

bestemmingsplan

Kraaijenbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort

voorontwerp 31 maart 2011



bestemmingsplan

Kraaijenbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort

inspraak
overleg ex artikel 3.1.1 Bro
ontwerpplan ter visie
vastgesteld
vastgesteld plan ter visie
in werking getreden
onherroepelijk geworden

voorontwerp 31 maart 2011

DOCUMENTATIEPAGINA

plannaam	bestemmingsplan Kraaijenbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort
plantype	bestemmingsplan
documentstatus	voorontwerp
IMRO code	NL.IMRO.1684. 17BPwpdommelsvoort-
IMRO publicatieversie	VO04
documentversie	
datum	31 maart 2011
projectnummer	05200021B
auteur	Joost Nijssen
gecontroleerd door	Marina Verkuylen
paraaf	
goedgekeurd door	Jan Verkuylen
paraaf	

Inhoudsopgave

Toelichting	5	
Hoofdstuk 1 Inleiding	7	
Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse	15	
Hoofdstuk 3 Plan	25	
Hoofdstuk 4 Beleidskader	39	
Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten	51	
Hoofdstuk 6 Financiële aspecten	63	
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten	65	
Hoofdstuk 8 Procedure	69	
Bijlagen bij de toelichting	71	
Bijlage 1	Kaart 1: Bestaande toestand	71
Bijlage 2	Kaart 2: Inrichtingsschets	71
Bijlage 3	Relevante artikelen Verordening ruimte Noord-Brabant	71
Bijlage 4	Verkenkend bodemonderzoek	76
Bijlage 5	Onderzoeken milieuhygiënische randvoorwaarden	76
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï	76
Bijlage 7	PvE Archeologisch onderzoek	76
Bijlage 8	Onderbouwing waterparagraaf	76

Regels	77
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	79
Artikel 1 Begrippen	79
Artikel 2 Wijze van meten	86
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	87
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	87
Artikel 4 Bedrijf	92
Artikel 5 Groen	95
Artikel 6 Verkeer	97
Artikel 7 Water - Waterloop	98
Artikel 8 Water - Waterpartij	100
Artikel 9 Wonen	101
Artikel 10 Recreatie - Uit te werken	104
Artikel 11 Leiding - Gas	108
Artikel 12 Waarde - Archeologie	110
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	113
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel	113
Artikel 14 Algemene bouwregels	114
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	115
Artikel 16 Algemene aanduidingsregels	117
Artikel 17 Algemene afwijkingsregels	118
Artikel 18 Algemene wijzigingsregels	121
Artikel 19 Overige regels	122
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	123
Artikel 20 Overgangsrecht	123
Artikel 21 Slotregel	124
Bijlagen bij de regels	125
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	125
Bijlage 2 Parkeernormen	125

Toelichting

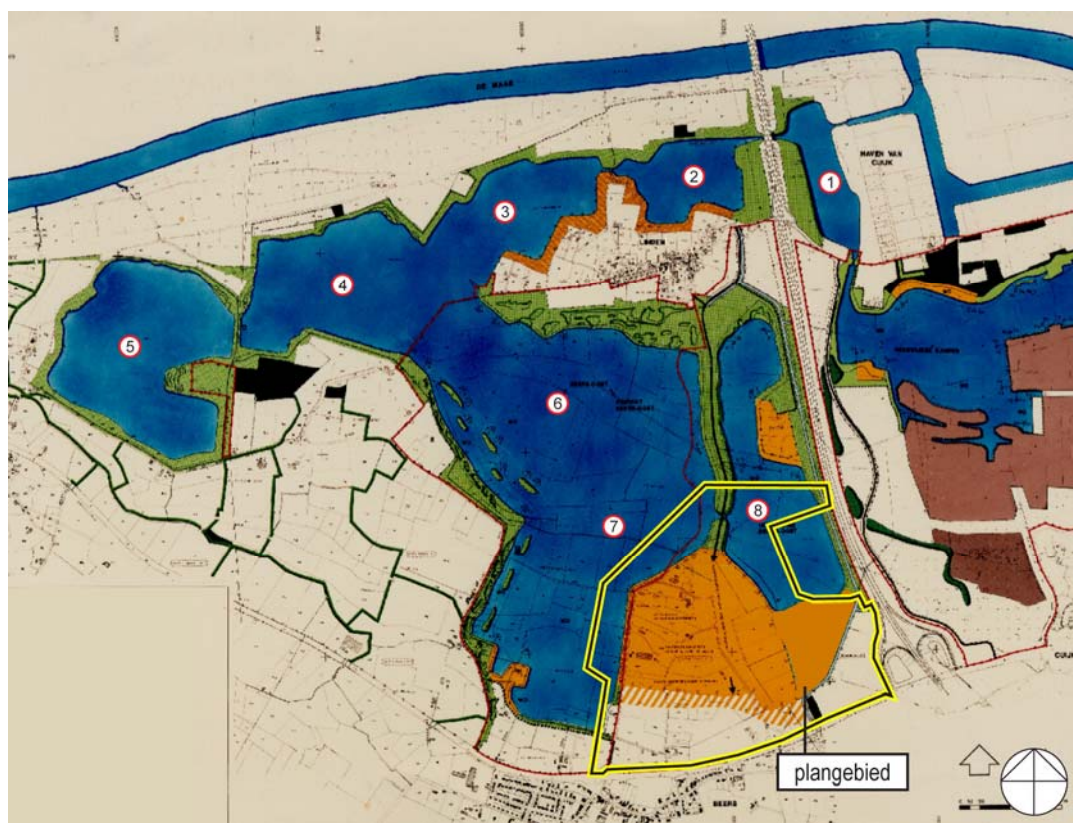
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Kraaijenbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort" van de gemeente Cuijk.

1.1.1 Aanleiding

In het gebied tussen de Maas, provinciale weg N321 en autosnelweg A73 ligt het gebied De Kraaijenbergse Plassen. Het gebied is ontstaan door een grootschalige ontgronding ten behoeve van de landelijke voorziening van beton- en metselzand. De ontgronding van het gebied is in 1968 gestart en zal rond 2015 zijn afgerond. Door de ontgronding is het gebied geheel van karakter en gebruik veranderd. De karakteristiek van de voorheen overwegend agrarische gronden wordt thans bepaald door plassen (zie onderstaande afbeelding).



integraal model Kraaijenbergse Plassen en Heeswijkse Kampen

Reeds in de jaren '60 van de vorige eeuw is door de gemeente Beers en later de gemeente Cuijk en de provincie Noord-Brabant vastgesteld dat de Kraaijbergse Plassen een functie voor zowel de natuur als de recreatie zouden moeten krijgen. De natuurontwikkeling is gelegen in het westelijk deel, met name de plassen 4 en 5 en de westzijde van de plassen 6 en 7. De recreatieve ontwikkeling is op meerdere locaties voorzien, kleinschalig in de plassen 1, 2 en 3, grootschalig aan de zuidzijde van de plassen 7 en 8. Reeds vele jaren is in onderzoek op welke manier het recreatieve concentratiepunt aan de zuidzijde van de Kraaijbergse Plassen kan worden gerealiseerd.

Op 1 november 1999 heeft de Raad van de gemeente Cuijk een principebesluit genomen inzake de nadere uitwerking van het projectplan Waterpark De Kraaijbergse Plassen, thans Waterpark Dommelsvoort geheten.

Door het consortium J.V. Dommelsvoort VOF is een ontwerp gemaakt voor het Waterpark Dommelsvoort, bestaande uit 550 tot 700 recreatiewoningen, een jachthaven, recreatieve en commerciële voorzieningen en een hotel. Voorts liggen in het gebied een aantal agrarische en niet-agrarische bedrijven en woningen, waarvan de functie behouden blijft.

De voornoemde ontwikkelingen kunnen niet worden gerealiseerd op basis van de vigerende bestemmingen. Dit vormt de aanleiding voor het doorlopen van een procedure voor een bestemmingsplanherziening.

N.B.

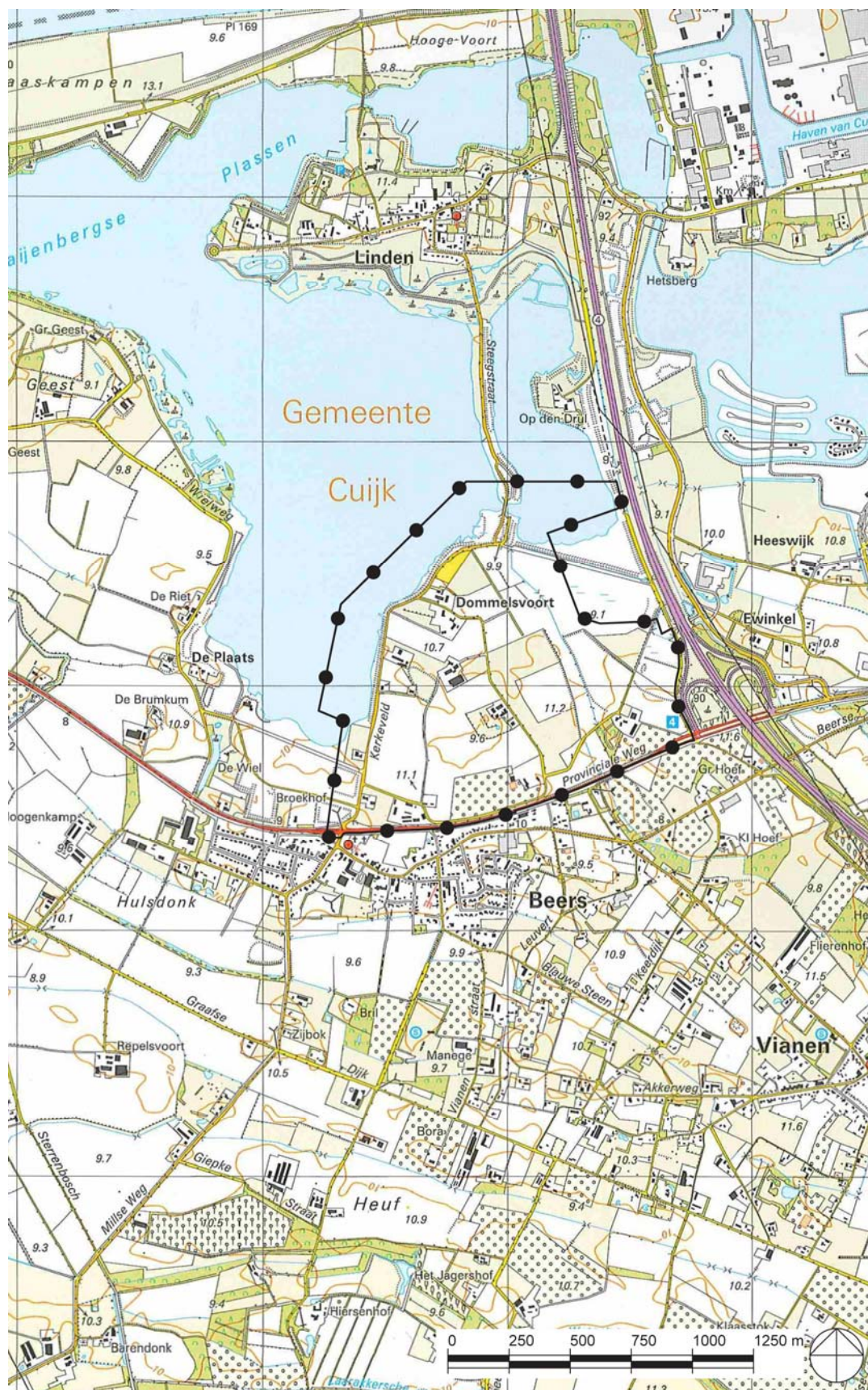
Voor het hotel dat onderdeel is van het totale waterpark is het bestemmingsplan "Kraaijbergse Plassen - Hotel Fitland" opgesteld.

1.1.2 Doel

Voorliggend bestemmingsplan omvat de planologische regeling voor de realisering van het Waterpark Dommelsvoort, alsmede de te behouden functies in het gebied.

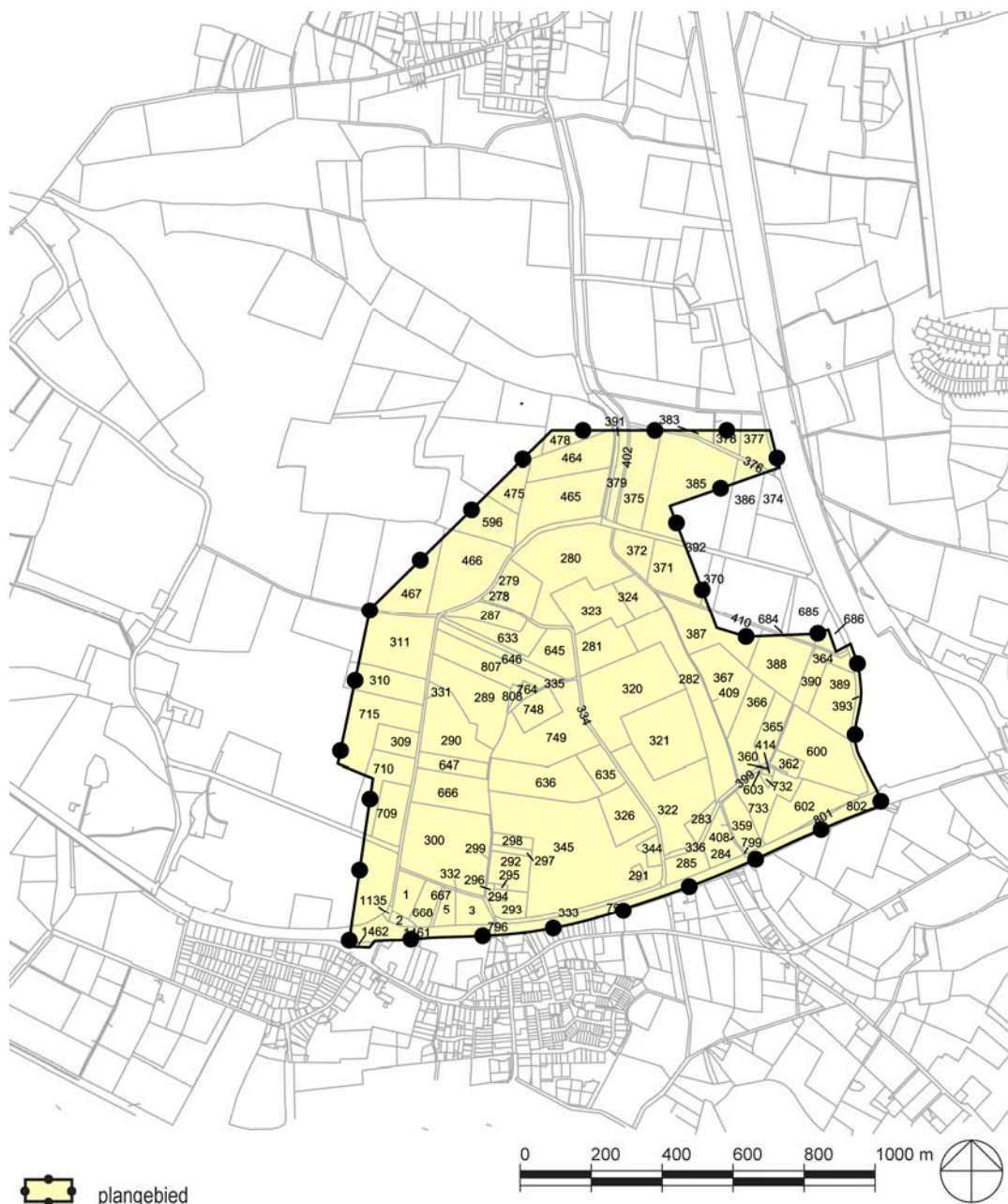
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische ligging weer.



topografische situatie

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca 150 ha.

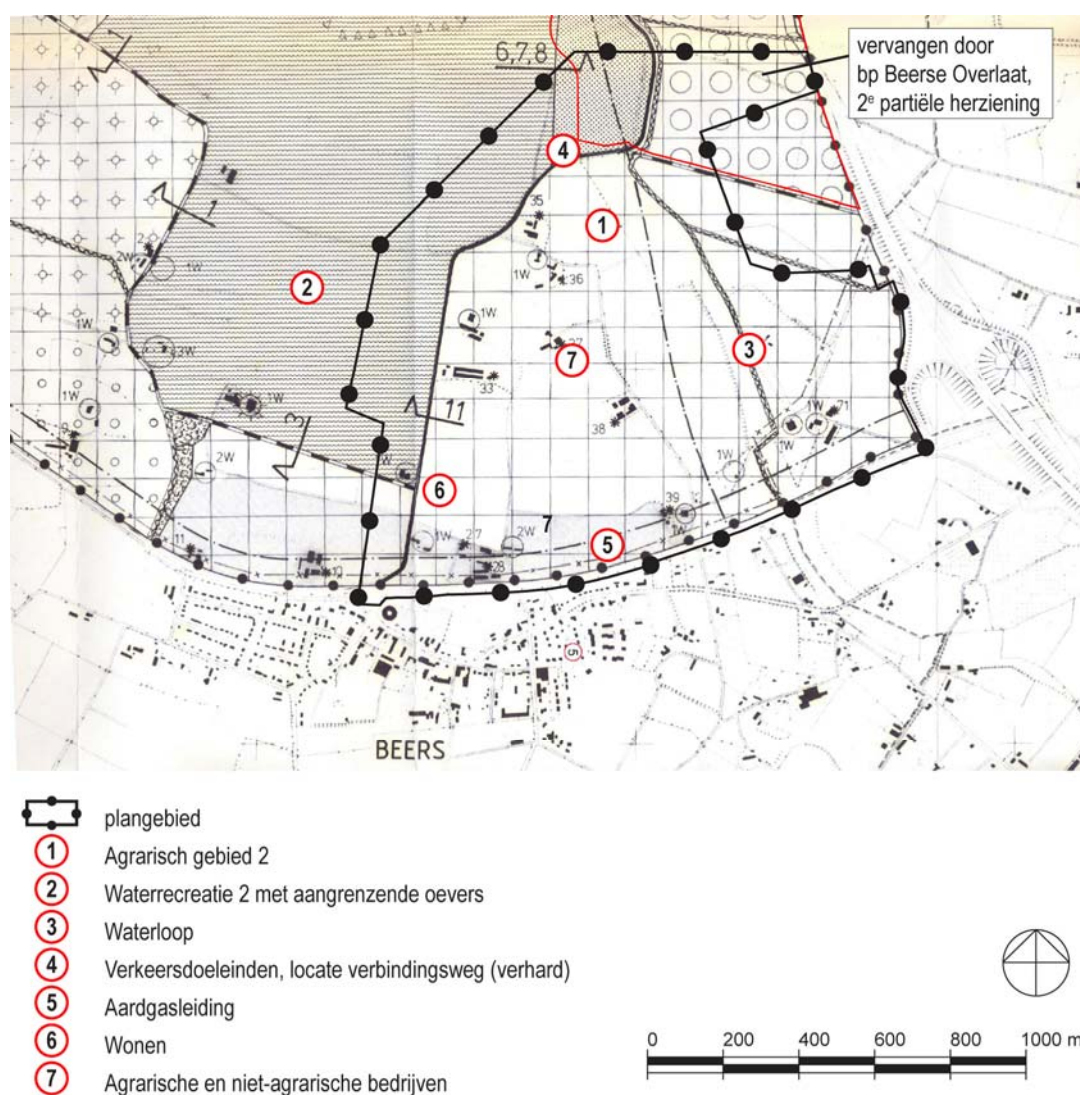
1.3 Vigierend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren meerdere bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan "Beerse Overlaat" van de voormalige gemeente Beers:

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 4 november 1993;
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 21 juni 1994.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende plankaart. De ligging van het plangebied is aangeduid.



uitsnede plankaart bestemmingsplan "Beerse Overlaat"

Onderhavig plangebied valt overwegend binnen de bestemming 'Agrarisch gebied 2', waarvoor de volgende doeleindenomschrijving geldt:

"Doeleinden

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van het agrarische bedrijf;*
- overgangsgebied tussen bebouwd en onbebouwd gebied voor wat betreft de*

op de plankaart aangeduide "agrarische kernrandzone";

- c. verkeersdoeleinden;
- d. landschappelijke doeleinden;
- e. leidingen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. nutsdoeleinden;
- h. waterhuishouding;

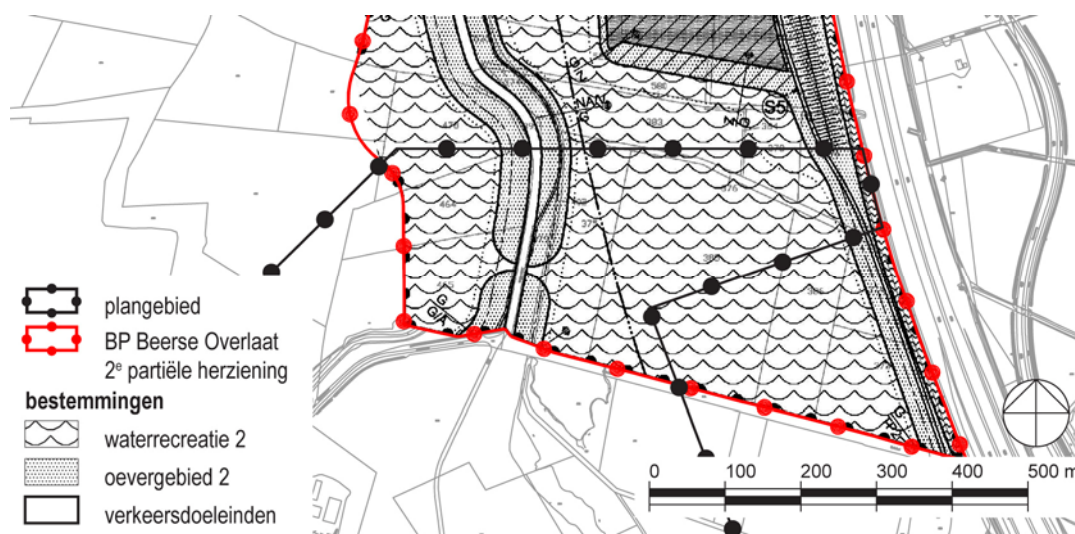
een en ander met de daarbij behorende voorzieningen en onverminderd het bepaalde in de artikelen 25 Transportleiding en 28/29 Landelijke woonbebouwing I en II, voorzover de gronden binnen deze bestemming voor die doeleinden zijn mede bestemd."

N.B. - De feitelijke ligging van de aardgastransportleiding wijkt af van de bestemming. Zie ook de kaart Bestaande toestand (bijlage 1).

Bestemmingsplan "Beerse Overlaat, 2e partiële herziening" van de gemeente Cuijk:

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 9 juli 2001;
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 31 oktober 2001.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende plankaart. De ligging van het plangebied is aangeduid.



uitsnede plankaart bestemmingsplan "Beerse Overlaat, 2e partiële herziening"

Onderhavig plangebied valt overwegend binnen de bestemming 'Waterrecreatie 2'. Ter plaatse hebben inmiddels ontgrondingen plaatsgevonden.

De landtong met de Steegstraat is bestemd voor 'Verkeersdoeleinden' en 'Oevergebied 2'. De toekomstige ontsluiting van het plangebied sluit aan op de Steegstraat.

Conclusie

De vigerende bestemmingen zijn gebaseerd op het bestaande gebruik van de gronden en opstellen. De realisering van de voorgestane ontwikkelingen kan niet

plaatsvinden op basis van de vigerende bestemmingsplannen.
De vigerende bestemmingsplannen bevat geen bijzondere waarden van archeologie, cultuurhistorie en/of natuur.

Voorts gelden binnen de gehele gemeente Cuijk het bestemmingsplan "Prostitutiebeleid Cuijk 2001" (vastgesteld 9 juli 2001) en het bestemmingsplan "Mantelzorgbeleid 2006" (vastgesteld 11 september 2006).

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan heeft een reguliere opbouw, te weten:

- Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse geeft een beschrijving van de geschiedenis en bestaande situatie van het plangebied en de omgeving.
- Hoofdstuk 3 Plan beschrijft het feitelijke plan c.q. de voorgestane ontwikkelingen.
- Hoofdstuk 4 Beleidskader bevat een overzicht van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Tevens vindt een toetsing van het plan aan het beleid plaats.
- In hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten zijn de aspecten milieu, waarden en waterhuishouding beschreven. In het kader van de milieueffectrapportage is een groot aantal uitvoeringsaspecten onderzocht. Korte termijn wordt op onderdelen naar het milieueffectrapport verwezen.
- Hoofdstuk 6 Financiële aspecten bevat een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid van het plan, alsmede de wijze waarop het kostenverhaal is geregeld.
- In hoofdstuk 7 Juridische aspecten is opgenomen op welke wijze het plan is vertaald in de juridische regeling, bestaande uit de planregels en de verbeelding.
- Hoofdstuk 8 Procedure tenslotte betreft de rapportage van de resultaten van de procedure.

Voor de ontwikkeling van het Waterpark Dommelsvoort wordt tevens de procedure van een milieueffectrapportage doorlopen. Hiervoor is door Kragten uit Roermond een milieueffectrapport opgesteld.

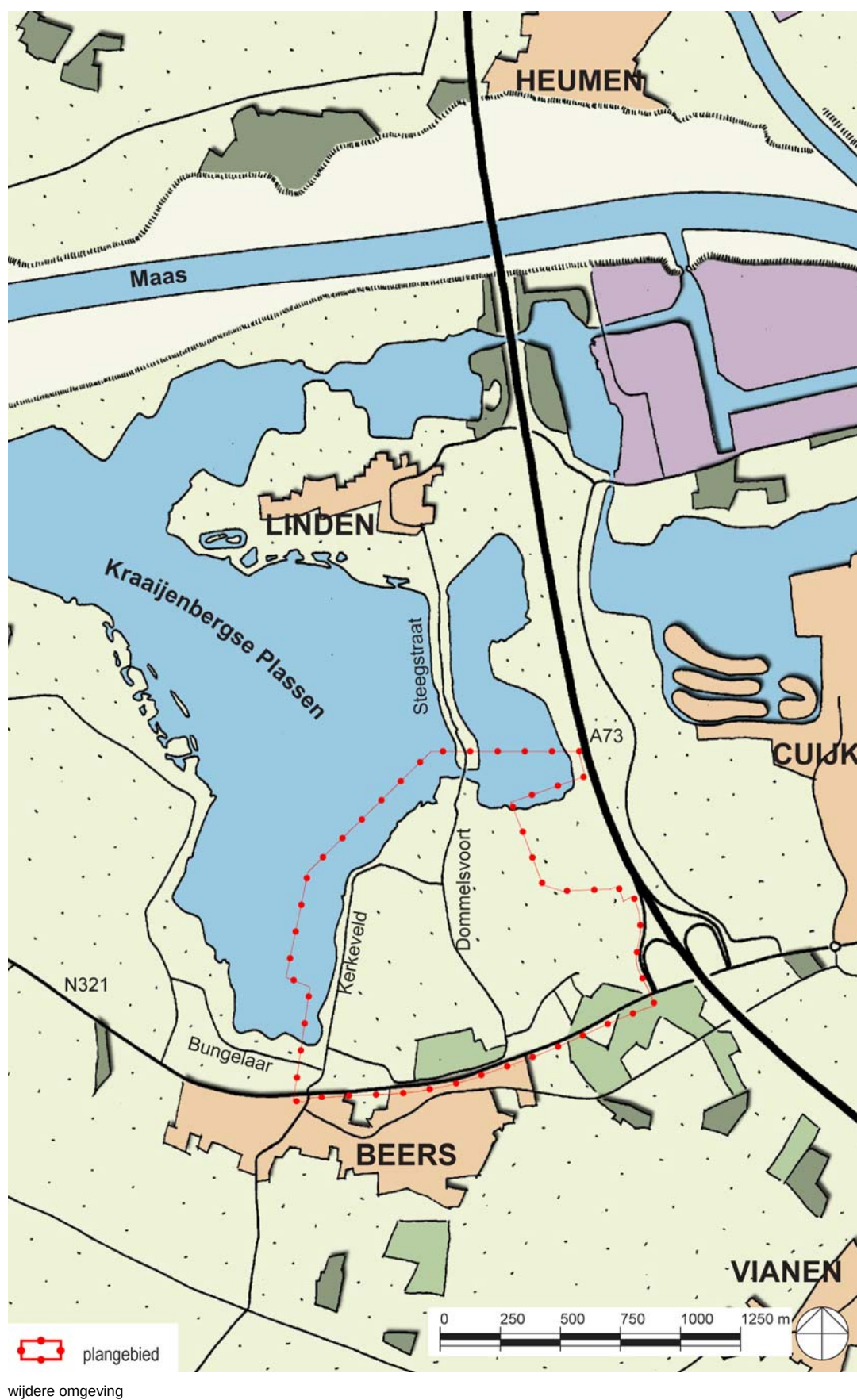
Daar waar in voorliggend bestemmingsplan wordt verwezen naar de milieueffectrapportage (procedure) wordt de afkorting m.e.r. gebruikt. Daar waar wordt verwezen naar het milieueffectrapport (document) is de afkorting MER gehanteerd.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Achtereenvolgens de ruimere omgeving, en de directe omgeving en plangebied.

2.1 Ruimere omgeving

Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied in de ruimere omgeving.



Ontsluiting

Het plangebied ligt in de noordwesthoek van de autosnelweg A73 en de provinciale weg N321.

De feitelijke ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de provinciale weg N321. Het plangebied is hiermee goed ontsloten voor het autoverkeer.

Het enige vaarverkeer dat thans op de zuidelijke delen van de Kraaijbergse Plassen plaatsvindt heeft een directe relatie met de zandwinning. Op de overige delen van de plassen vindt tevens pleziervaart plaats. De vaarroute loopt via de diverse plassen in oostelijke richting naar de industriehaven van Cuijk, alwaar een aansluiting op de rivier de Maas aanwezig is.

Deze aansluiting op de Maas blijft de enige aansluiting vanaf de Kraaijbergse Plassen.

Ruimtelijk-functioneel

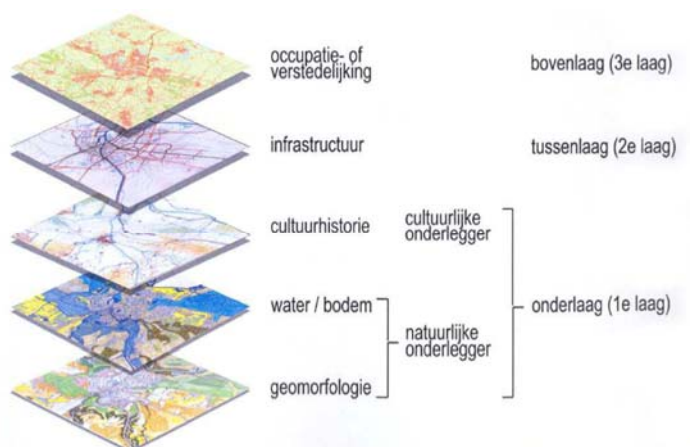
Het plangebied vormt onderdeel van een gebied waar sinds 1968 een transformatie van agrarisch gebied naar een waterrijk natuur- en recreatiegebied gaande is.

De gronden binnen het plangebied zijn thans overwegend in agrarisch gebruik.

2.2 Directe omgeving en plangebied

Kaartbijlage 1 geeft de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.

De bestaande situatie van het plangebied en de directe omgeving wordt beschreven aan de hand van de 'lagenmethodiek'. Deze methodiek gaat uit van een onderverdeling van de ruimte in drie lagen: een onderlaag, een tussenlaag en een bovenlaag (zie onderstaande afbeelding). De ordening van deze lagen wordt gehanteerd als een analyse-instrument dat richting geeft aan de ordening van stad en land.



principehantering lagenmethodiek

Zoals reeds vermeld wordt tevens een m.e.r. -procedure doorlopen. In dat kader is een MER opgesteld, waarin de kenmerken van het plangebied en omgeving zijn beschreven. In deze paragraaf wordt verwezen naar het MER. Daar waar nodig in het kader van het bestemmingsplan zijn hierin tekstdelen van het MER overgenomen of is een nadere toelichting gegeven. (Met 'autonome ontwikkeling' wordt bedoeld de ontwikkeling die ook plaats zou vinden zonder uitvoering van voorliggend plan.)

2.2.1 Onderlaag

De onderlaag wordt gevormd door twee 'natuurlijke' onderleggers (een geomorfologische laag en een laag bestaande uit watersystemen en bodemsoorten) én een culturele laag, bestaande uit elementen van het streekeigen cultuurlandschap dat ontstaan is door menselijke ingrepen.

De onderlaag van een gebied en de laag van infrastructuur worden als onderleggers en toetssteen gehanteerd bij de (verdere) ruimtelijke ordening en inrichting van de bovenlaag.

2.2.1.1 Natuurlijke onderlegger

Geologie en geomorfologie

In paragraaf 4.3 van het MER is aandacht besteed aan de vorming van de ondergrond binnen het plangebied. Daarbij wordt ingegaan op de geologie en geomorfologie, de hoogteligging en de geohydrologische toestand.

De maaiveldhoogten binnen het plangebied variëren van ca 9 tot 11 m +NAP.

In de autonome ontwikkeling zullen het geologisch en geohydrologisch profiel wijzigen op die locaties waar thans nog ontgroningen plaatsvinden.

Bodem

Paragraaf 4.4 van het MER bevat een beschrijving van de bodemtypen en bodemopbouw. Daarnaast is een beschrijving van de bodemkwaliteit opgenomen. Voor het bestemmingsplan is voornamelijk de bodemkwaliteit van belang. In paragraaf 5.1.1 van voorliggend bestemmingsplan komt het aspect bodemkwaliteit nader aan de orde.

In de autonome ontwikkeling wordt het bodemprofiel verstoord daar waar thans nog ontgroningen plaatsvinden.

Oppervlaktewater

In paragraaf 4.5 van het MER zijn de waterlopen binnen het plangebied en in de directe omgeving beschreven. Daarbij wordt tevens aandacht besteed aan de waterkwaliteit van het oppervlaktewater binnen het plangebied.

Binnen het plangebied loopt één leggerwatergang: de Sluisgraaf. Deze watergang loopt van zuid naar noord door het plangebied. De ligging van de waterloop is enkele jaren geleden aangepast.

Naast de Sluisgraaf zijn nog enkele kleine watergangen in het gebied aanwezig. Deze zijn niet opgenomen op de legger van de Keur.

Gegevens betreffende de waterkwaliteit van de Sluisgraaf zijn niet voorhanden. De verwachting is echter dat deze waterloop te maken heeft met inspoeling van nitraat en fosfaat vanuit de omringende landbouwgronden.

De waterkwaliteit van de Kraaijenbergse Plassen is goed. Daar waar de ontgrondingen zijn beëindigd voldoet het water aan de eisen voor zwemwater.

Grondwater

Paragraaf 4.6 van het MER bevat een beschrijving van de grondwatersituatie. De grondwaterstand is sterk afhankelijk van het waterpeil in de Kraaijenbergse Plassen en het waterpeil van de Maas. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in de verschillende delen van het plangebied.

deelgebied	GHG
zijde Kraaijenbergse Plassen	8,10 m +NAP
centraal deel plangebied	8,43 m +NAP
zuidelijk deel plangebied	8,94 m +NAP

De verdergaande ontgroning van het gebied heeft beperkte invloed op de grondwaterstroming. De thans noordelijke grondwaterstroming zal licht naar het oosten afbuigen.

2.2.1.2 Cultuurlijke onderlegger

De cultuurlijke onderlegger bevat die onderdelen van het landschap die als gevolg van menselijk ingrijpen zijn gevormd. Paragraaf 4.8 van het MER bevat een beschrijving van het cultuurhistorische landschap en de archeologische waarden.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt binnen de Beerse Overlaat. Het betreft opzettelijk laaggehouden gebieden die bij hoge waterstanden in de Maas konden overstromen. Sinds de jaren '40 van de vorige eeuw heeft de Beerse Overlaat zijn inundatiefunctie verloren en is door ruilverkavelingen een groot deel van het historisch karakter verdwenen. Het historisch zeer open en weidse karakter is echter nog goed bewaard gebleven. Het landschap met de dijken, wielen en historische bebouwing op terpen laat nog veel zien van de historie van de Beerse Overlaat.

De Kraaijenbergse Plassen verbinden feitelijk het landschap van de aan de Maas gelegen Beerse Overlaat met het landschap nabij de kern Beers. Hier is bebouwing gelegen op hogere stroomruggen en is het gebied veel beslotener van opzet.

Het plangebied is grotendeels aangewezen als historisch geografisch waardevol gebied. Onder meer de oude verkeersroutes in het plangebied vanuit Beers naar Linden zijn aangewezen als historisch-geografisch waardevol lijnelement en tevens als historisch waardevolle groenstructuur.

Binnen het plangebied staan voorts een aantal boerderijen van aanzienlijke ouderdom. Ook blijkt binnen het plangebied in vroeger tijden sprake te zijn geweest van een klein adellijk landgoed De Broekhof.

Archeologie

Binnen het plangebied zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd, met als conclusie dat het gebied een hoge kans op het aantreffen van archeologische resten heeft. Hoewel geen vondsten zijn geregistreerd zijn wel enkele meldingen van vondsten bekend. Het betreffen onder meer een Romeinse vindplaats en de funderingen behorende bij het adellijke landgoed De Broekhof.

2.2.2 Tussenlaag

De tussenlaag is de laag van de infrastructuur. Paragraaf 4.10 van het MER bevat een beschrijving van de infrastructuur binnen het plangebied en de directe omgeving.

2.2.2.1 Verkeer

Wegverkeer

Het plangebied wordt aan twee zijden begrensd door wegen. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de autosnelweg A73, die Nijmegen, Venlo en Roermond met elkaar verbindt.

Ten zuiden van het plangebied ligt de N321, een provinciale weg van Cuijk naar Grave. De N321 is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 80 km/uur.

Direct ten oosten van het plangebied liggen de op- en afritten van de afslag Cuijk/Grave van de A73, die aansluiten op de N321.

Voor de A73 geldt een bebouwingsvrije zone van 50 m en een overlegzone van 75 m, gemeten vanaf de rand van de verharding.

Binnen het plangebied liggen diverse wegen. In het westelijke deel ligt de weg De Bungelaar. In het noordelijke deel vormt de weg Kerkeveld, via de Dommelsvoort, de Steegstraat, de verbinding tussen Beers en Linden. De weg Dommelsvoort voert zowel in oost-westelijke als in noord-zuidelijke richting door het plangebied, evenals de weg Rodevoort.

Al deze wegen zijn in het Gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan van Cuijk aangewezen als erftoegangswegen buiten de bebouwde kom en kennen daarom een maximumsnelheid van 60 km/uur, tenzij anders aangegeven.

De lokale wegen hebben in de huidige situatie voldoende capaciteit voor de afwikkeling van het huidige verkeer binnen het plangebied. Naast verharde wegen zijn er ook enkele onverharde wegen aanwezig, die uitsluitend een agrarische functie hebben.

Het plangebied is thans op één punt aangesloten op de provinciale weg N321. Het betreft de kruising met het Kerkeveld nabij de kerk van Beers.

Langzaam verkeer

In het Land van Cuijk liggen diverse fietsroutes die onderdeel uitmaken van het landelijke fietsknooppuntennetwerk. Binnen het plangebied komen dergelijke fietsroutes echter niet voor. De meest nabijgelegen route voert via de Beerseweg en de Molenstraat ten zuiden van de N321 van Cuijk naar Beers. Voorts loopt een fietsroute langs de westelijke en oostelijke oevers van de Kraaijenbergse Plassen. Als utilitaire fietsroute speelt de verbinding via Kerkeveld, Dommelsvoort, Ewinkel en Steegstraat een bescheiden rol. Het gaat om fietsverkeer tussen Mill/Beers, Linden, Cuijk en Nijmegen.

In het kader van de herinrichting van het gebied na de ontgrondingen zijn fiets- en wandelpaden aangelegd. Bovendien loopt aan de zuidzijde van de N321 een vrijliggend fietspad in twee richtingen. Ter hoogte van de plek waar het verkeer in- en uitvoegt op de A73 bevindt zich een fietstunnel.

Bewegwijzerde routes voor wandelaars, ruiters of mountainbikers komen in het plangebied niet voor. Wel wordt route-informatie op diverse plaatsen door middel van borden aangegeven.

Openbaar vervoer

Het plangebied is op weekdagen ieder uur bereikbaar met de bus (Arriva 238: Cuijk-Grave). In het weekend is er geen busverbinding.

Waterverkeer

Momenteel is er geen recreatief vaarverkeer mogelijk op de zuidelijke delen van de Kraaijenbergse Plassen, omdat de zandwinning nog niet is beëindigd. Het enige vaarverkeer in de huidige situatie heeft directe relatie met de winning van zand. In de toekomst zal het plangebied geen functie krijgen voor de beroepsvaart, maar des te meer voor de recreatieve watersport.

2.2.2.2 Nutsvoorzieningen

Parallel aan de A73 bevindt zich direct ten oosten van het plangebied een hoogspanningsleiding.

Binnen het plangebied ligt een aardgastransportleiding. Deze loopt in noordzuidelijke richting langs de toekomstige waterplas en vervolgens in oostwestelijke richting door het centrale deel van het plangebied. Om de realisatie van Waterpark Dommelsvoort mogelijk te maken, is reeds met de beheerder van de aardgastransportleiding (Gasunie) afgesproken dat de leiding zal worden verlegd naar de berm van de N321.

Naast de bovengenoemde 'grote' leidingen zijn binnen het plangebied nog diverse elektra-, water- en PTT-leidingen gelegen; riolering is er nog niet.

2.2.3 Bovenlaag

De bovenlaag is de occupatie- of verstedelijkingslaag. Hierin worden de rode (stedelijke) functies en groene (landbouw- en natuur)functies weergegeven die beslag leggen op de ruimte.

2.2.3.1 Grondgebruik

In het plangebied en de directe omgeving komen verschillende vormen van grondgebruik voor. Hieronder wordt ingegaan op de rol van de landbouw, de recreatie, het wonen en werken.

Landbouw

Binnen het plangebied voor Waterpark Dommelsvoort wordt het grondgebruik grotendeels gekenmerkt door landbouwkundig gebruik. Dit agrarisch gebruik bestaat voornamelijk uit grasland en maïsakkers. Op twee plaatsen is een boomkwekerij gevestigd.

In het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven gevestigd. Van een deel hiervan is de bedrijfsvoering inmiddels beëindigd. Onderstaande tabel bevat een overzicht van de agrarische bedrijven op basis van het vigerende bestemmingsplan met de voorziene ontwikkeling.

adres	type	ontwikkeling
Dommelsvoort 3-5	boomkwekerij (2 bedrijfswoningen)	voortzetting bedrijfsvoering
Dommelsvoort 4	niet-grondgebonden (1 bw)	voortzetting bedrijfsvoering
Dommelsvoort 7	niet-grondgebonden (1 bw)	agrarische bedrijfsvoering beëindigd; terrein en gebouwen thans in gebruik als naturistencamping; camping wordt beëindigd als gevolg van ontwikkeling waterpark; bebouwing wordt gesloopt
Dommelsvoort 11	niet-grondgebonden (1 bw)	reeds beëindigd; stallen gesloopt; bedrijfswoning wordt gesloopt als gevolg van ontwikkeling waterpark
Dommelsvoort 14	grondgebonden (1 bw)	bedrijfsvoering wordt beëindigd en opstallen gesloopt als gevolg van ontwikkeling waterpark
Dommelsvoort 15	niet-grondgebonden (1 bw)	reeds beëindigd; alle opstallen worden gesloopt als gevolg van ontwikkeling waterpark
Hoefseweg 1-2	champignonkwekerij (1 bw)	voortzetting bedrijfsvoering
Kerkeveld 8	niet-grondgebonden (1 bw)	reeds beëindigd; stallen gesloopt; bedrijfswoning wordt gesloopt als gevolg van ontwikkeling waterpark

Recreatie

De Kraaijbergse Plassen worden momenteel al gebruikt voor waterrecreatie. Er is een jachthaven en er liggen een aantal campings. Voorts is rondom de meest noordwestelijk gelegen plas ingezet op het ontwikkelen van natuurlijke oevers, waardoor mogelijkheden voor natuurgerichte recreatie zijn ontstaan. In 2001 is bij plas 5 (westelijke plas) een vogelkijkhut aangebracht door Brabants Landschap, dat de natuurlijke oevers beheert. De gemeente Cuijk heeft in samenwerking met Smals Bouwgrondstoffen B.V. rondom Linden een natuurpad geopend. Het gaat hier om twee wandelroutes langs de oevers van de plassen met een lengte van ongeveer 2 respectievelijk 4 kilometer.

Zoals vermeld is op het adres Dommelsvoort 7 een naturistencamping gevestigd. Het betreft de camping 'Achter ut Huus', een kleine camping gevestigd op een voormalig boerenbedrijf. Daarmee is dus ook in de huidige situatie al sprake van verblijfsrecreatieve voorzieningen binnen het plangebied.

In het bovenlokale ruimtelijk beleid zijn de Kraaijbergse plassen aangewezen voor de verdere ontwikkeling van de recreatieve functie. Daarbij zijn de Kraaijbergse Plassen bestempeld als trekker van bovenregionaal niveau. In het westelijk deel van de Kraaijbergse Plassen, rondom de meest noordwestelijk gelegen plas, dient echter de natuurfunctie gewaarborgd te blijven.

Wonen en werken

Binnen het plangebied is één niet-agrarisch bedrijf gevestigd. Het betreft het garagebedrijf Dommelsvoort 2. Bij het bedrijf is een bedrijfswoning aanwezig. De huidige activiteiten van het garagebedrijf worden voortgezet.

Voorts ligt binnen het plangebied een aantal burgerwoningen. Deze zijn in onderstaand schema vermeld, met de voorziene ontwikkelingen.

adres	type	ontwikkeling
Dommelsvoort 1-1a	twee burgerwoningen onder één kap	te behouden
Dommelsvoort 17	burgerwoning	wordt gesloopt als gevolg van ontwikkeling waterpark
Kerkeveld 7	burgerwoning	te behouden
Kerkeveld 9	woonboerderij	te behouden
Kerkeveld 10	woonboerderij	wordt gesloopt als gevolg van ontwikkeling waterpark
Rodevoort 3	burgerwoning	te behouden
Rodevoort 6	burgerwoning	te behouden

2.2.3.2 Beplanting

Het noordelijke en oostelijke deel van het plangebied kenmerken zich door de aanwezigheid van kleinere landschapselementen zoals heggen, houtwallen, bomenrijen en sloten met struweel. De landschapselementen bevinden zich hoofdzakelijk als randbeplanting op de kavelgrenzen.

Binnen het gebied is de eik de meest voorkomende soort. Oudere eiken zijn te vinden langs de Dommelsvoort en het noordelijke deel van Kerkeveld, jongere exemplaren langs de Ewinkel en de snelweg.

Op de drogere delen bestaat deze beplanting hoofdzakelijk uit eiken met hier en daar meidoorn, op de nattere delen zijn dit essen of berken met daaronder vaak braam. Veel sloten zijn begroeid met struweel, vaak met braam.

De erfbeplanting bestaat hoofdzakelijk uit houtsingels met essen, berken en eiken.

De bestaande beplanting heeft geen structurele waarde, maar zal waar mogelijk gehandhaafd blijven.

2.3 Conclusies gebiedsanalyse

De gebiedsanalyse leidt tot de volgende relevante punten voor de planontwikkeling.

1. Het plangebied is goed ontsloten voor alle verkeer.
2. De oppervlaktewaterkwaliteit is voldoende goed om in een gezond recreatiegebied te kunnen voorzien.
3. De cultuurhistorische waarden binnen het gebied zijn deels reeds verdwenen als gevolg van de grootschalige ontgrondingen. Het historische lijnelement - de verkeersroute Beers-Linden met zijn laanstructuur - is behoudenswaardig.
4. Binnen het gehele plangebied is sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde.
5. De aardgastransportleiding vormt aandachtspunt bij de planontwikkeling.
6. De (agrarische) bedrijfsactiviteiten op locaties buiten de ontwikkeling van het feitelijke waterpark worden voortgezet.
7. Bestaande, opgaande beplanting blijft waar mogelijk behouden.
8. Aandachtspunt vormt de milieutechnische situatie met betrekking tot het agrarische bedrijf Dommelsvoort 4 (geurhinder) en de aardgastransportleiding (externe veiligheid). Deze aspecten komen in paragraaf 5.1 nader aan de orde. De overige milieuaspecten zijn niet in het geding.

Hoofdstuk 3 Plan

In dit hoofdstuk komt het feitelijke plan aan de orde. Allereerst wordt inzage gegeven in achtergrond, nut en noodzaak van de voorgestane ontwikkelingen. Aansluitend wordt ingegaan op de locatiekeuze van het waterpark. Vervolgens is de hoofdstructuur van de ontwikkeling van het plangebied beschreven en is de inrichtingsschets per deelgebied nader toegelicht, en komen het verkeer en parkeren en de technische infrastructuur aan bod.

3.1 Achtergrond, nut en noodzaak

In hoofdstuk 2 van het MER zijn de achtergrond, het nut en de noodzaak van de ontwikkeling van het Waterpark Dommelsvoort beschreven. Hieronder worden de relevante delen van dat hoofdstuk aangehaald en waar nodig aangevuld.

3.1.1 Achtergrond

Het initiatief tot ontwikkeling van Waterpark Dommelsvoort in de Kraaijbergse Plassen komt niet uit de lucht vallen, maar is een resultante van een lang proces in het zoeken naar een goede invulling van de resten van een commerciële ontgronding. De zandwinning laat een waterlandschap achter, dat uitdaagt hier een aantrekkelijke invulling aan te geven. Dit is reeds lang geleden erkend en beschreven in diverse beleidsdocumenten.

Het plangebied is in het bovenlokale, ruimtelijke beleid aangewezen als 'projectlocatiegebied recreatie'. De specifieke kenmerken van het gebied, zoals de natuurwaarden, cultuurhistorische waarden, steden en dorpen en het afwisselende landschap, maken het gebied aantrekkelijk voor korte uitstapjes en vakanties. Doordat het aanbod aan toeristisch-recreatieve voorzieningen is verbreed en meer variatie is aangebracht, treedt gestage groei van de sector op. Het aantal overnachtingen binnen het gebied groeit eveneens, met name door de toename in kwaliteit en diversiteit van de verblijfsrecreatie.

Het gehele gebied van de Kraaijbergse Plassen heeft een belangrijke functie in het creëren van een aantrekkelijk Peel- en Maasgebied. De plassen moeten in de toekomst aantrekkelijk zijn voor recreanten. In het gebied wordt een uitgebreid voorzieningenpakket gerealiseerd met onder andere verblijfsrecreatie, haven, horeca en dagrecreatie. Door de gunstige ligging ten opzichte van Nijmegen en de omliggende natuurgebieden kunnen de Kraaijbergse Plassen worden beschouwd als toeristisch-recreatieve trekker van bovenregionaal niveau. De intensieve recreatie wordt geconcentreerd in het zuidoostelijk deel van de Kraaijbergse Plassen. Hier wordt een grootschalige, aan de watersport gerelateerde toeristisch-recreatieve voorziening ontwikkeld, waarbij ook verblijfsrecreatie wordt ingepast.

De ontwikkeling van Waterpark Dommelsvoort is in de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening niet meer als doel opgenomen, omdat de wettelijke regelgeving aangeeft dat het nieuwe provinciale beleid beperkt moet blijven tot die aspecten die het provinciaal belang betreffen.

Waterpark Dommelsvoort is weliswaar niet van provinciaal belang, maar vormt wel een belangrijke toeristisch-recreatieve ontwikkeling voor (het Land van) Cuijk, de omliggende stadsregio's en Duitsland.

3.1.2 Nut en noodzaak

Uit de beschrijving van de beleidsmatige achtergronden van Waterpark Dommelsvoort kan worden afgeleid dat diverse maatschappelijke belangen gemoeid zijn met de realisatie van het waterpark. De realisatie van het waterpark draagt in sterke mate bij aan het realiseren van de toeristisch-recreatieve doelstellingen die voor het Land van Cuijk zijn opgesteld. Daarnaast wordt echter ook een breder maatschappelijk belang gediend, namelijk ten aanzien van de omgevingskwaliteit en de sociaal-economische vitaliteit in het gebied. Het maatschappelijk belang van de realisatie van Waterpark Dommelsvoort wordt aan de hand van de drie genoemde invalshoeken verduidelijkt.

Perspectief toeristisch-recreatieve sector

In de provinciale beleidsstukken is het plangebied eerder aangewezen als toeristisch-recreatieve trekker van bovenregionaal niveau. Door de unieke ligging van het plangebied aan de rand van de Kraaijenbergse Plassen en door de ontgrondingen, waarbij het plangebied deels opnieuw kan worden ingericht, wordt hier een gunstige Ausgangssituatie geschapen voor aan water gebonden recreatieve activiteiten.

Binnen Waterpark Dommelsvoort zal echter een compleet, samenhangend scala aan voorzieningen aangeboden worden, waaronder een aantal voorzieningen die momenteel in het plangebied en omgeving ontbreken. Binnen Waterpark Dommelsvoort zullen een hotel, een jachthaven, een wellnesscentrum, horeca en eventueel detailhandel in het centrumgebied, een dagstrand en accommodaties voor verblijfsrecreatie gerealiseerd worden. Hiermee wordt de diversiteit van het bestaande aanbod aan toeristisch-recreatieve voorzieningen in de regio vergroot en wordt de kwaliteit van de voorzieningen verbeterd. De nieuwe initiatieven binnen het Waterpark Dommelsvoort leveren daarnaast nieuwe banen op in de toeristisch-recreatieve sector. Zo kan deze sector binnen het Land van Cuijk een economische drager van betekenis worden.

Vanwege het provinciale en nationale beleid zal geen sprake zijn van permanente bewoning van de recreatiewoningen en zal het recreatiepark bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

Perspectief omgevingskwaliteit

Het gebied tussen Linden en Beers is eeuwenlang als agrarisch gebied in gebruik geweest. Het gebied was vrij nat en overstroomde regelmatig. Er was weinig bebouwing aanwezig.

De kwaliteit en oorspronkelijkheid van het gebied rond Dommelsvoort is in de loop der jaren onder druk komen te staan. De snelweg A73 is aangelegd, in het noorden is de haven van Cuijk flink uitgebreid en de Kraaijenbergse Plassen zijn ontstaan door de ontgrondingen. Op basis van deze autonome ontwikkelingen is het gebied Dommelsvoort geworden tot een klein restant van een ooit samenhangend, herkenbaar gebied. Door in het plan Dommelsvoort aansluiting te zoeken bij oorspronkelijke structuren, kan er een nieuwe kwaliteit aan het gebied worden toegevoegd. Deze aansluiting wordt gezocht in de thematisering van het park.

Perspectief sociaal-economische vitaliteit

De ontwikkeling van Waterpark Dommelsvoort aan de Kraaijenbergse Plassen kan een bijdrage leveren aan de versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het plangebied en de gemeente Cuijk. Hierbij gaat het enerzijds om een directe sociaal-economische impuls voor de toeristisch-recreatieve sector. Door de realisatie van het waterpark zal deze sector sterk groeien binnen de gemeente Cuijk en zorgen voor een toename van de werkgelegenheid binnen de sector. Deze groei in werkgelegenheid weegt ruim op tegen de beëindiging van de agrarische bedrijven en de daaraan gekoppelde werkgelegenheid binnen het plangebied.

Daarnaast wordt het aanbod aan recreatieve voorzieningen binnen de gemeente Cuijk vergroot en verbeterd. Dit zal enerzijds mensen van buiten de gemeente aantrekken, anderzijds kunnen ook de inwoners van de gemeente Cuijk van deze voorzieningen profiteren, wat het woongenot in de gemeente Cuijk kan verhogen. Ontwikkeling van Waterpark Dommelsvoort zal ook indirect gevolgen hebben voor de sociaal-economische vitaliteit van de gemeente Cuijk. Het Waterpark Dommelsvoort zal een aantrekkende werking hebben op recreanten van buiten de gemeente. Zeker wanneer sprake is van verblijfsrecreatie, zullen deze recreanten hun inkopen doen bij de lokale winkeliers. Zo kunnen ook andere economische sectoren profiteren van de realisatie van Waterpark Dommelsvoort.

3.2 Locatiekeuze

De locatiekeuze voor Waterpark Dommelsvoort aan de zuidzijde van de Kraaijenbergse Plassen komt voort uit een aantal beleidsmatige aspecten, de aanwezige gebiedsspecifieke elementen en enkele andere ontwikkelingen. De keuze voor het gebied Dommelsvoort voor de vestiging van dag- en verblijfsrecreatie is daarnaast ingegeven door de volgende factoren:

- De aanwezigheid van uitgestrekte recreatie- en natuurlussen.
- Omliggende culturele en natuurhistorische voorzieningen in het Land van Cuijk.
- De gunstige ligging ten opzichte van grote bevolkingsconcentraties.
- De aanwezigheid van uitstekende infrastructurele verbindingen.

3.3 Hoofdstructuur

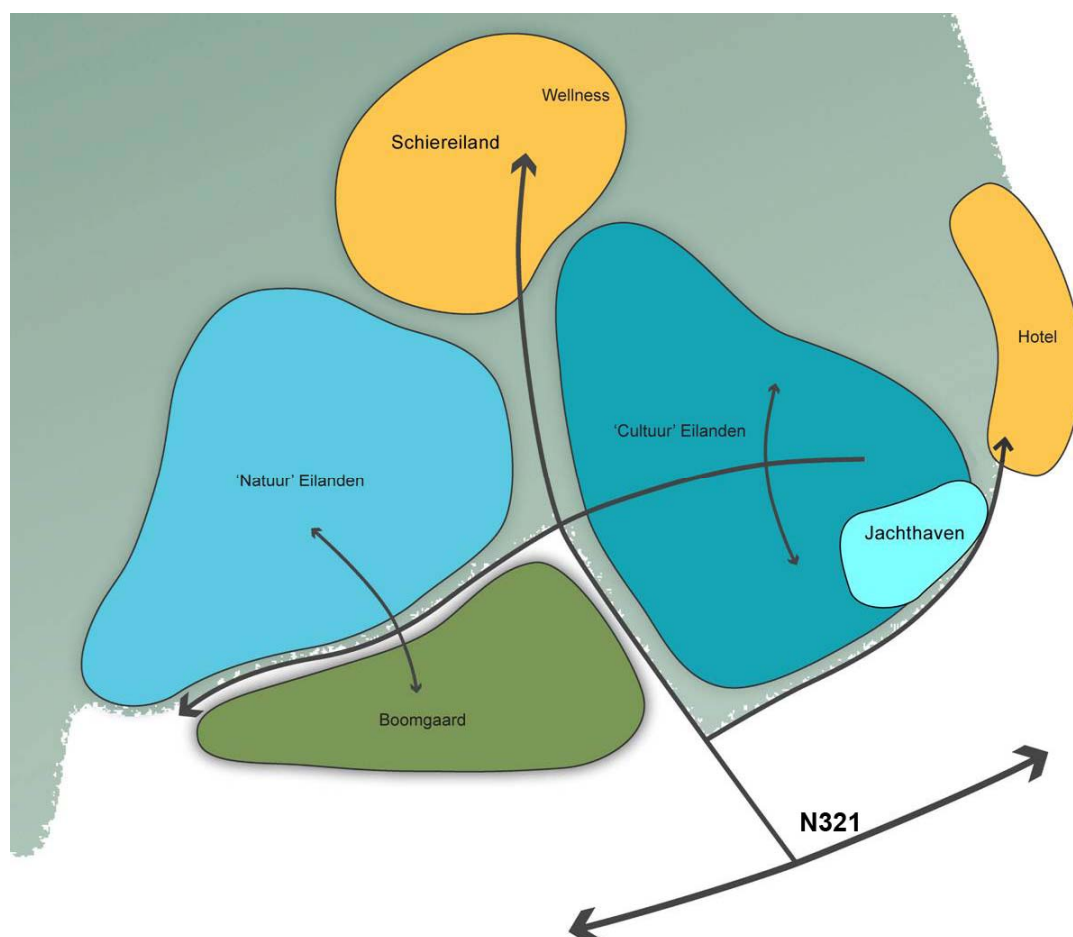
De hoofdstructuur van het plangebied bestaat grofweg uit twee gebieden:

1. het gebied waar het feitelijke waterpark wordt aangelegd;
2. het gebied tussen het nieuwe waterpark en de provinciale weg N321 waar de bestaande functies worden behouden.

Zoals vermeld wordt de aansluiting van Waterpark Dommelsvoort bij de oorspronkelijke structuren gezocht in de thematisering van het park. Daarbij is een duidelijke en logische geleding waar te nemen van de verschillende milieus:

- de meer stedelijke milieus met kades, boulevards en activiteiten aan de oostzijde, in de nabijheid van de autosnelweg A73 en de provinciale weg N321;
- de natuurlijke en rustige milieus met zachte, geleidelijke overgangen tussen land en water aan de westzijde.

Onderstaande afbeelding geeft de hoofdstructuur van het plangebied weer, met afzonderlijke thema's voor de ontwikkeling van deelgebieden.



thematisering Waterpark Dommelsvoort

Een structurerend hoofdelement vormt de nieuwe ontsluitingsstructuur, bestaande uit een aansluiting op de provinciale weg N321 en aftakkingen naar de themagebieden.

De thema's betreffen:

- Boomgaard: De uitstraling van dit gebied is gebaseerd op het huidige gebruik als boomkwekerij en gras- en akkerland. De openbare ruimte wordt in dit gedeelte vormgegeven als grasland begrensd door bomenrijen, waardoor 'kamers' binnen het woongebied ontstaan.
- Natuureilanden: Rust, ruimte en water zijn de belangrijkste kenmerken. De kavels liggen laag bij het water en worden door rietkragen gescheiden van het water.
- Cultuureilanden: Hier wordt een meer stedelijke sfeer nagestreefd, zowel qua architectuur als qua inrichting.
- Schiereiland: Het schiereiland vormt het centrum c.q. het hart van het waterpark. Ter plaatse zijn voorzieningen in de vorm van horeca, winkels en wellness voorzien. De bebouwing op het schiereiland krijgt de uitstraling van een vesting.
- Zone langs de snelweg: Aan de oostzijde van het plangebied, langs de autosnelweg A73 is een hotel gepland. Tevens ligt de jachthaven in de snelwegzone.

Zo wordt aan alle zijden van het waterpark aangesloten bij het omringende landschap: het agrarisch landschap ten zuiden van het plangebied, de natuurontwikkeling op de westelijke oevers van de Kraaijbergse Plassen en de nabijheid van Cuijk bij het oostelijk deel van Waterpark Dommelsvoort. De meest intensief gebruikte onderdelen van het waterpark worden gesitueerd in de meest stedelijk vormgegeven delen van het plangebied. Zodoende blijft de rust in de woongedeelten en de omliggende gebieden behouden en is de beleving van de Kraaijbergse Plassen voor recreanten maximaal.

Het zuidelijke deel van het plangebied blijft grotendeels onveranderd. De bestaande functies worden voortgezet.

3.4 Inrichtingsschets

Door Kragten is een verkennend beeldkwaliteitplan c.q. 'beeldnotitie' opgesteld. Daarin zijn voor de onderscheiden deelgebieden stedenbouwkundige typering/sferen aangeduid, betreffende:

- verhouding land-water;
- inrichting openbare ruimte;
- kavelindeling en aantal recreatieve verblijfseenheden;
- vormgeving bebouwing.

De beeldnotitie is mede de basis voor de uitwerkingsregels in de bestemming 'Recreatie - Uit te werken'. Benadrukt wordt dat in geval van uitwerking een apart en specifiek beeldkwaliteitplan is vereist.

Hierna wordt de typering van de deelgebieden nader beschreven.

3.4.1 Boomgaard

Het recreatiwoongebied De Boomgaard ligt in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. De uitstraling van dit gebied is gebaseerd op het huidige gebruik van dit deel van het plangebied als boomkwekerij en gras- en akkerland. De openbare ruimte is vormgegeven als grasland, begrensd door bomenrijen. Hierdoor ontstaan 'kamers' binnen het woongebied en ontstaat een besloten karakter. Wegen en paden worden aangelegd met gebakken materiaal, grind en boomschors. Er is gekozen voor een architectuur met een landelijke uitstraling: één bouwlaag met (rieten) kap met veel baksteen en houten accenten. Wel wordt hier een eigentijdse invulling aan gegeven. Hagen, houtopstanden of houten hekwerken worden gebruikt als erfafscheiding tussen de vakantiewoningen. Dit woongebied zal door de dichtere verkaveling 'dorps' aandoen.

In dit deelgebied worden ca 150 kavels gerealiseerd.

3.4.2 Natuureilanden

Ten noorden van het gebied De Boomgaard wordt het recreatiwoongebied De Natuureilanden gerealiseerd. Rust, ruimte en water zijn hier de belangrijkste kenmerken. Het woongebied bestaat uit kleine eilanden die door middel van smalle landtongen zijn verbonden met het vaste land.

De eilanden zijn overwegend opgedeeld in vier kavels, waardoor iedere kavel een fysieke relatie heeft met het omringende water. De kavels zijn zo laag mogelijk gelegen om zoveel mogelijk binding met het water te bewerkstelligen. Hierbij is vanzelfsprekend wel rekening gehouden met de conclusies uit het geohydrologisch model. Rietkragen vormen de overgang van land naar water, waardoor tevens privacy ontstaat binnen de tuinen bij de vakantiewoningen.

Iedere kavel is voorzien van een eigen aanlegplaats voor kleine boten met geringe diepgang. Tussen de kavels wordt de kavelgrens gevormd door gevlochten hekwerken of struwelen.

De architectuur van de vakantiewoningen is modern en transparant, waarbij veel gebruik gemaakt wordt van glas en hout. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap. De gebouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan het water en het landschap.

Op de koppen van de landtongen zijn laaggelegen eilanden met natuurlijke begroeiing aangelegd. Deze eilanden schermen de bewoonde eilanden af van het open water en beschermen deze tegen golfslag vanaf de Kraaijenbergse Plassen. De mogelijkheid bestaat om hier aparte woonmilieus te creëren, volledig aangepast aan de natuurlijke overgang van land naar water.

Het gebied De Natuureilanden biedt ruimte aan ca 200 recreatiewoningen.

3.4.3 Cultuureilanden

Ten oosten van de weg Dommelsvoort ligt het recreatiwoongebied De Cultuureilanden, bestaande uit langgerekte landtongen. De landtongen binnen dit gebied hebben een meer stedelijke sfeer, vergelijkbaar met de woonwijk Heeswijkse Kampen aan de oostzijde van de autosnelweg A73. Zij vormen daarmee de overgang tussen de woongebieden De Boomgaard en De Natuureilanden enerzijds en de zone grenzend aan de snelweg anderzijds.

In tegenstelling tot het gebied De Natuureilanden is de overgang tussen land en water abrupt, doordat steile taluds zijn toegepast. Deze taluds worden afgewerkt door middel van damwanden, kademuren of schanskorfconstructies. Ook binnen recreatiwoongebied De Cultuureilanden heeft iedere kavel zijn eigen aanlegplek voor boten, zodat de kavels vanaf de Kraaijbergse Plassen bereikbaar zijn. Doordat de taluds hier tamelijk steil zijn, kunnen de kavels bereikt worden met grotere boten met meer diepgang.

Ook hier is gekozen voor moderne architectuur. Binnen dit woongebied worden woningen met twee bouwlagen met kap gerealiseerd, waarbij de koppen van de landtongen geaccentueerd worden met bebouwing bestaande uit drie woonlagen in een afwijkende vormgeving. Vanaf de Kraaijbergse Plassen gezien, vormen de landtongen ieder een eenduidig front, waarbij variatie in materiaal- en kleurgebruik wordt toegepast.

De erfafscheidingen tussen de kavels worden gevormd door strakke hagen of modern vormgegeven hekwerken. Ook in de openbare ruimte zijn strak vormgegeven materialen en meubilair toegepast.

De meest noordelijk gelegen eilanden vormen de overgang tussen De Cultuureilanden en het wellnesscentrum op het schiereiland. Hier wordt dan ook gedacht aan het realiseren van strandwoningen.

In het gebied De Cultuureilanden worden ca 250 recreatiekavels ingericht.

3.4.4 Schiereiland

Het noordelijk deel van Waterpark Dommelsvoort wordt gevormd door een schiereiland. In het westelijk deel van het schiereiland ligt de 'vesting', een verzameling geclusterde gebouwen rondom een kleinschalige binnenhaven.

De vesting vormt het hart van het waterpark. De bebouwing binnen de vesting is bedoeld voor vakantieappartementen met in de plint van een gebouw ruimte voor horeca en winkels gericht op de waterrecreatie. In het overige deel van de vesting worden grondgebonden recreatiewoningen opgericht. In de haven kunnen verschillende functies een plek krijgen, waaronder ligplaatsen voor verblijfsrecreanten in de appartementen in de vesting. De vesting is zowel via het water als het land goed bereikbaar. De overgang van land naar water is vormgegeven als een vestingwerk.

Het oostelijk deel van het schiereiland biedt ruimte voor het wellnesscentrum met een bijbehorend tuinlandschap. De tuin kijkt uit over het open water en wordt omzoomd door houtopstanden om rust en privacy van bezoekers van het wellnesscentrum te garanderen. Het gebouw wordt gekenmerkt door een landschappelijke architectuur, waarbij hout, natuursteen en glas de voornaamste bouwmaterialen zijn. Door de oriëntatie op het noorden kan binnen het wellnesscentrum efficiënt gebruik gemaakt worden van zonne-energie.

Het totaal aantal recreatiewoningen bedraagt ca 100. De voorzieningen hebben een gezamenlijk oppervlakte van 10.000 m² bvo. De haven biedt ruimte aan maximaal 120 ligplaatsen.

3.4.5 Zone langs de snelweg

De gebieden met vakantiewoningen binnen Waterpark Dommelsvoort worden visueel en fysiek gescheiden van de snelweg A73 door een langgerekt hotel met een centrale hoogbouw dat parallel aan de snelweg wordt ontwikkeld.

De centrale hoogbouw vervult door de bijzondere constructie een belangrijke functie als landmark, die de passerende automobilist op het Waterpark Dommelsvoort attent maakt. Zoals vermeld vormt het hotel geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan, maar wordt daar een afzonderlijke ruimtelijke procedure voor doorlopen.

De jachthaven biedt plaats aan maximaal 500 vaartuigen, waarbij zowel vaste als tijdelijke ligplaatsen worden geboden. Bij de jachthaven is een aantal ondersteunende voorzieningen aanwezig, zoals een hellingbaan en een botenhuis. Ook worden parkeervoorzieningen voor bezoekers aangebracht.

De overgang tussen het hotel en het water wordt gevormd door een kade met een kleinschalige boulevard. Deze boulevard vormt tevens de koppeling tussen het hotel en de jachthaven, die ten zuiden van het hotel wordt aangelegd. Bezoekers van het hotel kunnen gebruik maken van de faciliteiten van de jachthaven en vice versa. Hierdoor kunnen beide functies elkaar versterken.

Thans wordt de mogelijkheid onderzocht van het ontsluiten van het hotel via de bestaande fietstunnel onder de A73.

De fietstunnel faciliteert daarmee de samenwerking tussen de jachthaven en het hotel binnen Waterpark Dommelsvoort en het Van der Valkhotel aan de oostelijke zijde van de snelweg.

De uitstraling van de zone waarin de jachthaven en het hotel gelegen zijn, is meer stedelijk dan die van de overige delen van Waterpark Dommelsvoort. Dit is onder andere het gevolg van de harde overgang tussen land en water en de inrichting van de openbare ruimte. Er is gekozen voor moderne architectuur.

3.4.6 Overige, bestaande functies

De bestaande agrarische functies en burgerwoningen binnen de ontwikkelingslocatie van het waterpark zullen gedurende de planperiode verdwijnen. In voorliggend bestemmingsplan zijn deze functies onder het overgangsrecht opgenomen. Dat betekent dat het huidige gebruik mag worden voortgezet en dat zelfs een uitbreiding van de bestaande bebouwing met maximaal 10% is toegestaan.

Zoals vermeld ligt in de zone tussen het waterpark en de provinciale weg N321 een aantal landelijke functies die worden voortgezet. Het betreffen agrarische en niet- bedrijven bedrijven en woningen zoals genoemd in paragraaf 2.2.3.1.

Deze zone vormt de entree tot het waterpark. Derhalve is het wenselijk dat de bebouwde percelen een representatief karakter hebben. Hoge bouwwerken zoals torensilo's, mestsilo's en windmolens zijn derhalve niet toegestaan. Ook is een landschappelijke inpassing van de bebouwing door middel van het aanbrengen van opgaande beplanting gewenst.

3.4.7 Samenvatting

Het waterpark biedt ruimte aan:

3.4.7 Samenvatting

Het waterpark biedt ruimte aan:

- 550 tot 700 recreatiewoningen;
- hotel met 180 kamers (buiten voorliggend bestemmingsplan);
- jachthaven met ca 500 ligplaatsen;
- detailhandel, horeca en dagrecreatieve voorzieningen.

In paragraaf 5.2.3 van het MER is het te verwachten aantal bezoekers berekend. Het betreffen maximaal ca 3000 personen per gemiddelde dag, hetgeen neerkomt op een bezoekersaantal van ruim 1.000.000 per jaar.

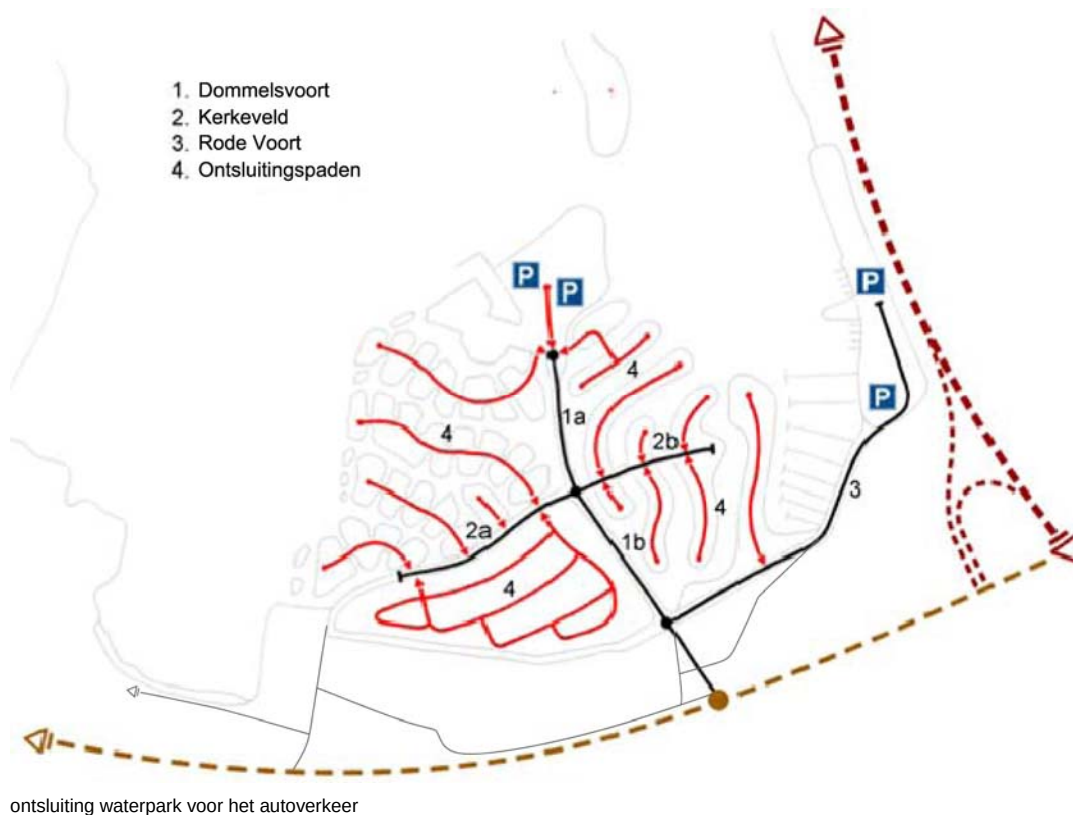
3.5 Verkeer en parkeren

3.5.1 Ontsluitingsstructuur

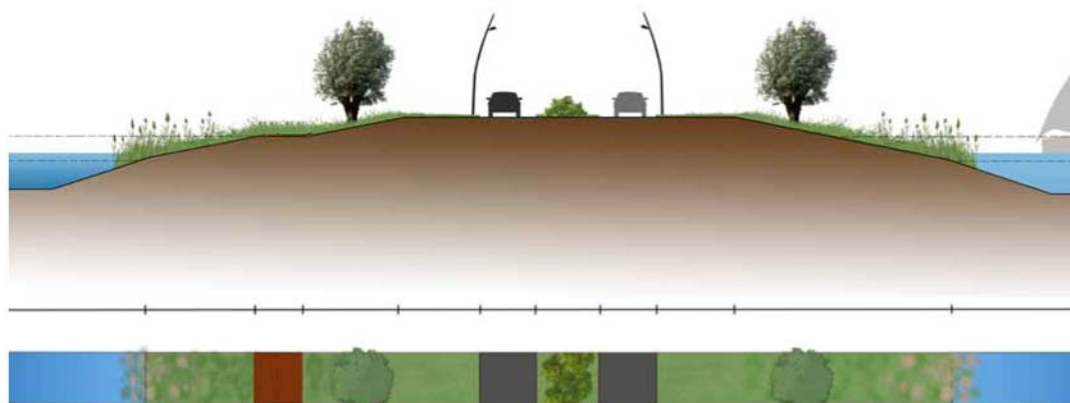
In paragraaf 6.9 van het MER zijn meerdere ontsluitingsvarianten beschreven. In voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van het voorkeursalternatief-plus (VKA+).

Autoverkeer

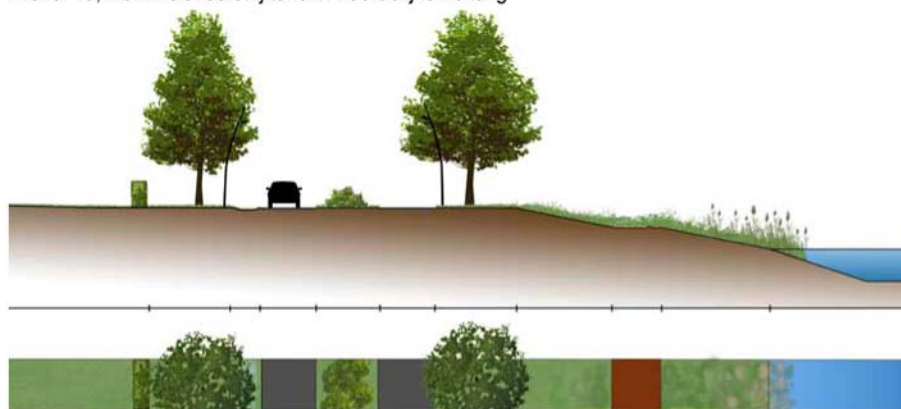
Onderstaande afbeelding geeft de ontsluiting voor het autoverkeer van het waterpark weer. De bestaande wegen in het zuidelijke deel van het plangebied zijn eveneens weergegeven. Deze blijven behouden.



Binnen het plangebied wordt de wegenstructuur gewijzigd door het toevoegen van één aansluiting op de provinciale weg N321. Deze aansluiting wordt gerealiseerd door het doortrekken van de bestaande weg Dommelsvoort (1a en 1b). Deze weg is primair bedoeld als interne ontsluitingsweg en niet als ontsluitingsweg tussen Linden en Beers. Onderstaande afbeeldingen geven het principeprofiel van de Dommelsvoort (trajectdelen 1a en 1b) weer.



Profiel 1a, Dommelsvoort kijkend in noordelijke richting



Profiel 1b, Dommelsvoort kijkend in noordelijke richting

De gevolgen van de nieuwe aansluiting op de provinciale weg N321 voor de bestaande weg Dommelsvoort moeten nog nader worden uitgewerkt.

De verlegde Kerkeveld (2a en 2b) zorgt voor de ontsluiting van de drie bebouwingsclusters boomgaard, natuureilanden en cultuureilanden en is daarmee ondergeschikt aan de Dommelsvoort. Voor het autoverkeer is de weg aan beide zijden doodlopend.

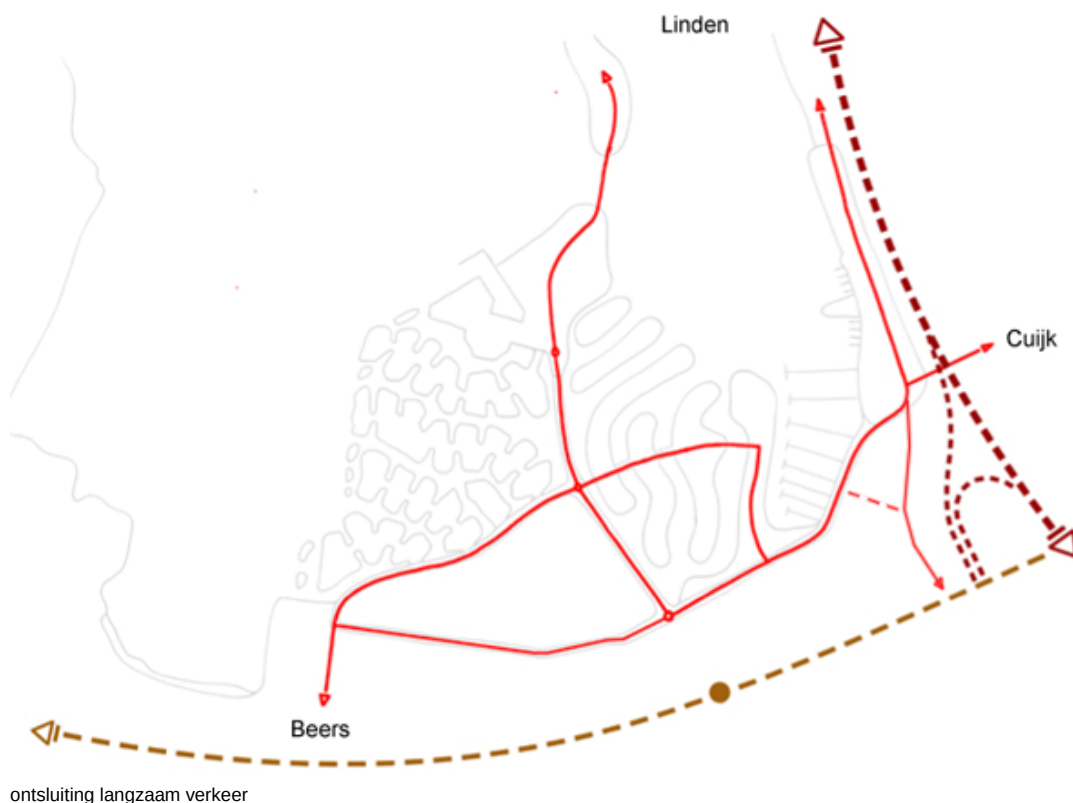
De Rode Voort (3) krijgt een nieuw tracé en ontsluit de jachthaven en het hotel.

De bestaande aansluiting op de provinciale weg ter hoogte van het Kerkeveld blijft behouden. Via deze aansluiting zijn de bestaande functies in ten westen van het plangebied bereikbaar en vindt tevens de ontsluiting voor het langzaam verkeer plaats.

Door de ontgrondingen zijn diverse wegen binnen het plangebied reeds verdwenen. Als gevolg van het waterpark zullen de wegen in het noordelijke deel van het plangebied worden vervangen. Zoals vermeld blijven de wegen in het zuidelijke deel van het plangebied grotendeels behouden.

Langzaam verkeer

Onderstaande afbeelding geeft de fietsroutes in het plangebied weer.



Het plangebied wordt ingericht als verblijfsgebied, waardoor het gebied aantrekkelijk wordt om te fietsen en te wandelen. De fietsroutes worden aangesloten op routes in de omgeving.

Er zal een scheiding plaatsvinden van de voetgangers en het overige verkeer.

Binnen het plangebied zijn geen specifieke recreatieve fiets- en wandelroutes opgenomen, omdat de andere delen van de Kraaijenbergse Plassen meer bedoeld zijn voor extensieve (land)recreatie.

3.5.2 Verkeersstromen

In paragraaf 5.2.3 van het MER is een inschatting gemaakt van het te verwachten aantal autoverkeersbewegingen van en naar het waterpark. In onderstaande tabel is het aantal verkeersbewegingen op een drukke zomerdag (worst case) weergegeven. (bron: rekentool "Verkeersgeneratie", CROW)

functie	aantal personen-bewegingen	percentage bezoekers met de auto	bezettingsgraad per auto	aantal auto-verkeersbewegingen
verblijfsrecreatie	5.269	100%	2,95	1.786
hotel	1.454	90%	1,35	969
jachthaven	1.988	90%	1,80	994
wellness	458	90%	1,80	229
dagrecreatieve voorzieningen	1.091	55%	3,00	200
centrumvoorzieningen	1.934	51%	1,25	789
totaal	12.194	-	-	4.967

Uit het MER blijkt dat de verschillende inrichtingsalternatieven voldoende geschikt zijn voor de afwikkeling van het verkeer.

3.5.3 Parkeren

Paragraaf 6.9.3 bevat de parkeerbehoefte van de verschillende onderdelen op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven. In de tabel is geen rekening gehouden met dubbel ruimtegebruik. In de praktijk zal het benodigde aantal parkeerplaatsen op die locaties waar een menging van functies aanwezig is (bijvoorbeeld het schiereiland) lager kunnen zijn.

functie	aantal parkeerplaatsen
verblijfsrecreatie	1.050
hotel	210
jachthaven	315
wellness	90
dagrecreatieve voorzieningen	100
centrumvoorzieningen	110
totaal	1.875

Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte voor de recreatiewoningen voor het grootste gedeelte op eigen terrein wordt opgevangen. Bezoekers zouden op grotere afstanden kunnen parkeren op daarvoor ingerichte parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen voor het hotel en de jachthaven kunnen geclusterd worden aangelegd.

3.6 Technische infrastructuur

3.6.1 Verlegging aardgastransportleiding

Zoals reeds vermeld in paragraaf 2.2.2.2 zal de aardgastransportleiding deels worden verlegd naar de berm van de provinciale weg N321. Hiermee wordt een infrastructurele belemmering voor de realisatie van het waterpark weggenomen. Inzake de verlegging heeft reeds overleg plaatsgevonden met leidingbeheerder Gasunie.

3.6.2 Verlegging Sluisgraaf

Onderdeel van de aanleg van de Kraaijenbergse Plassen vormde de verlegging van de waterloop Sluisgraaf naar de oostzijde van het plangebied. De Sluisgraaf loopt thans deels parallel aan het onverharde gedeelte van de Rodevoort.

Als gevolg van de aanleg van de ontsluitingsweg naar de jachthaven en het hotel kan opnieuw een verlegging van de Sluisgraaf aan de orde zijn. Een en ander wordt in een later stadium uitgewerkt. In voorliggend bestemmingsplan is gekozen voor een voorlopige ligging van de Sluisgraaf aan de zuidzijde van de nieuwe ontsluitingsweg.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt kort het relevante vigerende beleid met betrekking tot onderhavig plan toegelicht. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Beschermde gebieden

Natura 2000

De Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op beheer, herstel en bescherming van de Natura 2000-gebieden. Het plangebied is niet aangewezen als beschermd natuurgebied zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Gezien de grote afstand (van ca. 5 km) tussen het plangebied en de omliggende Natura 2000-gebieden (Oeffelter Meent en St. Jansberg) is het onwaarschijnlijk dat externe effecten optreden op deze natuurgebieden.

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Het plangebied is niet aangewezen als EHS. Wel is het gebied ten westen van het plangebied aangewezen als EHS. Het plan vormt geen belemmering voor de aanleg van de EHS.

4.1.2 Nota Ruimte

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten. Het rijk beperkt zich tot de aspecten genoemd in de Realisatieparagraaf.

Conclusie

Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

4.1.3 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale beleid is vastgelegd in de nota's:

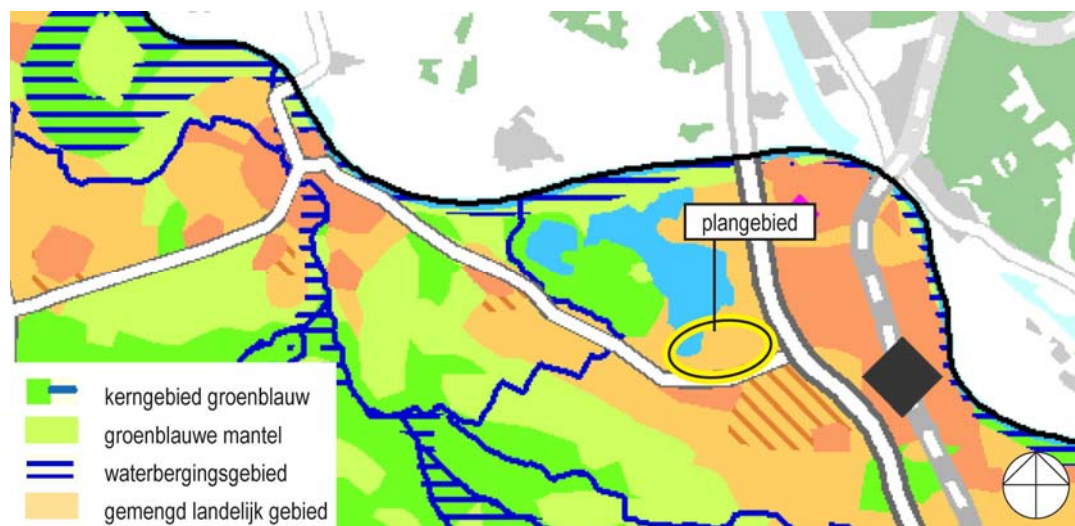
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
- Verordening ruimte Noord-Brabant

Het plan wordt aan deze twee beleidsdocumenten getoetst.

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart. Onderhavig plangebied is aangeduid.



uitsnede plankaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Het plangebied ligt grotendeels binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied'. De bestaande plas is aangeduid als 'oppervlaktewateren'.

Ten aanzien van het gemengd landelijk gebied is in de Structuurvisie het volgende beleid opgenomen: *"Gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend.*

In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen."

Onderdeel van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vormen de 'gebiedspaspoorten'. Het plangebied ligt binnen het gebiedspaspoort 'Maasvallei'. De ambities voor het gebied Maasvallei zijn voornamelijk gerelateerd aan de uiterlijke verschijningsvorm en de natuurwaarden. Specifiek wordt de ontwikkeling van een *"recreatief watersportknooppunt Kraaijenbergse plassen - Dommelsvoort, waarbij optimaal wordt rekening gehouden met de das, cultuurhistorische en aardkundige waarden"* genoemd.

Analyse

Het plan betreft een structurele verandering van landbouwgebied naar recreatief landschap, een proces dat al in 1968 in gang is gezet. De ontwikkeling van recreatieve functies, waaronder recreatiewoningen, kan in potentie een belemmering vormen voor agrarische ontwikkelingen. Het plangebied ligt in een omgeving die conform de Verordening ruimte is aangeduid als extensiveringsgebied voor intensieve veehouderij. Binnen de extensiveringsgebieden is de ontwikkeling van intensieve veehouderijen uitgesloten.

Aan het recreatieve watersportknooppunt wordt invulling gegeven door het Waterpark Dommelsvoort. De effecten voor de das en de cultuurhistorische en aardkundige waarden zijn beschreven in de paragrafen 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3. Ook hier is de conclusie dat het plan geen belemmering vormt voor de genoemde waarden.

Conclusie

Het plan past binnen c.q. is niet in strijd met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Het plan omvat overwegend niet-agrarische activiteiten in het buitengebied, die tezamen en onlosmakelijk met elkaar het Waterpark Dommelsvoort vormen. Voor de toetsing aan de Verordening worden de relevante hoofdstukken afzonderlijk bezien.

Hoofdstuk 2 - Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Op alle ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is het bepaalde in de artikelen 2.1 en 2.2 van de Verordening van toepassing.

Hoofdstuk 7 - Aardkunde en cultuurhistorie

Het plangebied ligt binnen aardkundig waardevol gebied. Derhalve zijn tevens de artikelen 7.1 en 7.2 van toepassing.

Hoofdstuk 8 - Agrarisch gebied

Voor de bestaande en voort te zetten agrarische bedrijven zijn de artikelen 8.3 en 8.4 van de Verordening van toepassing.

Hoofdstuk 11 - Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

- | | |
|---------------------|---------------|
| • burgerwoningen | artikel 11.1 |
| • recreatiewoningen | artikel 11.9 |
| • jachthaven | artikel 11.10 |
| • voorzieningen | artikel 11.10 |

De genoemde artikelen zijn opgenomen in bijlage 3.

4.2.2.2 Toetsing

Hieronder is per artikel(lid) aangegeven op welke wijze de regels in het plan zijn verwerkt.

ad Artikel 2.1 - Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

- ad 1. Voorliggend bestemmingsplan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en omgeving.
- ad 2.
 - a. De voorgestane ontwikkelingen vinden plaats in een gebied waar thans een aantal agrarische bedrijven en burgerwoningen liggen. De bestaande bestemmingen zullen worden beëindigd.
 - b. De ontwikkeling van een recreatiepark met onder meer 700 recreatiewoningen vindt plaats in een aaneengesloten gebied. Thans liggen in dat gebied agrarische bedrijven en burgerwoningen verspreid.
- ad 3.
 - a. Voorliggend plan houdt rekening met de binnen het plangebied en in de omgeving aanwezige waarden. Een en ander is nader beschreven in paragraaf 5.2.
 - b. De in het plan opgenomen bebouwing sluit aan op zowel het landelijke karakter aan de westzijde van het plangebied als het meer stedelijke karakter aan de oostzijde.
 - c. Het plangebied grenst aan de autosnelweg A73 en de provinciale weg N321. Tevens grenst het plangebied aan de Kraaijenbergse Plassen, die in verbinding staan met de rivier de Maas. Ten zuiden van het plangebied is een openbaar vervoerverbinding (bus Grave-Cuijk) aanwezig. Het personen- en goederenvervoer is hiermee in voldoende mate verzekerd.
- ad 4. Dit bestemmingsplan bevat een uitwerkingsplicht, maar is geen uitwerkingsplan. Artikel 2.1 is derhalve van toepassing.

ad Artikel 2.2 - Kwaliteitsverbetering van het landschap

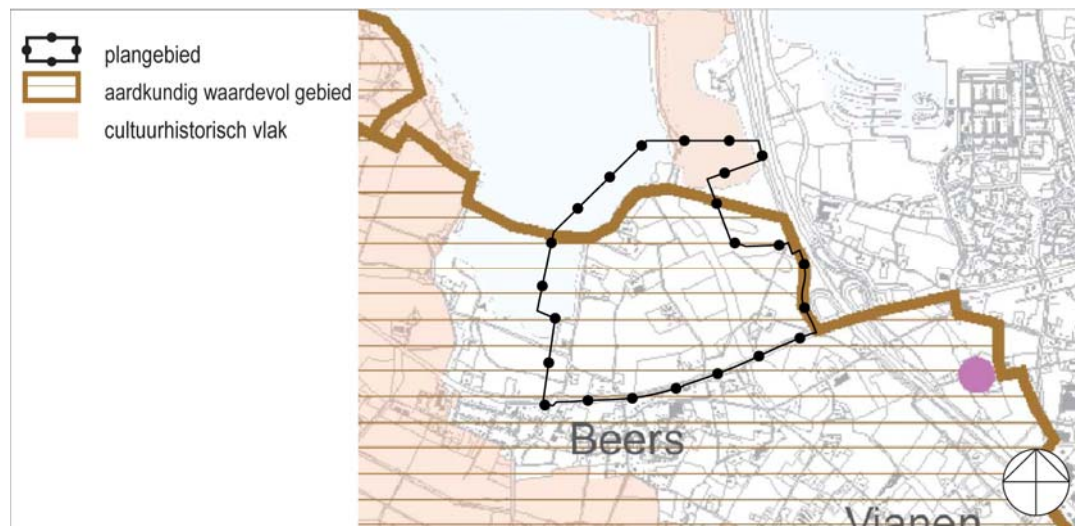
Het recreatiepark wordt landschappelijk ingepast door de aanleg van groenvoorzieningen en waterpartijen.

In het kader van de soortenbescherming heeft de verplaatsing van een dassenfamilie plaatsgevonden.

Regionale afstemming vindt plaats door agendering van het bestemmingsplan voor het Regionaal Ruimtelijk Overleg.

ad Artikel 7.2 - Aardkundige waarden

Het plangebied ligt binnen 'aardkundig waardevol gebied' (zie onderstaande afbeelding). Derhalve is het bepaald in artikel 7.2 van de Verordening van toepassing.



uitsnede kaart cultuurhistorie Verordening ruimte Noord-Brabant

In het gebiedspaspoort Maasvallei is de ontwikkeling van Waterpark Dommelsvoort als een afronding van de ontginning van de Kraaijbergse Plassen opgenomen.

In paragraaf 5.2.3 is beschreven op welke wijze omgegaan is met de aardkundige waarden.

ad Artikelen 8.3 en 8.4 - Voortzetting agrarische bedrijven

Binnen het plangebied blijven drie agrarische bedrijven actief.

Het vigerende bouwvlak van de boomkwekerij Dommelsvoort 3-5 is als zodanig overgenomen in dit plan. Tevens zijn de twee bestaande bedrijfswoningen positief bestemd.

Het bouwvlak van de intensieve veehouderij Dommelsvoort 4 is eveneens als zodanig overgenomen, conform het bepaalde in artikel 9.2, eerste lid, onder c, van de Verordening.

Het bouwvlak van de champignonkwekerij Hoefseweg 1-2 is van vorm veranderd.

De voorgestane agrarische ontwikkelingen zijn niet in strijd met de Verordening ruimte.

ad Artikel 11.1 - Burgerbewoning van voormalige bedrijfswoningen

Het plangebied omvat tevens een gedeelte van het buitengebied van Cuijk, waarbinnen het bestaande gebruik geconsolideerd wordt. In de loop der tijd is in het gebied een aantal agrarische bedrijven beëindigd. De bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en de bedrijfswoningen zijn thans in gebruik als burgerwoning. Derhalve verdwijnt een aantal agrarische bouwblokken uit het vigerende bestemmingsplan en worden daarvoor in de plaats woonbestemmingen

toegekend. Een en ander conform het in artikel 11.1, derde lid van de Verordening ruimte.

ad Artikel 11.9 - Recreatiewoningen

Het plan omvat onder meer het toevoegen van 550 tot 700 recreatiewoningen. Zoals vermeld is het bepaalde in artikel 11.9 van de Verordening van toepassing.

- ad 1. Het plan omvat een complex van recreatiewoningen. Het eerste lid is derhalve niet van toepassing.
- ad 2. Het plangebied ligt binnen 'agrarisch gebied'. Als gevolg van het plan verdwijnen vijf agrarische bouwblokken en twee burgerwoningen. Het plan leidt tot een grootschalige voorziening. Op basis van het laatste voldoet het plan niet aan het in het tweede lid, onder b, bepaalde. Zie ook ad 5.
- ad 3.
 - a. Het complex van recreatiewoningen wordt bedrijfsmatig en complexmatig geëxploiteerd. Dit is publiekrechtelijk en privaatrechtelijk geregeld.
 - b/c. Onderdeel van dit plan vormen een inrichtingsschets, een beschrijving van de voorgestane ontwikkelingen en een beeldkwaliteitplan. Hierin komt tot uitdrukking dat sprake is van een gunstig ruimtebeslag, en van een bebouwingspercentage en bouwhoogte passend bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling. Als basis voor de kwaliteit geldt een zonering rust-natuur en drukte-stedelijkheid, waarbinnen nadere typologieën voor de inrichting gelden.
 - d. Dit onderdeel is niet van toepassing.
- ad 4. In de toelichting van de Verordening is aangegeven dat een recreatiepark met meer dan 75 recreatiewoningen wordt gezien als een grootschalige ontwikkeling. Met de voorgestane 550 tot 700 recreatiewoningen is sprake van een grootschalige ontwikkeling.
- ad 5. Zoals vermeld ligt het plangebied binnen 'agrarisch gebied'. Het plan voldoet aan de voorwaarden voor ontheffing. De procedure voor de ontheffing loopt parallel aan het bestemmingsplan.
- ad 6. Artikel 13.3 bevat algemene gegevens die bij de aanvraag om ontheffing gevoegd moeten worden.
 - a. De beschrijving van de ruimtelijk-economische belangen voor de langere termijn is opgenomen in paragraaf 3.1.
 - b. De beschrijving inzake de bescherming van de aanwezige aardkundige waarden is hierna opgenomen.
 - c. Zie ad 3.
 - d. Zie ad 3.
 - e. Het plangebied grenst aan de autosnelweg A73 en de provincialeweg N321. Tevens is vanuit het plangebied de rivier de Maas bereikbaar. Het plangebied is hiermee op goede wijze ontsloten voor zowel het auto- als het (recreatieve) vaarverkeer.
 - f. Regionale afstemming vindt plaats door agendering van het bestemmingsplan voor Regionaal Ruimtelijk Overleg.

Conclusie

Het realiseren van een complex van recreatiewoningen op de beoogde locatie voldoet aan artikel 11.9 van de Verordening ruimte.

ad Artikel 11.10 - Dagrecreatie

Jachthaven

Het plan omvat tevens een jachthaven met ca 500 ligplaatsen. Een jachthaven wordt in de Verordening gezien als een dagrecreatieve voorziening. Artikel 11.10 is van toepassing.

- ad 1. Het plangebied ligt binnen 'agrarisch gebied'. Als gevolg van het plan verdwijnen vijf agrarische bouwblokken en twee burgerwoningen. Het plan leidt tot een grootschalige voorziening. Op basis van het laatste voldoet het plan niet aan het in het eerste lid, onder b, bepaalde. Zie ook ad 4.
- ad 2. a/b. Onderdeel van voorliggend bestemmingsplan vormt een inrichtingsschets, een beschrijving van de voorgestane ontwikkelingen en een beeldkwaliteitplan. Hierin komt tot uitdrukking dat sprake is van een gunstig ruimtebeslag, en van een bebouwingspercentage en bouwhoogte passend bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.
 - c. Dit onderdeel is niet van toepassing.
- ad 3. Gezien het aantal ligplaatsen is sprake van een grootschalige ontwikkeling.
- ad 4. Zoals vermeld ligt het plangebied binnen 'agrarisch gebied'. Van de ontheffingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt. In dit lid wordt gerefereerd aan het bepaalde in artikel 11.9, zesde lid (zie onder recreatiewoningen).

Artikel 13.3 bevat algemene gegevens die bij de aanvraag om ontheffing vergezeld moeten gaan.

 - a. De beschrijving van de ruimtelijk-economische belangen voor de langere termijn is opgenomen in paragraaf 3.1.
 - b. De beschrijving inzake de bescherming van de aanwezige aardkundige waarden is hierna opgenomen.
 - c. Zie ad 2.
 - d. Zie ad 2.
 - e. Het plangebied grenst aan de autosnelweg A73 en de provincialeweg N321. Tevens is vanuit het plangebied de rivier de Maas bereikbaar. Het plangebied is hiermee op goede wijze ontsloten voor zowel het auto- als het vaarverkeer.
 - f. Regionale afstemming vindt plaats door agendering van het bestemmingsplan voor Regionaal Ruimtelijk Overleg.

Conclusie

Het realiseren van een jachthaven op de beoogde locatie voldoet aan artikel 11.10 van de Verordening ruimte.

Voorzieningen

Het plan omvat voorts een aantal voorzieningen in de vorm van een centrumgedeelte van het waterpark met detailhandel, horeca en dagrecreatieve voorzieningen, die verbonden zijn aan de recreatieve voorzieningen van het waterpark (recreatiewoningen, jachthaven en hotel). Het geheel van voorzieningen in het centrumgedeelte van het waterpark wordt getoetst als 'dagrecreatie'. Derhalve is ook voor dit onderdeel artikel 11.10 van de Verordening van toepassing.

- ad 1. Het plangebied ligt binnen 'agrarisch gebied'. Als gevolg van het plan verdwijnen vijf agrarische bouwblokken en twee burgerwoningen. Het plan leidt tot een grootschalige voorziening. Op basis van het laatste voldoet het plan niet aan het in het eerste lid, onder b, bepaalde. Zie ook ad 4.
- ad 2. a/b. Onderdeel van voorliggend bestemmingsplan vormt een inrichtingsschets, een beschrijving van de voorgestane ontwikkelingen en een beeldkwaliteitplan. Hierin komt tot uitdrukking dat sprake is van een gunstig ruimtebeslag, en van een bebouwingspercentage en bouwhoogte passend bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.
 - c. Dit onderdeel is niet van toepassing.
- ad 3. Gezien de omvang van de gezamenlijke functies in het centrumgedeelte is sprake van een grootschalige ontwikkeling.
- ad 4. Zoals vermeld ligt het plangebied binnen 'agrarisch gebied'. Van de ontheffingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt. In dit lid wordt gerefereerd aan het bepaalde in artikel 11.9, zesde lid (zie onder recreatiewoningen).

Artikel 13.3 bevat algemene gegevens die bij de aanvraag om ontheffing vergezeld moeten gaan.

 - a. De beschrijving van de ruimtelijk-economische belangen voor de langere termijn is opgenomen in paragraaf 3.1.
 - b. De beschrijving inzake de bescherming van de aanwezige aardkundige waarden is hierna opgenomen.
 - c. Zie ad 2.
 - d. Zie ad 2.
 - e. Het plangebied grenst aan de autosnelweg A73 en de provincialeweg N321. Tevens is vanuit het plangebied de rivier de Maas bereikbaar. Het plangebied is hiermee op goede wijze ontsloten voor zowel het auto- als het vaarverkeer.
 - f. Regionale afstemming vindt plaats door agendering van het bestemmingsplan voor Regionaal Ruimtelijk Overleg.

Conclusie

Het realiseren van het centrumgedeelte op de beoogde locatie voldoet aan artikel 11.10 van de Verordening ruimte.

4.2.2.3 Conclusie

Het gehele plan voldoet/kan voldoen aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.2.3 Overig provinciaal beleid

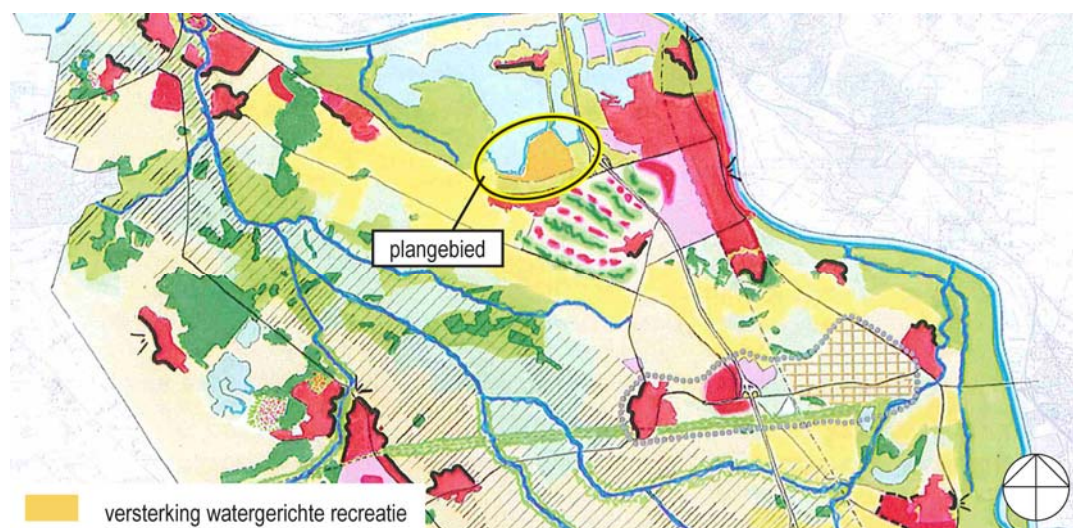
Het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 StructuurvisiePlus Land van Cuijk

De StructuurvisiePlus Land van Cuijk is de gezamenlijke visie van de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en St. Hubert, St. Anthonis en de provincie Noord-Brabant op de ruimtelijke ordening in het Land van Cuijk. Deze visie, door de gemeenten vastgesteld in maart 2001, vormt een kader voor sturing van de regionale ruimtelijke ontwikkelingen.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede uit het structuurbeeld Land van Cuijk weergegeven. Het plangebied is aangeduid.



uitsnede StructuurvisiePlus Land van Cuijk

Met betrekking tot recreatie wordt in de visie gesteld dat de kleinschaligheid en de afwisseling tussen de verschillende landschappen in de regio vooral potenties biedt voor extensieve vormen van recreatie, al zijn er ook locaties waar intensievere vormen van recreatie ontwikkeld kunnen worden: *“De gemeenten onderkennen het economische belang van recreatie en stimuleren de recreatieve ontwikkeling van het Land van Cuijk, waarbij vormen van extensief recreatief medegebruik de voorkeur hebben. De uitzondering hierop wordt gevormd door het recreatieve concentratiepunt bij de Kraaijenbergse Plassen. Hier vindt conform het provinciale beleid de ontwikkeling van intensieve vormen van recreatie plaats (inclusief verblijfsrecreatie), die gerelateerd zijn aan de aanwezigheid van de Kraaijenbergse Plassen.”*

4.3.2 Verordening Kraaijbergse Plassen

Op de wateren en oevergebieden van de Kraaijbergse Plassen en de plas Heeswijkse Kampen is de "Verordening Kraaijbergse Plassen en Heeswijkse Plas 2005 (inclusief 2e wijziging 2009)" van toepassing. Deze verordening stelt onder meer regels ten aanzien van het gebruik van de plassen en oevers voor vaartuigen (type vaartuigen, vaarsnelheden, aanmeerplaatsen, etc.).

De verordening heeft geen doorwerking in voorliggend bestemmingsplan.

4.3.3 Waterplan

De gemeente Cuijk en haar waterpartners (Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en waterleidingmaatschappij Brabant Water) hebben een integraal waterplan opgesteld. Het waterplan heeft onder meer als doel duidelijk te maken hoe de waterpartners integraal met water omgaan (referentiekader voor het beleid en de werking van het watersysteem en de waterketen) en integratie van waterthema's aan het begin van (ruimtelijke) planontwikkeling mogelijk te maken.

Onderhavig plan bevat de ontwikkeling naar een 'stedelijke omgeving'. Voor een stedelijke omgeving geldt het volgende streefbeeld:

- Nieuwe ontwikkelingen hebben geen nadelige gevolgen voor het watersysteem, en verbeteren het watersysteem en de waterketen waar mogelijk.
- Al het afvalwater wordt gezuiverd en de zuivering zuivert hoofdzakelijk afvalwater. Regenwater wordt in principe in het watersysteem gehouden.

Het streefbeeld wordt nader vormgegeven in de uitwerking van voorliggend bestemmingsplan. Gezien de ligging van het plangebied in een omgeving met veel oppervlaktewater kan aan het streefbeeld worden voldaan.

4.3.4 Duurzaam bouwen

Duurzaamheid ofwel milieuvriendelijkheid staat bij dit plan hoog in het vaandel. Dit wordt met name ingegeven door de groene en waterrijke omgeving. Dit plan leent zich dan ook bij uitstek voor het verregaand toepassen van het principe van duurzaam bouwen. Daarbij dient te worden gedacht aan het toepassen van duurzame materialen en het op een verantwoorde wijze omgaan met energie.

Een toetsingskader voor duurzaam bouwen vormt het Convenant Duurzaam Bouwen dat door de gemeente Cuijk en de projectontwikkelaar is ondertekend. Beide partijen zullen zich inspannen om de doelstellingen uit het convenant na te leven in het plan Dommelsvoort.

Het convenant heeft geen rechtstreekse doorwerking in het bestemmingsplan.

4.3.5 Parkeernota

In de Parkeernota Slim Parkeren 2007 zijn de parkeernormen opgenomen die door de gemeente Cuijk worden gehanteerd. Op basis hiervan is de parkeerbehoefte berekend zoals opgenomen in paragraaf 3.5.3. De parkeernormen zijn tevens opgenomen in bijlage 2 van de regels en vormen derhalve een toetsingskader voor omgevingsvergunningen.

4.3.6 Archeologisch beleidsplan Cuijk

De gemeente Cuijk heeft haar eigen archeologiebeleid opgenomen in het Archeologisch beleidsplan Cuijk. Het aspect archeologie is nader beschreven in paragraaf 5.2.1.1.

4.3.7 Bestemmingsplan Kraaijenbergse Plassen, plas 4, grinddepot

In het bestemmingsplan Kraaijenbergse Plassen, plas 4, grinddepot is de volgende passage opgenomen ten aanzien van de verdere ontwikkeling van de Kraaijenbergse Plassen.

"In het bovenlokaal beleid (de "Interimstructuurvisie", respectievelijk de "Paraplunota ruimtelijke ordening" van de provincie Noord-Brabant) is plas 4 van de Kraaijenbergse Plassen aangewezen als 'groot oppervlaktewater' met de aanduiding 'openheid'. Het oevergebied ligt volgens deze documenten in de Groene Hoofdstructuur-natuur en de Agrarische Hoofdstructuur-landbouw.

Op basis van de ontwerp-Verordening Ruimte maken de oevers aan de zuid- en noordzijde van plas 4 tevens onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De ambitie/visie van de gemeente is om de Kraaijenbergse Plassen te ontwikkelen voor maatschappelijke functies, zoals natuurontwikkeling, recreatie, werken, wonen aan het water e.d. De oevers en gebieden die thans over (bijzondere) natuurwaarden beschikken zullen daarbij worden gerespecteerd. De ontgrondingen die nu en in de toekomst plaatsvinden binnen het gebied staan volledig ten dienste van het ontwikkelen van de gewenste maatschappelijke functies. Daarmee is het winnen van zand een doel op zich, maar dient het mede als financiële motor en katalysator voor de kwalitatieve verbetering van de (toekomstige) gebruiks- en belevingswaarde van het gebied."

De ontwikkeling van Waterpark Dommelsvoort sluit aan bij de gemeentelijke ambitie/visie voor de Kraaijenbergse Plassen.

4.3.8 Overig gemeentelijk beleid en conclusie

Het overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

Onderhavig plan is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

4.4 Overig relevant beleid

4.4.1 Nautisch rapport

Door Marin is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het plan voor de nautische veiligheid op de plassen. Marin concludeert dat het plan hiervoor geen gevolgen heeft.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens milieu, waarden, water. Opnieuw wordt verwezen naar onderdelen in het MER en worden waar nodig tekstdelen aangehaald of aangevuld.

5.1 Milieu

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer moet een toetsing plaatsvinden aan de relevante milieuaspecten. In deze paragraaf worden deze aspecten afzonderlijk genoemd. Naast bovengenoemde wetten gelden per aspect afzonderlijke wetten en/of besluiten.

5.1.1 Bodemkwaliteit

Er moet inzichtelijk worden gemaakt of bodemverontreiniging de voorgenomen bestemmingswijziging in de weg staat. Hiertoe heeft Archimil uit Asten een historisch bodemonderzoek (NEN 5725) uitgevoerd: rapport "Historisch bodemonderzoek, Plangebied Dommelsvoort, Beers (gem. Cuijk)" (12 december 2007, nr. 1156R092). Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 4.

In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat uitsluitend ter plaatse van de huidige bebouwing mogelijk verontreinigingen te verwachten zijn. Er is nog geen veldonderzoek uitgevoerd om deze hypothese te staven met grondmonsters. Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden zal dit wel dienen te gebeuren om verspreiding van eventuele verontreinigingen tegen te gaan.

Conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie. De Besluiten externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het concept-Besluit transportroutes externe veiligheid (cBtev) moeten individuele en groepen personen een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Personen moeten voldoende beschermd zijn tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het basisbeschermingsniveau is een basisnorm die de kans uitdrukt dat een persoon, die een jaar lang permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen. Het is uitgedrukt in een getal: het plaatsgebonden risico (PR). Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

Daarnaast leggen het Bevi, het Bevb en het cBtev een verantwoordingsplicht op voor het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft de kans aan dat een groep personen door een ongeval bij een inrichting of buisleiding overlijdt. De gemeente moet een verantwoording afleggen bij veranderingen van het groepsrisico in het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen kunnen voordoen: het invloedsgebied.

Analyse

Inrichtingen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving liggen geen inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is.

Buisleidingen

Binnen het plangebied ligt een aardgastransportleiding. Het betreft de gasleiding van Gasunie met de nummers Z-542-17-KR-010 t/m 014. De diameter van deze leiding bedraagt 8 inch en de druk 40 bar. Voorts gelden een PR-contour van 0 m en een invloedsgebied van 95 m aan weerszijden van de leiding.

Ten behoeve van de realisatie van het waterpark is de initiatiefnemer in overleg met de leidingbeheerder over verplaatsing van de leiding. Op kaartbijlage 2 is een voorstel voor de nieuwe ligging van de leiding weergegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat aan de zuidoostzijde van het plangebied een zone is opgenomen voor de nieuwe leiding.

In het kader van het aspect externe veiligheid moet worden getoetst of:

1. de verplaatsing van de leiding van invloed is op de externe veiligheid van personen in de omgeving van de leiding;
2. de leiding van invloed is op de voorgestane ontwikkelingen.

Zoals vermeld heeft de leiding geen PR-contour. Derhalve hoeft geen toetsing plaats te vinden aan het PR. In geval van kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van de leiding moet het GR verantwoord worden. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan zal de nieuwe ligging van de leiding worden vastgelegd en zal tevens een verantwoording van het GR plaatsvinden.

Transportroutes

Waterpark Dommelsvoort is gelegen in de directe nabijheid van de A73 en de N321. Over beide wegen is het bulktransport van gevaarlijke stoffen toegestaan. De afstand van de bebouwing binnen het waterpark tot aan de A73 is zodanig klein dat het plangebied in het kader van het GR gelegen is in het invloedsgebied van deze weg. Derhalve is nader onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsrisico's: rapport "Onderzoek naar de milieuhygiënische randvoorwaarden voor de realisatie van bouwplan Waterpark Dommelsvoort" (Windmill, Cadier en Keer, 26 mei 2010, 2008.049.11-2). Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 opgenomen. De conclusies betreffende het aspect externe veiligheid transport gevaarlijke stoffen luiden:

"Ten aanzien van de ontwikkeling van het Waterpark Dommelsvoort zijn uitsluitend de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de A73 relevant gebleken. Gebleken is dat voor de A73 geen PR 10-6 contour geldt; het plaatsgebonden risico levert dan ook geen belemmering op voor de realisatie van het bouwplan.

Het plangebied is echter wel gelegen binnen het invloedsgebied van de A73 en ligt daarnaast tevens binnen de 200 meter zone van de A73, waardoor een berekening de hoogte van het groepsrisico noodzakelijk is gebleken. Hieruit is gebleken dat zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie de oriënterende

*waarde van de hoogte van het groepsrisico niet wordt overschreden.
Ten aanzien van de toename van de personendichtheid en daarmee tevens de
toename van de hoogte van het groepsrisico, dient het bevoegd gezag bij de
planvorming te voldoen aan de verantwoordingsplicht."*

Algemene conclusie

Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen planologische belemmering vormt voor het plan.

5.1.3 Geurhinder veehouderijen

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Tevens moet worden beoordeeld of het leefklimaat in het plangebied voldoende is.

Windmill uit Cadier en Keer heeft een onderzoek uitgevoerd naar de geursituatie van het agrarische bedrijf Dommelsvoort 4. De resultaten zijn opgenomen in het rapport "Onderzoek naar de milieuhygiënische randvoorwaarden voor de realisatie van bouwplan Waterpark Dommelsvoort" (Windmill, Cadier en Keer, 26 mei 2010, 2008.049.11-2). Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 opgenomen. Uit het onderzoek komt naar voren dat in de bestaande situatie de geurcontour van het bedrijf Dommelsvoort 4 deels over de voorgestane ontwikkelingen ligt. Een klein deel van de voorgestane ontwikkelingen kan niet worden gerealiseerd op basis van de huidige geursituatie.

In het kader van de toekomstige uitwerking van voorliggend bestemmingsplan zal de geursituatie van het bedrijf Dommelsvoort 4 opnieuw worden bekeken. Het is mogelijk dat te zijner tijd een gewijzigde omgevingsvergunning voor het gebruik van toepassing is. De geursituatie kan tot een beperkte aanpassing van het inrichtingsplan leiden. Deze aanpassing is dermate beperkt dat de uitvoerbaarheid van het plan niet in gevaar komt.

Conclusie

Op basis van de huidige geursituatie kan een klein deel van het plan niet worden gerealiseerd. In het kader van de uitwerking van voorliggend bestemmingsplan wordt de geursituatie opnieuw beoordeeld.

5.1.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ niet worden overschreden.

De Wet bevat geen 'omgekeerde werking'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet toch worden getoetst of een plan gesitueerd is in een gebied met een te hoge fijnstofconcentratie.

Toetsing

Ook het aspect luchtkwaliteit is onderzocht door Windmill uit Cadier en Keer: rapport "Onderzoek naar de milieuhygiënische randvoorwaarden voor de realisatie van bouwplan Waterpark Dommelsvoort" (Windmill, Cadier en Keer, 26 mei 2010, 2008.049.11-2). Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 opgenomen. De conclusies uit dit rapport luiden als volgt:

"Op basis van de toetsingscriteria uit de Wet milieubeheer kan ten aanzien van de lokale luchtkwaliteit worden geconstateerd dat in de huidige en toekomstige situatie geen grenswaarden overschreden worden in het plangebied.

Gezien de lage blootstellingconcentraties, onder de gestelde grenswaarden, worden ook ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren aangetroffen tegen de realisatie van het plan.

Gezien het bovenstaande vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het plan 'Waterpark Dommelsvoort' binnen de gemeente Cuijk."

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit van de omgeving is voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

5.1.5 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

1. de voorgenomen ontwikkelingen van invloed zijn op omliggende milieugevoelige objecten (zoals woningen);
2. bestaande milieubelastende inrichtingen (zoals bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkelingen c.q. of de voorgenomen ontwikkelingen een belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
3. de voorgenomen ontwikkelingen een belemmering vormen voor andere ontwikkelingen binnen het plangebied.

Basis voor bovengenoemde toetsing is de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009) waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

Invloed ontwikkelingen op omgeving

De recreatiewoningen hebben een milieu-uitstraling die gelijk is aan reguliere woningen en vormen derhalve nooit een belemmering voor omliggende milieugevoelige objecten.

Het centrumgedeelte met de detailhandel, horeca en dagrecreatieve voorzieningen wordt aan de noordzijde van het plangebied gerealiseerd. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning buiten het waterpark (Kerkeveld 7) bedraagt ruim 600 m. De voorgestane ontwikkelingen in het centrumgedeelte van het waterpark zijn niet van invloed op omliggende woningen.

Aan de zuidoostzijde van het plangebied wordt een jachthaven gerealiseerd. Jachthavens zijn in de genoemde VNG-handreiking opgenomen als categorie 3.1-bedrijven met een richtafstand van 50 m (SBI-code 932). De afstand van de jachthaven zoals opgenomen op de thans beschikbare inrichtingsschets (bijlage 2) tot de dichtstbijzijnde woning (Rodevoort 6) bedraagt ca 50 m. Op basis van de thans beschikbare gegevens ligt de woning buiten de richtafstand van de nieuwe jachthaven.

Geconcludeerd wordt dat het plan niet van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten.

Invloed omliggende inrichtingen op voorgestane ontwikkelingen

In de directe omgeving ligt één niet-agrarisch bedrijf: garagebedrijf Dommelsvoort 2. Een garagebedrijf is in de VNG-handreiking opgenomen als categorie 2-bedrijf met een richtafstand van 30 m (SBI-code 451, 452, 453, 454). De afstand van het garagebedrijf tot de dichtstbijzijnde nieuwe recreatiewoning binnen het waterpark bedraagt 250 m.

Geconcludeerd wordt dat de omliggende inrichtingen niet van invloed zijn op de voorgestane ontwikkelingen.

Beoordeling functies binnen plangebied onderling

Op basis van de thans beschikbare gegevens is het niet mogelijk de onderlinge invloed van de binnen het plangebied opgenomen functies te beoordelen. Een en ander vindt plaats in het kader van de uitwerkingsplannen.

Conclusie

1. De functies binnen en buiten het plangebied vormen geen belemmering voor elkaar.
2. De functionele relaties binnen het plangebied vereisen een nadere uitwerking.

5.1.6 Verkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) en in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

1. nieuwe geluidgevoelige objecten binnen het plangebied kunnen voldoen aan de randvoorwaarden uit de Wgh;
2. sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat in en rond de recreatiewoningen;
3. de geluidbelasting op omliggende geluidgevoelige objecten als gevolg van het waterpark kan voldoen aan de randvoorwaarden uit de Wgh.

Voorliggend bestemmingsplan staat geen ontwikkelingen toe die op basis van de Wgh geluidgevoelige functies betreffen. Met name de geplande recreatiewoningen betreffen geen geluidgevoelige objecten. Er is derhalve geen toetsing aan de randvoorwaarden uit de Wgh aan de orde.

Hoewel recreatiewoningen formeel gezien geen geluidgevoelige objecten zijn is het van belang voor het verblijf in en rond de recreatiewoningen aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee grote geluidsbronnen aanwezig: de autosnelweg A73 en de provinciale weg N321.

Conform de Wgh is een binnenniveau van geluid in een reguliere woning van 33 dB acceptabel. Voor recreatiewoningen is dan eveneens sprake van een goed binnenniveau. De gemiddelde geluidwerende werking van een standaardgevel bedraagt 20 dB. Met het doel een goed binnenklimaat te verkrijgen is een gevelbelasting tot 53 dB acceptabel.

Onderstaande afbeelding geeft de geluidcontouren van de A73 en N321 weer, waarbij rekening is gehouden met de realisatie van het hotel aan de zijde van de A73 (bron: RMB, rapportnr. 75030451_RAP_070907).



geluidscontouren van de A73 en N321 na realisatie van het hotel

De 53 dB-contour ligt deels over het plangebied en over het gebied waar recreatiewoningen gepland zijn. Een deel van de recreatiewoningen heeft een te hoge geluidbelasting.

Thans wordt onderzocht in hoeverre een geluidsmuur/-wal kan bijdragen aan de reductie van het geluid binnen het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan biedt ruimte voor de aanleg van geluidwerende voorzieningen.

In het kader van de voorbereiding van het MER heeft Db/a Consultants uit Nuenen een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch rapport verkeerslawaaï Recreatiepark Dommelsvoort Cuijk" (28 oktober 2010, nr. AR 9898/1). Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 6. De conclusies zijn hieronder geciteerd.

- *De komst van het recreatiepark Dommelsvoort zal er toe leiden dat het verkeer op de ontsluitingswegen rondom het park toeneemt.*
- *In een verkeerslawaaï rekenmodel zijn de betrokken wegen gemodelleerd en zijn de verwachte verkeersintensiteiten van de auto's van bezoekers die rijden van en naar het recreatiepark ingevoerd.*
- *Het resultaat laat zien dat op enkele gevels van de woningen die het dichtst bij de weg staan de voorkeursgrenswaarden in geringe mate kunnen worden overschreden.*
- *Maatregelen zullen worden uitgewerkt om deze overschrijdingen te reduceren."*

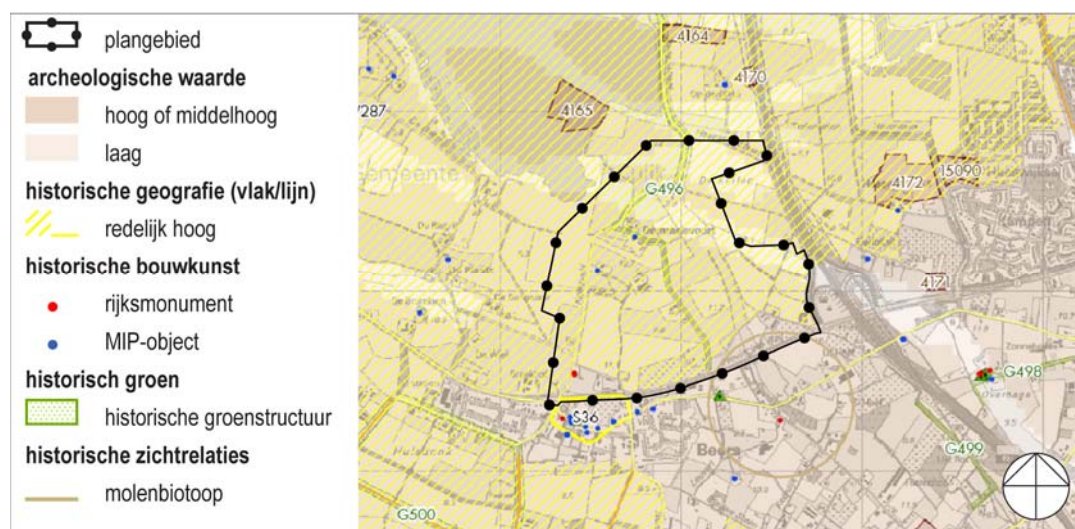
Conclusies

- Het plan omvat geen nieuwe geluidgevoelige functies.
- Er wordt nader onderzoek verricht ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat.
- Het plan is beperkt van invloed op de geluidbelasting van gevoelige objecten in de omgeving.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant weer. Onderhavig plangebied is hierop aangeduid.

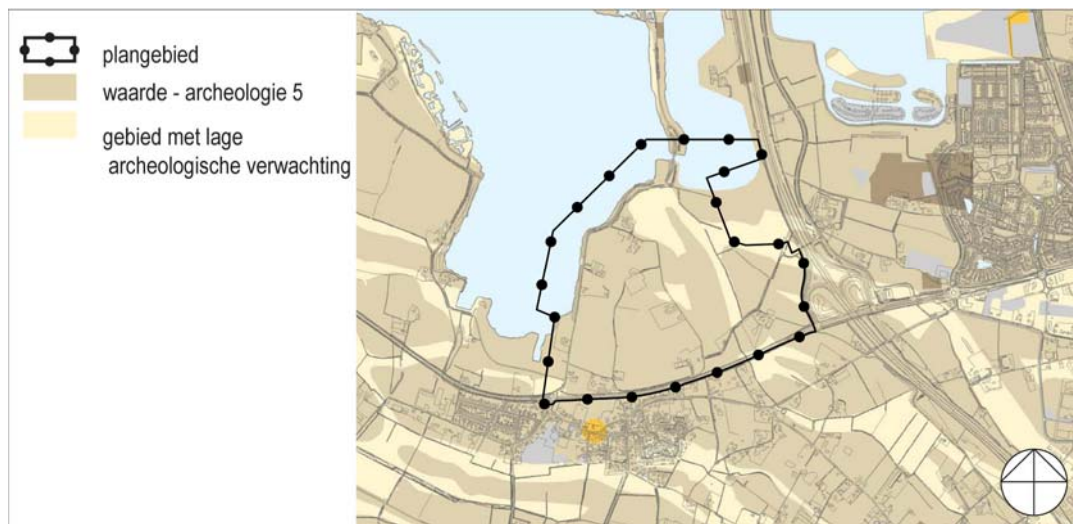


uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

5.2.1.1 Archeologie

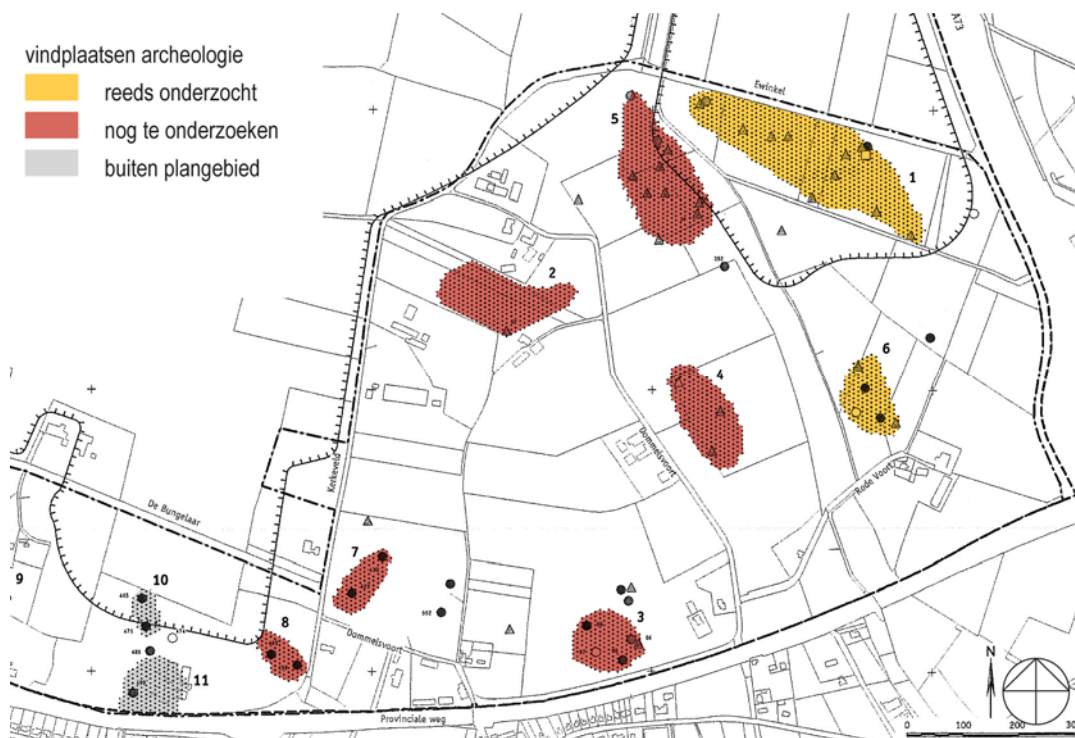
In het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Cuijk haar eigen archeologiebeleid vastgesteld.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Het plangebied is aangeduid.



uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Cuijk

In het kader van de ontwikkeling van het waterpark is in 2022 door onderzoeksbureau RAAP een inventariserend veldonderzoek door middel van proefboringen uitgevoerd (RAAP-rapport 819). Hieruit zijn binnen onderhavig plangebied acht archeologische vindplaatsen aangetroffen (zie onderstaande afbeelding). De overige gronden worden thans niet meer aangemerkt als archeologisch waardevol.



overzicht vindplaatsen archeologie

Van de genoemde acht vindplaatsen zijn twee vindplaatsen reeds nader onderzocht, liggen vier vindplaatsen binnen de ontwikkelingslocatie Waterpark Dommelsvoort en twee vindplaatsen op een locatie waar thans geen ontwikkelingen zijn voorzien. Voor de vier vindplaatsen binnen de ontwikkelingslocatie is nader onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk.

Ten behoeve van het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Het PvE is opgenomen als bijlage 7. Het proefsleuvenonderzoek zal plaatsvinden voorafgaand aan de grondwerkzaamheden in het kader van de ontwikkeling van het waterpark. Mogelijk is te zijner tijd in verband met veranderde regelgeving een aanpassing van het PvE aan de orde.

Voor de nog te onderzoeken vindplaatsen (inclusief de vindplaats buiten de ontwikkelingslocatie) is hieromtrent in dit plan een dubbelbestemming opgenomen.

De omvang van de nog te onderzoeken vindplaatsen is ten opzichte van de omvang van het plangebied dusdanig beperkt dat het aspect archeologie geen belemmering zal vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Conclusies

1. Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan als geheel.
2. Voor enkele locaties is voorafgaand aan de grondwerkzaamheden nader onderzoek vereist, hetgeen veiliggesteld is in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

5.2.1.2 Cultuurhistorie

Het gehele plangebied heeft de aanduiding 'historische geografie van redelijk hoge waarde'. Dit gold echter voor het totale gebied van de Kraaijenbergse Plassen. Voorliggend plangebied vormt een 'rest' van het voormalige overlaatsgebied de Beerse Overlaat. De aantasting van de historische geografie heeft thans geen doorslaggevende betekenis meer.

Binnen het plangebied ligt een rijksmonument. Het betreft de woning Kerkeveld 9. De woning ligt echter buiten het gebied waar de ontwikkelingen tot het waterpark plaatsvinden, zodat het plan geen gevolgen heeft voor het monument.

De bescherming van monumenten is voldoende verzekerd via de Monumentenwet 1988. Derhalve is geen aanleiding nadere regels in voorliggend bestemmingsplan op te nemen.

Conclusie

Het plan is cultuurhistorisch aanvaardbaar.

5.2.2 Flora en fauna

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing. Middels de Natuurbeschermingswet 1998 worden waardevolle gebieden beschermd. De Flora- en faunawet bevat een soortenbescherming.

In paragraaf 4.7 van het MER zijn de thans aanwezige beschermde gebieden beschreven alsmede een onderzoek naar de feitelijk waargenomen beschermde soorten, en de potentie van het gebied als habitat van die soorten. Paragraaf 6.6 van het MER bevat de beoordeling van de gevolgen van de voorgestane ontwikkelingen voor de beschermde soorten.

Hierna zijn de relevante passages uit het MER overgenomen en vindt waar nodig hierop een aanvulling plaats.

Beschermde gebieden

Het plangebied is geen onderdeel van de beschermde gebieden zoals opgenomen in Natura 2000, de ecologische hoofdstructuur (EHS) en de provinciale groenblauwe structuur.

Gezien de grote afstand tussen het plangebied en de Natura 2000-gebieden is het onwaarschijnlijk dat extreme effecten optreden op deze natuurgebieden als gevolg van de aanleg en het gebruik van het waterpark. Tevens zal de uitstraling van effecten, zoals geluidsoverlast en lichtoverlast, op de natuurlijke oevers aan de westzijde van de Kraaijenbergse Plassen beperkt zijn.

Beschermde soorten

Binnen het plangebied zijn merendeels algemeen voorkomende soorten aanwezig, die hun leefgebied hebben in agrarisch gebied. Voor deze soorten zal tijdens de aanleg van het waterpark leefgebied verloren gaan. Voor een deel van deze soorten ontstaat echter binnen het plangebied weer nieuw leefgebied. In de directe omgeving van het plangebied blijft daarnaast voldoende agrarisch gebied behouden voor hervestiging.

In het plangebied komen minder algemene planten- en diersoorten voor:

- Rapunzelklokje: De groeiplaatsen van deze plant gaan verloren. Voor deze vernietiging wordt een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd.
- Diverse vogelsoorten Rode Lijst: Het huidige broedgebied zal verdwijnen. Om te voorkomen dat broedsels worden vernietigd, wordt de bestaande vegetatie binnen het plangebied buiten het broedseizoen verwijderd.
- Das: Als gevolg van de ontgrondingen wordt een dassenburcht vernietigd. Ter compensatie wordt de dassenfamilie verplaatst naar het Gassels Broek ten zuidwesten van Beers.
- Diverse vleermuissoorten: Mogelijk komen in het plangebied ook enkele vleermuissoorten voor. Thans wordt hiernaar nader onderzoek uitgevoerd. Het resultaat van dit onderzoek wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.
- Steenmarter: Mogelijk biedt het huidige plangebied ook ruimte aan de steenmarter. Nader onderzoek naar deze soort wordt eveneens in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Het plan ligt niet binnen een beschermd gebied en is evenmin van invloed op de omliggende beschermde gebieden.

Op basis van de thans beschikbare gegevens komt binnen het plangebied een aantal beschermde soorten (Rode Lijst) voor, waarvoor ontheffing van de Flora- en faunawet wordt aangevraagd. Een aantal soorten wordt nader onderzocht.

5.2.3 Aardkunde

Het gehele plangebied is onderdeel van het grote, aardkundig waardevolle gebied van de Maasterrassen. Het Maasterrassengebied bevat een groot aantal in het landschap goed zichtbare reliëfvormen opgebouwd door de Maas sinds het einde van de laatste ijstijd.

In het kader van de verlening van de ontgrondingsvergunningen voor de Kraaijbergse Plassen is een verstoring van de aanwezige aardkundige waarden aanvaard.

Voorliggend plan is in het gebiedspaspoort Maasvallei opgenomen als een afronding van de Kraaijbergse Plassen als bovenregionaal watersportcentrum. Daarbij worden een aantal geomorfologische waarden aangetast. Deze worden echter niet onderscheidend geacht ten opzichte van de referentiesituatie of de autonome ontwikkeling.

Conclusie

De aantasting van de aardkundige waarden is aanvaardbaar.

5.3 Waterparagraaf

Het plangebied is onderdeel van het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

In het kader van de m.e.r. is door Kragten overleg gevoerd met het waterschap en is een 'waterparagraaf' opgesteld: rapport "J.V. Dommelsvoort VOF, Waterpark Dommelsvoort, Onderbouwing waterparagraaf" (20 januari 2010, nr. BOD.06.104). Het rapport is als bijlage 8 opgenomen. Het waterschap heeft ingestemd met de inhoud van het rapport.

De waterparagraaf heeft geen specifieke doorwerking in de planregels.

Hoofdstuk 6 Financiële aspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dat geldt ook voor mogelijke planschadevergoedingen waaromtrent een verhaalsovereenkomst met de gemeente wordt gesloten.

Een bedrijfseconomisch plan waarin de economische uitvoerbaarheid wordt toegelicht is thans in voorbereiding.

6.2 Kostenverhaal

Thans is een (anterieure) overeenkomst tussen de gemeente en de grondeigenaren in voorbereiding, waarin afspraken worden gemaakt over het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro. Het kostenverhaal wordt derhalve 'anderszins' verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet vereist.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier voorliggend plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" (SVBP2008) en het "Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008" (IMRO2008).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels ;
- de plankaart c.q. de verbeelding (hierna te noemen plankaart).

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De plankaart geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De plankaart vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De standaard opbouw van de bestemmingsregels conform de SVBP2008 betreft:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden (artikel 3)

Het agrarische gebied tussen het feitelijke waterpark en de provinciale weg N321 is opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. De bestemming is - naast de agrarische bodemexploitatie - mede gericht op de bescherming van de aanwezige aardkundige waarden. Hiertoe is een omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden opgenomen. De thans aanwezige agrarische bedrijven zijn opgenomen in een bouwvlak, waarbinnen specifieke bouwregels gelden.

Voorts zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen in geval een agrarisch bedrijf wordt beëindigd.

De planregels zijn opgesteld naar analogie van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2010" en nader gespecificeerd op onderhavig plangebied.

Bedrijf (artikel 4)

Het bestaande autohandelsbedrijf aan de Dommelsvoort 2 is binnen de bestemming 'Bedrijf' vervat. De planregels conserveren de bestaande situatie. Er zijn geen ontwikkelingen voorzien. De planregels zijn voorts opgesteld naar analogie van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2010".

Groen (artikel 5)

De bestemming 'Groen' omvat de landschappelijke groenzones aan de noordzijde van het plangebied. Er is een omgevingsvergunningplicht opgenomen ter bescherming van de aanwezige landschapselementen.

Verkeer (artikel 6)

De bestaande en te behouden wegen, alsmede de hoofdontsluiting van het waterpark zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. De planregels zijn opgesteld naar analogie van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2010".

Water - Waterloop (artikel 7)

De verlegde Sluisgraaf is in de bestemming 'Water - Waterloop' vervat. De planregels komen overeen met de bestemming 'Water' van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2010".

N.B. De ligging van deze bestemming betreft een voorlopige aanname, vanwege de nog noodzakelijke ontwerpslag.

Water - Waterpartij (artikel 8)

De bestemming 'Water - Waterpartij' omvat de plassen aan de noordzijde van het plangebied.

Wonen (artikel 9)

De bestaande en te behouden burgerwoningen aan de zuidzijde van het plangebied zijn in de bestemming 'Wonen' opgenomen. De planregels zijn opgesteld naar analogie van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2010".

Recreatie - Uit te werken (artikel 10)

De ontwikkeling van het feitelijke Waterpark Dommelsvoort is opgenomen in de bestemming 'Recreatie - Uit te werken'. Expliciet is opgenomen dat bedrijfsmatige exploitatie verplicht is en dat permanente bewoning is uitgesloten, behoudens in bedrijfswoningen. Deze bestemming moet nader worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan alvorens omgevingsvergunningen voor het bouwen van bouwwerken of het uitvoeren van werkzaamheden kunnen worden verleend.

Leiding - Gas (artikel 11)

De aardgastransportleiding van Gasunie met de bijbehorende belemmeringenstrook van 4 m aan weerszijden van de leiding is in de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' vervat.

Ter plaatse gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen en van grondwerkzaamheden met het doel het gastransport niet te onderbreken.

Waarde - Archeologie (artikel 12)

De nog te onderzoeken vindplaatsen zijn dubbelbestemd voor 'Waarde - Archeologie'. Voor bouw- en grondwerkzaamheden op een oppervlakte van meer dan 2500 m² en een diepte van meer dan 0,5 m is een nader archeologisch onderzoek verplicht. De genoemde maten volgen uit het gemeentelijke archeologiebeleid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 13)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 14)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van ondergronds bouwen en ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Voorts zijn regels opgenomen met betrekking tot het aanleggen van onoverdekte zwembaden.

Algemene gebruiksregels (artikel 15)

Dit artikel bevat het algemene strijdige gebruik en regels met betrekking tot beroepen- en bedrijven-aan-huis. Voorts zijn regels opgenomen ten aanzien van het parkeren.

Algemene aanduidingsregels (artikel 16)

Voor de A73 geldt een bebouwingsvrije zone van 50 m en een overlegzone van 75 m, gemeten vanaf de rand van de verharding. Deze zone is opgenomen op de verbeelding.

Algemene afwijkingsregels (artikel 17)

In dit artikel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen, alsmede specifieke afwijkingsregels ten aanzien van mantelzorg en beroepen- en bedrijven-aan-huis.

Algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 18)

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen met betrekking tot het verschuiven van bestemmingsgrenzen met ten hoogste 10 m.

Overige regels (artikel 19)

In dit artikel is de aanvullende werking van de bouwverordening, zoals bedoeld in artikel 9 lid 2 van de Woningwet, uitgesloten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 20)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de *omvang, het onderhoud en de herbouw* een overgangsregel opgenomen.

Het *gebruik* van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 21)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 8 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Inspraak
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
4. Vaststelling door gemeenteraad
5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Kaart 1: Bestaande toestand (separaat)

Bijlage 2 Kaart 2: Inrichtingsschets (separaat)

Bijlage 3 Relevante artikelen Verordening ruimte Noord-Brabant

Artikel 2.1 - Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat:
 - a. ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat, behoudens ingeval in deze verordening anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving;
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, is verzekerd, een en ander onder onverminderd hetgeen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.
4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Artikel 2.2 - Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.
2. De in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft en is onderwerp van regionale afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, waaronder mede begrepen de planologische voorbereiding van landschapsontwikkeling.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering, als bedoeld in het eerste lid, niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
5. Het eerste tot en met vierde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Artikel 7.2 - Bescherming van de aardkundig waardevolle gebieden

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een aardkundig waardevol gebied:

- a. strekt mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- b. stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Artikel 8.3 - Grondgebonden agrarische bedrijven in de agrarische gebieden

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied:
 - a. bepaalt dat nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet is toegestaan;
 - b. kan bepalen dat hervestiging van en omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf zijn toegestaan;
 - c. kan voorzien in een uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf mits uit de toelichting blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de

- agrarische bedrijfsvoering;
- d. bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf worden geconcentreerd in een bouwblok.
 2. Een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, kan binnen het bouwblok voorzien in:
 - a. de bouw of uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
 - b. de bouw van kassen, met dien verstande dat ten hoogste 5.000 m² netto glas is toegestaan;
 - c. de bouw van een voorziening voor het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting ten behoeve van een agrarisch bedrijf.
 3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid, onder a, neemt het bestemmingsplan de bestaande omvang van kassen in acht voor zover deze omvang meer dan 5.000 m² netto glas bedraagt.
 4. In de gebieden teeltondersteunende kassen toegestaan kan een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, binnen een bouwblok voorzien in de bouw van kassen tot een omvang van ten hoogste 1,5 hectare netto glas mits uit de toelichting blijkt dat deze bouw van kassen noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en mits het bestemmingsplan bepaalt dat omschakeling en doorgroei naar zelfstandige glastuinbouwbedrijven niet zijn toegestaan.
 5. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan een bestemmingsplan bepalen dat nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf buiten de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening, niet zijnde een boringsvrije zone, en buiten het winterbed is toegestaan mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
 6. Uit de in het vijfde lid bedoelde verantwoording blijkt dat:
 - a. is aangetoond dat ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn;
 - b. er sprake is van een groot openbaar belang waarbij is verzekerd dat elders daadwerkelijk een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf planologisch, juridisch en feitelijk wordt opgeheven;
 - c. er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden tot hervestiging binnen de gemeente en in omliggende gemeenten ontbreken.

Artikel 8.4 - Overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven in de agrarische gebieden

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied:

- a. bepaalt dat nieuwvestiging van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf niet is toegestaan;
- b. kan bepalen dat hervestiging van en omschakeling naar een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf zijn toegestaan;
- c. kan voorzien in een uitbreiding van een overig niet-grondgebonden agrarische bedrijf tot ten hoogste 1,5 hectare mits uit de toelichting blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- d. kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf met een grotere omvang dan bepaald onder c mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 1. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 2.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;

2. de inrichting van het bouwblok een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
3. er sprake is van een bebouwingspercentage van het bouwblok en een bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling;
- e. bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen ten behoeve van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf worden geconcentreerd in een bouwblok;
- f. kan binnen het bouwblok voorzien in de bouw van een voorziening ten behoeve van het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Artikel 11.9 - Aanvullende en afwijkende regels voor recreatiewoningen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied:
 - a. staat de bouw van solitaire recreatiewoningen niet toe;
 - b. kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.
2. In afwijking van artikel 11.6, eerste lid, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een complex van recreatiewoningen, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot:
 - a. binnen de groenblauwe mantel, een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare;
 - b. een grootschalige voorziening.
3. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het tweede lid, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. is verzekerd dat het beoogde complex van recreatiewoningen bedrijfsmatig en complexmatig wordt geëxploiteerd;
 - b. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
 - c. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 - d. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
4. Onder een grootschalige voorziening, als bedoeld in het tweede lid, onder b, wordt begrepen een voorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal overnachtingen meer dan 100.000 per jaar bedraagt.
5. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in het tweede lid, onder b, op grond van de in het zesde lid bedoelde stukken, doch uitsluitend voor zover de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen een agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw.
6. De in artikel 13.3, tweede lid, bedoelde stukken, behorende bij de aanvraag om ontheffing, als bedoeld in het vijfde lid, bevatten tevens:
 - a. een beschrijving van de ruimtelijk-economische belangen welke met de beoogde ontwikkeling voor de langere termijn zijn gediend, in het bijzonder

- de wijze waarop deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie, als bedoeld in artikel 8.2;
- b. voor zover van toepassing, een beschrijving van de wijze waarop toepassing wordt gegeven aan de bescherming van aardkundige waarden, cultuurhistorische waarden en nationale landschappen, zoals onderscheidenlijk geregeld in de artikelen 7.2, 7.4 en 7.7;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop de inrichting van het terrein een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
 - d. een beschrijving van de wijze waarop wordt gestreefd naar een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 - e. een beschrijving van de wijze waarop een op de beoogde ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, wordt verzekerd;
 - f. een beschrijving van de resultaten van de regionale afstemming, bedoeld in artikel 12.4, over de beoogde ontwikkeling.

Artikel 11.10 - Afwijkende regels voor dagrecreatie

1. In afwijking van artikel 11.6, eerste lid, kan bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een dagrecreatief terrein, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot:
 - a. binnen de groenblauwe mantel, een bij de aangewezen bestemming behorende gebruiksactiviteit van gebouwen met een totale omvang van meer dan 1,5 hectare;
 - b. een grootschalige voorziening.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
 - b. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
 - c. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
3. Onder een grootschalige voorziening, als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt begrepen een voorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers meer dan 100.000 per jaar bedraagt.
4. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van het eerste lid, onder b, op grond van de in artikel 11.9, zesde lid bedoelde stukken, doch uitsluitend voor zover de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen een agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw.

Bijlage 4	Historisch bodemonderzoek (separaat)
Bijlage 5	Onderzoeken milieuhygiënische randvoorwaarden (separaat)
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï (separaat)
Bijlage 7	PvE Archeologisch onderzoek (separaat)
Bijlage 8	Onderbouwing waterparagraaf (separaat)

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Kraaijenbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort van de gemeente Cuijk

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1684.17BPwpdommelsvoort-VO04 met de bijbehorende regels en bijlagen

1.3 AAB

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.6 afhankelijke woonruimte

een (gedeelte van een) gebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van het huishouden uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren

1.8 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van ter plaatse vervaardigde goederen verband houdend met het ambacht

1.9 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1.10 bedrijf-aan-huis

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend

1.11 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten

1.12 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is

1.13 bedrijvigheid

het vervaardigen, bewerken en/of verwerken van stoffelijke objecten/goederen

1.14 beroep-aan-huis

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is

1.15 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslagruimten, sanitaire ruimten en dergelijke

1.16 bestaand

- bij bouwwerken: op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning;
- bij gebruik: bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.19 bevoegd gezag

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

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond

1.25 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw

1.26 dagrecreatieve voorziening

een voorziening ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van recreatie, sport, educatie of cultuur

1.27 detailhandel

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

1.28 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend

1.29 extensief recreatief medegebruik

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

1.30 gebouw

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

1.31 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. *Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven zijn doorgaans ook grondgebonden.*

1.32 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

1.33 horeca

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals (eet)cafés, restaurants, brasseriën, cafetaria's etc., met uitzondering van een discotheek / bar-dancing, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie

1.34 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren

1.35 intensieve veehouderij

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij

1.36 inwoning

wonen in een ondergeschikt deel van een woning als medegebruiker van het pand waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de inwoonsituatie niet groter mag zijn dan 30% van de totale leefruimte van de woning

1.37 kunstwerk

een civieltechnisch bouwwerk, zoals een brug of sluis, met uitzondering van een beeldend kunstwerk, waaronder verstaan wordt een uiting van beeldende kunst

1.38 landschappelijke inpassing

een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten

1.39 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband

1.40 nevenfunctie

activiteit uitgeoefend in aanvulling op de hoofdfunctie zoals recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische functies, statische opslag, verbrede landbouw

1.41 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie

1.42 onderkomens

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken woonwagens, woonschepen, kampeermiddelen, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken

1.43 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf

1.44 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie

1.45 recreatieverblijf

een stacaravan of een recreatiewoning

1.46 recreatiewoning / recreatieve verblijfseenheid

elk recreatief woonverblijf - woning, bungalow, chalet of appartement - waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben

1.47 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotischmassagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar

1.48 Staat van bedrijfsactiviteiten

de lijst van de bedrijven, bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals deze is opgenomen als bijlage, behorende bij deze regels

1.49 statische opslag

opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

1.50 teeltondersteunende voorzieningen

(teelt)ondersteunende voorzieningen, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegronds tuinbouwbedrijf(stak), boom- of vaste plantenteeltbedrijf(stak) en die gebruikt worden om de bedrijfsvoering te optimaliseren; hierdoor vindt (een deel van) de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden plaats, waardoor gezorgd kan worden voor een verbetering van de productiekwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of -verlating en het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffengebruik.

1.51 teeltondersteunende voorzieningen, permanent

teeltondersteunende voorzieningen die op een locatie voor onbepaalde tijd worden gebruikt. Deze permanente voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (>1,5 m) alsmede containervelden

1.52 teeltondersteunende voorzieningen, tijdelijk

teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, voor aaneengesloten periode van maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten

1.53 verbrede landbouw

specifieke vorm van een nevenfunctie. De activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf, zoals agrotourisme met bijbehorende ondergeschikte horeca, agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaats geproduceerde producten, productiegebonden/ondergeschikte detailhandel en zorgboerderijen

1.54 voorgevel

de gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend georiënteerd is (bij een hoekperceel is er slechts sprake van één voorgevel)

1.55 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan binnen de grens van het bouwvlak, voor zover deze aanwezig is.

1.56 water

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen

1.57 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.58 woonboerderij

een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn (bijvoorbeeld langgevelboerderij of kortgevelboerderij)

1.59 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is

2.2 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken langs) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren)

2.8 ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk

2.9 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen;
- b. grondgebonden agrarische bedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan, waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak;
- c. één bedrijfswoning per bouwvlak;
- d. nevenfuncties in de vorm van statische opslag binnen bestaande bedrijfsgebouwen tot 500 m²;
- e. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen in de vorm van (erf)beplanting(en);
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor aardkundig waardevolle gebieden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - aardkundig waardevol gebied'.

3.2 Bouwregels

Binnen het bouwvlak

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in het algemeen de volgende regels:

- a. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 15 m;
 2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³.

3.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- c. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- d. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- e. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 m.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen alsmede van veekeringen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. Voor het bouwen van een onoverdekt zwembad bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
 1. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
 2. De afstand tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m.

Buiten het bouwvlak

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte en oppervlakte van kleinschalige voorzieningen ten behoeve van beheer of extensief recreatief medegebruik mag niet meer bedragen dan 4 m, respectievelijk 20 m².
- d. De bouwhoogte van kadaverkoelingen, gastanks en versomaten mag niet meer bedragen dan 2 m.
- e. De bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van ooievaarsnesten mag niet meer bedragen dan 7 m.
- f. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking algemene bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 onder b.1 voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de as van de weg, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b. lid 3.2.1 onder b.2 voor het bouwen binnen 3 m van of in de zijdelingse en/of achterste perceelgrens, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3.3.2 Afwijking bouwregels bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.4 onder e voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 15 m van de bedrijfswoning, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

3.3.3 Afwijking bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.5 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m vóór de voorgevellijn, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b. lid 3.2.5 onder c voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

3.3.4 Afwijking bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.6 onder f voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties en verbrede landbouw;
- b. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een gebouw voor het houden van dieren.

3.4.2 Statische opslag

De oppervlakte ten behoeve van statische opslag binnen bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 500 m².

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.6 onder a voor het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn, mits de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden niet onevenredig worden aangetast.

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

3.6.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - aardkundig waardevol gebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 100 m² wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,60 m onder maaiveld;
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling of bronnering;
- e. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- f. het verwijderen, aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

3.6.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud van de aardkundige waarden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduidingen 'intensieve veehouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in die zin dat de aangegeven aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt verwijderd indien de betreffende intensieve veehouderij is beëindigd en is omgeschakeld naar grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

3.7.2 Wijzigen ten behoeve van omschakeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in die zin dat aan de bouwvlakken zonder de aanduiding 'paardenhouderij' deze aanduiding wordt toegevoegd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- b. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.

3.7.3 Wijzigen naar 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.
- b. Het bouwvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen.
- c. De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat, ofwel 15% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³, ofwel 15% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 250 m².
- d. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- e. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een autohandelsbedrijf;
- b. een bedrijfswoning;
- c. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen in de vorm van (erf)beplanting(en);
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden in het algemeen de volgende regels:

- a. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. Het bouwvlak mag tot 600 m² worden bebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 15 m;
 2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m, met dien verstande dat bij inpandige bedrijfswoningen het bepaalde onder 4.2.2 onder a van toepassing is.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, met dien verstande dat bij inpandige bedrijfswoningen het bepaalde onder 4.2.2 onder b van toepassing is.
- d. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³.

4.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- d. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- e. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. Voor het bouwen van een onoverdekt zwembad bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
 1. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
 2. De afstand tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van detailhandel, behoudens de verkoop van motorvoertuigen.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijken vestiging ander soort bedrijf

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 onder a voor het vestigen van een ander soort bedrijf, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet worden vergroot.
De vestiging betreft een bedrijf dat is genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 of 2.
- b. Het nieuw te vestigen bedrijf mag naar aard en invloed niet meer milieuhinder voor de omgeving opleveren dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.
- c. Het nieuw te vestigen bedrijf mag geen grotere verkeersaantrekkende werking hebben dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.

- b. De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat, ofwel 15% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³, ofwel 15% van de oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 250 m².
- c. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- d. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- e. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.5.2 Wijziging ten behoeve van vestiging agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met bouwvlak ten behoeve van de vestiging van een agrarisch bedrijf (grondgebonden, overig niet grondgebonden of paardenhouderij) waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging heeft betrekking op een reëel agrarisch bedrijf. Dit dient aangetoond te worden door een vooraf ingewonnen AAB-advies.
- b. De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsontwikkeling van een volwaardig bedrijf.
- c. Wijziging ten behoeve van de vestiging van een intensieve veehouderij is niet mogelijk.
- d. De omschakeling dient plaats te vinden binnen het bestaande bestemmingsvlak.
- e. De vestiging mag geen onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu van omliggende woningen tot gevolg hebben.
- f. De in de doeleindenomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- g. Er dient sprake te zijn van een landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing waarbij rekening wordt gehouden met de in het gebied voorkomende waarden op basis van een erfbeplantingsplan.
- h. De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden;
- b. paden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, behoudens:

- a. eenvoudige, kleinschalige voorzieningen in de vorm van bouwwerken ten behoeve van het beheer en extensief recreatief medegebruik, alsmede bouwwerken ten behoeve van de bediening van kunstwerken, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
 2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- b. hekwerken, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
- c. palen ten behoeve van ooievaarsnesten, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder a voor het realiseren van eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 8 m, waarbij de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 100 m² wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;

- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,4 m onder maaiveld;
- c. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- d. het aanleggen en verharderen van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de landschappelijke waarden van de landschapselementen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer en verblijf met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
 - 1. kunstwerken;
 - 2. geluidreducerende voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b. De bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 7 Water - Waterloop

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Waterloop' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen en de bijbehorende onderhoudspaden;
- b. bescherming en instandhouding van de aanwezige natuurwaarden;
- c. groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

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

7.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het diepploegen, diepwoelen of uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,6 m onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- c. het aanleggen en verharden van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

7.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.3.3 Toelichting

De in lid 7.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden van de gronden.

Artikel 8 Water - Waterpartij

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Waterpartij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, waterberging en waterbeheersing;
- b. waterrecreatie;
- c. groenvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer': tevens wegen en paden met daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m².

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
waarbij niet meer dan één woning aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- b. terras, tuinen, erven en terreinen;
- c. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik;

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. De afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m.
- b. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 2 m.

9.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³. Indien de bestaande inhoud reeds meer dan 750 m³ bedraagt.

9.2.3 Bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

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

9.2.4 Nieuwbouw van woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.
- b. Bij vervangende nieuwbouw mag de woning uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend.

9.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. Voor het bouwen van een onoverdekt zwembad bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
 1. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
 2. De afstand tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken algemene bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2.1 onder a voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de weg mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b. lid 9.2.1 onder b voor het bouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

9.3.2 Afwijken bouwregels woningen en bijgebouwen bij woningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2.2 a en b voor het bouwen van woningen met een hogere goothoogte tot maximaal 7,5 m en een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is;
- b. lid 9.2.3 onder e voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 15 m van het hoofdgebouw mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

9.3.3 Afwijken nieuwbouw van woningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.4 onder b voor het herbouwen van de woning op een andere locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Herbouw dient voor minimaal 30% plaats te vinden op de bestaande fundering.
- b. Herbouw op een andere locatie is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.
- c. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden niet onevenredig beperkt.
- d. De in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast.
- e. Er wordt voldaan aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.

9.3.4 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2.5 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m vóór de voorgevellijn mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b. lid 9.2.5 onder b voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere hoogte tot maximaal 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

9.4.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen en toe te staan dat een woning wordt gesplitst, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft.
- b. De bouwmassa van de woonboerderij dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³.
- c. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 450 m³.
- d. Na splitsing mogen de twee woningen niet worden gesloopt en vervangen voor twee vrijstaande woningen.
- e. Het bestaande architectonische karakter van de woonboerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet wezenlijk aangetast worden.
- f. Voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- g. De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- h. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- i. Voor zover er sprake is van de aanwezigheid van meer bijgebouwen dan de 100 m² die als bijgebouw per woning zijn toegestaan, dienen die gebouwen te worden gesloopt.

Artikel 10 Recreatie - Uit te werken

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie, ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie;
- b. dagrecreatie;
- c. bij de recreatie behorende voorzieningen, zoals:
 1. detailhandel;
 2. horeca;
- d. een jachthaven;
- e. bedrijfswoningen;
- f. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels.

10.2.1 Inrichting van het gebied

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' zijn toegestaan:
 1. niet meer dan 150 vrijstaande recreatiewoningen op percelen met een oppervlakte van niet minder dan 375 m² en niet meer dan 450 m², een en ander in de typologie 'boomgaard'.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2' zijn toegestaan:
 1. niet meer dan 200 vrijstaande recreatiewoningen op percelen met een oppervlakte van niet minder dan 550 m² en niet meer dan 800 m², een en ander in de typologie 'natuureilanden'.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 3' zijn toegestaan:
 1. niet meer dan 250 vrijstaande recreatiewoningen op percelen met een oppervlakte van niet minder dan 500 m² en niet meer dan 600 m², een en ander in de typologie 'cultuureilanden'.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 4' zijn toegestaan:
 1. detailhandel, met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 1200 m² bvo, waarvan de oppervlakte van detailhandel in de food-branche niet meer dan 600 m² bvo;
 2. horeca, met een gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 1500 m² bvo;
 3. dagrecreatieve voorzieningen, met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 7300 m²;
 4. bedrijfswoningen;
 5. niet meer dan 100 recreatiewoningen in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen;
 6. een jachthaven met niet meer dan 120 ligplaatsen.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 5' zijn toegestaan:

1. een jachthaven met niet meer dan 500 ligplaatsen en daarbij behorende voorzieningen, zoals een havenkantoor, sanitaire voorzieningen, een vuilwaterstation voor jachten, een hellingbaan en een botenlift;
 2. een winterstalling voor jachten, waar tevens kleinschalig onderhoud mag plaatsvinden, met een gezamenlijke oppervlakte van 5000 m², waarvan niet meer dan 50% overdekt mag zijn;
 3. aan de watersport gerelateerde detailhandel en dienstverlening, met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 500 m²;
 4. aan de watersport gerelateerde horeca, met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 125 m²;
 5. niet meer dan twee bedrijfswoningen.
- f. Het parkeren vindt plaats op het eigen erf, waarbij tevens het bepaalde in 15.3 van toepassing is.
- g. De verkaveling van de percelen en de situering van de bouwwerken vindt plaats op basis van een beeldkwaliteitplan.

10.2.2 Bouwregels bij de uitwerking

- a. Burgemeester en wethouders nemen bij de uitwerking de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in tabel 1 in acht.

tabel 1

situerings- en maatvoeringseisen	eis per uitwerkingsgebied				
	'sr-1'	'sr-2'	'sr-3'	'sr-4'	'sr-5'
max. goothoogte hoofdgebouw	3,5 m	4 m	7 m	7 m	6 m
max. bouwhoogte hoofdgebouw	10 m	8 m	10 m	11 m	8 m
max. oppervlakte hoofdgebouw	70 m ²	100 m ²	100 m ²	-	-
max. oppervlakte bijgebouw	30 m ²	0 m ²	30 m ²	-	-
min. afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelgrens	3 m	3 m	3 m	-	3 m
dakhelling	40° - 60°	0 - 45°	0 - 70°	-	0 - 45°

In afwijking van het bepaalde in tabel 1 mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2' de goothoogte en bouwhoogte niet meer bedragen dan 6,5 m, indien het gebouw wordt voorzien van een plat dak.

- b. In afwijking van het bepaalde in tabel 1 mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 2' de goothoogte en bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 m, indien het gebouw wordt voorzien van een plat dak.
- c. In afwijking van het bepaalde in tabel 1 mogen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - 3' en 'specifieke vorm van recreatie - 4' architectonische accenten worden aangebracht met een goothoogte van niet meer dan 10 m en een bouwhoogte van niet meer dan 15 m;

- d. In aanvulling op het bepaalde in tabel 1 mag de inhoud van een bedrijfswoning niet meer bedragen dan 750 m³.

10.2.3 Nadere eisen bij de uitwerking

Burgemeester en wethouders kunnen bij de uitwerking de mogelijkheid opnemen tot het stellen van nadere eisen ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieuaspecten.

10.2.4 Afwijkingsbevoegdheid voor bouwen bij uitwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij de uitwerking de mogelijkheid opnemen om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels ten aanzien van:

- a. het aantal toegestane woningen, waarbij de afwijking niet meer mag bedragen dan 10% en het totale gezamenlijke aantal woningen niet mag toenemen;
 - b. de toegestane bouwhoogten;
 - c. het aaneen bouwen van vrijstaande gebouwen;
- mits passend binnen het bepaalde in een beeldkwaliteitplan.

10.2.5 Specifieke gebruiksregels bij uitwerken

Burgemeester en wethouders nemen bij de uitwerking de onderstaande specifieke gebruiksregel in acht:

- Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gebouwen en de gronden voor permanente bewoning, behoudens in bedrijfswoningen.

10.3 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens een in zodanig plan gestelde eisen.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in 10.3 mag op deze gronden voordat een uitgewerkt plan rechtskracht heeft verkregen, uitsluitend worden gebouwd indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en voorgenomen gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp.

10.4.2 Procedure

Onder de in 10.4.1 bedoelde omstandigheden mag slechts een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend, nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk hun zienswijze kenbaar te maken.

Artikel 11 Leiding - Gas

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met een diameter van ten hoogste 8 inch en een druk van ten hoogste 40 bar met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

11.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

- f. het permanent opslaan van goederen.

11.4.2 Uitzonderingen

Het onder 11.4.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

11.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De onder 11.4.1 genoemde vergunning kan worden verleend indien de betreffende werken of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.
- b. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de leiding buiten werking is gesteld.

Artikel 12 Waarde - Archeologie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

12.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld, 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.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

12.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. met een oppervlakte groter dan 2.500 m² dieper dan 0,50 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, de aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

12.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 12.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

12.3.3 Toelaarbaarheid

- a. De in lid 12.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Ondergronds bouwen

14.1.1 Algemeen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

14.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 14.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

14.2 Uitzondering ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, zonnecollectoren, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- of bestemmingsgrens of de bouwhoogte met ten hoogste 1 m wordt overschreden.

14.3 Bestaande afstanden en maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van alle vormen van bedrijvigheid, behoudens waar dat op basis van de bestemming is toegestaan;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- c. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van paardenbakken.

15.2 Beroep- en bedrijf-aan-huis

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

- a. Het medegebruik is niet toegestaan binnen de bestemming 'Recreatie - Uit te werken'.
- b. Het betreft een dienstverlenend of ambachtelijk beroep of bedrijf met een ruimtelijke uitwerking en uitstraling in overeenstemming met de functie wonen, zoals administratieve, juridische, (para-)medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee vergelijkbare beroepen en bedrijven.
- c. Het medegebruik blijft van ondergeschikte betekenis en de woonfunctie blijft in ruimtelijke en visuele zin primair.
- d. Het betreft geen beroep of bedrijf waarvoor een milieuvergunning verleend moet worden of een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet milieubeheer.
- e. Er is geen sprake van detailhandel, waaronder in ieder geval begrepen de verkoop over de toonbank en het ophalen van goederen na elektronische betaling.
- f. Het gebruik mag geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en de verkeersveiligheid.
- g. De benodigde parkeervoorzieningen voor de (bedrijfs)woning en het beroep of bedrijf worden op eigen terrein gerealiseerd.
- h. Het medegebruik blijft beperkt tot de bewoners van de woning.
- i. Het medegebruik blijft beperkt tot maximaal 35% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m².
- j. De reclame-uitingen zijn onverlicht, hebben een maximale oppervlakte van 0,2 m² en een maximale bouwhoogte van 1,2 m.

15.3 Parkeren

15.3.1 Algemeen

1. Voor de in hoofdstuk 2 genoemde functies, voor zover gerealiseerd na de inwerkingtreding van dit plan, gelden de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels;
2. De onder 1. bedoelde ruimte voor het parkeren moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan, indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten:
 - a. bij haaks of gestoken parkeren: minimaal 2,5 bij 5,0 m bedragen;
 - b. bij langsparkeren: minimaal 2,0 bij 6,0 m bedragen.

15.3.2 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 15.3.1:

- a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Bebouwingsvrije zone A73

Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsvrije zone A73' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van de met snelweg verband houdende bouwwerken, zoals geluidswerende voorzieningen.

16.2 Overlegzone A73

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overlegzone A73' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van de met snelweg verband houdende bouwwerken, zoals geluidswerende voorzieningen.
- b. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'overlegzone A73', mits door de bouw van dit bouwwerk de verkeersbelangen niet onevenredig worden geschaad. Daartoe dient vooraf de betrokken wegbeheerder te worden gehoord.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 Algemene afwijkingen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bestemmingsregels voor het toestaan van kleinschalig logeren bij agrarische bedrijven en woningen, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:
 1. De logeerplaatsen dienen een plek te krijgen binnen de bestaande bebouwing.
 2. Het aantal logeerplaatsen niet meer mag bedragen dan 5.
 3. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van het kleinschalig logeren mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte tot een maximum oppervlakte van 150 m².
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van woningen en bijgebouwen, waarbij geldt dat bij sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 15% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ en/of 15% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 250 m²;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van woningen en bijgebouwen, waarbij geldt dat bij in te richten of te beplanten gronden 5% van de oppervlakte mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ en/of 5% van de oppervlakte mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 250 m²;
- d. de bestemmingsregels voor het toestaan van kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven en woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. Het aantal kampeerplaatsen mag niet meer bedragen dan 25.
 2. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van het kleinschalig kamperen, mag niet meer bedragen dan 0,2 ha.
 3. De gronden die gebruikt worden voor het kleinschalig kamperen dienen direct te grenzen aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van het agrarische bedrijf of woning.
 4. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
 5. Het kleinschalig kamperen dient te passen binnen het toeristisch/recreatief beleid van de gemeente.
- e. de bestemmingsregels ten behoeve van paardenbakken, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De paardenbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij de paardenbak wordt gerealiseerd.
 2. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m².
 3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m, met uitzondering van lichtmasten waarvan de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.
 4. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
 5. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

- f. de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- g. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen;
 - 2. de (bouw)hoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
- h. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat deze hoogte wordt vergroot:
 - 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
 - 2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m.
- i. de onder a tot en met h genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend verleend worden
 - 1. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 2. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de milieusituatie;
 - 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
 - 7. de aanwezige waarden.

17.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.1 sub b, en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:
 - 1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
 - 2. bewoning van een (vrijstaand) bijgebouw noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen onder andere dient te blijken uit een positief advies van de onafhankelijke deskundige instantie;
 - 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 4. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m².
- b. De omgevingsvergunning, verleend op grond van het bepaalde onder a, wordt ingetrokken, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

17.3 Afwijken beroep- en bedrijf-aan-huis

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2 en toestaan dat:

- a. een volgens de Wet milieubeheer meldingsplichtige beroep of bedrijf wordt uitgeoefend, onder voorwaarde dat:
 - 1. het beroep of bedrijf voldoet aan de regels omtrent meldingsplichtige inrichtingen van de Wet milieubeheer;

2. aan de overige voorwaarden uit lid 15.2 is voldaan.
- b. detailhandel mogelijk is, onder voorwaarde dat:
 1. het om producten gaat die specifiek ten dienste staan of voortkomen uit het beroep of bedrijf en daarmee direct verband houden;
 2. de detailhandel in economische en ruimtelijke zin ondergeschikt is aan het beroep of bedrijf;
 3. aan de overige voorwaarden uit lid 15.2 is voldaan.
- c. op de openbare weg wordt geparkeerd ten behoeve van het beroep of bedrijf, onder voorwaarde dat:
 1. het fysiek niet mogelijk is te parkeren op eigen terrein;
 2. het stedenbouwkundig niet verantwoord is te parkeren op eigen terrein;
 3. uit de verkeerssituatie ter plaatse is af te leiden dat de verkeersaantrekkende werking en het parkeren niet tot structurele problemen in de verkeersafwikkeling zal leiden;
 4. aan de overige voorwaarden uit lid 15.2 is voldaan.
- d. maximaal één personeelslid niet als bewoner staat ingeschreven, onder voorwaarde dat:
 1. aan de overige voorwaarden uit lid 15.2 is voldaan.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding. De afwijking mag ten hoogste 5 m bedragen.

Artikel 19 Overige regels

19.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

20.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 21 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels bestemmingsplan Kraaijenbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten (separaat)

Bijlage 2 Parkeernormen

In de algemene gebruiksregels is een verwijzing naar de parkeernormen opgenomen. Bij nieuw- of verbouw moet aan deze parkeernormen worden getoetst. Voor de verschillende bestemmingen is een parkeernorm weergegeven. De parkeerplaatsen moeten in eerste instantie op eigen terrein worden opgelost.

Van het voor de bestemming noodzakelijke aantal parkeerplaatsen moet het aandeel ten behoeve van de bezoekers bestaan uit openbare parkeerplaatsen of parkeerplaatsen die voor bezoekers bereikbaar zijn. Parkeernormen mogen hier met bezoekersaandeel worden verlaagd.

functie	norm totaal	aandeel bezoekers
woning duur	2,0 p.p./woning	0,3 p.p./woning
woning midden	1,8 p.p./woning	0,3 p.p./woning
woning goedkoop	1,5 p.p./woning	0,3 p.p./woning
grondgebonden recreatiewoning	2,0 p.p./recreatiew.	-
recreatieappartement	1,5 p.p./recreatiew.	-
detailhandel	3,0 p.p./100 m² bvo	85%
supermarkt	4,5 p.p./100 m² bvo	-
hotel	1,0 p.p./100 m² bvo	-
dagrecreatieve voorziening	3,0 p.p./100 m² bvo	-
jachthaven	0,7 p.p./100 m² bvo	-
arbeidsextensieve bedrijven	0,7 p.p./100 m² bvo	-
arbeidsintensieve bedrijven	2,5 p.p./100 m² bvo	-