



Nota uiterlijk van bouwwerken Land van Cuijk 2026

Op weg naar omgevingskwaliteit

17 September 2026



De nieuwe nota: eenvoudiger, sneller en duidelijk



▲ Het project I am Grave, een ontwerp van onder meer architectenbureau West-8. © Arjan Broekmans

Worden plaatsen als Grave en Wijchen saai nu er snel woningen nodig zijn? 'Snel en mooi kán samengaan'

Woningnood dreigt in Nederland te leiden tot gebouwen waar we later spijt van krijgen, waarschuwt een Amerikaanse architect. Hoe wordt daar dichter bij huis over gedacht?

Frank Houtappels 05-12-23, 12:03



Voorwoord Wethouder

Coalitieakkoord

- Minder regels en meer ruimte voor initiatief;
- Uitvoering van initiatieven makkelijker maken voor inwoners, ondernemers en organisaties;
- Duidelijke en werkbare regels, geen belemmeringen.

De volgende wensen zijn opgehaald bij de Raad tijdens de thema avond van 23 mei 2024:

- Een eenduidig beleid voor de gehele gemeente Land van Cuijk;
- Een verbeterslag maken op toetsingskaders en het proces van toetsen;
- Bewaken van de kwaliteit en identiteit van de dorpen en het landelijk gebied;
- Ruimte bieden aan duurzaamheidsinitiatieven.



Participatie

De concept Nota uiterlijk van bouwwerken is van woensdag 1 april 2026 tot en met dinsdag 12 mei 2026 gedurende 6 weken beschikbaar gesteld voor participatie

Aantal reacties 9, waarvan 7 particulier, 1 vanuit een dorpsraad, en 1 door een belangenorganisatie

De beantwoording van de reacties wordt bij de vaststelling van de Nota door de Raad bekend gemaakt;

Inhoud reacties op hoofdlijnen

- Toetsing wel of niet wenselijk;
- Behoud identiteit bij uniforme regels;
- Verbeterpunten specifieke locaties
- Toetsing voor vergunning niet noodzakelijk



Wat is de aanleiding?

De fusie van de 5 gemeenten (2022)

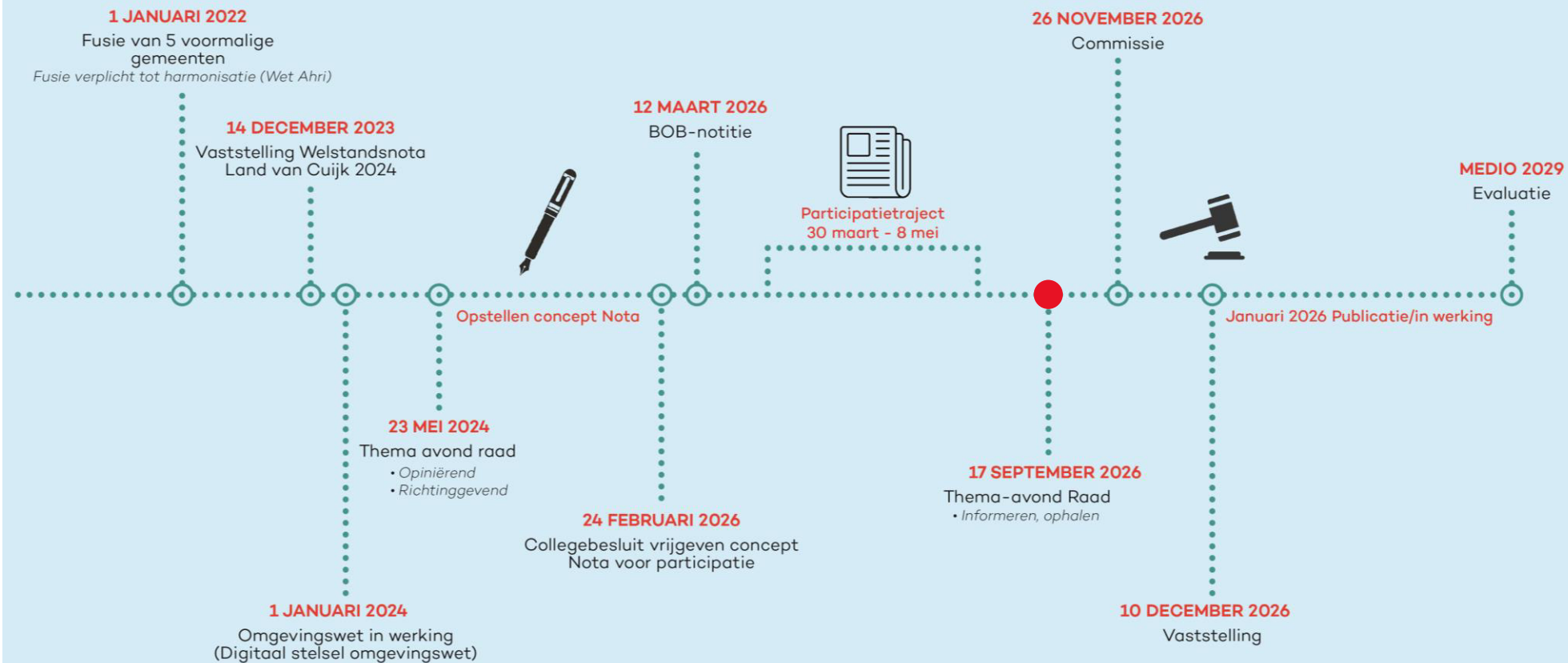
De harmonisatie van beleid (Ahri)

De vaststelling geharmoniseerde

Welstandsnota Land van Cuijk 2024

Vervolgens starten met de actualisatie





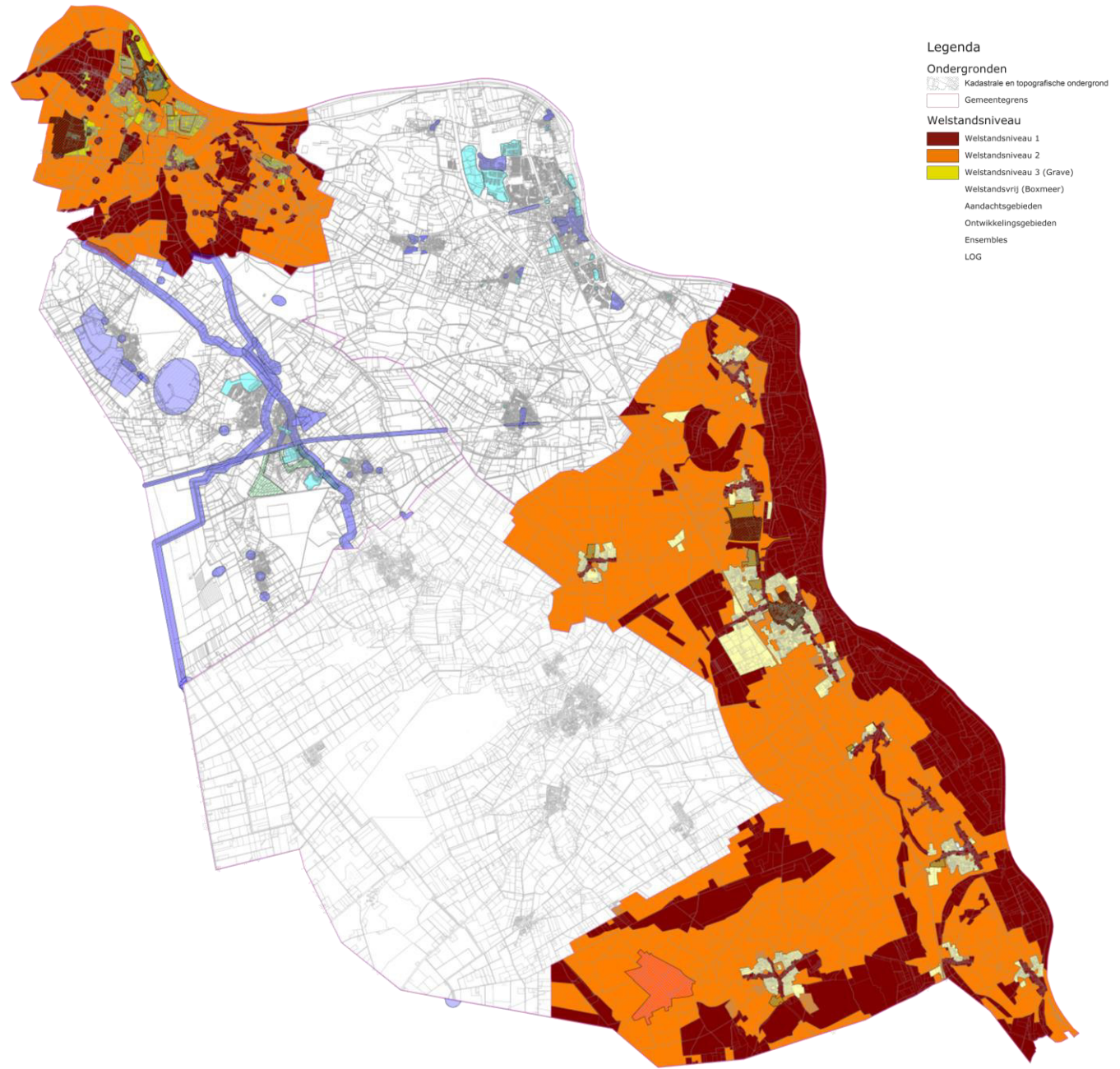
Hoe werkt
het nu?



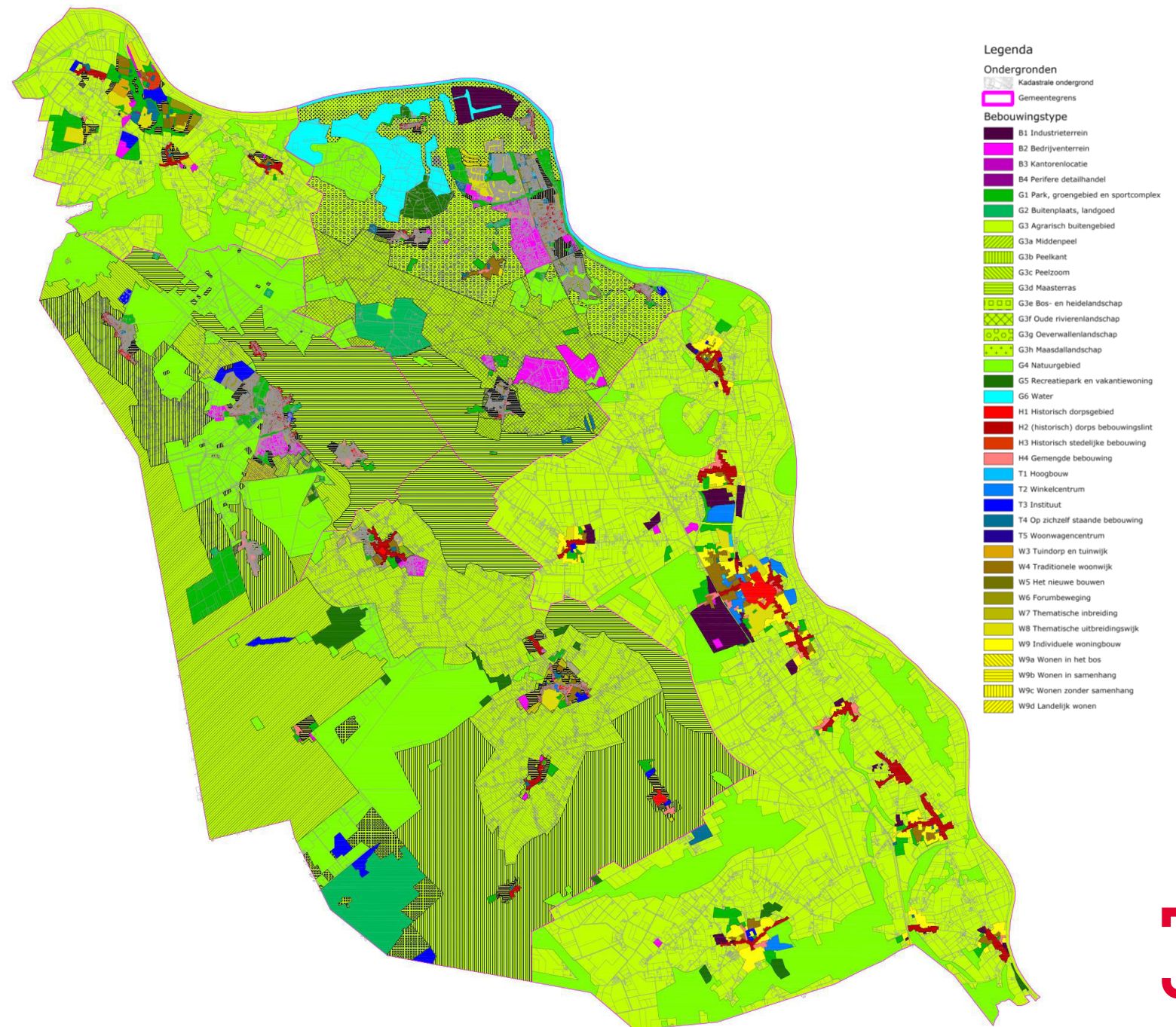
4 verschillende nota's



5 verschillende regimes voor welstandsniveaus



38 bebouwingstypes

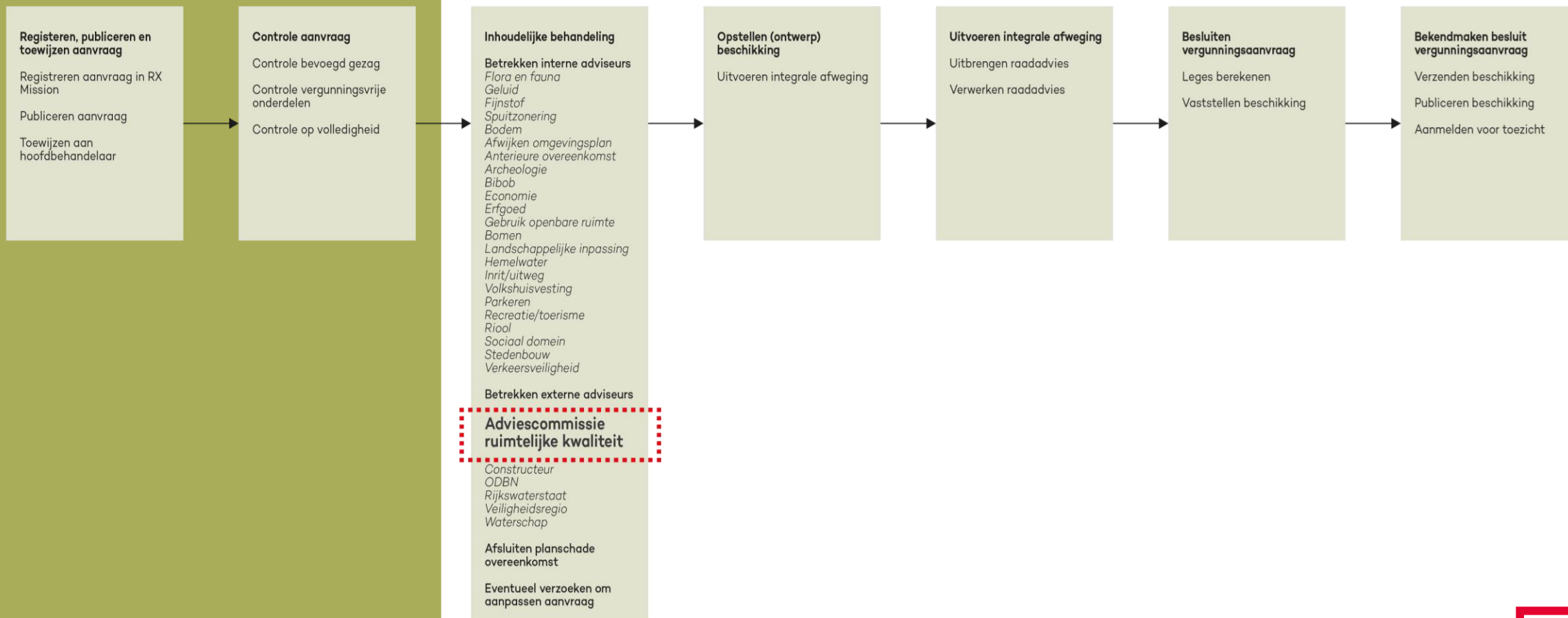


113 beeldkwaliteitsplannen

- 1 Toelichting op bestemmingsplan Boxmeer, Hofstede Elderom, fase 7
- 2 Naderhand toegevoegd, Toelichting wijzigingsplan Vierlingsbeek, Soetendaal 3
- 3 Beeldkwaliteitsplan Nieuwbouw Heldersveld Overloon
- 4 Naderhand toegevoegd, Ruimtelijk kwaliteitsplan Hogeindsestraat naast 15A Rijkevoort
- 5 Beeldkwaliteitsplan Maashaege park d.d. 2016 Boxmeer
- 6 Beeldkwaliteitsplan nieuwe Mullemsche Brink, locatie Luinbeekweg Boxmeer
- 7 Beeldkwaliteitsplan 't Hulder Vierlingsbeek
- 8 Beeldkwaliteitsplan Landgoed De Hattert Vierlingsbeek
- 9 Beeldkwaliteitsplan Achter de Molen Rijkevoort
- 10 Beeldkwaliteitsplan Health Campus en Bedrijvenpark Sterckwijk, maart 2010 Boxmeer
- 11 Beeldkwaliteitsplan Maasbroeksche Blokken Boxmeer
- 12 Beeldkwaliteitsplan Herontwikkeling Elderom Boxmeer
- 13 Beeldkwaliteitsplan Centrum Boxmeer, inclusief eerste wijziging d.d. oktober 2015
- 15 Beeldkwaliteitsplan De Wisse Beers
- 16 Beeldkwaliteitsplan Berkenkamp tegenover 53 Vianen, augustus 2018
- 17 Beeldkwaliteitsplan Berkenkamp Vianen, december 2017
- 18 Beeldkwaliteitsplan Liefkeshoek Zuid Katwijk, aug 2019
- 19 Beeldkwaliteitsplan Aalsvoorten Haps, mei 2017
- 21 Beeldkwaliteitsplan Beerseweg Haps, augustus 2019
- 22 Beeldkwaliteit woningen Beerseweg Haps ihkv LOG de Ass
- 23 Beeldkwaliteitsplan Oeffeltseweg Haps, november 2020
- 24 Bedrijvenpark Laarakker, Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan, oktober 2014
- 26 Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Laarakker: Deelgebied 5, juli 2022 Haps
- 27 Beeldkwaliteitsplan Blauwe Steen 6 Beers
- 28 Beeldkwaliteitplan Beerseweg 3, april 2023 Cuijk
- 29 Beeldkwaliteitsplan Merletlocatie, maart 2022 Cuijk
- 30 Beeldkwaliteitsplan Hertog Karellaan 38-39-40, oktober 2019 Cuijk
- 31 Inrichtingsplan openbare ruimte & beeldkwaliteitsplan centrum Cuijk, oktober 2015
- 33 Beeldkwaliteit Bouwplan Beersebaan (Merlettenhof) Cuijk
- 34 Beeldkwaliteitsplan Katwijkseweg Cuijk maart 2018
- 35 Notitie "Ontwikkeling Katwijkseweg te Cuijk, uitgangspunten voor een goede beeldkwaliteit", februari 2018
- 36 Beeldkwaliteitsplan De Messemaker Cuijk
- 37 Robijnlaan beeldkwaliteitsplan juli 2020 Cuijk
- 38 Monseigneur Zwijssenstraat Beeldkwaliteitsplan oktober 2020 Cuijk
- 39 Stedenbouwkundigplan een beeldkwaliteitsplan MerletCollege maart 2014 Cuijk
- 40 Notitie beeldkwaliteit Cuijk De Valuwe oktober 2007
- 42 Beeldkwaliteitsplan Wonen aan het Water januari 2004 Cuijk
- 44 Stedenbouwkundig plan en BKP Wonen in het Groen, Heeswijkse Kampen d.d. oktober 2011
- 45 Beeldkwaliteitsplan Wooneiland de Nielt d.d. oktober 2004 Cuijk
- 46 Masterplan en beeldkwaliteitsplan woonzorgzone en parkbos Cuijk
- 48 Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Wisseveld, juli 2016 Grave
- 50 Masterplan Mariëndaal februari 2007 Velp
- 51 Beeldkwaliteitsplan Dorpshart Velp
- 52 Beeldkwaliteitsplan Hanenstraat Velp, maart 2008
- 53 Beeldkwaliteitsplan De Bons, december 2015 Velp
- 54 Beeldkwaliteitsplan Kazerneterrein Generaal De Bons, november 2013 Velp
- 58 Beeldkwaliteitsplan Molenakker Gassel, december 2017
- 59 Beeldkwaliteitsplan Torenstraat 22 Gassel
- 60 Beeldkwaliteitsplan RvR Meisevoort-Krekelberg, november 2020 Gassel
- 62 Beeldkwaliteitsplan Beerschemaasweg Escharen, november 2016
- 63 Beeldkwaliteitsplan Wonen aan de Boltschestraat 2, februari 2021 Escharen
- 64 Beeldkwaliteitsplan Hof van Esteren, januari 2010 Escharen
- 65 Beeldkwaliteitplan Wonen aan de Vesting, december 2019 Grave
- 66 Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Grave
- 69 Beeldkwaliteitplan RvR Beerseweg 26, Mill & Sint Hubert
- 70 Beeldkwaliteitsplan Stationstraat 40 Mill
- 71 Beeldkwaliteitsplan Sint Hubert Grootven III, juni 2010
- 75 Beeldkwaliteitsplan Molenheide Buiten ('t Kavelt), april 2021 Mill
- 76 Beeldkwaliteitsplan Centrum Mill, mei 2008
- 77 Bestemmingsplan Binnengebied Genieweg - Parkietstraat Mill
- 78 Beeldkwaliteitsplan Van den Bogaardweg, juni 2012 Mill
- 80 Toelichting bestemmingsplan Bakhuisweg 16 Mill
- 81 Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein en woonwijk Mill Houtspoor
- 84 Beeldkwaliteitplan Beekdal Vianen
- 87 Verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan diensten-as fase 1 Cuijk
- 88 Beeldkwaliteitsplan Hof van Esteren fase 3, oktober 2023 Escharen
- 89 Beeldkwaliteitsparagraaf Dorpsstraat 37 t/m 41 Gassel, maart 2024
- 90 Beeldkwaliteitsplan Burgemeester Verdijkplein 1, Beugen, maart 2024
- 91 Beeldkwaliteitsplan Verlengde Molenstraat ong. naast 6, april 2024 Beugen
- 92 Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, 13-6-2024
- 93 Beeldkwaliteitsplan Blauwe Steen ong, Beers
- 94 Beeldkwaliteitsplan Horstenweg Oost Holthees 17-9-2024
- 95 Beeldkwaliteitsplan Mill Noord, voormalig MOB complex juli 2021
- 96 Beeldkwaliteitsparagraaf Vijf woningen Akkerweg, Vianen 3-05-2021
- 97 Beeldkwaliteitsplan Berkenkamp Vianen 15-12-2017
- 98 BKP Wanroijseweg 2 e.o Mill
- 99 BKP Mariëndaal Velp
- 100 Ontwerp Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer uitbreiding criteria buitenruimte
- 101 BKP Bedrijventerrein Cuijk Definitief juni 2009
- 102 Beeldkwaliteitsplan Brakels Eng Oeffelt 2023
- 103 Ensemble Rode dorp Grave
- 104 Ensemble Blauwe dorp Grave
- 105 Ensemble Oud Velp
- 106 Beeldkwaliteitsplan RvR Peelkant St. Anthonis
- 107 Integrale Visie Dorpshart Sint Anthonis 2030 _ paragraaf beeldkwaliteit
- 108 Transformatiekader kazernegebouwen te Grave
- 109 BKP Buitengebied St. Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67
- 110 Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer uitbreiding criteria buitenruimte
- 111 Beeldkwaliteitsplan Kerkstraat 14-16 Haps
- 112 Beeldkwaliteitsplan Brouwersstraat Beugen
- 113 Beeldkwaliteitsplan Wonen in het groen-Zuid 28-8-2023



Toetsing als onderdeel vergunningverlening



Verordening gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Land van Cuijk 2023

Planvoorbereidende adviescommissie



(voorheen commissie ruimtelijke kwaliteit)
Grotere plannen waarvoor een wijziging
omgevingsplan nodig is



Plantoetsende adviescommissie



(voorheen welstand en monumentenkamer)
Omgevingsvergunning aanvragen indien
welstandsplichtig



Wat stellen we voor?

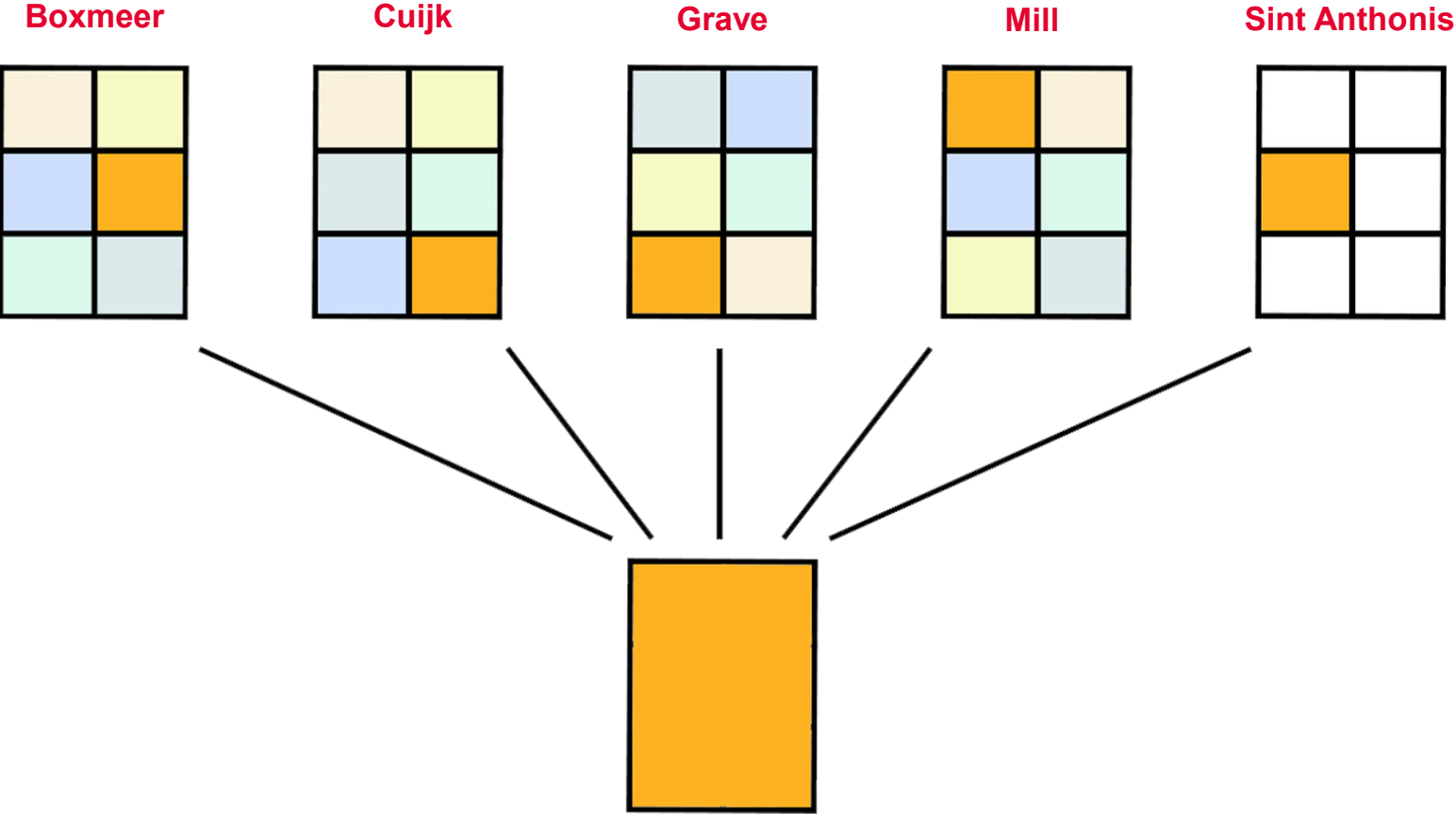


]

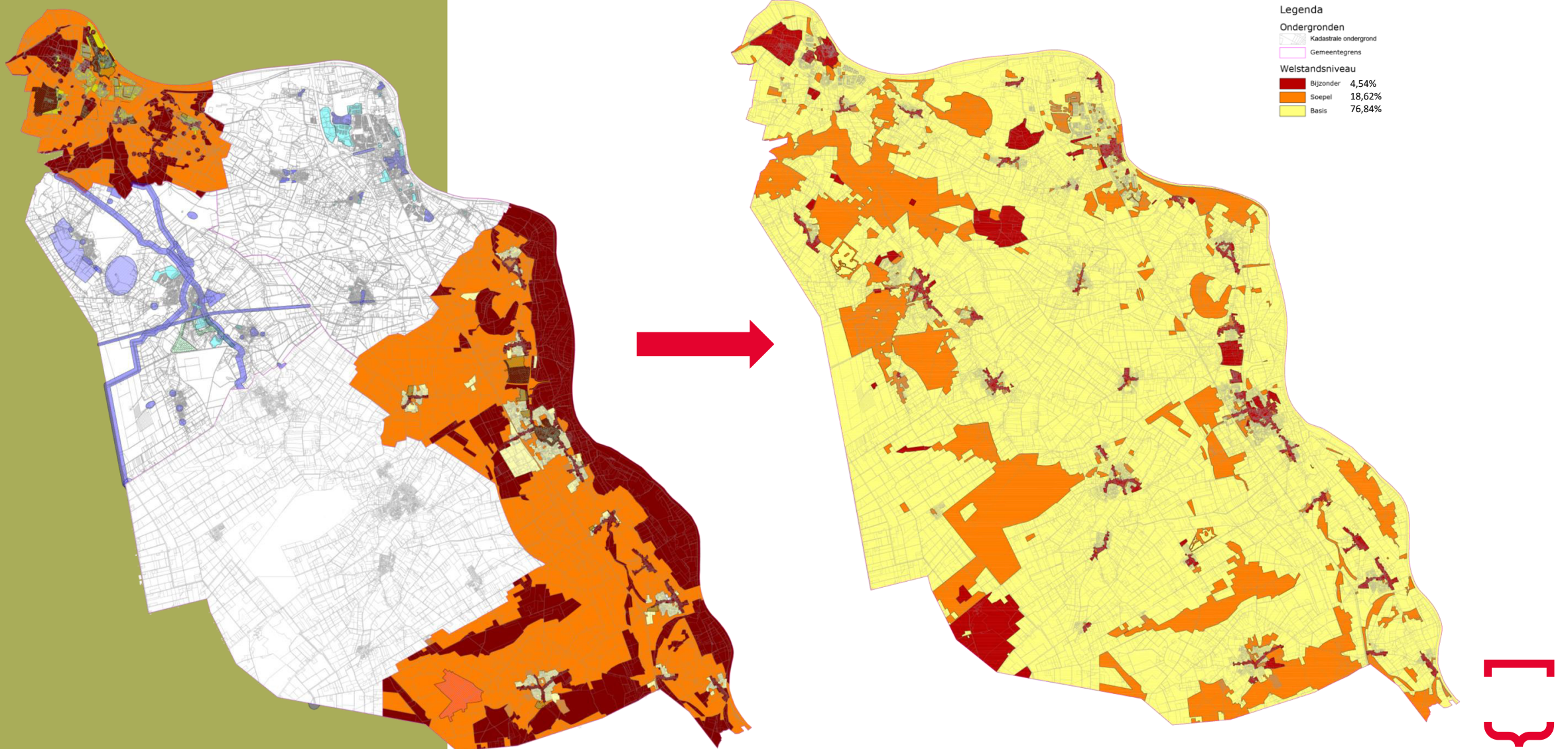
}

1 regime voor het hele
grondgebied gemeente
Land van Cuijk

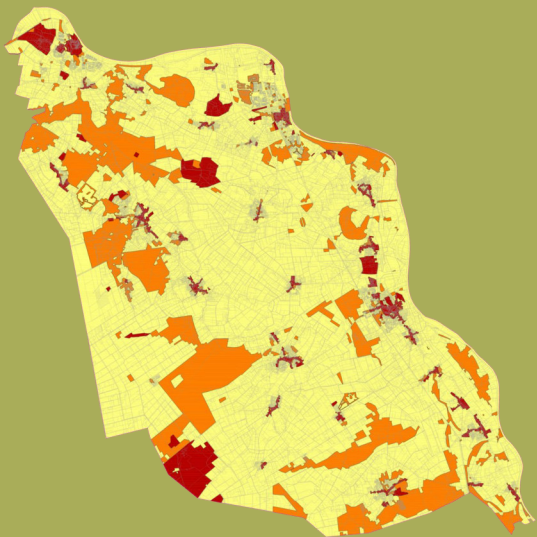
Van 4 losse nota's naar 1
uniforme, digitale
Nota uiterlijk van bouwwerken



Gelijke toetsingsniveaus voor de hele gemeente.



Gelijke toetsingsniveaus
voor de hele gemeente.



Bijzonder 4,54%

Centrum Grave, historische bebouwingslinten en Rijks- en gemeentelijke monumenten vanwege de Erfgoedverordening



Soepel 18,62%

bebouwing die om een herkenbare verschijningsvorm vraagt zoals recreatieparken, hoogbouw, tuinvijken en verder ontwikkelingen van enige omvang.

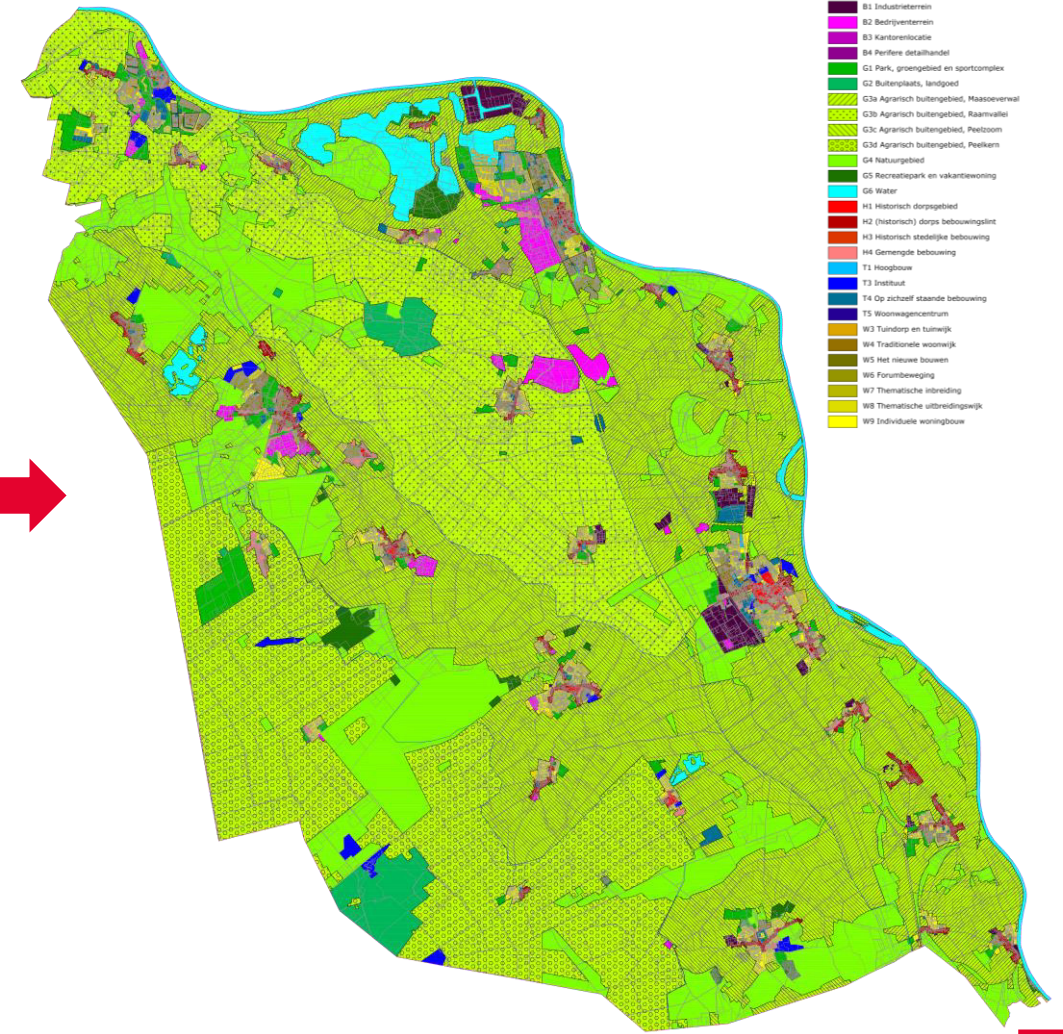
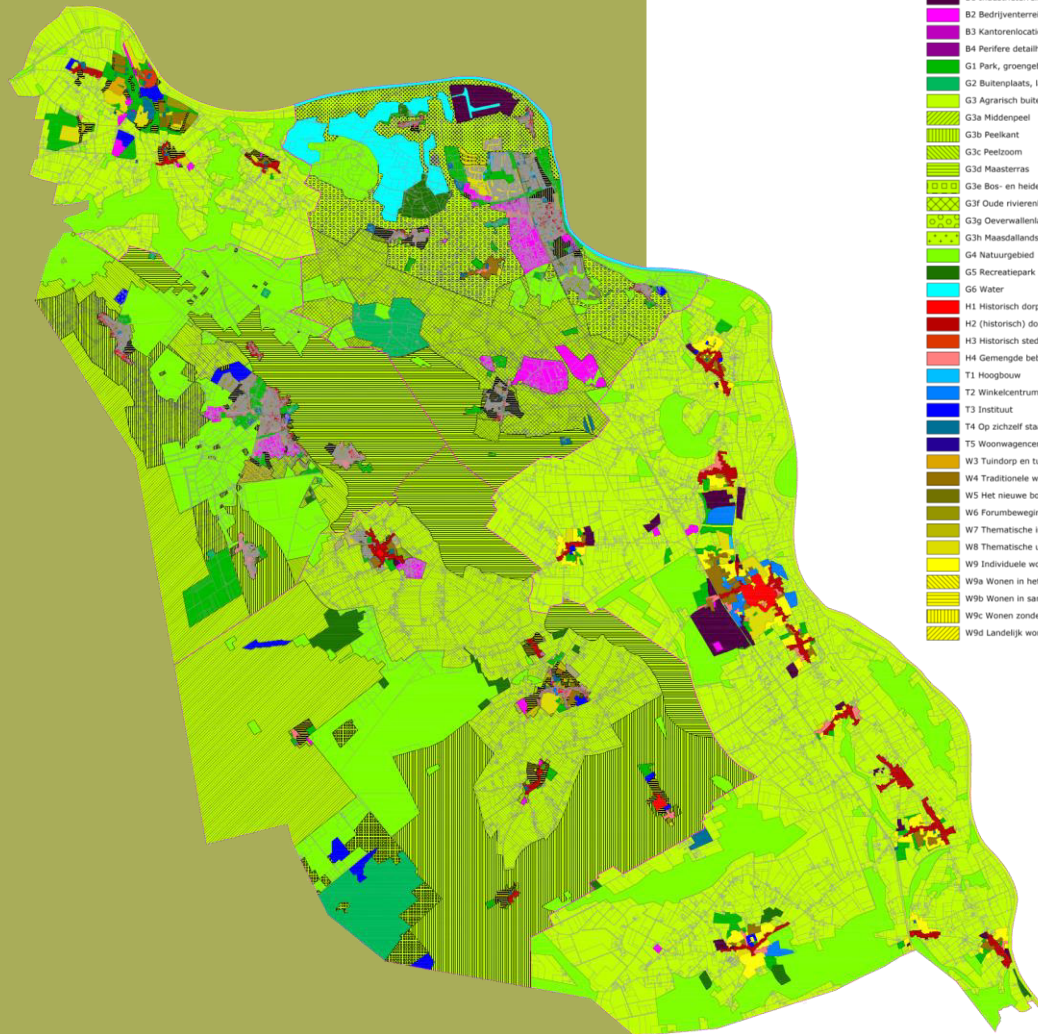


Basis 76,84%

Dit is van toepassing op het buitengebied, woongebieden met beperkte cultuurhistorische waarde, industrieën bedrijventerreinen en vergelijkbare gebieden.



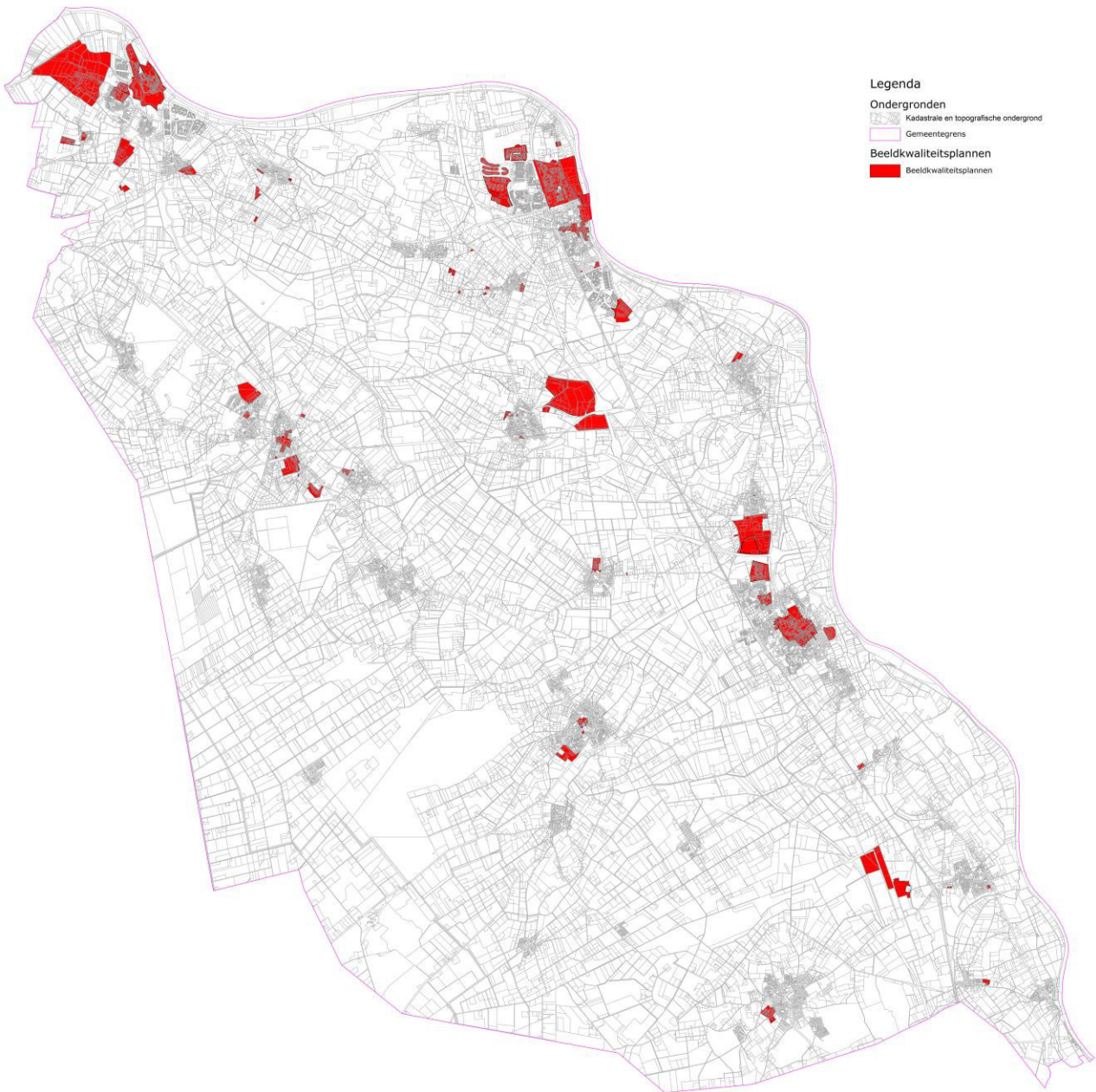
Van 38 naar 28 bebouwingstypes



113 documenten naar 74 gedigitaliseerde beeldkwaliteitsplannen op de kaart

- 1 Toelichting op bestemmingsplan Bommeer, Hofstede Elderm, fase 7
- 2 Naderhand toegevoegd, Toelichting wijzigingsplan Vierlingsbeek, Soelendaal 3
- 3 Beeldkwaliteitsplan IJesdewouwe Helderseveld Overtoon
- 4 Naderhand toegevoegd, Ruimtelijk kwaliteitsplan Hoogendsestraat naast 15A Rijkvoort
- 5 Beeldkwaliteitsplan Maashege park d.d. 2016 Bommeer
- 6 Beeldkwaliteitsplan nieuwe Muliersche Brink, locatie Luinbeekweg Bommeer
- 7 Beeldkwaliteitsplan 11 Huidert Vierlingsbeek
- 8 Beeldkwaliteitsplan Landgoed De Hattert Vierlingsbeek
- 9 Beeldkwaliteitsplan Achter de Molen Rijkvoort
- 10 Beeldkwaliteitsplan Health Campus en Bedrijvenpark Sterckwijk, maart 2010 Bommeer
- 11 Beeldkwaliteitsplan Maasbroeksche Blokken Bommeer
- 12 Beeldkwaliteitsplan Herontwikkeling Elderm Bommeer
- 13 Beeldkwaliteitsplan Centrum Bommeer, inclusief eerste wijziging d.d. oktober 2015
- 15 Beeldkwaliteitsplan De Wisse Beers
- 16 Beeldkwaliteitsplan Berkenkamp tegenover 53 Vianen, augustus 2018
- 17 Beeldkwaliteitsplan Berkenkamp Vianen, december 2017
- 18 Beeldkwaliteitsplan Liefkeshoek Zuid Katwijk, aug 2019
- 19 Beeldkwaliteitsplan Aalsvoort Haps, mei 2019
- 21 Beeldkwaliteitsplan Beersweg Haps, augustus 2019
- 22 Beeldkwaliteit woningen Beersweg Haps inh. LOG de Aas
- 23 Beeldkwaliteitsplan Oeffelsweg Haps, november 2020
- 24 Bedrijvenpark Laarakker, Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan, oktober 2014
- 26 Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Laarakker, Deelgebied 5, juli 2022 Haps
- 27 Beeldkwaliteitsplan Blauwe Steen 6 Beers
- 28 Beeldkwaliteitsplan Beersweg 3, april 2023 Cuijk
- 29 Beeldkwaliteitsplan Merletlocatie, maart 2022 Cuijk
- 30 Beeldkwaliteitsplan Hertog Karelsaan 38-39-40, oktober 2019 Cuijk
- 31 Inrichtingsplan openbare ruimte en beeldkwaliteitsplan centrum Cuijk, oktober 2015
- 33 Beeldkwaliteit Bouwplan Beersbaan (Merletterhof) Cuijk
- 34 Beeldkwaliteitsplan Katwijkseweg Cuijk maart 2018
- 35 Notitie "Ontwikkeling Katwijkseweg te Cuijk, uitgangspunten voor een goede beeldkwaliteit"
- 36 Beeldkwaliteitsplan De Meessenaker Cuijk
- 37 Robijnlaan beeldkwaliteitsplan juli 2020 Cuijk
- 38 Monseigneur Zwipsenstraat Beeldkwaliteitsplan oktober 2020 Cuijk
- 39 Stedenbouwkundig plan een beeldkwaliteitsplan MerletCollege maart 2014 Cuijk
- 40 Notitie beeldkwaliteit Cuijk De Valuwe oktober 2007
- 42 Beeldkwaliteitsplan Wonen aan het Water januari 2004 Cuijk
- 44 Stedenbouwkundig plan en BKP Wonen in het Groen, Heeswijkse Kampen d.d. oktober 2011
- 45 Beeldkwaliteitsplan Wooneiland de Niet d.d. oktober 2004 Cuijk
- 46 Masterplan en beeldkwaliteitsplan woonzone en parkbos Cuijk
- 48 Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Wissenveld, juli 2016 Grave
- 50 Masterplan Mariendaal februari 2007 Velp
- 51 Beeldkwaliteitsplan Dorpshart Velp
- 52 Beeldkwaliteitsplan Harenstraat Velp, maart 2008
- 53 Beeldkwaliteitsplan De Bons, december 2015 Velp
- 54 Beeldkwaliteitsplan Kazerneterrein Generaal De Bons, november 2013 Velp
- 58 Beeldkwaliteitsplan Molensluis Gassel, december 2017
- 59 Beeldkwaliteitsplan Toernstraat 22 Gassel
- 60 Beeldkwaliteitsplan RvR Meisevoort-Krekelberg, november 2020 Gassel

- 62 Beeldkwaliteitsplan Beerschemaasweg Escharen, november 2016
- 63 Beeldkwaliteitsplan Wonen aan de Boltschestraat 2, februari 2021 Escharen
- 64 Beeldkwaliteitsplan Hof van Esteren, januari 2010 Escharen
- 65 Beeldkwaliteitsplan Wonen aan de Vesting, december 2019 Grave
- 66 Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Grave
- 69 Beeldkwaliteitsplan RvR Beersweg 26, Mill & Sint Hubert
- 70 Beeldkwaliteitsplan Stationsstraat 40 Mill
- 71 Beeldkwaliteitsplan Sint Hubert Grootvliet III, juni 2010
- 75 Beeldkwaliteitsplan Molendreef Buiten (1 Kavel), april 2021 Mill
- 76 Beeldkwaliteitsplan Centrum Mill, mei 2008
- 77 Bestemmingsplan Binnengebied Geniesweg - Parkietstraat Mill
- 78 Beeldkwaliteitsplan Van den Bogaardweg, juni 2012 Mill
- 80 Toelichting bestemmingsplan Balkhuysweg 16 Mill
- 81 Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein en woonwijk Mill Houtspoor
- 84 Beeldkwaliteitsplan Beekdal Vianen
- 87 Verkeersplan en beeldkwaliteitsplan diensten-as fase 1 Cuijk
- 88 Beeldkwaliteitsplan Hof van Esteren fase 3, oktober 2023 Escharen
- 89 Beeldkwaliteitsparagraaf Dorpsstraat 37 t/m 41 Gassel, maart 2024
- 90 Beeldkwaliteitsplan Burgemeester Verrijpdonk 1, Beugen, maart 2024
- 91 Beeldkwaliteitsplan Verlengde Molendreef ong. naast 6, april 2024 Beugen
- 92 Beeldkwaliteitsplan Health Campus Bommeer, 13-6-2024
- 93 Beeldkwaliteitsplan Blauwe Steen ong. Beers
- 94 Beeldkwaliteitsplan Houtseweg Oost Houtseweg 17-9-2024
- 95 Beeldkwaliteitsplan Mill Noord, voormalig MOB complex juli 2021
- 96 Beeldkwaliteitsparagraaf Vijf woningen Akkerweg, Vianen 3-05-2021
- 97 Beeldkwaliteitsplan Berkenkamp Vianen 15-12-2017
- 98 BKP Warroijseweg 2 e.o. Mill
- 99 BKP Mariendaal Velp
- 100 Ontwerp Beeldkwaliteitsplan Health Campus Bommeer uitbreiding criteria buitenuimte
- 101 BKP Bedrijventerrein Cuijk Definitief juni 2009
- 102 Beeldkwaliteitsplan Brakels Eng Oeffelt 2023
- 103 Ensemble Rode dorp Grave
- 104 Ensemble Blauwe dorp Grave
- 105 Ensemble Oud Velp
- 106 Beeldkwaliteitsplan RvR Peelkant St. Anthonis
- 107 Integrale Visie Dorpshart Sint Anthonis 2030 _ paragraaf beeldkwaliteit
- 108 Transformatiekader Kazernegebouwen te Grave
- 109 BKP Buitengebied St. Hubert, Pastoor Jacobusstraat 67
- 110 Beeldkwaliteitsplan Health Campus Bommeer uitbreiding criteria buitenuimte
- 111 Beeldkwaliteitsplan Kerkstraat 14-16 Haps
- 112 Beeldkwaliteitsplan Brouwerstraat Beugen
- 113 Beeldkwaliteitsplan Wonen in het groen-Zuid 28-8-2023

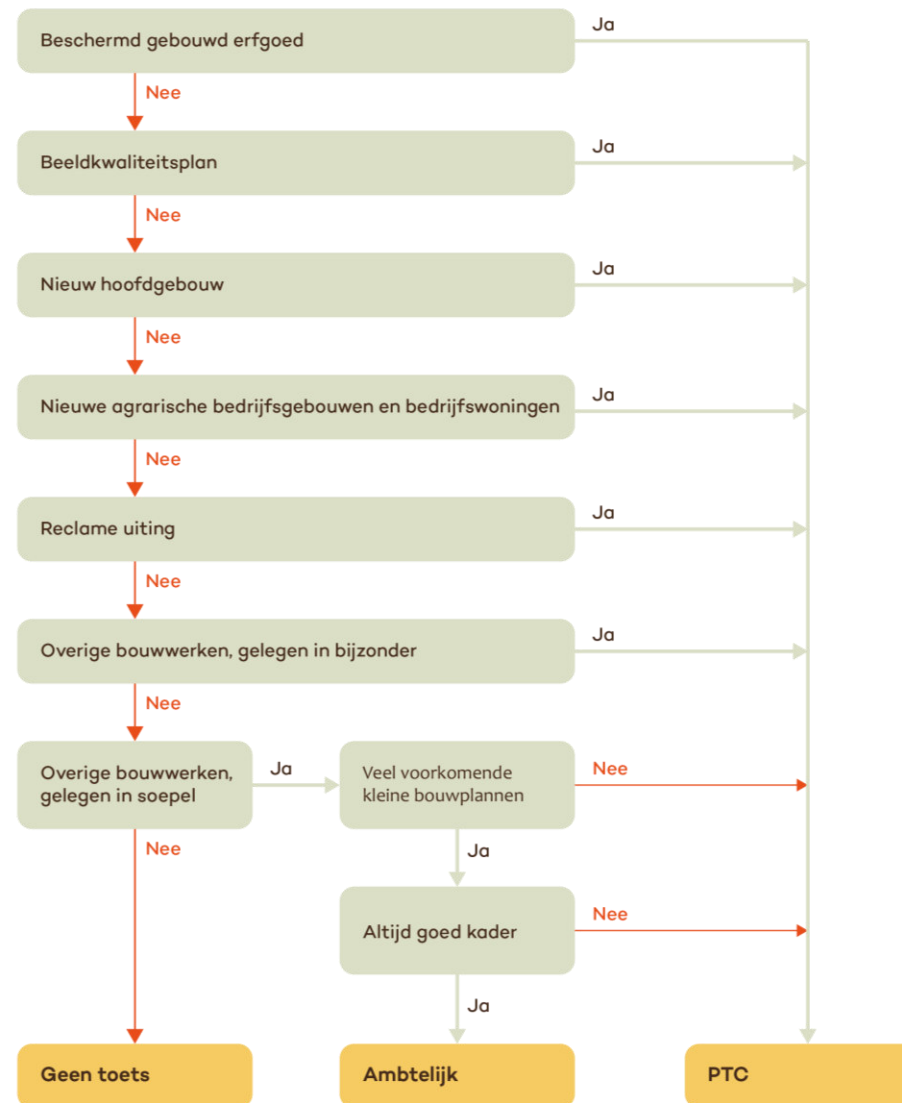


Duurzaamheid

Geen beperking in
niveau basis en soepel,
maatwerk in niveau
bijzonder



Stroomschema



Uitwerking



Alle informatie voor
iedereen digitaal
toegankelijk

Demo DSO oefening Nota uiterlijk van bouwwerken



PRE-PRODUCTIEOMGEVING
Omgevingsloket

Regels op de kaart



Effect aangepast beleid

Toetsing	Oud stelsel	Nieuw stelsel	Aangepast stelsel	Exclusief St Anthonis
Ja	59	93	54	45
nee	41	7	45	35

Oud stelsel 59 toetsen (St Anthonis welstandsvrij)
Aangepast stelsel ex St. Anthonis 45 toetsen

Circa 20 - 25% minder toetsen in het nieuwe stelsel



Resultaat:

**een snellere doorlooptijd
met behoud van
kwaliteit en identiteit**

door

- een geheel digitale Nota
- alle informatie op een plek
- voor iedereen beschikbaar
- een uniform beleid
- deels ambtelijke toetsing
- grotendeels basisniveau

Beleidsmatige aanpassingen

Minder toetsingen

1. 1 uniform beleid voor hele gemeente Land van Cuijk;
2. 3 niveau's: bijzonder, soepel, basis;
3. Alleen toetsing nieuwbouw in basis>>welstandsarm;
4. Bescherming waar nodig, vrij waar mogelijk

Optimalisatie

Versnellen proces

1. Eén digitaal ontsloten systeem;
2. Voor iedereen toegankelijk;
3. Deels ambtelijke toetsing in niveau soepel;
4. Stroomschema.



Demo DSO

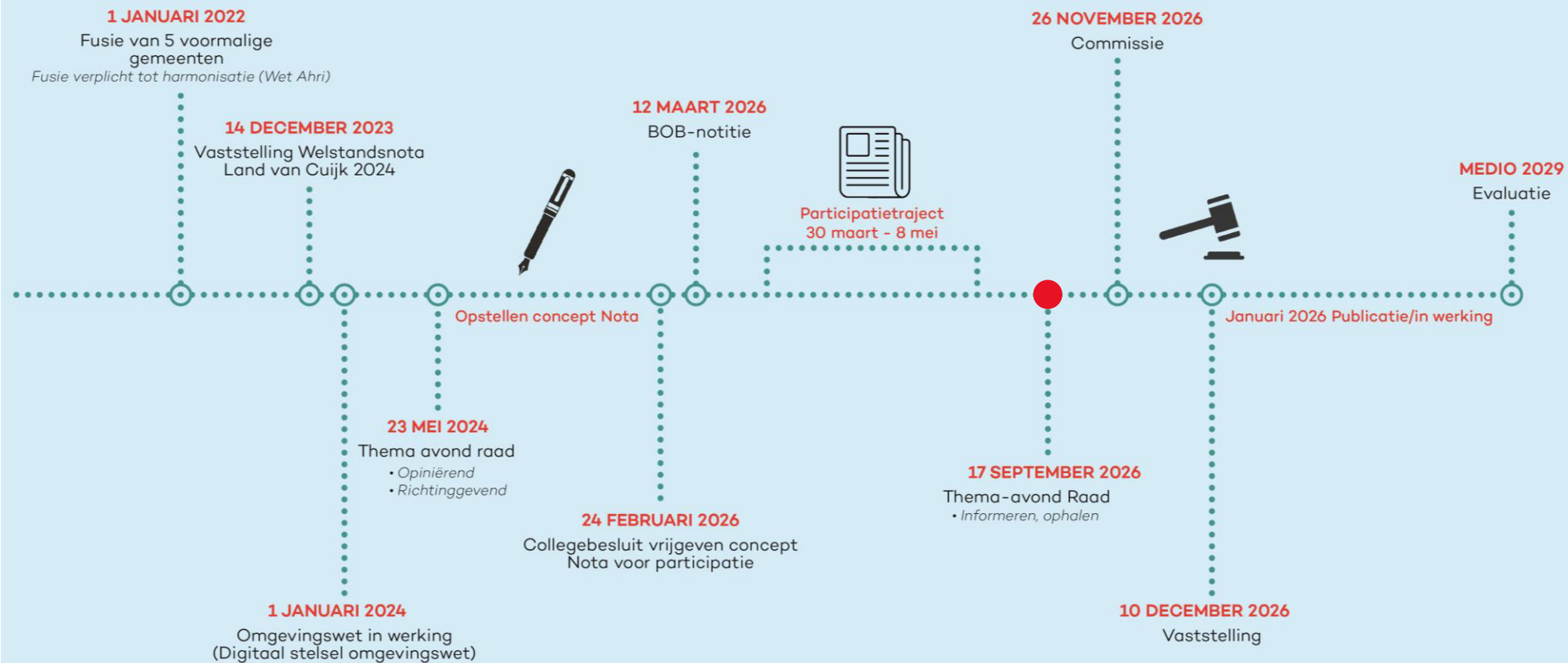


PRE-PRODUCTIEOMGEVING
Omgevingsloket

Regels op de kaart

Oefening Nota uiterlijk van bouwwerken - Regels op de kaart -
Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket





**Gelegenheid
voor
vragen**





Nota uiterlijk van bouwwerken Land van Cuijk 2026

Op weg naar omgevingskwaliteit

