

Vastgesteld wijzigingsplan

# Haps, Vivellihof

Toelichting

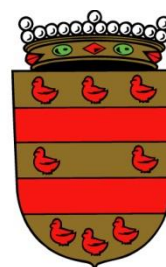
Gemeente Cuijk



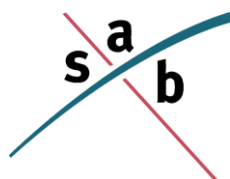
Datum: 23 januari 2018

Projectnummer: 160425.03

ID: NL.IMRO.1684.02BPWmargrietstr-VA01



gemeente Cuijk



SAB  
Postbus 479  
6800 AL Arnhem  
tel: 026 - 357 69 11  
fax: 026 - 357 66 11

# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>6</b>
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>9</b>
3.1	Inleiding	9
3.2	Toets wijzigingsvoorwaarden	9
3.3	Rijksbeleid	11
3.4	Provinciaal beleid	13
3.5	Regionaal beleid	17
3.6	Gemeentelijk beleid	18
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>20</b>
4.1	Inleiding	20
4.2	Milieuaspecten	20
4.3	Omgevingsaspecten	25
<b>5</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>Procedure</b>	<b>33</b>
7.1	Voorontwerp	33
7.2	Ontwerp	33

## Bijlagen

Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Historisch onderzoek

Bijlage 4: Quick scan natuur

Bijlage 5: Nader onderzoek huismus

Bijlage 6: Mitigatieplan huismus

Bijlage 7: Watertoets

Bijlage 8: Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg

Bijlage 9: Nota van zienswijzen



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Margrietstraat 7 te Haps is Vivelli Healthclub gevestigd. Deze sportschool wil haar activiteiten in de nabije toekomst verplaatsen naar een andere locatie. Het voornemen bestaat om ter plaatse het woningbouwplan 'Vivellihof' te realiseren. Daartoe dient de huidige sportbestemming te worden gewijzigd naar een woonbestemming. De gemeente Cuijk heeft in het geldende bestemmingsplan 'Haps' hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een algemene wijzigingsbevoegdheid voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen. Met voorliggend wijzigingsplan wordt voorzien in het juridisch-planologische kader voor het gewenste initiatief.

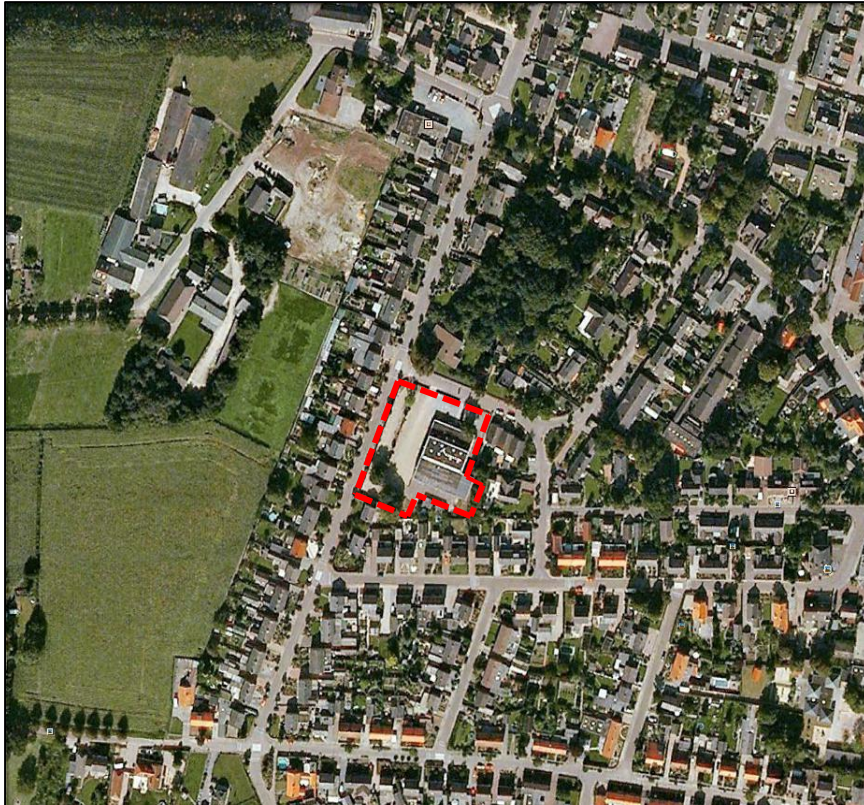
## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Haps behorende bij de gemeente Cuijk in de provincie Noord-Brabant. Het plangebied bevindt zich aan de Margrietstraat 7 te Haps en wordt omringd door woningen. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.



*Ligging plangebied (globaal rood omlijnd) in relatie tot de kern Haps (Bron: Google Earth).*





*Het plangebied (globaal rood omlijnd) bij benadering (Bron: Google Earth).*

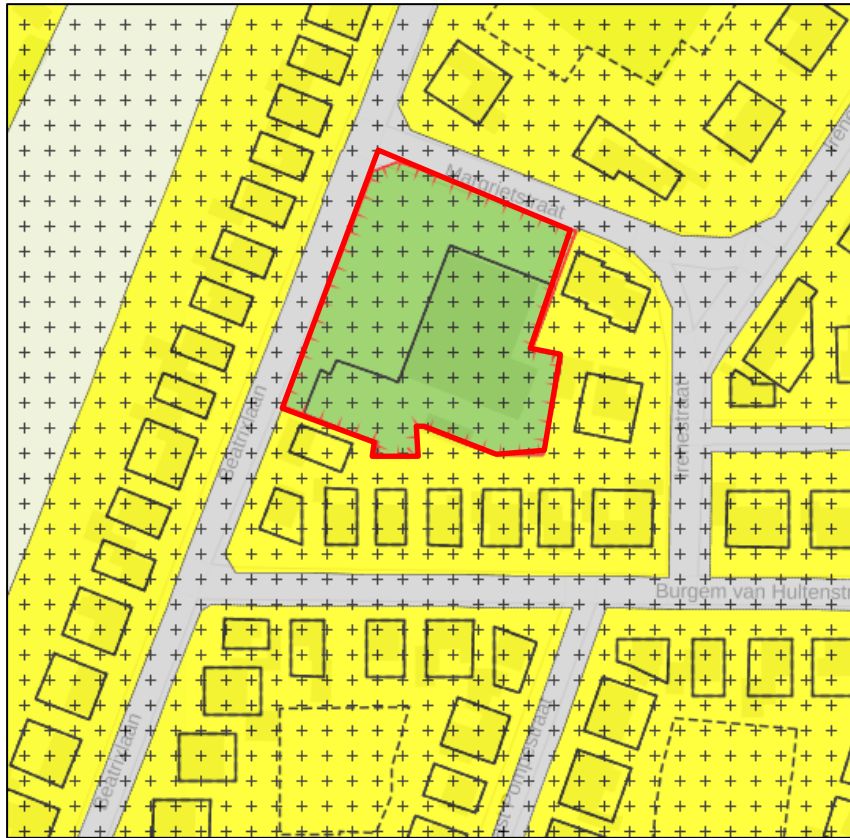
### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Haps'. Dit plan is op 31 oktober 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Cuijk vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Haps' voorziet ter plaatse in de bestemming 'Sport', 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

In combinatie met de regels zijn de gronden ter plaatse van de bestemming 'Sport' planologisch-juridisch bestemd voor de beoefening van sporten en horeca-activiteiten met de daarbij behorende voorzieningen, gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, werken en werkzaamheden. Bedrijfsgebouwen mogen enkel ter plaatse van het bouwvlak worden gerealiseerd met een maximum goothoogte van 10 meter en een maximum bebouwingspercentage van 70 procent.

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor de geleiding, beveiliging en regeling van verkeersbewegingen, de ontsluiting van de aanliggende percelen en parkeren. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken geen gebouw zijnde.

Ook geldt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' waaruit een bouwverbod volgt voor bebouwing hoger dan 65 meter boven NAP.



*Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Haps' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).*

Tenslotte kent het plangebied de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2'. Uit artikel 12.6 van het bestemmingsplan volgt dat burgemeester en wethouders, onder bepaalde voorwaarden, de bestemming van de gronden ter plaatse van deze aanduiding geheel of gedeeltelijk kunnen wijzigen naar de bestemming 'Groen' en/of 'Verkeer' en/of 'Wonen'. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een algemene wijzigingsbevoegdheid voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen. In het noordoosten van het plangebied wordt hierdoor de bestemming 'Verkeer' herzien.

In paragraaf 3.2 wordt getoetst aan de wijzigingsregels zoals genoemd in artikel 12.6 en artikel 25.2 van het geldende bestemmingsplan.

## 1.4 Leeswijzer

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Het laatste hoofdstuk behandelt de procedure.

## 2 Het plan

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de kern Haps in de gemeente Cuijk. De ruimtelijke structuur van Haps wordt bepaald door het historische wegenpatroon en de lintbebouwing langs de Kerkstraat en de Beerseweg. De kerk met het kerkhof bevinden zich in het middengedeelte van de kern. Dit gebied is tevens het centrum van de kern. Door de structurende werking van de bebouwingslinten heeft Haps een herkenbare stedenbouwkundige structuur. In Haps is op meerdere plekken cultuurhistorische waardevolle architectuur te vinden.

Haps is overwegend een woonkern. De kern bevat enkele wijken, namelijk het oude dorp (het centrum van de kern), de Schans, Aalsvoorten en de Bloemenwijk. Het plangebied bevindt zich in de Bloemenwijk, aan de rand van de kern. De bebouwing aan de Beatrixlaan vormt de grens tussen de kern Haps en het agrarische buitengebied. De woningen in de kern bestaan hoofdzakelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op de gronden van Vivelli Healthclub op het adres Margrietstraat 7 te Haps. Vivelli Healthclub is een sportschool dat naast de vestiging in Haps ook een vestiging heeft in Wijchen. Het grootste gedeelte van het plangebied is ingericht met bedrijfsbebouwing van de sportschool. Verder is het terrein voor het grootste deel verhard ten behoeve van parkeervoorzieningen en zijn er enkele bomen aanwezig. Het bedrijf zal binnenkort haar activiteiten verplaatsen naar een andere locatie waardoor de bebouwing in het plangebied leeg komt te staan. De navolgende afbeelding laat het plangebied gezien vanuit de Margrietstraat.



*Plangebied gezien vanuit de Margrietstraat (Bron: SAB).*



## 2.2 Toekomstige situatie

Met het vertrek van Vivelli Healthclub ontstaat een inbreidingsgebied in de kern Haps. Het initiatief bestaat dan ook om ter plaatse het woningbouwplan 'Vivellihof' te realiseren. De nieuwe woonlocatie zal uit 19 grondgebonden koopwoningen bestaan met verschillende woningtypologieën. Een groot deel van de woningen wordt gesitueerd aan de Beatrixlaan, een ander deel krijgt een oriëntatie op de Margrietstaat. Een vijftal levensloopbestendige woningen worden gesitueerd aan een aan te leggen hof in het plangebied. In dit binnenterrein wordt ook een groot deel van de parkeerplaatsen gerealiseerd. Verder worden enkele parkeerplaatsen in openbaar gebied aan de Margrietstraat gerealiseerd en geldt als uitgangspunt dat de parkeerbehoefte zo veel mogelijk binnen het plangebied wordt voorzien. Navolgende afbeelding geeft een indicatieve verkaveling van het plangebied weer.



Indicatieve verkaveling plangebied (Bron: Bulkens Architecten).

Voor de verdere inrichting van het openbaar gebied en de achter- en zijerven van de woningen die grenzen aan het binnenterrein is een plan opgesteld ten aanzien van hagen en straatverlichting. Daarmee wordt voorkomen dat er een rommelige situatie ontstaat rondom het binnenterrein.

Naast de variatie aan woningtypen, is er ook sprake van een variatie voor wat betreft kavelrichting en een verspringende rooilijn. De woningen worden allen gerealiseerd met een kap en kennen maximaal 1 à 2 bouwlagen. Gelet op het voorgaande wordt gesteld dat sprake is van een dorps woonmilieu.

Ook ten aanzien van de architectuur van Vivellihof is gekozen voor een dorpse uitstraling waarbij inspiratie is gezocht bij de architectuur van stationsgebouwen. De aanleiding hiervoor is de nabijheid van de voormalige spoorlijn die bekend staat als het 'Duits lijntje'. Dit komt onder andere tot uiting via de evenwichtige massavorm van de woningen en de verzorgde gevelopzet.

Zoals eerder gesteld betreft het een woonwijk met verschillende typologieën. De woningen kennen een prijs die ligt tussen de € 190.000,= en € 300.000,= en behoren daarmee tot het goedkope en middensegment. Voor de levensloopbestendige woningen geldt dat het een woonkamer, keuken, sanitaire groep en minimaal één slaapkamer op de begane grond heeft die zonder traplopen beschikbaar zijn. Op de verdieping zijn nog extra kamers aanwezig. Deze woningen richten zich voornamelijk op de ouderendoelgroep. Voor de woningen aan de Margrietstraat en Beatrixlaan geldt dat zij met name gericht zijn op starters en/of samenwonenden met of zonder kinderen.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

In voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan 'Haps'. Aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan wordt in de navolgende paragraaf getoetst. Tenslotte wordt het initiatief getoetst aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

### 3.2 Toets wijzigingsvoorwaarden

#### 3.2.1 *Wijziging van de bestemming Sport*

Het college van burgemeester en wethouders is ingevolge van artikel 12.6 van het bestemmingsplan 'Haps' bevoegd om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te kunnen wijzigen in die zin dat:

- a de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' geheel of gedeeltelijk gewijzigd kunnen worden naar de bestemming 'Groen' en/of 'Verkeer' en/of 'Wonen' onder voorwaarde dat:
  - 1 er maximaal 19 grondgebonden woningen mogen worden gebouwd;  
*Voorliggend bouwplan voorziet in de realisatie van maximaal 19 grondgebonden woningen. Dit is juridisch-planologisch ook vastgelegd in de regels van dit wijzigingsplan.*
  - 2 gestapelde woningen uitdrukkelijk niet zijn toegestaan;  
*Voorliggend bouwplan voorziet niet in de realisatie van gestapelde woningen, maar in grondgebonden woningen. Dit is juridisch-planologisch ook vastgelegd in de regels van dit wijzigingsplan.*
  - 3 de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is onderzocht en aangetoond;  
*Voorliggend document toont de uitvoerbaarheid van het bouwplan aan.*
  - 4 de regels van de artikel 9 'Groen' en/of 13 'Verkeer' en/of 15 'Wonen' onverkort van toepassing worden verklaard.  
*In de regels behorende bij dit wijzigingsplan is aangesloten op de regels uit de genoemde artikelen.*

Aan een wijziging wordt alleen meegewerkt als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- b een goede woonsituatie;  
*In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als sportschool. Een sportschool wordt in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering aangemerkt als een hinderveroorzakende functie. Met voorliggend plan wordt de locatie herontwikkeld tot een locatie ten behoeve van woningbouw. Daarmee zal de omgeving van het plangebied minder te maken krijgen met milieuhinder en wordt gesteld dat onderhavig plan niet zorgt voor een onevenredige aantasting van de woonsituatie ter plaatse.*

- c de sociale veiligheid;  
*Gezien Vivelli Healthclub voornemens is om het plangebied te verlaten, komt de bebouwing uit het plangebied leeg te staan. Met voorliggend plan wordt het plangebied herontwikkeld tot woongebied waarmee wordt voorkomen dat ter plaatse sprake is van leegstand, verloedering en verpaupering. Bovendien zorgt de woonbestemming dat er meer 'ogen op de straat' komen. Daarmee wordt gesteld dat dit plan niet zorgt voor een onevenredige aantasting van de sociale veiligheid.*
- d het stedenbouwkundige beeld;  
*De woningen uit voorliggend plan kennen een dorpse uitstraling die past bij het heersende bebouwingsbeeld in Haps. In de omgeving van het plangebied komen voornamelijk grondgebonden woningen voor. Voorliggend plan voorziet ook in de realisatie van grondgebonden woningen waardoor de nieuwe woonwijk aansluit bij de reeds bestaande bebouwing en stedenbouwkundige structuur rondom het plangebied. Daarmee wordt gesteld dat voorliggend plan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige beeld.*
- e het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;  
*De woningen uit voorliggend plan kennen een dorpse uitstraling die past bij het heersende straat- en bebouwingsbeeld in Haps. Ten aanzien van de architectuur is gekozen voor een evenwichtige massavorm en een verzorgde gevelopzet. Als referentiepunt is aangesloten bij de architectuur van stationsgebouwen gezien de nabijheid van de voormalige spoorlijn die bekend staat als het 'Duits lijntje'. Daarmee wordt gesteld dat voorliggend plan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.*
- f de verkeersveiligheid;  
*Met voorliggend plan wordt een binnenterrein gerealiseerd. Dit binnenterrein wordt ontsloten via de Margrietstraat. Rondom deze ontsluiting worden geen bomen, lichtmasten en dergelijke gesitueerd waardoor gesproken kan worden van een overzichtelijke situatie. Daarmee wordt geconcludeerd dat voorliggend plan niet zorgt voor een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid.*
- g de milieusituatie;  
*Uit de toetsing in paragraaf 4.1 met betrekking tot de verschillende milieuaspecten is gebleken het planvoornemen niet leidt tot een onevenredige aantasting van de milieusituatie.*
- h de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.  
*Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie waarmee geen activiteiten mogelijk worden gemaakt die de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden onevenredig aantasten.*

### **3.2.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid**

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een algemene wijzigingsbevoegdheid voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen voor de overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, onder voorwaarde dat:

- a. de overschrijdingen niet meer dan 5,00 m zijn;  
*de overschrijding bedraagt 3,5 m.*
- b. het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot;  
*het bestemmingsvlak wordt met 7 m<sup>2</sup> vergroot. Het totale bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 4223 m<sup>2</sup>. Er is sprake van een minimale vergroting.*
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de sociale veiligheid;  
*zie paragraaf 3.2.1.*
  2. het stedenbouwkundige beeld;  
*zie paragraaf 3.2.1.*
  3. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;  
*zie paragraaf 3.2.1.*
  4. de verkeersveiligheid;  
*zie paragraaf 3.2.1.*
  5. de milieusituatie;  
*zie paragraaf 3.2.1.*
  6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.  
*zie paragraaf 3.2.1.*
- d. burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de waterbeheerder, als het wijzigingsplan naar verwachting gevolgen heeft voor de waterhuishouding.  
*in het kader van het vooroverleg zal het voorontwerp wijzigingsplan worden voorgelegd aan het waterschap.*

### **3.2.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan aan de voorwaarden voldoet zoals deze in het bestemmingsplan 'Haps' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cuijk kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheden.

## **3.3 Rijksbeleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.



Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

### **Toetsing**

In het kader van een zorgvuldig ruimtegebruik wordt in navolgende paragraaf een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Verder raakt onderhavig plan geen nationale belangen en is het niet in strijd met de SVIR en het Barro.

### **Conclusie**

De SVIR en het Barro vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **3.3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en is als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening bewerkstelligen, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd.

Op 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen zijn dat er geen tredes meer zijn, er alleen bij buitenstedelijke ontwikkelingen een uitgebreide Laddermotivering nodig is en de Laddertoets kan worden doorgeschoven naar een uitwerkings- of wijzigingsplan. Voor onderhavige ontwikkeling zou een uitgebreide toets achterwege kunnen worden gelaten omdat er sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling. Een beschrijving van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling blijft echter verplicht.

### **Toetsing**

SAB heeft in februari 2017 een toets aan de ladder<sup>1</sup> uitgevoerd (zoals die gold tot 1 juli 2017). Uit de toetsing is gebleken dat onderhavig plan te noemen is als nieuwe ste-

---

<sup>1</sup> SAB (2017). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Haps, Vivellihof. Gemeente Cuijk. Projectnummer 160425. 23 februari 2017.

delijke ontwikkeling. In de toetsing is aangetoond dat sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve actuele regionale behoefte. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Zoals hiervoor opgemerkt, kan een uitgebreide laddertoets op basis van de nieuwe regelgeving achterwege worden gelaten. Met de genoemde notitie wordt aangetoond, dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarmee leidt de nieuwe ladder niet tot een andere conclusie.

### **Conclusie**

Het plan is niet in strijd met het de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.4 Provinciaal beleid**

### **3.4.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014**

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een Structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie (2008) heeft de provincie Noord-Brabant hierin een eerste stap gezet. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaat de provincie nog een stap verder. De Structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 19 maart 2014 is de geactualiseerde versie in werking getreden.

De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- Veranderend klimaat;
- Achteruitgang biodiversiteit;
- Veranderend landelijk gebied;
- Toenemende druk op ruimtegebruik van de ondergrond;
- Toenemende behoefte aan duurzame energie;
- Toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- Afnemende bevolkingsgroei;
- Toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn;

- De natuurlijke basis;
- Het ontginningslandschap;
- Het moderne landschap.

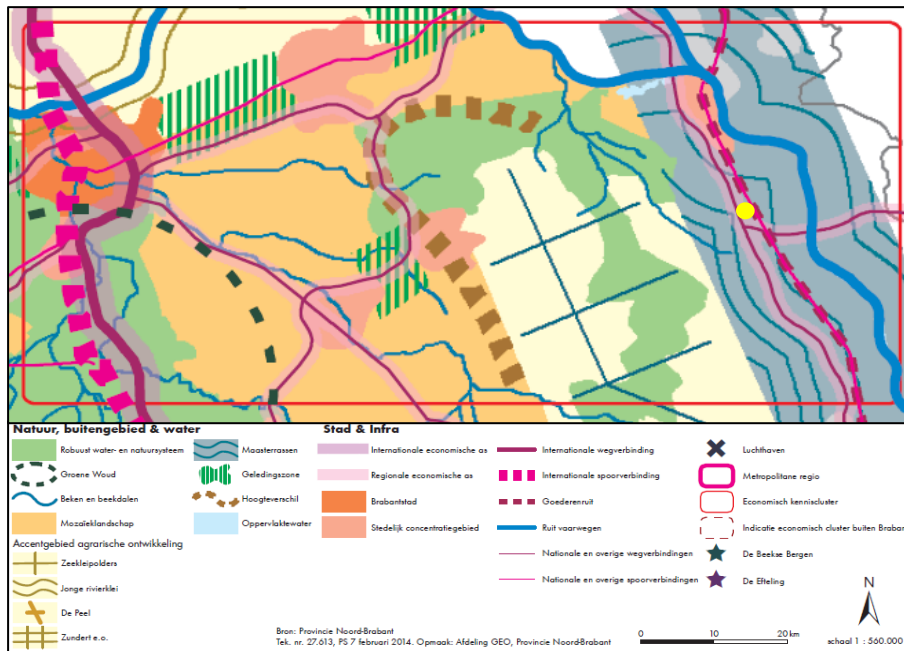
Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn:

- regionale contrasten;
- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water- en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

De Structuurvisie heeft het plangebied aangewezen als 'Maasterrassen'. Het Maasterrassen landschap is in het oosten van Noord-Brabant ontstaan als gevolg van de insnedes die de rivier de Maas in het landschap heeft gedaan. In deze regio staat de afwisseling van rood en groen onder druk door verstedelijkingsprocessen. De opgave is om de nieuwe ontwikkelingen zo in te zetten dat het landschap aan aantrekkelijkheid en duurzaamheid wint en er een nieuw evenwicht ontstaat tussen de rode en groene ontwikkelingen op de dekzandrug en het Maasterras. Tevens geldt dat het plangebied ligt binnen een 'economisch kenniscluster'. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de Structuurvisiekaart weergegeven met daarop het plangebied globaal aangewezen (gele stip).



*Uitsnede van de kaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 met aanduiding plangebied (gele stip) (Bron: Provincie Noord-Brabant).*

### **Toetsing**

Voorgenomen plan voorziet in de realisatie van een woonwijk op een inbreidingslocatie binnen de kern Haps. De ontwikkeling vindt dan ook in bestaand bebouwd gebied plaats en zet de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied niet onder druk. Daarmee staat voorliggende ontwikkeling de doelstellingen van het Maasterras niet in de weg.

### **Conclusie**

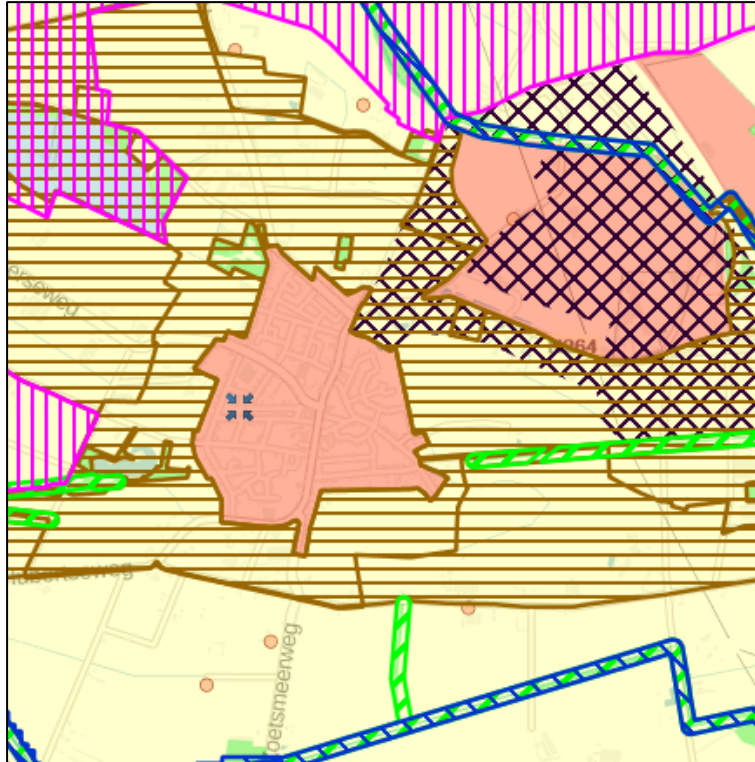
De structuurvisie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **3.4.2 Verordening ruimte 2014**

De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun wijzigingsplannen.

In de Verordening zijn regels opgenomen voor verschillende onderwerpen. Per onderwerp zijn vervolgens de gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.



*Uitsnede Verordening Ruimte met globale aanduiding plangebied (pijltes) (Bron: Provincie Noord-Brabant).*

Op de kaart van de Verordening Ruimte is aangegeven dat het plangebied als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' wordt getypeerd. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat in en rondom deze kernen het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat.

Uit artikel 4.3 van de Verordening ruimte volgt dat plannen die voorzien in de nieuwbouw van woningen een verantwoording moeten bevatten over hoe is omgegaan met de regionale woningbouwafspraken en of de woningbouwplannen behoren tot de harde plancapaciteit.

### **Toetsing**

Voorgenomen plan voorziet in de nieuwbouw van woningen binnen de kern Haps. Van een aantasting van het buitengebied is derhalve geen sprake. Daarmee staat de voorgenomen ontwikkeling de doelstellingen van kernen in het landelijk gebied niet in de weg. Bij de toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking in paragraaf 3.3.2 is reeds aangetoond dat onderhavig plan behoort tot de harde plancapaciteit voor woningbouw en dat hierover regionaal afstemming heeft plaatsgevonden.

### **Conclusie**

De verordening vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. Het plan is dan ook niet in strijd met het geldende provinciale beleid.



## **3.5 Regionaal beleid**

### **3.5.1 Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk**

In de gemeenteraadsvergadering van 18 maart 2013 is de Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk vastgesteld. De regionale woningmarktstrategie is een gemeenschappelijk product van de samenwerkende gemeenten in het Land van Cuijk en de in de regio werkzame woningcorporaties Mooiland en Wonen Vierlingsbeek. Daarnaast is zorginstelling Pantein betrokken bij het project. Het streven naar een duurzame regionale woningmarkt wordt hierin vertaald in een regionale ambitie:

- Onderscheidende woonmilieus voor iedere beurs;
- Goede afstemming bouwprogramma's;
- Aansprekende en eenduidige uitstraling Land van Cuijk als vestigingsgebied.

De regionale woningmarktstrategie kent daarbij twee belangrijke opgaven:

- a activiteiten op de woningmarkt stimuleren en (zodoende) de woningmarkt vlottrekken;
- b faciliteren van de duurzame vraag; zorgdragen voor voldoende woningen in aantal en in kwaliteit.

#### ***Toetsing***

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van verschillende woningbouwtypologieën die zich voornamelijk richten op ouderen en starters en/of samenwonenden met of zonder kinderen. Bovendien voorziet het plan in een dorps woonmilieu dat qua ruimtelijke uitstraling, vormgeving en architectuur afgestemd op het dorps karakter en het heersende bebouwingsbeeld van Haps.

#### ***Conclusie***

Het plan past daarmee binnen de regionale woningmarktstrategie.

### **3.5.2 Regionale Agenda Wonen**

Op grond van de Verordening ruimte dienen regionale woningbouwafspraken gemaakt te worden. In december 2016 hebben de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant in hun Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) heeft de regio deze afspraken vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen 2016 - Deel A. Deel A omvat het regio specifieke gedeelte, deel B richt zich op de provincie in zijn geheel. De Regionale Agenda Wonen bevat de geactualiseerde kwantitatieve regionale woningbouwafspraken voor de periode 2016-2026. De provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 is hierbij als uitgangspunt gehanteerd.

#### ***Toetsing***

Uit de Regionale Agenda Wonen volgt dat voor de subregio Land van Cuijk nog 3.670 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd kunnen worden in de periode 2016-2026. De gemeente Cuijk heeft daarbinnen nog ruimte voor de toevoeging van 1.160 woningen aan haar woningvoorraad. Voorliggend plan behoort tot de harde plancapaciteit van de gemeente Cuijk en is regionaal afgestemd.

### **Conclusie**

Het plan past binnen de afspraken uit de Regionale Agenda Wonen 2016. Voorliggend plan is dan ook niet in strijd met het geldende regionale beleid.

## **3.6 Gemeentelijk beleid**

### **3.6.1 Structuurvisie Cuijk. De koers van Cuijk**

De gemeenteraad van de gemeente Cuijk heeft op 16 juni 2012 de Strategische Visie Cuijk 2030 vastgesteld. Met deze visie heeft de gemeente een nieuwe weg ingeslagen als gevolg van verscheidene ontwikkelingen die plaatsvinden die vragen om een andere houding en rol voor de gemeente bij de inrichting en het gebruik van de ruimte. Een verdere vertaling van de ambities uit deze Strategische Visie heeft er onder andere toe geleid een gebiedsdekkende ruimtelijke structuurvisie voor de gemeente Cuijk op te stellen. De Structuurvisie stelt concreet de volgende doelen:

- a Voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening. Gemeenten in Nederland zijn verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor hun grondgebied één of meer Structuurvisies door de gemeenteraad vast te laten stellen. De Structuurvisie is een inhoudelijk richtinggevend document voor ruimtelijke ontwikkelingen; het bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het gemeentelijke grondgebied en geeft ook aan hoe men verwacht dat beleid uit te voeren.
- b Toetsingskader ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen welke niet passen binnen de geldende bestemmingsplannen. Onderhavige Structuurvisie biedt in die gevallen het primaire toetsings- en afwegingskader voor college en raad om al dan niet medewerking te verlenen aan een projectafwijkingbesluit of aan een herziening van het geldende bestemmingsplan.
- c Uitwerken van de thema's van de Strategische Visie Cuijk 2030. In de Strategische Visie Cuijk 2030 wordt nadruk gelegd op de mogelijkheid dat Cuijk zich ontwikkelt als het toeristisch-recreatieve attractiepunt in de regio, door met name de potentie van de aanwezigheid van veel open water te benutten.
- d Een wettelijke verplichting is dat de Structuurvisie wordt voorzien van een uitvoeringsparagraaf. Het doel hiervan is om een te hoog ambitieniveau te voorkomen en een realistische en haalbare visie neer te leggen. De uitvoeringsparagraaf wordt gebruikt als wettelijke basis voor het kostenverhaal. Op grond van de Structuurvisie kunnen financiële bijdragen worden gevraagd ten behoeve van kwaliteitsverbeterende ruimtelijke maatregelen (voorzieningen zoals wegen, fietspaden, waterberging en de aanleg van groen). Daarbij kan het zowel gaan om bovenwijkse voorzieningen als bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

De Structuurvisie deelt het grondgebied van de gemeente op in twee delen: 'Dynamisch Cuijk' en 'Vitaal Cuijk'. Het gebied 'Dynamisch Cuijk' bevindt zich vooral op het Maasdallandschap (jonge rivierenlandschap) en het brede en hoge oeverwallenlandschap. Het gebied 'Vitaal Cuijk' betreft het agrarisch gebied, de natuurgebieden en de kernen Haps, Vianen en Sint Agatha.

Voorliggend plan bevindt zich in de kern Haps en maakt daarmee onderdeel uit van het gebied 'Vitaal Cuijk'. Ten aanzien van het aspect 'Wonen en leefbaarheid' wordt in de Structuurvisie aangegeven dat voor de kernen in dit gebied gekozen wordt voor het creëren van ruimte, inbreiden, transformeren, vergroenen en het realiseren van toe-

komstbestendige woningen. Het gaat dan om betaalbare, duurzame, levensloopgeschikte en kwalitatief hoogwaardige woningen. De woningbouwprogramma's in de kernen binnen 'Vitaal Cuijk' dienen zich te richten op voldoende passende en betaalbare woningen voor een brede doelgroep, aansluitend op de bevolkingsontwikkeling.

#### **Toetsing**

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van een woningbouwplan op een inbreidingslocatie in de kern Haps. Het plan bestaat voorziet in levensloopbestendige woningen en woningen voor starters en/of samenwonenden met of zonder kinderen.

#### **Conclusie**

De Structuurvisie van de gemeente Cuijk vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

### **3.6.2 Meerjarenwoningbouwprogramma gemeente Cuijk 2012-2027**

Het momenteel geldende, actuele meerjarenwoningbouwprogramma van de gemeente Cuijk voor de periode 2012-2027, is door de gemeenteraad vastgesteld op 19 december 2011. De voor genoemde periode geplande woningbouw is vastgesteld als het basiswoningbouwprogramma. In dit programma is op hoofdlijnen weergegeven hoeveel woningen, wanneer en in welk gebied gebouwd zouden mogen/moeten worden.

#### **Toetsing**

Onderhavig plan (19 woningen voor Haps/locatie Reijs) is opgenomen in het meerjarenwoningbouwprogramma van de gemeente Cuijk. Daarmee behoort het plan tot de harde plancapaciteit en vormt het meerjarenwoningbouwprogramma verder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **Conclusie**

Voorliggend plan is opgenomen in het meerjarenwoningbouwprogramma van de gemeente Cuijk en is dan ook niet in strijd met het geldende gemeentelijke beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

Ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid van dit plan is onderzoek verricht naar de milieu- en omgevingsaspecten, zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, geurhinder, externe veiligheid, water, flora en fauna, verkeer en parkeren, archeologie en cultuurhistorie. Voorliggend hoofdstuk geeft de resultaten van de haalbaarheidstoets weer.

### 4.2 Milieuaspecten

#### 4.2.1 Bodem

##### Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

##### Toetsing

In september 2012 is door Öko-Care B.V. een verkennend bodemonderzoek<sup>2</sup> volgens NEN 5740 uitgevoerd in het plangebied. Voor het huidige gebruik als sportschool is het plangebied in het verleden in gebruik geweest als basisschool met een (kleine) sporthal. Er zijn geen gegevens bekend die duiden op bodembedreigende activiteiten of calamiteiten in het verleden.

Op de locatie zijn 15 monsters genomen, waarbij een aantal verhoogde waarden zijn aangetroffen. De verhoogde waarden duiden echter niet op een relevante verontreinigings situatie. Op basis van het bodemonderzoek vormt de kwaliteit van de bodem en het grondwater geen belemmering voor de functie wonen. De aangetroffen lichte verontreinigingen zijn geen reden tot nader onderzoek.

Ten tijde van het bovengenoemde onderzoek was op de locatie nog bebouwing aanwezig. Na sloop van deze bestaande bebouwing dient aanvullend bodemonderzoek (van de bovengrond), op dat deel van het perceel, uitgevoerd te worden.

Aanvullend is in maart 2017 door Rouwmaat een historisch onderzoek<sup>3</sup> (NEN 5725) uitgevoerd om aan te tonen of er in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden die aanleiding geven tot het uitvoeren een nieuw verkennend bodemonderzoek. De gehele locatie kan op basis van het onderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Tevens zijn bij de uitvoering van het eerder verrichte onderzoek geen verontreinigingen aangetroffen. Ook zijn er geen gegevens naar voren gekomen die wijzen op bodembedreigende activiteiten in de tussentijdse periode (2010-heden), hiermee worden de resultaten van het reeds uitgevoerde verkennend bodemonder-

---

<sup>2</sup> Öko-Care B.V. Adviesbureau voor milieumanagement (2012). Verkennend Bodemonderzoek voor de locatie Margrietstraat 7 te Haps. RS9354B.DOC. 6 september 2012.

<sup>3</sup> Rouwmaat groep (2017). Historisch onderzoek. Margrietstraat 7 te Haps. Projectnummer: MT-17045. 24 maart 2017.

zoek als representatief geacht. Voor een volledig beeld van de bodemkwaliteit dient echter na de sloop van de bestaande bebouwing in het plangebied aanvullend bodemonderzoek van de bovengrond op dit deel van het perceel te worden uitgevoerd.

Daarnaast is uit voorgaand onderzoek gebleken dat de bovengrond plaatselijk matig tot uiterst puinhoudend is. Deze (half)verhardingslaag is niet onderzocht. Formeel gezien maakt het aantreffen van puin het plangebied asbestverdacht.

Het onderzoek van Rouwmaat concludeert dat na de sloop van de bedrijfsbebouwing zowel een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de bebouwing als een verkennend asbestonderzoek voor het gehele plangebied moet plaatsvinden.

#### Conclusie

In het kader van de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen geldt als voorwaarde dat het verkennend bodemonderzoek en het verkennend asbestonderzoek in het plangebied dient te hebben plaatsgevonden. Daarmee is het aspect bodem voldoende geborgd en vormt het geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

### **4.2.2 Bedrijven en milieuzonering**

#### Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu kan worden bereikt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'<sup>4</sup> als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de omgevings- en gebiedstypen 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

---

<sup>4</sup> VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.



### Toetsing

Met dit plan worden nieuwe, gevoelige functies mogelijk gemaakt in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. In de omgeving van het plangebied is voornamelijk de woonbestemming terug te vinden waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie getypeerd wordt als een 'rustige woonwijk'. Het dichtstbijzijnde bedrijf (autochadebedrijf) ligt op ruim 60 meter van het plangebied en kent milieucategorie 2. De richtafstand voor bedrijven met een milieucategorie 2 in een rustige woonwijk is 30 meter. Daarmee wordt met voorliggend plan ruimschoots aan de richtafstand voldaan. Om die reden wordt geconcludeerd dat voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende bedrijven niet in hun (ontwikkelings-)mogelijkheden beperkt.

### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.2.3 Externe veiligheid**

### Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

#### Toetsing

Voor het in beeld brengen van het aspect externe veiligheid is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart. Hieruit is gebleken dat er geen stationaire en/of mobiele bronnen met gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Daarnaast worden met de uitvoering van dit plan geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt.

#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering op voor de uitvoering van het plan.

### **4.2.4 Geluid**

#### Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

#### Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen). Aangezien het plangebied op circa 300 ligt van de provinciale weg N264, ligt het niet binnen een onderzoekzone van een weg. De wegen rondom het plangebied hebben een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur en zijn volgens de Wgh daarom uitgesloten van akoestisch onderzoek. Het betreffen rustige woonstraten zonder doorgaand verkeer. Daarmee geldt de verwachting dat er geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden.

#### Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan.

### **4.2.5 Luchtkwaliteit**

#### Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau

voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor  $PM_{10}$  wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor  $PM_{2,5}$  wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor  $NO_2$  en  $PM_{10}$  betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal  $1,2 \mu g/m^3$  verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

#### Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van 19 woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Bovendien geldt dat er plannen zijn voor een randweg rondom Haps. Daarmee is de verwachting dat er minder verkeer door de kern zal komen en de luchtkwaliteit op lange termijn ter plaatse zal verbeteren. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

#### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 4.3 Omgevingsaspecten

### 4.3.1 Archeologie

#### Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

#### Toetsing

In het vigerende bestemmingsplan 'Haps' geldt ter plaatse een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Hieruit volgt dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter een archeologisch onderzoek moet aantonen dat de archeologische waarden van de gronden, die door de ruimtelijke ontwikkeling worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld.

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van 19 woningen die gezamenlijk de oppervlaktegrens van 2.500 m<sup>2</sup> niet overschrijden. Dit betekent dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is voor onderhavige ontwikkeling.

#### Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.3.2 Cultuurhistorie

#### Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

#### Toetsing

Na raadpleging van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. In voorliggend plan wordt voor wat betreft architectuur aangesloten op de architectuur van stationsgebouwen als verwijzing naar de voormalige spoorlijn die bekend staat als het 'Duits lijntje'. Van mogelijke aantasting van eventueel cultuurhistorische waarden is daarom geen sprake.

#### Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.3.3 Flora en fauna

#### Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing worden verkregen.

#### Toetsing

In februari 2017 is door SAB een quick scan natuur<sup>5</sup> uitgevoerd. In deze quick scan is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van het onderzoek besproken.

#### *Gebiedsbescherming*

Uit het onderzoek blijkt dat er een aantal Natura 2000-gebieden binnen een straal van 10 kilometer rond het plangebied liggen. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is het echter niet te verwachten dat deze een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden zal hebben. Een voortoets Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Tevens blijkt dat het plangebied niet in een tot het Natuurnetwerk Nederland aangewezen gebied ligt. De ligging van deze gebieden vormt daarom geen beperking voor de beoogde ontwikkelingen.

#### *Soortenbescherming*

Met behulp van verspreidingsgegevens van plant- en diersoorten van de Nationale Databank Flora en Fauna en een veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat op voorhand niet kan worden uitgesloten dat het plangebied behoort tot de broeden leefomgeving van de huismus. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van de huismus dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Ten aanzien van andere beschermde plant- en diersoorten wordt geconcludeerd dat er geen essentiële elementen van beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied zijn te verwachten.

#### *Nader onderzoek huismus*

In het plangebied is door SAB nader onderzoek<sup>6</sup> verricht naar de huismus. Uit dit onderzoek is gebleken dat het groen in het plangebied een essentiële functie (beschutting en voedsel voor jonge huismussen) voor de rondom het plangebied nestelende huismussen vervult.

In het plangebied zullen de sportschool en het aanwezige groen respectievelijk gesloopt en geroid worden. Daarmee gaat het groen verloren dat als essentiële be-

---

<sup>5</sup> SAB (2017). Quick scan natuur. Haps, Vivellihof. Projectnummer: 160425. 23 februari 2017.

<sup>6</sup> SAB (2017). Nader onderzoek huismus, Wet natuurbescherming. Haps, Vivellihof. Projectnummer: 160426. 2 mei 2017.

schutting en foerageergebied voor de huismus dient. Zonder aanvullende maatregelen is dan sprake van een overtreding Wet natuurbescherming. Om deze overtreding te voorkomen, dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden.

#### *Mitigatieplan huismus*

Uit het nader onderzoek is gebleken dat in het plangebied essentiële groen aanwezig is dat beschutting en voedsel biedt voor de huismus. Het goed functioneren van de jaarrond beschermde nesten van de huismus in de directe omgeving is hiervan afhankelijk. Indien door de geplande werkzaamheden en/of het verwijderen van het essentiële groen de functionaliteit van de huismusnesten negatief wordt beïnvloed is mogelijk sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming. Mitigerende maatregelen zijn noodzakelijk om een dergelijke overtreding te voorkomen. Daarom is door SAB een mitigatieplan<sup>7</sup> opgesteld wat uiteenzet welke mitigerende maatregelen getroffen moeten worden.

Door het treffen van voldoende mitigerende maatregelen kan voorkomen worden dat met de geplande handelingen sprake is van een overtreding van de Wet natuurbescherming. De provincie Noord-Brabant acht het dan niet noodzakelijk om een ontheffing Wet natuurbescherming aan te vragen. Het mitigatieplan zet uiteen, dat met de geplande ruimtelijke ontwikkeling altijd voldoende dekking en voedsel aanwezig zal zijn in tijdelijke of permanente vorm. Voor de nadere details van de mitigerende maatregelen wordt verwezen naar het mitigatieplan die als bijlage is toegevoegd aan deze toelichting. Als aan de voorwaarden uit dit plan wordt voldaan, worden voldoende mitigerende maatregelen getroffen en is een ontheffing Wet natuurbescherming dan ook niet noodzakelijk.

#### *Broedperiode*

Van alle van nature in Nederland in het wild levende vogels mag het nest tijdens het broeden (van start van nestbouw tot en met het uitvliegen van de jongen) niet worden beschadigd of vernield. De broedperiode waarin de meeste vogelsoorten broeden, loopt globaal van half maart tot half augustus, maar ook broedgevallen buiten deze periode zijn gewoon beschermd.

Uit de quick scan natuur blijkt dat in en direct rond het plangebied vogels kunnen gaan broeden. Geadviseerd wordt daarom om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Ook zullen vogels in en direct rond het plangebied geen nest bouwen, omdat te veel verstoring aanwezig is.

Indien de werkzaamheden echt in de broedperiode gestart moeten worden, is nader onderzoek naar broedende vogels noodzakelijk. Kort voor de start van de werkzaamheden dient dan door een ecooloog met kennis van vogels door middel van één veldbezoek onderzocht te worden of broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn. Als deze niet aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden starten. Als wel een broedende vogel aanwezig is, mogen de werkzaamheden niet starten. Er dient dan met een ecooloog met kennis van vogels naar een oplossing gezocht te worden.

---

<sup>7</sup> SAB (2017). Mitigatieplan huismus. Haps, Vivellihof. Kenmerk: GEST/HEND/160425.01. 30 augustus 2017.

### Zorgplicht

Iedereen neemt voldoende zorg in acht voor alle natuur en in het wild levende dieren, planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, hij deze handeling daarom niet uitvoert, of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zoveel mogelijk te voorkomen. Probeer bijvoorbeeld bij de ruimtelijke ingreep zoveel mogelijk bomen, struiken en overig groen te behouden. Werken buiten de winterperiode voorkomt dat dieren die in winterrust zijn verstoord of gedood worden.

### Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt, met inachtneming van het mitigatieplan voor de huismuis, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 4.3.4 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Ontsluiting van het plangebied gebeurt via de Margrietstraat en Beatrixlaan. Het extra verkeer als gevolg van dit plan kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Margrietstraat en Beatrixlaan. Ook is de verkeersveiligheid niet in het geding.

### Parkeren

De gemeente Cuijk hanteert sinds juni 2016 'Parkeernota gemeente Cuijk 2016-2023' ten behoeve van het bepalen van de parkeerbehoefte bij ruimtelijke ontwikkelingen. Uit deze parkeernota volgen de navolgende parkeernormen:

Parkeernormen WONEN							
Type WONING	Gebied	Centrum	Schil/overloop	Rest beb. kom	Buitengebied	Eenheid	Aandeel bezoek
Koopwoningen							
Vrijstaand		1,8	2,1	2,3	2,4	woning	0,3/woning
Twee-onder-één-kap		1,7	2	2,2	2,2	woning	0,3/woning
Rijtjeshuis (tussen-/hoekwoning)		1,5	1,8	2	2	woning	0,3/woning
Appartement-duur		1,6	1,9	2,1	2,1	woning	0,3/woning
Appartement-middenprijs		1,4	1,7	1,9	1,9	woning	0,3/woning
Appartement-goedkoop		1,3	1,4	1,6	1,6	woning	0,3/woning
Huurwoningen							
Vrije sector		1,5	1,8	2	2	woning	0,3/woning
Sociale huur		1,3	1,4	1,6	1,6	woning	0,3/woning
Appartement-duur		1,4	1,7	1,9	1,9	woning	0,3/woning
Appartement-midden/goedkoop		1,1	1,2	1,4	1,4	woning	0,3/woning
Aanleunwoningen		1,1	1,1	1,2	1,2	woning	0,3/woning
Kamer		0,5	0,6	0,7	0,7	woning	0,2/woning

Parkeernormen gemeente Cuijk (Bron: gemeente Cuijk).

parkeervoorziening	Theorie	Berekening	Opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5,0 m diep en 2,5 m breed
lange oprit zonder garage / carport	2	1	oprit min. 10,0 m diep en 2,5 m breed
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 5,0 m diep en 4,5 m breed
garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	garage min. 5,0 m diep en 2,8 m breed
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	garage min. 5,0 m diep en 2,8 m breed
garage met enkele oprit	2	1	oprit min. 5,0 m diep en 2,5 m breed
garage met lange oprit	3	1,3	oprit min. 10,0 m diep en 2,5 m breed
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 5,0 m diep en 4,5 m breed

*Indicatieve factoren voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen bij woningen (Bron: gemeente Cuijk).*

Op basis van het bovenstaande uit de gemeentelijke parkeernota volgt dat er 38 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Daarvan zullen 23 parkeerplaatsen op het binnenterrein worden gerealiseerd, 5 in het openbaar gebied aan de Margrietstraat en de overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Met de parkeerregeling zoals opgenomen in de regels van dit wijzigingsplan is gewaarborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen, conform het gemeentelijk parkeerbeleid.

#### Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **4.3.5 Water**

#### Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets.

#### Beleid Waterschap Aa en Maas

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. In de keur van het waterschap is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of; de toename van het verhard oppervlak maximaal 2.000 m<sup>2</sup> is, of; de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- De toename van het verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

**Benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06.**

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;



- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m<sup>2</sup> of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist.

#### Beleid Gemeente Cuijk

Het waterbeleid van de gemeente Cuijk is opgenomen in het Waterplan Land van Cuijk. De meest relevante aspecten zijn hieronder opgenomen:

- Bij nieuwe plannen dient onderzocht te worden hoe kan worden omgegaan met het schone regenwater: hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer.
- Er mag door de ontwikkeling geen hydrologische verslechtering en of knelpunten ontstaan.
- Watervoorzieningen dienen gecombineerd te worden met andere functies. Voorbeelden zijn waterspeelplekken of groenvoorzieningen met een waterbergende functie.

#### Toetsing

In februari 2017 is door Econsultancy een watertoets<sup>8</sup> uitgevoerd waarin is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders. Navolgend worden kort de conclusies van het onderzoek uiteengezet.

In de beoogde situatie bedraagt het totaal verhard oppervlak circa 2.495 m<sup>2</sup>, in de huidige situatie gaat het om een totaal van circa 1.910 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak.

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten, maar separaat binnen het plangebied worden verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn. De wateropgave als gevolg van het plan bedraagt 150 m<sup>3</sup>. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.

#### Conclusie

Met de uitvoering van bovengenoemde uitgangspunten vormt het aspect water geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

---

<sup>8</sup> Econsultancy (2017). Watertoets Herontwikkeling Vivelli Healthclub Margrietstraat te Haps. Rapportnummer: 3421.001. 13 april 2017.

## 5 Wijze van bestemmen

De grondslag voor dit wijzigingsplan wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Haps' van de gemeente Cuijk. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en wethouders om onder voorwaarden de huidige bestemming 'Sport' te wijzigen in de bestemmingen 'Groen' en/of 'Verkeer' en/of 'Wonen'.

De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin onderdeel uit van het bovengenoemde bestemmingsplan. Artikel 3.6 lid 1 onder a Wro bepaalt immers, dat wijzigingen worden geacht deel uit te maken van het (bestemmings)plan, met dien verstande, dat zij, zolang en voor zover de bestemming nog niet is verwerkelijkt, kunnen worden herzien op dezelfde wijze als waarop zij tot stand zijn gekomen. Het wijzigingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan.

Voor dit wijzigingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen: 'Wonen', 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. In de regels van dit wijzigingsplan zijn de van toepassing zijn de regelingen uit het 'moederplan' (bestemmingsplan 'Haps') overgenomen.

## **6 Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met deze wijziging en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een exploitatie-overeenkomst met de gemeente wordt dit juridisch vastgelegd. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

## **7 Procedure**

### **7.1 Voorontwerp**

Het voorontwerp wijzigingsplan met bijlagen is op grond van het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening gedurende 4 weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders. Ook is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is de terinzagelegging van het voorontwerp wijzigingsplan kenbaar gemaakt aan:

- 1 Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant;
- 2 Waterschap Aa en Maas;
- 3 Regionale Brandweer Brabant-Noord;
- 4 Rijkswaterstaat;
- 5 Ministerie van Defensie;

In de Nota inspraak en wettelijk vooroverleg, welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen, is een overzicht en beantwoording van de binnengekomen (inspraak)reacties terug te lezen.

### **7.2 Ontwerp**

Overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp wijzigingsplan 'Haps, Vivellihof' met de bijbehorende stukken met ingang van 4 oktober 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegd tot en met 14 november 2017. In de publicatie is bekendgemaakt dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp wijzigingsplan kenbaar kan maken.

Gedurende deze periode zijn een aantal zienswijzen binnengekomen. In de Nota van zienswijzen, welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen, is een overzicht en beantwoording van de binnengekomen zienswijzen terug te lezen. Ook de doorgevoerde wijzigingen in voorliggend plan zijn in deze nota te herleiden.