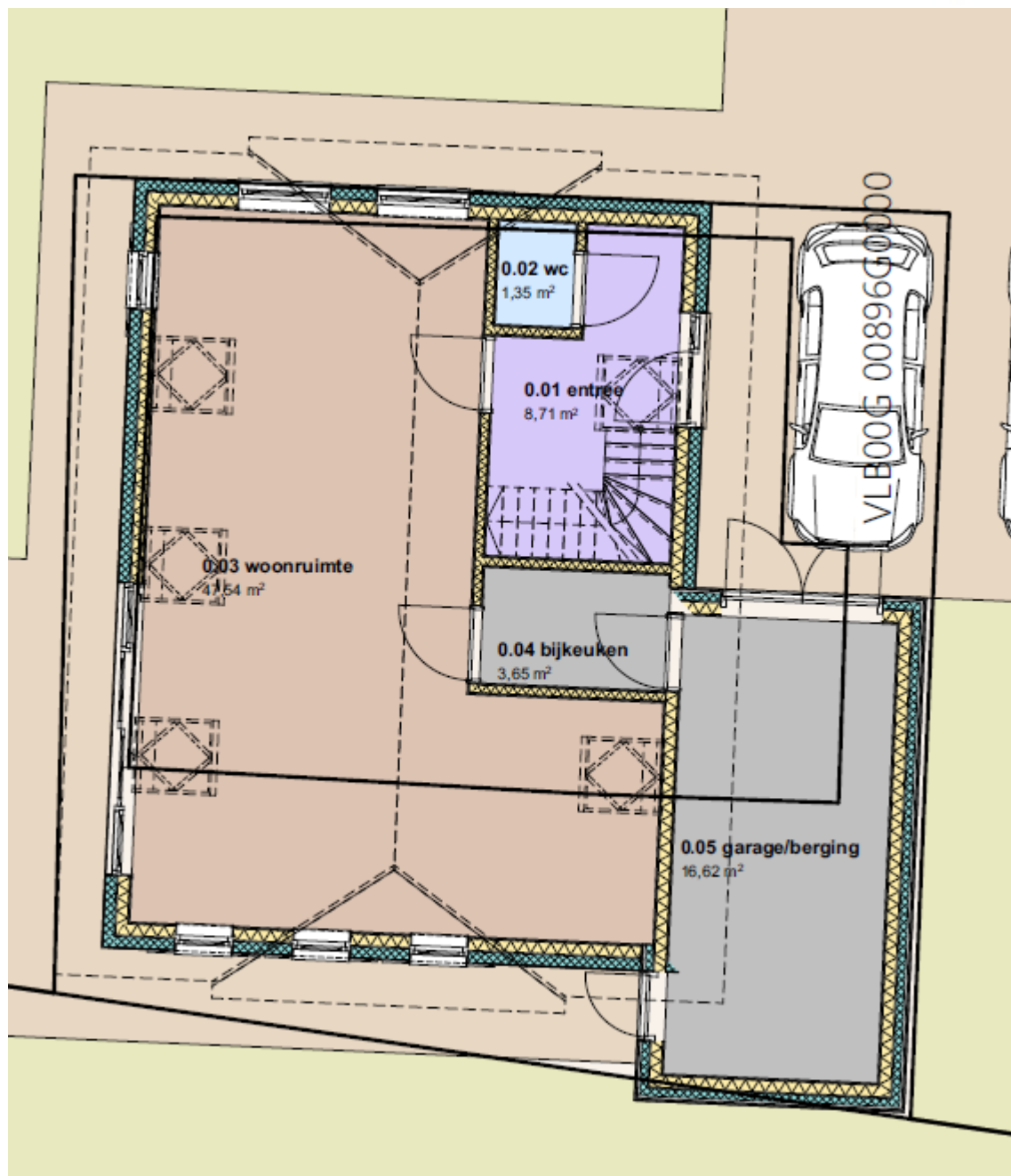
2.2.2 Bouwplan

Het planvoornemen voorziet er in om binnen het plangebied de bestaande woning op ongeveer dezelfde plek te herbouwen en ten zuiden van de nieuwe woning 6 chalets te realiseren. Ten noorden van Op den Berg bestaat het voornemen om twee chalets toe te voegen op een open plek in het bestaande lint aan recreatiewoningen. De realisatie van de acht chalets is qua bouwen en gebruik op basis van het regels van de enkelbestemmingen uit het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk. Op basis van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend regime' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' geldt er een bouwverbod voor het planvoornemen.



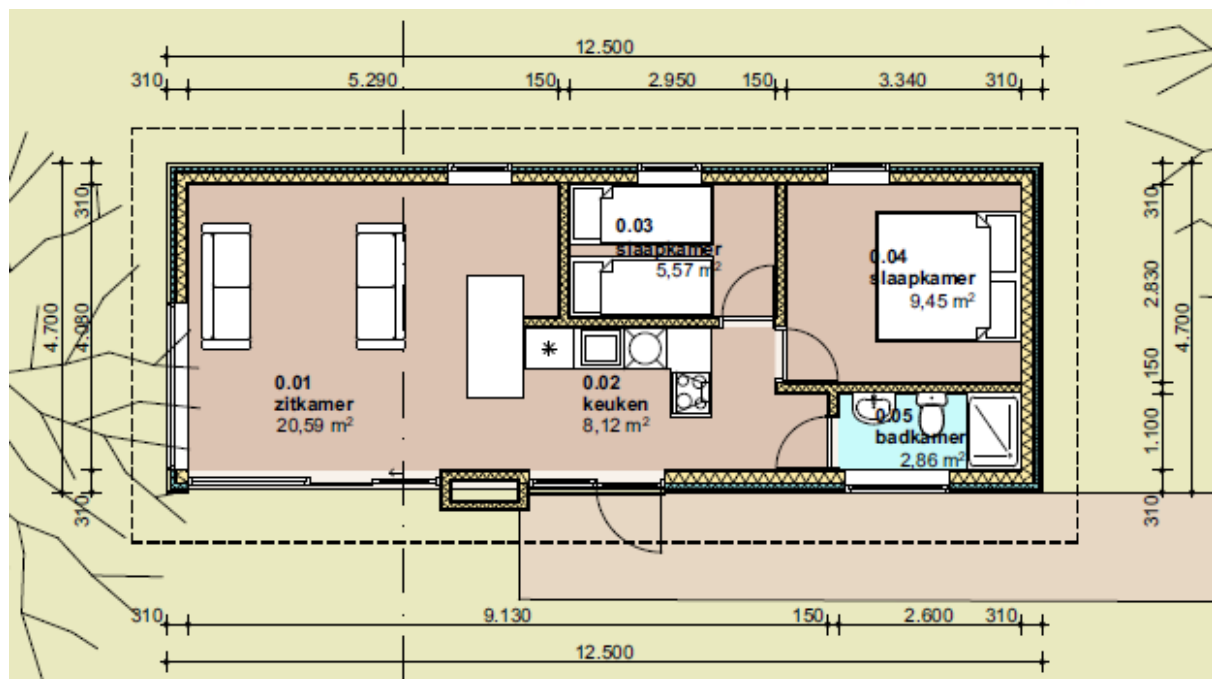
Impressie planvoornemen

Het footprint van de nieuwe woning is ongeveer gelijk aan het oppervlak van de bestaande woning met bijgebouwen. De woning bestaat uit 1 bouwlaag met kap waarbij onder de kap de slaapkamers (3 stuks) met badkamer zijn gesitueerd. De begane grond bestaat uit een hal met wc, woonkamer, keuken en garage.



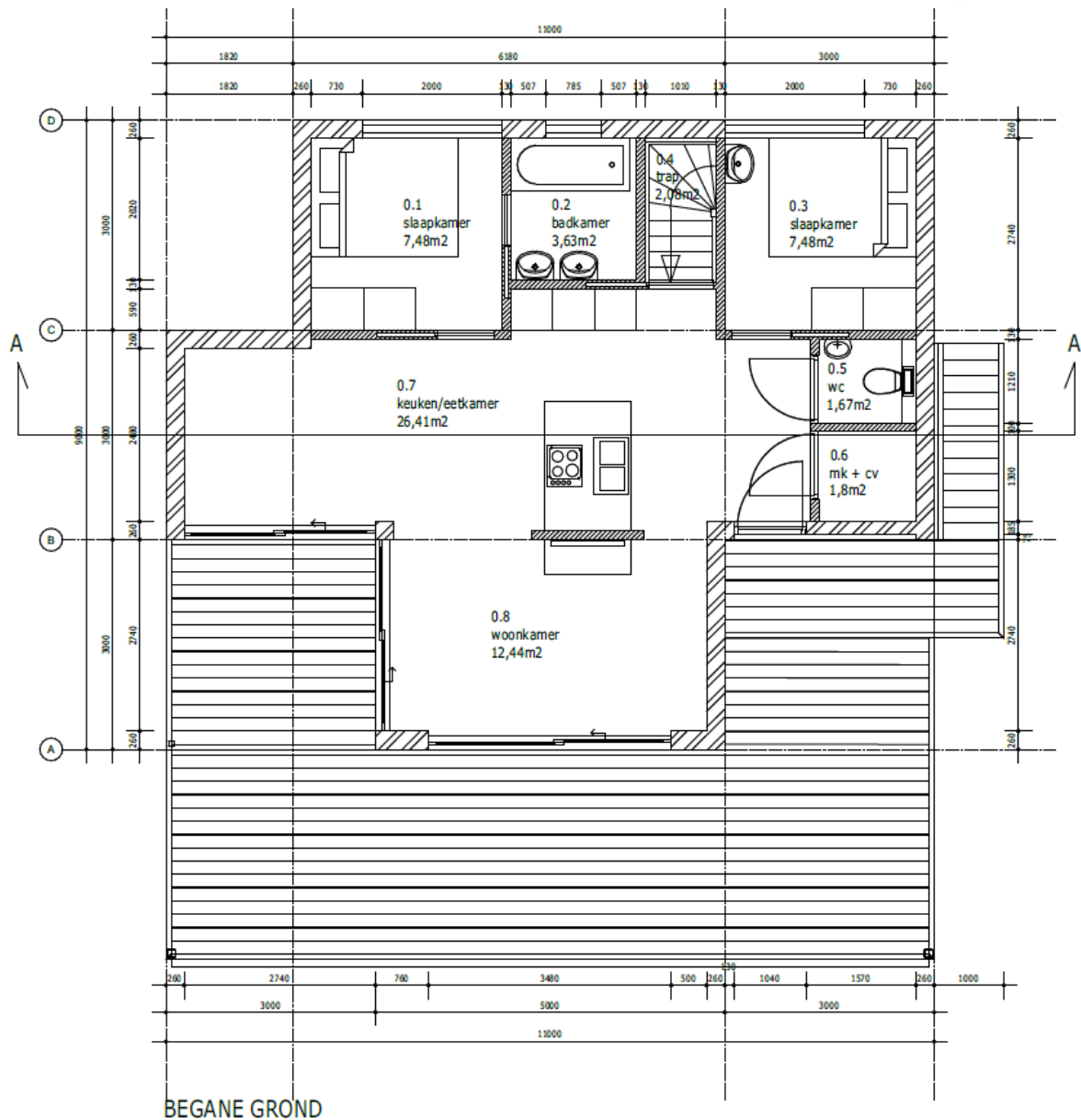
Impressie begane grond woning

De chalets hebben een oppervlak van circa 59 m² per chalet en bestaan uit een zitkamer, keuken, twee slaapkamers en een badkamer.



Impressie plattegrond chalets

De twee chalets betreffen een éénlaagse woning op palen. De begane grond is bestaande uit twee slaapkamers, een badkamer, keuken/eetkamer en een woonkamer. Een chalet heeft een oppervlak van circa 65 m² met en terras van ongeveer 51 m². De twee chalets passen qua grootte, uitstraling en situering binnen het bestaande bebouwingslint van recreatiewoningen aan de Maas.



Impressie plattegrond begane grond chalets aan de Maas



Visualisatie planvoornemen



Visualisatie planvoornemen



Aanzicht chalets vanaf de Maas

2.2.3 Toetsing afwijkingsvoorwaarden 'vrijwaringszone- vaarweg'

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' mogen in afwijking van hetgeen binnen de diverse bestemmingen is toegestaan, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht en geen opslag- of aanlegactiviteiten plaatsvinden.

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning of bestemmingsplanafwijking van deze verbodsbepaling voor het toestaan van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, en voor opslag- en aanlegactiviteiten, mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de vaarweg en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de vaarweg en onder de voorwaarde dat belemmeringen worden voorkomen voor:

- a. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- d. de toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten;
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de vaarweg.

De beheerder van de vaarweg, Rijkswaterstaat, heeft aangegeven in beginsel geen bezwaren te hebben tegen de beoogde ontwikkelingen, mits wordt voldaan aan de hiervoor door Rijkswaterstaat gehanteerde voorwaarden (zie paragraaf 3.1.3). Wel wordt er nog een watervergunning in het verlengde van onderhavig bestemmingsplan aangevraagd. Doordat de nieuwe chalets in een bebouwingslint van bestaande recreatiewoningen wordt opgericht brengen de nieuwe chalets geen belemmeringen teweeg aan het doelmatig en veilig functioneren van de vaarweg. Hierna volgt een korte motivatie:

- a. de vaarweg van de Maas en daarmee de doorvaart van de scheepvaart wordt niet belemmerd door de positionering van de chalets op een open plek tussen de andere recreatiewoningen, deze blijft ongewijzigd;
- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur wordt niet aangetast door de positionering van de chalets op een open plek tussen de andere bestaande recreatiewoningen, deze blijven ongewijzigd;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten wordt niet aangetast door de

- positionering van de chalets op een open plek tussen de andere bestaande recreatiewoningen;
- d. in de huidige situatie is het plangebied al omheind door een schutting waardoor thans ook geen hulpdiensten via het plangebied een directe verbinding hebben met de Maas. Elders in het bebouwingslint van recreatiewoningen zijn wel plekken waar hulpdiensten met gemak bij de vaarweg van de Maas kunnen komen. Deze blijven met onderhavig initiatief in stand;
 - e. het beheer en onderhoud van de vaarweg zal met de realisatie van de chalets niet wijzigen. Aangezien het plangebied thans al een recreatieve bestemming heeft is de locatie straks in de nieuwe situatie op dezelfde wijze te beheren en onderhouden als in de huidige situatie.

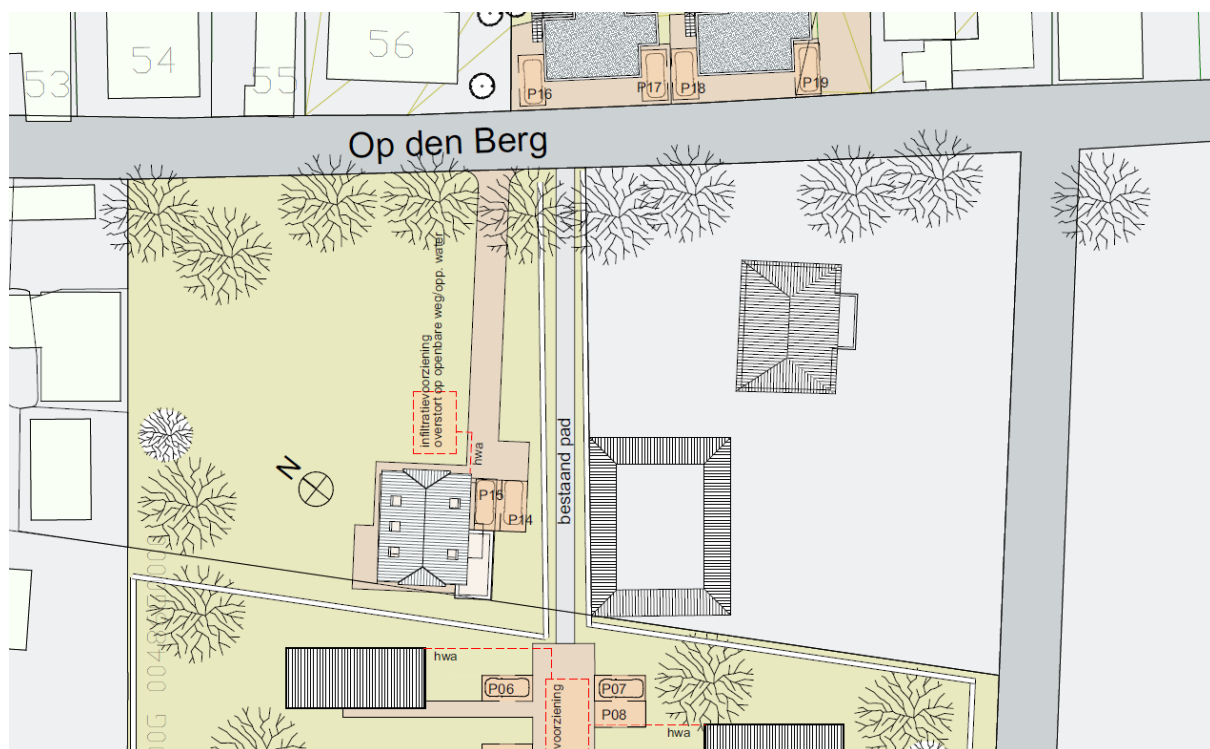
2.2.4 Verkeer en parkeren

Parkeren

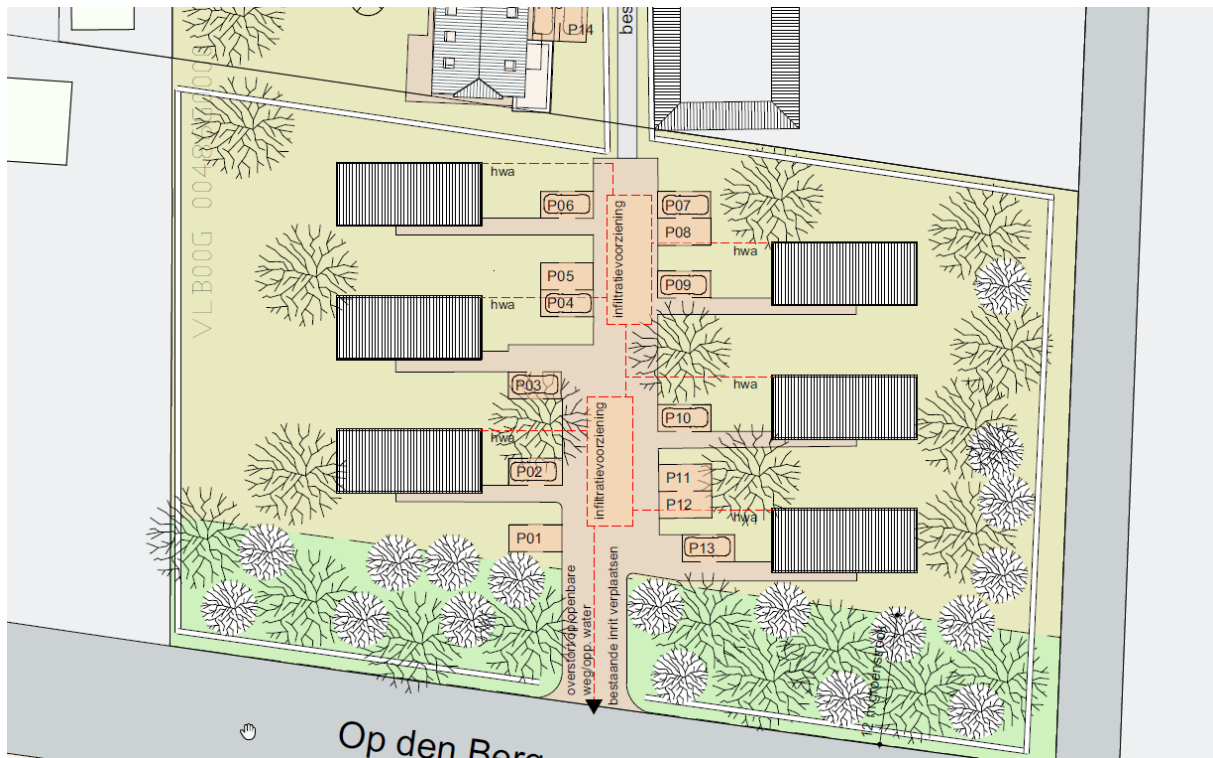
De gemeente Land van Cuijk beschikt op over een recente Nota Parkeernormen 2023 (d.d. 21 november 2023). In deze nota zijn de parkeernormen opgenomen die de gemeente Land van Cuijk hanteert, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van minimale en maximale parkeernormen. Voor onderhavig planvoornemen betreft het de volgende parkeernormen:

- Vrijstaande koopwoningen: 2,4 pp/woning
- Bungalowparken: 2,1 pp per bungalow

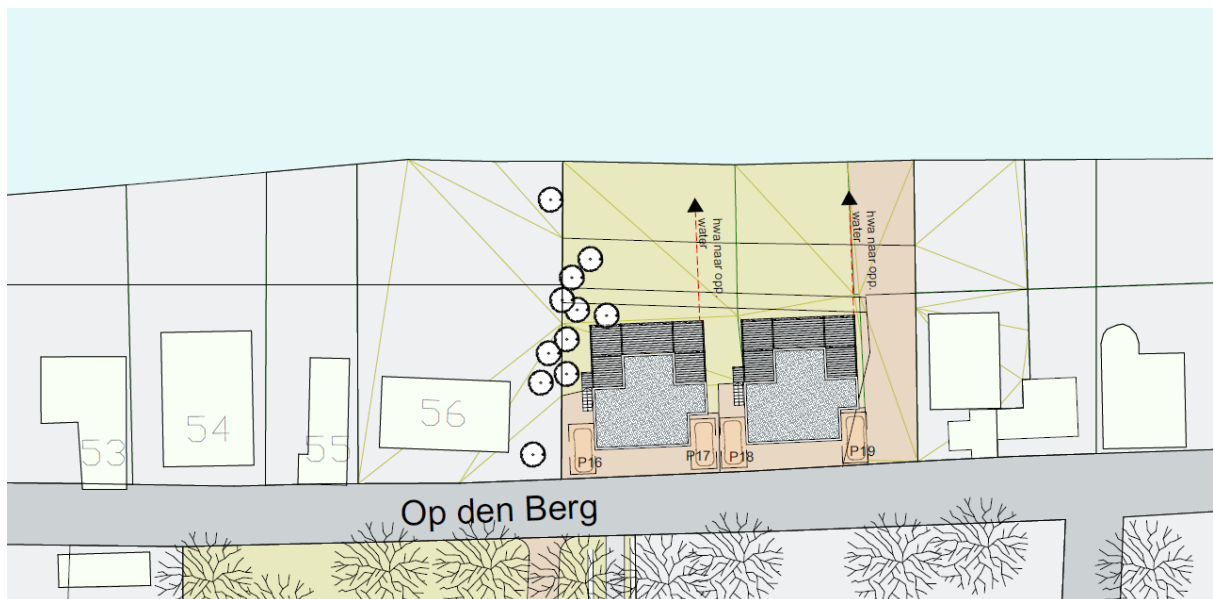
Op basis van deze parkeernormen bedraagt de totale parkeerbehoefte voor het planvoornemen betreft hiermee $((2,4) + (2,1 * 8))$ afgerond 19 parkeerplaatsen. Bij de vrijstaande woning en de chalets aan de Maas worden per woning 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij de 6 chalets wordt bij de chalet zelf 1 parkeerplaats gerealiseerd. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt hiermee op 12 parkeerplaatsen. De resterende 7 parkeerplaatsen worden aan het begin van de insteek naar de chalets gerealiseerd. Hier kunnen dan bezoekers of de extra auto's van de gebruikers/recreanten geparkeerd worden



Parkeren bij woning



Parkeren bij chalets



Parkeren bij 2 chalets aan de Maas

Verkeersgeneratie

Op basis van de CROW geldt op locatie voor een vrijstaande koopwoning een maximale verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Op basis van de CROW geldt op locatie voor een bungalowpark (huisjescomplex) een minimale verkeersgeneratie van 2,6 verkeersbewegingen per etmaal.

De totale verkeersgeneratie betreft hiermee $((8,6) + (2,6 * 8))$ afgerond 30 verkeersbewegingen per etmaal. De werkelijke verkeersgeneratie zal lager uitvallen, aangezien de recreatieve woningen niet jaarrond gebruikt zullen worden. De verkeersbewegingen zullen worden afgewikkeld op de Op den Berg. Gezien de

kleinschaligheid van het aantal verkeersbewegingen en de ruime opzet van verbindingsweg Op den Berg zal dit geen invloed hebben op de verkeersveiligheid op locatie. Er worden hierom op voorhand geen verdere problemen verwacht door verkeersgeneratie ten gevolge van het planvoornemen.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie(NOVI) en Ladder voor duurzame verstedelijking

Het planvoornemen bestaat uit de herbouw van een bestaande woning en de realisatie van zes chalets en twee recreatiewoningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' is het bouwen hiervan en het beoogde gebruik reeds volledig toegestaan en hiermee passend. Er geldt ter plekke van het plangebied, echter toestemmingsverplichting vanuit Rijkswaterstaat. Aangezien het planvoornemen reeds passend is binnen de geldende recreatieve bestemming binnen het plangebied, is een toetsing aan de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de Ladder voor duurzame verstedelijking overbodig. Ter volledigheid worden het Barro en de Rarro wel toegelicht in het kader van het beleid 'Grote Rivieren'.

3.1.2 Barro en Rarro

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

1. project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
3. grote rivieren en rijkswaarswegen en de veiligheid daarom heen;
4. toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
5. Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
6. verstedelijking in het IJsselmeer;
7. defensie;
8. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
9. hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
10. elektriciteitsvoorziening;
11. ecologische hoofdstructuur;
12. buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
13. ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Binnen het plangebied gelden geen beperkingen volgend uit de Rarro.



Uitsnede kaart Grote rivieren (Barro) met locatie beoogde stacaravans gemarkeerd

Op basis van de kaart Grote rivieren van het Barro is het plangebied gelegen binnen de zoneringen 'rivierbed' en 'stroomvoerend deel rivierbed'. In artikel 2.4.3 en artikel 2.4.4 wordt invulling gegeven aan de regels van respectievelijk het rivierbed en het stroomvoerend deel van het rivierbed. Deze artikelen hebben betrekking op het mogelijk maken van nieuwe bestemmingen in een rivierbed. Met voorliggend plan blijft de geldende recreatieve bestemming op locatie grotendeels behouden en wordt de omissie ten aanzien van de woonbestemming hersteld. Er wordt hiermee dan ook géén nieuwe bestemming mogelijk gemaakt in het rivierbed. Derhalve is nadere toetsing aan de Barro overbodig.

Gelet op bovenstaand vormen het Barro en de Rarro geen belemmering voor het planvoornemen.

3.1.3 Beleidslijn Grote Rivieren

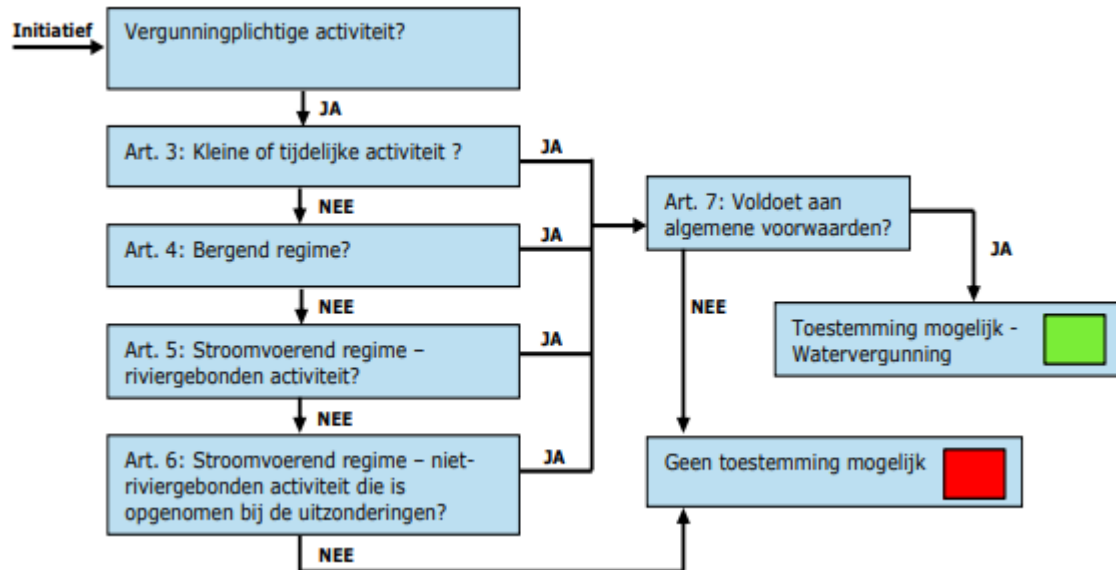
De Beleidslijn grote rivieren is de opvolger van de beleidslijn ruimte voor de rivier en is erop gericht de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

De beleidslijn heeft als doel de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de grote rivieren te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging feitelijk onmogelijk maken. De beleidslijn is het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het rivierbed en is aan de orde bij de concrete regulering van afzonderlijke activiteiten via de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving. Op de bijbehorende kaart is het toepassingsgebied van de Beleidslijn Grote Rivieren aangegeven.



Uitsnede kaart 20 Beleidsregels Grote Rivieren met ligging plangebied paars omlijnd

Het plangebied is op basis van kaart 20 van de Beleidsregels Grote Rivieren gelegen binnen het stroomvoerende regime van de Maas. In deze delen van het rivierbed zijn in principe alleen specifiek omschreven 'riviergebonden' activiteiten toegestaan ('Ja, mits'). Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan; alleen voor specifiek omschreven activiteiten zijn uitzonderingen mogelijk ('Nee, tenzij'). Alle activiteiten moeten voldoen aan rivierkundige voorwaarden.



Afwegingskader van initiatief

De realisatie van het planvoornemen betreft een niet-riviergebonden activiteit. Voor niet-riviergebonden activiteiten in het deel van het rivierbed waar het stroomvoerend regime van toepassing is, geldt een 'nee, tenzij'-toetsingsregime. Dat wil zeggen dat niet-riviergebonden activiteiten in principe niet zijn toegestaan, tenzij door de initiatiefnemer wordt onderbouwd dat specifieke omstandigheden van toepassing zijn en aan de gestelde rivierkundige voorwaarden (artikel 7 van de Beleidsregels) is voldaan.

Het kan daarbij gaan om één van de volgende situaties:

- een groot openbaar belang en de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- verduurzaming van de energievoorziening van bestaande activiteiten in het rivierbed;
- opwekking van zonne- of windenergie en de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd; of
- activiteiten die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie.

Lid e wordt hieronder nader toegelicht

Niet-riviergebonden activiteiten die een duurzame uitbreiding van de afvoer- en/of bergingscapaciteit van de rivier realiseren, zijn toegestaan. Met name kapitaalcrachtige functies (zoals woningbouw, bedrijvigheid, verblijfsrecreatie) kunnen kostendrager zijn voor maatregelen waarmee de afvoer- of bergingscapaciteit van het bestaande rivierbed structureel kan worden uitgebreid. Weliswaar zijn deze activiteiten niet-riviergebonden, maar realisatie van deze initiatieven draagt wel bij aan de beleidsdoelstelling 'ruimte voor de rivier'. De aard en omvang van de rivierverruiming moeten in verhouding staan tot de ingreep en de rivierverruiming moet plaatsvinden op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie. Dit is ter beoordeling van de rivierbeheerder. De initiatiefnemer draagt de volledige kosten van de rivierverruimende maatregel.

Het planvoornemen is in het verleden en recent nogmaals afgestemd met Rijkswaterstaat. Door Rijkswaterstaat is aangegeven dat zij zich kunnen vinden in de vervanging van de bestaande situatie (peildatum 1998), inclusief uitbreiding van maximaal 10%, zowel qua oppervlakte als inhoud. Er moet daarbij wel sprake zijn van dezelfde functie, zijnde een recreatiepark/camping. Een en ander conform de Beleidsregel grote rivieren artikel 3 e.v.

Dit heeft geresulteerd in het saneren van de camping met 29 vaste stacaravans/tourcaravansen, de sloop van een (sanitair) bijgebouw in ruil voor de vervanging van de bestaande woning (sloop/herbouw) en de realisatie van 8 chalets. In onderstaande tabel is de bestaande versus nieuwe situatie qua oppervlakte en inhoud inzichtelijk gemaakt, daarbij uitgaande van de footprint van de beoogde bebouwing in 1 bouwlaag inclusief terrassen van de chalets aan de Maas. Een en ander onderbouwd met bijbehorende (situatie)tekeningen.

Oude situatie			Nieuwe situatie		
Bebouwing	Oppervlak in m2	Inhoud in m3 (1 bouwlaag, hoogte 2,80 m)	Bebouwing	Oppervlak in m2	Inhoud in m3 (1 bouwlaag, hoogte 3 m)
Bestaande woning	60	168	Woning met garage	80	240
Bestaande berging	13	36,4	6 Chalets a 58,75 m2	352,5	1.057,50
Schuur/was-/doucheruimte (gesloopt)	100	280	2 Chalets aan de Maas a 65 m2	130	390
29 staanplaatsen met vaste chalets/caravans a 22,5 m2 (2,5 x 9 m) verwijderd	652,5	1.827	Terras bij chalets aan de Maas a 51 m2	102	0
Totaal	825,5	2311,4	Totaal	664,5	1687,5
plus 10%	908,5	2542,54			

Op basis van voorgaande tabel kan uit de vergelijking bestaand versus nieuw geconcludeerd worden dat er meer bebouwing en inhoud verdwenen is bij de sanering van de camping dan dat er met het planvoornemen wordt gerealiseerd. Er hoeft daarbij zelfs geen gebruik gemaakt te worden van de uitbreidingsmogelijkheid van 10% ten opzichte van de bestaande situatie.

Op basis hiervan kan Rijkswaterstaat dan ook in eerste aanleg instemmen met het planvoornemen. Een en ander conform vervanging fysiek bestaande situatie met een uitbreiding van maximaal 10% (m2 en m3). Een definitief standpunt c.q. beoordeling van Rijkswaterstaat kan pas na ontvangst van een ontvankelijke aanvraag voor de watervergunning. De watervergunning is dan ook in het verlengde van dit bestemmingsplan via het omgevingsloket aangevraagd (voor 1 januari 2024).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'Kwaliteit van Brabant'

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt na het inwerking treden van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil laten zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij ligt de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn:

- werken aan energietransitie;
- een klimaatproof Brabant;
- de slimme netwerkstad, en
- een concurrerende duurzame economie.

Deze vier hoofdpogaven staan ten dienste van de basis opgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Voorliggend plan is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' qua bouwen en gebruik planologisch-juridisch reeds mogelijk. De toetsing van de ontwikkeling aan het geldende provinciale beleid heeft voor de vaststelling van het geldende bestemmingsplan reeds plaatsgevonden. Het initiatief is hiermee al passend bevonden aan de Omgevingsvisie 'Kwaliteit van Brabant'.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 29 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening vastgesteld (geconsolideerde versie d.d. 21 maart 2023). De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de Omgevingsvisie. De beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er in het geheel geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt.

De Interim omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de Interim omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de omgevingsverordening in plaats van

middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering'.

Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving.

Op basis van artikel 3.68 (wonen in landelijk gebied) zijn alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken voor de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel (artikel 3.69). In onderhavige situatie is sprake van vervanging van een bestaande woning. Echter het betreft momenteel planologisch-juridisch gezien formeel een bedrijfswoning die omgezet wordt naar een burgerwoning waarbij de recreatieve bestemming behouden blijft. Het betreft hier echter een reparatie van een omissie omdat deze woning in het bestemmingsplan 'Op den Berg' uit 2009 van de voormalige gemeente Boxmeer reeds bestemd was wonen. Voor een nadere onderbouwing van de reparatie van deze omissie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1.

Voor het overige is voorliggend plan (8 chalets) op basis van het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' qua bouwen en gebruik planologisch-juridisch reeds mogelijk. De toetsing van de ontwikkeling aan het geldende provinciale beleid heeft voor de vaststelling van het geldende bestemmingsplan reeds plaatsgevonden. Het initiatief is hiermee al passend bevonden aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Boxmeer

De Structuurvisie Boxmeer is op 10 januari 2014 door de gemeenteraad van voormalig gemeente Boxmeer vastgesteld. In de structuurvisie geeft de gemeente haar ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de lange termijn. Onderlegger voor de structuurvisie vormt de abiotische en landschappelijke structuur. Landschappelijk ligt het plangebied op oud bouwland.



Uitsnede kaart Landschapsstructuur Structuurvisie Boxmeer met ligging plangebied paars omlijnd

Uitgangspunt voor het landelijk gebied is dat de uitbreiding van bestaande bebouwing uitgevoerd dient te worden conform bestaande regelgeving. De realisatie van het planvoornemen is in beginsel toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan en ook voor het overige passend binnen het hiervoor bestaande (water)beleid. Hiermee is het plan in lijn met de Structuurvisie Boxmeer.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Het is van belang dat het planvoornemen plaatsvindt binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Dit hoofdstuk gaat hier nader op in. Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een ontwikkeling.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' is het bouwen en gebruik van de acht chalets binnen de recreatieve bestemming planologisch-juridisch reeds mogelijk. Tevens is binnen het plangebied reeds een woning aanwezig herbouwd wordt en voorzien wordt van een woonbestemming omdat de woning momenteel opgenomen is binnen de recreatieve bestemming. Deze ommissie wordt met deze bestemmingsplanherziening hersteld. Er geldt derhalve uitsluitend een bouwverbod vanuit Rijkswaterstaat voor de realisatie van het planvoornemen door de ligging binnen de 'vrijwaringszone - vaarweg', en een toestemmingsverplichting vanuit Rijkswaterstaat waarna het College van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan verlenen voor de (her)bouw van de woning en de acht chalets binnen 'Waterstaat - Stroomvarend regime'. Aangezien er reeds sprake is van een bestaande woning en het bouwen c.q. gebruik van de voorziene acht chalets binnen de geldende recreatieve bestemming op basis van het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' reeds planologisch-juridisch mogelijk is, heeft de toetsing aan een goed woon- en leefklimaat binnen de geldende recreatieve bestemming voor de vaststelling van het geldende bestemmingsplan reeds plaatsgevonden. De realisatie van de acht chalets vindt plaats binnen de geldende recreatieve bestemming. Voor de herbouw van de woning is sprake van het herstel van een ommissie. Hierom is de toetsing aan de omgevingsaspecten voor voorliggend plan in voorliggend hoofdstuk kort en bondig gehouden.

4.2 Bedrijven- en milieuzonering

Zowel in het kader van een goede ruimtelijke ordening als vanuit milieuwet- en regelgeving wordt gestreefd naar het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten, met als doel het handhaven en waar mogelijk bevorderen van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Dit gebeurt onder andere door het fysiek scheiden van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) door het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding daartussen. Deze ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand, hetgeen ook wel wordt aangeduid als milieuzonering. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

1. Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt in de praktijk gebruik gemaakt van VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: VNG-uitgave). De VNG-uitgave geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor veelvoorkomende milieubelastende activiteiten indicatieve richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies, uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf. De handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend. Afwijken van de richtafstanden is mogelijk, mits wordt onderbouwd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De indicatieve richtafstanden uit de VNG-brochure gaan uit van de afstand die dient te worden gehouden van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Indien sprake is van een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met één afstandsstep worden verkleind (uitzondering is de richtafstand voor gevaar). Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'gemengd gebied' vanwege de ligging aan een hoofdinfrastructuur (rivierweg van de Maas) en gebiedsontsluitingsweg Op den Berg. Tevens is het plangebied gelegen nabij een horecabestemming, verschillende woonbestemmingen en agrarische gronden. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs een hoofdinfrastructuur liggen, behoren volgens de VNG publicatie eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied, omdat daar de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden kan rechtvaardigen. In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verkleind.

Met onderhavig planvoornemen wordt een omissie hersteld waarbij de (bestaande) woning weer wordt bestemd als wonen in combinatie met de planologisch-juridisch reeds toegestane mogelijkheden voor het kunnen realiseren van 6 (vakantie)chalets met bijhorende bouwwerken. Dus de mogelijkheden en 'combinatie' wonen versus verblijfsrecreatie doen zich (planologisch-juridisch gezien) al vanaf 2009 of zelfs eerder voor. De beoogde vervangende nieuwbouw van de woning leidt planologisch-juridisch gezien niet tot een andere (bestaande) situatie.

Echter op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor 'kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keukens)' een maximale richtafstand van 50 meter ten gevolge van het aspect geluid, 30 meter voor geur en gevaar en 0 meter voor stof. Deze richtafstanden gaan uit van uit van een gemiddeld modern bedrijf. Hieronder vallen echter ook grotere vakantieparken zoals Centre Pacts, Landal of Roompot met de daarbij behorende voorzieningen zoals horeca, detailhandel, subtropisch zwembad of outdoor activiteiten. In onderhavige situatie gaat het om slechts 6 (vakantie)chalets zonder enige vorm van voorzieningen. Gezien de kleinschaligheid van de verblijfsrecreatie en het ontbreken van voorzieningen of enige vorm van andere activiteiten behorende bij een vakantiepark is ter plaatse van de chalets enkel en alleen sprake van verblijven. Dit geldt ook voor de bijbehorende buitenruimte die aan te merken is als 'tuin' bij de chalets en de ontsluiting van de chalets met de bijbehorende parkeerplaatsen. Bij de inrichting van het terrein is er naar gestreefd naar een zo groot mogelijke afstand tussen de woning en de chalets.

Het zelf geldt ook voor de twee chalets aan de overzijde van de weg. Echter hier is sprake van een groter afstand omdat de woningen niet direct grenzen aan de woonbestemming maar daarnaast ook georiënteerd zijn richting de Maas en niet richting de woonbestemming.

Ondanks dat niet voldaan wordt aan de richtafstand kan op basis van voorgaande geconcludeerd worden dat ter plaatse van de woonbestemming sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Gelet hierop vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering van het planvoornemen.

4.3 Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Met voorliggend plan vindt er geen functiewijziging plaats. De beoogde ontwikkeling is qua gebruik reeds mogelijk binnen de geldende recreatieve bestemming. Daarnaast betreft het de herbouw van de woning op dezelfde locatie. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is hierom niet noodzakelijk.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenoemde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale geluidsbelasting. De belangrijkste onderwerpen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. De Wet geluidhinder biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg en wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen.

Met het planvoornemen wordt een bestaande woning gesloopt en herbouwd. De woning wordt binnen hetzelfde bouwvlak, zoals opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Op den Berg' en conform met het voorliggend bestemmingsplan deze omissie hersteld (zie paragraaf 2.2.1), gesitueerd.

Tevens worden er met het plan acht chalets mogelijk gemaakt. Dit betreffen voor de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige objecten. Wel komen recreatieve verblijfsmogelijkheden in de vorm van chalets een zekere bescherming in het kader van de Wet geluidhinder toe. Echter is het gebruik van de acht chalets op basis van het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk en zijn de verkeersintensiteiten op de aangrenzende wegen laag en de snelheid beperkt. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeers-, spoorweg- of industrielawaai is hierom overbodig.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Luchtkwaliteit

Met het planvoornemen worden een woning herbouwd en acht chalets mogelijk gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het 'Besluit niet in betekende mate' onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat het planvoornemen in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's ter plaatse van het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Om het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor de toekomstige gebruikers van het plangebied in kaart te brengen is de kaart 'Veilige omgeving' geraadpleegd, welke ter hoogte van het plangebied hieronder is weergegeven.



Uitsnede kaart 'Veilige leefomgeving' (Bron: Atlasleefomgeving.nl) met ligging plangebied paars omlijnd

Het plangebied is gelegen nabij de Maas. De vaarweg wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied is gelegen binnen het brand- (twee chalets aan de Maas) en explosieaandachtsgebied (herbouw woning en zes chalets). De plaatsgebonden risicocontour van de waterweg is gelegen binnen de oevers van de Maas en valt hiermee niet over het plangebied. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de Maas ten aanzien van het groepsrisico (toxisch scenario). In dat kader een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Op een afstand van circa 380 meter ten zuidwesten van het plangebied is de buisleiding Z-541-12 gelegen. Gezien de afstand tot het plangebied vormt de buisleiding geen belemmering voor het planvoornemen.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de herbouw van de bestaande woning en het realiseren van acht chalets binnen de geldende recreatieve bestemming. De woning is reeds bestaand en de chalets/recreatiewonignen zijn op basis van het geldende bestemmingsplan reeds planologisch-juridisch toegestaan. Het aantal personen op de locatie zal ter plaatse daarom per saldo niet wijzigen te meer omdat er sprake is van tijdelijk verblijf. De oriënterende waarde van het groepsrisico zal hiermee niet worden

overschreden.

In het kader van het toxisch scenario zullen de nieuwe woning, de 6 chalets en 2 vakantiewoningen voorzien worden van een mechanische ventilatie die met een noodknop in 1 keer uitgezet kan worden zodat voorkomen wordt dat giftige gassen bij een eventuele calamiteit naar binnen gezogen kan worden.

De mensen die binnen het plangebied verblijven zijn overwegend recreanten die zelf redzaam zijn. Er bestaat de mogelijkheid om van de Maas af te kunnen vluchten en er is voldoende mogelijkheid om te schuilen in de bebouwing. Daarnaast ligt de Maas verdiept waardoor het plangebied enigszins afgeschermd is.

Het plangebied is verder goed bereikbaar voor eventuele hulpdiensten via de bestaande infrastructuur, waarbij het plangebied van meerdere kanten benaderbaar is mocht dit noodzakelijk zijn.

Er zijn dan ook geen knelpunten ten aanzien van externe veiligheid. Wel zal bij de uitwerking van de bouwplannen voor het planvoornemen extra voorzieningen getroffen moeten worden in de vorm van een noodknop voor de mechanische ventilatie.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Natuur

4.7.1 Soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Wet Natuurbescherming (Wnb) van toepassing. De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Tevens geldt onder de Wet Natuurbescherming dat bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden moet worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal en Europees oogpunt. Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

De acht chalets worden gerealiseerd op een grasveld dat in de huidige situatie feitelijk in gebruik is als een tuin c.q. weiland. Dit houdt in dat het grasveld ter plekke intensief wordt onderhouden en gemaaid, waardoor er geen sprake is van een rustig verblijfsgebied van beschermde soorten. Er is geen bestaande bebouwing of opgaande beplanting aanwezig. Met het planvoornemen vindt geen rooing van beplanting en bomen plaats. De zes chalets worden gesitueerd tussen de bestaande bomen. Met de realisatie van de acht chalets vinden er geen sloopwerkzaamheden plaats binnen het plangebied. Er zijn hiermee beschermende soorten in het geding.

Met het planvoornemen wordt tevens de bestaande woning van een woonbestemming met bijbehorende regeling voorzien. Hiermee wordt woonbestemming uit het verleden en een omissie hersteld.

4.7.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied, waardoor er uitsluitend sprake is van een externe werking. Op een afstand van circa 880 meter ten zuidwesten van het plangebied is Natura 2000-gebied 'Boschhuizerbergen' gelegen. Gezien de afstand tot het 2000-gebied zijn negatieve effecten ten gevolge van het planvoornemen door licht, trillingen, optische verstoringen of verstoring door mechanische effecten op voorhand uit te sluiten.

Het plangebied is niet gelegen binnen Natuurnetwerk Brabant (NNB), waardoor er uitsluitend sprake is van een externe werking. Ten noordoosten van het plangebied is de Maas opgenomen binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De realisatie van twee chalets vindt aangrenzend aan de Maas plaats. Het betreft hier enkel en alleen de invulling van een open plek met chalets tussen reeds bestaande recreatiewoningen. Aangezien hier reeds sprake is van een lint met recreatiewoningen zullen de nieuwe woningen geen invloed hebben op het Natuurnetwerk.

Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming (Wnb) ten aanzien van het aspect stikstof wordt noodzakelijk geacht. Dit kan in eerste instantie worden onderzocht middels een modelberekening (AERIUS-calculator).

4.7.3 Stikstof

De uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 heeft bepaald dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis gebruikt mag worden voor toestemming voor activiteiten in het kader van de Wnb en dat de "standaard grenswaarde" uit het PAS niet meer gebruikt mag worden. Dit houdt in dat voor planologische procedures en bij de verlening van een omgevingsvergunning een stikstofbeoordeling en, afhankelijk van een stikstofberekening en/of voortoets, mogelijk ook een vergunning Wet natuurbescherming nodig is. Voor elke toename in stikstofneerslag boven de 0,00 mol/ha/jaar, hoe klein dan ook, is een onderbouwing nodig.

Na het wegvallen van het PAS is er gewerkt aan nieuwe wettelijke kaders. In de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel (juli 2021) was een partiële vrijstelling opgenomen met betrekking tot de bouwactiviteiten van een plan of project. Dat betekent dat deze fase buiten beschouwing diende te blijven en enkel de effecten ten aanzien van de gebruiksfase beoordeeld dienen te worden. Op 2 november 2022 is door de Raad van State uitspraak gedaan in de zaak betreffende het ondergrondse CO₂-opslagproject Porthos waarin de vrijstelling van deze bouwactiviteiten ter beoordeling voor lag. De Raad van State heeft in haar uitspraak geoordeeld dat de stikstof die in de bouwphase vrijkomt niet buiten beschouwing mag worden gelaten. Concreet betekent dit dat de bouwvrijstelling geschrapt is en de juridische situatie teruggedraaid is naar het wettelijk kader vóór 1 juli 2021. Dit houdt in dat voor alle plannen en projecten zowel de tijdelijke bouwphase alsook de permanente gebruiksfase beoordeeld dient te worden. Voor onderhavig plan is daarom een beoordeling van zowel de bouwactiviteiten als de gebruiksfase aan de orde.

Realisatiefase

Het voornemen bestaat uit de sloop en herbouw van een bestaande woning en de realisatie van acht chalets. De chalets betreffen prefab woningen die elders in elkaar zijn gezet en slechts op locatie geplaatst dienen te worden.

Realisatie twee chalets aan de Maas

Momenteel is nog niet bekend welke inzet van mobiele werktuigen in de realisatiefase nodig zal zijn. Daarom is aangesloten bij kengetallen. In de handreiking woningbouw en Aerius (Bijlage 3), uitgegeven door het Rijk, is de gemiddelde emissie NO_x/jr voor het bouwen van een vrijstaande nieuwbouwwoning ingeschat op ca. 3,0 kg NO_x/woning. Verkeersbewegingen zijn hierbij inbegrepen.

Aangezien een dergelijk chalet geen volwaardige woning betreft en qua grootte eveneens niet te vergelijken is met een standaard vrijstaande nieuwbouwwoning, is aangenomen dat de realisatie van één chalet 2,0 kg NOx betreft. Hiermee komt de totale emissie ten gevolge van de realisatie van de twee chalets op **4,0 kg NOx**.

Plaatsing zes chalets

Voor de plaatsing van de prefab chalets geldt dat zij elders tot één geheel zijn gefabriceerd. Hierdoor vindt er op locatie minder emissie NOx plaats dan bij de realisatie van een volledige vrijstaande nieuwbouwwoning. Om een worst-case inschatting te maken van de emissies die hierbij vrijkomen, is een inschatting gemaakt van de installatiewerkzaamheden en bijbehorende verkeersbewegingen. Voor de plaatsing van de zes chalets zijn twaalf verkeersbewegingen gerekend van zwaar verkeer met een aangenomen stagnatie van 10%. Er wordt aangenomen dat de chalets door één bedrijf geleverd wordt en hierom is gekozen voor één aanrijroute over de Op den Berg vanuit noordelijke richting. Voor overige kleinschalige installatiewerkzaamheden wordt aangenomen dat dit 1,0 kg NOx betreft.

Sloop en herbouw bestaande woning

Om een inschatting te maken van de emissies van de sloop en herbouw van de bestaande woning, wordt eveneens aangesloten bij kengetallen van het Rijk. Op basis van de handreiking woningbouw en Aerius is de gemiddelde emissie NOx/jr voor het bouwen van een vrijstaande nieuwbouwwoning geschat op ca. 3,0 kg NOx/woning.

De berekening van de emissies van de sloop en herbouw van de bestaande woning en de realisatie van de acht chalets is bijgevoegd als Bijlage 4. Hierbij is uitgegaan van het rekenjaar 2023. Uit de berekening van de realisatiefase volgen geen rekenresultaten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar.

Gebruiksfase

De nieuwe woningen en de acht chalets zullen gasloos gerealiseerd worden. In de gebruiksfase is derhalve alleen sprake van een verkeersgeneratie. Voor de verkeersgeneratie van voorliggend plan wordt aangesloten gebruik gemaakt van de berekende verkeersgeneratie in paragraaf 2.2.4.

Op basis van de CROW geldt op locatie voor een vrijstaande koopwoning een maximale verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Op basis van de CROW geldt op locatie voor een bungalowpark (huisjescomplex) een minimale verkeersgeneratie van 2,6 verkeersbewegingen per etmaal.

De totale verkeersgeneratie betreft hiermee $((8,6) + (2,6 * 8))$ afgerond 30 verkeersbewegingen per etmaal. Het werkelijke aantal zal lager uitvallen, aangezien de chalets niet jaarrond bewoond zullen worden. De verkeersbewegingen zullen worden afgewikkeld op de Op den Berg. Ten aanzien van het modelleren van verkeersstromen in de AERIUS-calculator is de vraag aan de orde op welk moment het verkeer op gaat in het heersende verkeersbeeld en dus niet meer onderscheidend is door het planvoornemen. Er wordt aangenomen dat ongeveer 50% van de verkeersbewegingen in noordelijke richting over de Op den Berg worden afgewikkeld, en dat ongeveer 50% van de verkeersbewegingen in zuidelijke richting over de Op den Berg worden afgewikkeld. Hierbij wordt aangenomen dat het verkeer een gemiddelde stagnatie van 10% ervaart op dit traject.

De emissies van de gebruiksfase zijn doorgerekend met de AERIUS-calculator. Hierbij is uitgegaan van het rekenjaar 2024. Uit de berekening van de gebruiksfase volgen geen rekenresultaten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar. De berekening is bijgevoegd als Bijlage 5.

4.7.4 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het planvoornemen en er is geen Wnb-vergunning vereist.

4.8 Water

Het plangebied is gelegen binnen het waterschap Aa en Maas. De drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op basis van de Keur van het waterschap Aa e Maas moet bij een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 en 10.000 m² 60 mm per vierkante meter gecompenseerd worden.

De sloop en herbouw van de bestaande woning levert geen extra verhardingsoppervlak op.

De chalets hebben een oppervlak van 59 m² per chalet. Dit resulteert in een verhardingstoename van 354 m². De geschatte toename aan erfverharding per chalet wordt geschat op 25 m². De totale toename van verhard oppervlak ten gevolge van de chalets en erfverharding resulteert hiermee in 504 m².

Een chalet aan de Maas heeft een oppervlak van circa 65 m². De twee chalets resulteren hiermee in een verhardingstoename van 130 m². Het geschatte oppervlak aan erfverharding wordt per chalet geschat op 50 m². De totale toename van het verhard oppervlak ten gevolge van de twee chalets en erfverharding resulteert hiermee in 230 m².

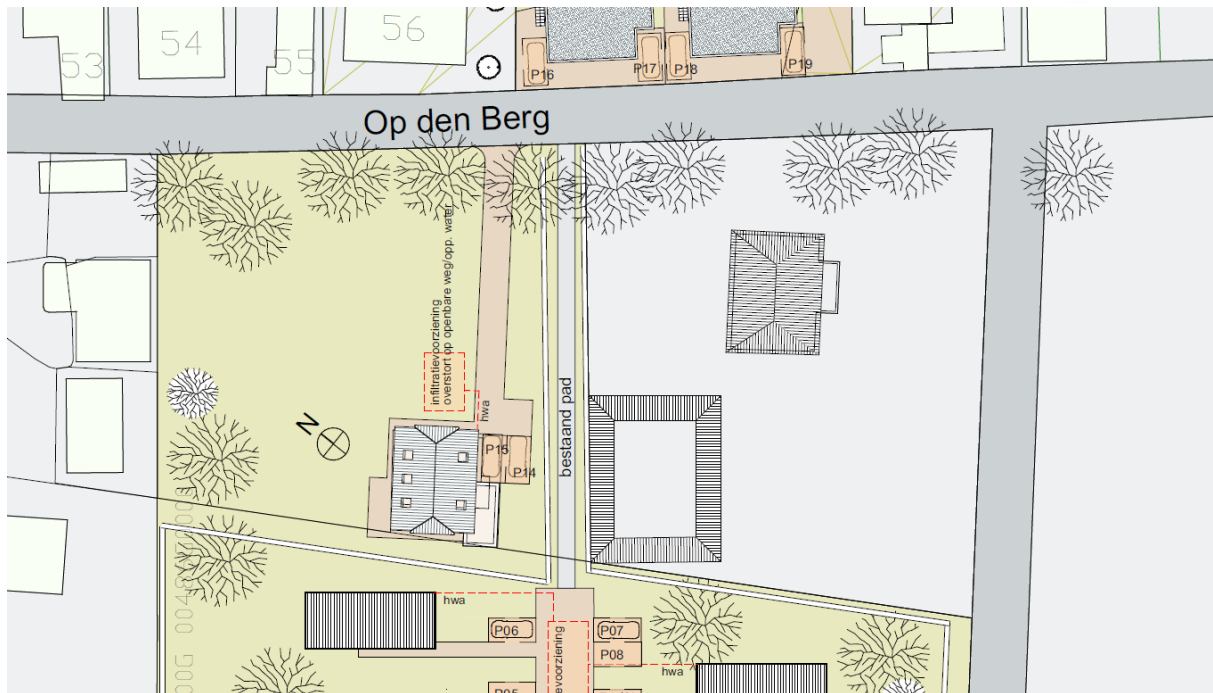
De aanleg van overige paden komt neer op een geschatte toename van erfverharding van circa 400 m².

Hiermee resulteert de ontwikkeling in een totale verhardingstoename van 1.134 m². Dit komt neer op een maximale bergingsopgave van $(0,06 * 1.134)$ afgerond 68 m³ voor de totale ontwikkeling. Echter het planvoornemen bestaat in feite uit drie onderdelen: de woning, de 6 chalets en de 2 chalets aan de Maas. Per onderdeel is aangegeven hoe wordt omgegaan met de afkoppeling en opvang van het hemelwater

Ten behoeve van de woning wordt aan de zijkant van de woning een wadi aangelegd voor de opvang van het hemelwater afkomstig van deze woning. Deze wadi zal bestaan uit een verlaging van het maaiveld, maar onderdeel blijven uitmaken van het weiland. Uitgaande van 80 m² bebouwing en 75 m² verharding bedraagt de bergingscapaciteit 7,0 m³ $(155 * 0,045)$. Hierin is de oprit niet meegenomen. Het hemelwater wat hierop valt zal naar beide zijanten afstromen en hier rechtstreeks in de bodem infiltreren.

Voor de 6 chalets wordt onder de verharding infiltratievoorzieningen aangelegd. Het hemelwater afkomstig van deze chalets en de bijbehorende verhardingen kan hierin worden opgevangen. De bergingscapaciteit bedraagt, uitgaande van 504 m² en 400 m², 54,24 m³ $(904 * 0,06)$.

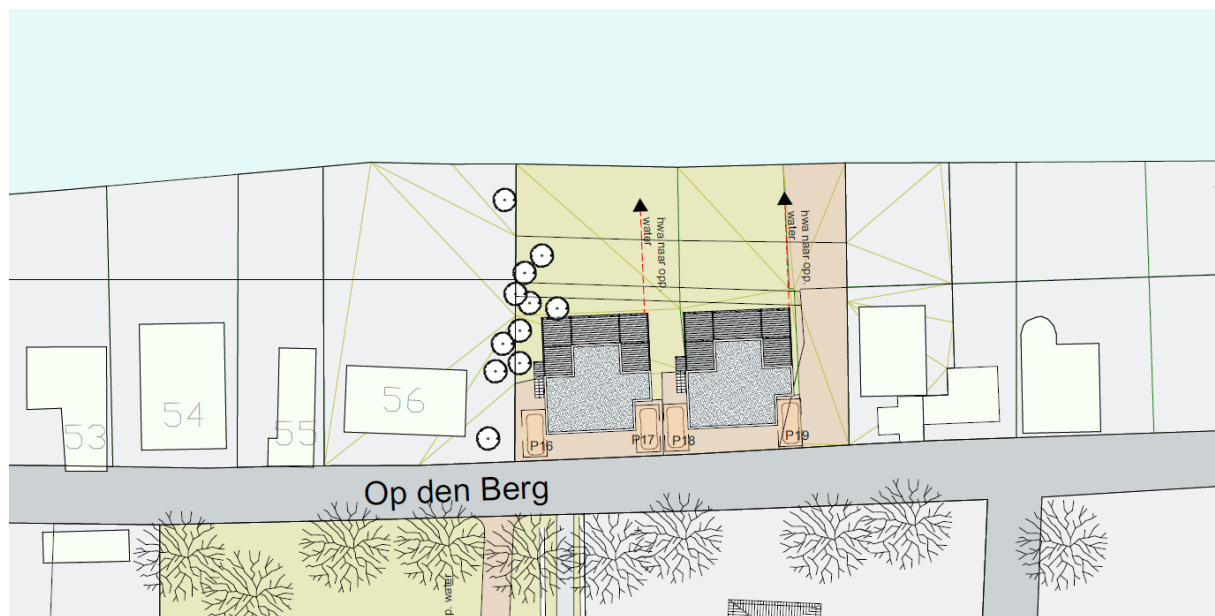
Bij de 2 chalets aan de Maas is het niet mogelijk om een infiltratievoorziening aan te leggen gezien de ligging van de chalets in het bestaande talud. Hier wordt het hemelwater rechtstreeks afgekoppeld en net als in de huidige situatie via het maaiveld afgevoerd.



Infiltratievoorziening bij woning



Infiltratievoorziening bij chalets



Afkoppeling 2 chalets aan de Maas

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de zuidwestelijke zijde van het plangebied bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² én dieper dan 50 cm ten opzichte van het maaiveld is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek vereist. Met het planvoornemen zijn geen bodemingrepen van een dergelijke grootte en diepte ten opzichte van het maaiveld voorzien.

4.9.2 Cultuurhistorie



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant met ligging plangebied rood omlijnd

Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien waar belangrijk Brabants erfgoed ligt. Dit erfgoed is belangrijk voor de regionale identiteit van de provincie. Conform de CHW zijn binnen en rondom het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.10 Leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of nabij het plangebied. Uit kaarten van de Gasunie TenneT en Brabant Water bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

5.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven aspecten hebben als basis gediend voor het opstellen van een juridisch plan, dat zoveel mogelijk is afgestemd op de geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Land van Cuijk. Hierom wordt aangesloten bij het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' en zijn de geldende regels van van toepassing verklaard en waar nodig heeft maatwerk plaatsgevonden teneinde het voorgenomen initiatief planologisch-juridisch mogelijk te maken. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en planregels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast conform de bepalingen in Wro, Bro en SVBP2012.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding wordt de bestaande woning bestemd met een woonbestemming. Hiermee wordt een eerder gemaakt omissie, zoals toegelicht in paragraaf 2.2.1, hersteld. Aanvullend hierop wordt de aan te leggen in-/oprit naar de Op den Berg ten noorden van de woning binnen de woonbestemming opgenomen. Ter plekke van de bestaande woning wordt een bouwvlak opgenomen. De overige gronden binnen het plangebied blijven onveranderd bestemd als recreatieve gronden. Met het planvoornemen blijven de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvarend regime' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' behouden maar worden dusdanig aangepast dat de realisatie van onderhavig planvoornemen planologisch-juridisch mogelijk is. De overige dubbelbestemmingen, functieaanduidingen en gebiedsaanduidingen worden overgenomen uit het geldende plan.

5.3 Planregels

De planregels zijn opgesteld op basis van de landelijke standaarden zoals vastgelegd in het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). De planregels zijn conform deze standaard verdeeld in vier hoofdstukken, te weten hoofdstuk 1 'Inleidende regels', hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', hoofdstuk 3 'Algemene regels' en hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'.

Hoofdstuk 1, 3 en 4 zijn vrij algemeen van aard en worden niet nader beschreven in deze paragraaf. Onderstaand wordt de gebruikte bestemming toegelicht, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels.

De regels zijn daarbij gebaseerd op het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' waarbij de van toepassing zijnde regels uit het veegplan van toepassing zijn verklaard voor dit bestemmingsplan.

Recreatie

De recreatieve bestemming is ter plekke van functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 25' bestemd voor maximaal 79 stacaravans/chalets met bijbehorend bouwwerk. De recreatieve bestemming is ter plekke van functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie 26' bestemd voor een centraal gebouw, kampeerplaatsen en maximaal zes chalets met bijbehorend bouwwerk. De gronden zijn tevens bestemd voor ondersteunende horeca, paden en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

Wonen

De woonbestemming is binnen het bouwvlak bestemd voor maximaal 1 vrijstaande woning. De bijbehorende maximale goot- en bebouwingshoogten binnen het bouwvlak zijn in de regels opgenomen. De gronden zijn tevens bestemd voor de aanleg van tuinen en erven, parkeervoorzieningen, verharde wegen ten behoeve van een oprit en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

Waarde - Archeologie 3

Het gemeentelijk archeologiebeleid kent aan een deel van het grondgebied een verwachtingswaarde toe die beschermd wordt door de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie. De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wro dient tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Tussen de gemeente Land van Cuijk en de initiatiefnemer wordt een anterieure exploitatieovereenkomst en planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten en afwenteling van eventuele planschade. De (eventuele) kosten zijn hiermee in voldoende mate anderszins verzekerd. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen voldoende is gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen maakt de herbouw van een bestaande woning en de realisatie van acht chalets mogelijk. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het bouwen en gebruik hiervan reeds volledig mogelijk. Hierom is niet te verwachten dat er vanuit de omgeving weerstand tegen voorliggend plan ontstaat.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van ter inzage legging kunnen omwonenden, bedrijven, dorps- en stadsraden en andere geïnteresseerden of belanghebbenden reageren op het plan. In dezelfde periode is ook overleg gevoerd met andere overheden over het plan. De resultaten van de terinzagelegging kunnen leiden tot aanpassingen, verbeteringen of wijzigingen van het plan.

Hoofdstuk 7 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Ontwerp:
 - 1. ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
 - 2. Zienswijzen
- b. Vaststelling door de Raad
- c. Beroep:
 - 1. (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - 2. Reactieve aanwijzing
 - 3. Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Op den Berg 4'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan in verband met het mogelijk maken van de herbouw van een bestaande woning en de realisatie van twee recreatiewoningen en zes chalets.

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van de bestemmingsplanprocedure gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is wel/geen gebruik gemaakt. Er zijn ... zienswijzen ingediend.

