

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen

van

Grensweg 6-4
5437 NH BEERS NB

ontvangen op	16 januari 2026
kenmerk	Z2026-00000379
nummer Omgevingsloket	2026011601379
om medewerking voor het project	het verruimen van het gebruik van gebouwen met permanent wonen
op het perceel aan	Grensweg 6-1, 6-4, 6-5 en 6-6, 5437NH Beers NB

U krijgt een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben besloten om de omgevingsvergunning te verlenen voor het verruimen van het gebruik van de gebouwen binnen het besluitvlak (als aangegeven op de situatietekening met identificatienummer D2026-00045141) met permanent wonen, op de locatie Grensweg 6-1, 6-4, 6-5 en 6-6 in Beers.

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA)

Voorschriften

Gebruik van de gebouwen voor wonen

Het gebruik van de gebouwen binnen het besluitvlak (als aangegeven op de situatietekening met identificatienummer D2026-00045141) voor wonen is slechts toegestaan voor zover er sprake is en blijft van een collectieve woonvorm gericht op kunst. Daarvoor is in ieder geval vereist dat er slechts wordt gewoond door bewoners die aantoonbaar in hun leven bezig zijn geweest met professioneel kunstenaarschap (als aangegeven in paragraaf 2.3 onder 2 van de onderbouwing ETFAL met identificatienummer D2026-00039413). Het gemeenschappelijk bestuur van Stichting Wooncollectief MIETair (of diens rechtsopvolger) selecteert toekomstige bewoners aan de hand van onder meer dit criterium.

Kwaliteitsverbetering van het landschap en landschappelijke inpassing

De uitgevoerde kwaliteitsverbetering van het landschap (als aangegeven in Bijlage 1: Berekening kwaliteitsverbetering landschap, met identificatienummer D2026-00039413) moet in stand worden gehouden, behalve de walnootboom (*Juglans regia*) ten zuiden van het kasatelier met shortstay gueststudio's en de 3 niet streekeigen Canadese esdoorns (*Acer sup.*) langs de inrit.

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
5831 JX Boxmeer

Postbus 177
5830 AD Boxmeer
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



De walnootboom moet vanwege wisselende natte en droge zomers uiterlijk in het plantseizoen 2026-2027 (winterperiode) zijn vervangen door een soort die het beter doet in deze omstandigheden.

De Canadese esdoorns moeten uiterlijk in het plantseizoen 2027-2028 (winterperiode) zijn vervangen door streekeigen soorten.

Na uitvoering van de beplanting mag de beplanting niet worden verwijderd. De beplanting moet in stand worden gehouden. Aanplant dat is doodgegaan, moet in het daaropvolgende plantseizoen worden herplant.

Overwegingen

De aanvraag is beoordeeld aan de Omgevingswet voor:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan

Uw aanvraag is getoetst aan het tijdelijke deel van het omgevingsplan en de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2010', 'Buitengebied 2010, Herziening 2016' en 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Land van Cuijk 2023' welke opgenomen zijn in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De gronden zijn gelegen binnen de bestemming 'Recreatie'. Daarnaast is uw aanvraag getoetst aan de Archeologische beleidskaart Land van Cuijk met de bestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

De aanvraag voldoet niet aan onderstaande artikel:

Artikel bestemmingsplan	Regel bestemmingsplan	Beoordeling regels
16.1	De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor: ...	Het gebruik van recreatiepaviljoens voor permanente bewoning is niet rechtstreeks toegestaan op basis van de geldende bestemmingsplannen.

Omdat de aanvraag niet voldoet aan het tijdelijke deel van het omgevingsplan, toetsen wij het plan aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

Afwijken van het omgevingsplan

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen, en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan. Hieronder leest u waarom wij vinden dat dit kan.



Motivering

De aanvraag betreft het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van bestaande bebouwing in het buitengebied van Beers. Op de locatie is momenteel een artist-in-residenceconcept gevestigd met recreatiewoningen, short stay-units, een beheerderswoning en een atelier voor artistieke activiteiten en cursussen.

Initiatiefnemer wil het concept uitbreiden door naast tijdelijk verblijf van kunstenaars ook gedeeltelijk permanente bewoning mogelijk te maken. Hierdoor ontstaat een woon- en werkgemeenschap waar kunstenaars kunnen wonen, werken en kennis delen. Oudere kunstenaars kunnen langer zelfstandig op het terrein blijven wonen en hun ervaring doorgeven aan tijdelijk verblijvende kunstenaars. Het initiatief heeft daarmee een duidelijke maatschappelijke meerwaarde.

Permanente bewoning is op grond van het omgevingsplan niet toegestaan. Toch kan aan het initiatief medewerking worden verleend, omdat het aansluit bij de beleidsdoelen van de gemeente en de provincie en ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het initiatief sluit aan bij de Woon(zorg)visie Land van Cuijk. Hierin is als ambitie opgenomen om flexibele woonvormen te realiseren die aantrekkelijk zijn voor zowel jongeren als ouderen. Binnen de gemeente is nog geen specifiek beleid vastgesteld voor collectieve woonvormen. Daarom wordt het initiatief beschouwd als een pilot. De ervaringen uit dit initiatief kunnen worden benut bij de verdere beleidsontwikkeling op dit onderwerp.

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke structuur van het gebied. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht en er vindt geen uitbreiding van verharding plaats. Ook zijn er geen knelpunten op het gebied van verkeer en parkeren. Het aantal verkeersbewegingen blijft beperkt en er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. De verruiming van het gebruik heeft niet tot gevolg dat er extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

Het initiatief is getoetst aan de Regeling kwaliteitsverbetering landschap Land van Cuijk 2026. Daarbij is sprake van een categorie 3-ontwikkeling. Op grond van artikel 5.11 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant moet een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. De gemeentelijke regeling geeft hier invulling aan door onderscheid te maken tussen een berekende kwaliteitsverbetering en een verplichte landschappelijke inpassing als basisvoorwaarde.

Aan de basisvoorwaarde van landschappelijke inpassing wordt voldaan. De bestaande landschappelijke structuur blijft behouden en wordt versterkt door het vervangen van bomen door inheemse soorten.

Daarnaast wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering. Uit de onderbouwing ETFAL welke onderdeel is van dit besluit (identificatienummer D2026-00039413) blijkt dat het terrein al is ingericht met omvangrijke



landschappelijke en ecologische voorzieningen, waaronder streekeigen bomen en heesters, kruidenrijke vegetatie, waterdoorlatende verharding, een ecologisch waardevolle vijver en aanvullende natuurmaatregelen. De waarde van deze bestaande investeringen overstijgt ruimschoots de berekende kwaliteitsbijdrage die op grond van de gemeentelijke regeling is vereist. Daarmee wordt niet alleen voldaan aan de verplichting tot kwaliteitsverbetering, maar wordt deze ook in aanzienlijke mate overtroffen.

Het behoud van de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering is geborgd met voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden.

Ook provinciaal past het initiatief binnen het beleid. De Omgevingsverordening Noord-Brabant biedt in artikel 5.58 de mogelijkheid om op een bestaand bouwperceel in landelijk gebied een collectieve woonvorm te realiseren. Het initiatief is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft aangegeven dat het plan goed aansluit bij de voorwaarden van dit artikel en past binnen het doel van de regeling om collectieve woonvormen in het landelijk gebied mogelijk te maken.

Daarnaast sluit het initiatief aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Noord-Brabant. De combinatie van wonen, kunst, educatie, tijdelijk verblijf en onderlinge zorg versterkt de sociale samenhang, zelfredzaamheid en gemeenschapsvorming. Daarmee levert het initiatief een bijdrage aan een kwalitatief goede leefomgeving, brede welvaart en de leefbaarheid van het buitengebied. Ook sluiten de aanwezige landschappelijke investeringen aan bij de provinciale doelstellingen voor biodiversiteit, groenblauwe waarden en natuurinclusieve ontwikkeling.

Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar en passend binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. Daarom kan medewerking worden verleend aan de gevraagde omgevingsvergunning.



Documenten die bij het besluit horen

De volgende documenten zijn onderdeel van het besluit:

<i>Omschrijving</i>	<i>Bestandsnaam</i>	<i>Ons kenmerk</i>	<i>Datum ontvangst</i>
Onderbouwing ETFAL	Beers 0001 extern Movares 20260617 FO ruimtelijke motivering definitief - geen bijlagen.pdf	D2026-00049059	17 juni 2026
Bijlage 2- Akoestisch onderzoek wegverkeer	Bijlage 2- Akoestisch onderzoek wegverkeer.pdf	D2026-00049061	18 mei 2026
Bijlage 3- Geuronderzoek	Bijlage 3- Geuronderzoek.pdf	D2026-00049062	18 mei 2026
Bijlage 1- Berekening kwaliteitsverbetering	Bijlage 1- Berekening kwaliteitsverbetering.pdf	D2026-00049060	18 mei 2026
Bijlage 4- Digitale watertoets	Bijlage 4- Digitale watertoets.pdf	D2026-00049068	18 mei 2026
Bijlage 5- Aerius-berekening	Bijlage 5- Aerius-berekening.pdf	D2026-00049069	18 mei 2026
Bijlage 6 en 7- Verslag omgevingsdialoog incl. aanvulling	Bijlage 6- Verslag omgevingsdialoog.pdf	D2026-00049070	18 mei 2026
Verzoekformulier	verzoekpdf-2026011601379-003.pdf	D2026-00045143	3 juni 2026
Situatietekening	Beers 0001 CAD 20260603 RW 001 situatietekening.pdf	D2026-00045141	3 juni 2026

Gevolgte procedure

Ontvankelijkheid

De aanvraag is getoetst op volledigheid op basis van de Omgevingsregeling. De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens. De aanvrager is op 26 februari 2026 en op 26 maart 2026 gevraagd om voor 6 mei 2026 aanvullende gegevens aan te leveren. De aanvullende gegevens zijn ontvangen op 4 mei 2026.

Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort met het aantal dagen dat nodig is geweest om de aanvraag aan te vullen.

Na aanvulling staat in de aanvraag voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

Tijdens de behandeling van de aanvraag is de termijn waarbinnen een beslissing moet worden genomen eenmalig verlengd met maximaal 6 weken. Op 13 mei 2026 is dit besluit genomen omdat de aanvraag na een inhoudelijke aanpassing nog beoordeeld moet worden en de gemeenteraad bindend advies moet uitbrengen.



U heeft met de omwonenden overlegd

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft u overlegd met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit. Dit verslag maakt onderdeel uit van dit besluit.

*De gemeenteraad heeft **positief/negatief** geadviseerd*

De gemeenteraad is adviseur voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De gemeenteraad heeft op **25 juni 2026** **positief/negatief** geadviseerd over het project.

Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van dit besluit. Op die dag begint ook de bezwaartermijn. U heeft zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om na vier weken te beginnen met de werkzaamheden.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen.
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- § 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken.
- Artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet en artikel 4:14 van de algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken.
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen.
- Artikel 22.280 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Hierin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan.
- Tijdelijk deel omgevingsplan: bestemmingsplannen 'Buitengebied 2010' en 'Buitengebied 2010, Herziening 2016', bestemming 'Recreatie' (artikel 16), functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie -2' en gebiedsaanduidingen 'ecologische hoofdstructuur', 'zoekgebied – evz' en 'groenblauwe mantel'.

Meer informatie hierover kunt u vinden op <https://wetten.overheid.nl/> en <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

**Als u het niet eens bent met het besluit kunt u bezwaar maken**

U moet hiervoor een brief sturen naar het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk. Deze brief noemen we een bezwaarschrift. Ondanks het opsturen van het bezwaarschrift blijft het besluit gelden. Wilt u voorkomen dat het besluit wordt uitgevoerd? En u heeft daarvoor een dringende reden? Dan kunt u de rechtbank Oost-Brabant vragen om een voorlopige voorziening. De voorlopige voorziening zorgt ervoor dat het besluit niet wordt uitgevoerd. Naar de rechtbank gaan, kan pas nadat u het bezwaarschrift hebt ingediend.

Meer informatie over het insturen van een bezwaarschrift en het verzoek om voorlopige voorziening staat in de bijlage 'Uitleg bezwaarschrift'.

Boxmeer, < datum besluit >,

Het college van burgemeester en wethouders van Land van Cuijk,
namens dezen,

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

Regisseur Omgevingstafel



Bijlage: Uitleg bezwaarschrift

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u bezwaar maken

Dat doet u door een brief te schrijven aan degene die het besluit heeft genomen. Meestal is dat het college van burgemeester en wethouders. Maar het kan ook een besluit van de gemeenteraad of de burgemeester zijn. U stuurt uw brief naar postbus 177, 5830 AD Boxmeer. Let op: uw bezwaarschrift via e-mail opsturen is niet mogelijk!

Bezwaarschrift

De brief waarmee u bezwaar maakt heet bezwaarschrift. In uw bezwaarschrift moet het volgende staan:

- a) uw naam en adres
- b) de datum
- c) een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- d) de reden waarom u bezwaar maakt
- e) uw handtekening

U moet het bezwaarschrift ondertekenen en stuur zo mogelijk een kopie mee van het besluit waartegen u bezwaar maakt.

U hebt zes weken de tijd om bezwaar te maken

De termijn begint op de dag na de bekendmaking van het besluit. Dat is de dag ná de datum, waarop het besluit is verzonden. Uw bezwaar moet binnen de termijn van zes weken bij ons binnen zijn.

Voorlopige voorziening

Wanneer u bezwaar maakt, blijft het besluit gelden. Als dit voor onherstelbare gevolgen zorgt, kunt u een tijdelijke oplossing vragen. De tijdelijke oplossing geldt totdat over uw bezwaar is beslist. Een tijdelijke oplossing noemen we een voorlopige voorziening.

Een verzoek om een voorlopige voorziening wordt op korte termijn behandeld. U stuurt uw schriftelijke verzoek aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Digitaal voorlopige voorziening instellen

U kunt ook digitaal bezwaar maken. Hiervoor heeft u wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Kijk op de website <http://loket.rechtspraak.nl> voor de voorwaarden.