

# Gemeente Cuijk

## Bestemmingsplan "Haps, Kalkhofseweg 1"

Versie: Vastgesteld d.d. 13 juni 2013



Overzicht van de kern Haps in de gemeente Cuijk met ligging van de planlocatie (Bron: Google)

Onderdelen van dit bestemmingsplan zijn:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

### Overzicht procedure:

	datum	
Concept	Juni	2012
Voorontwerp	September	2012
Ontwerpbestemmingsplan	Februari	2013
Vastgesteld bestemmingsplan	Juni	2013

## Colofon:

### Initiatiefnemers:

De eigenaren: R.M.G.J. Zonnenberg, Kerkstraat 12, 5443 AB te Haps en  
H.A. Zonnenberg, De Schans 38, 5443 PT te Haps.

### Projectleiding gemeente Cuijk:

Mevrouw J. Nootermans, stedenbouwkundige  
Mevrouw A. Hozee, beleidsmedewerker.

### Adviseurs bestemmingsplan:

- Adviseurs voor Milieu en Omgeving, G&O Consult  
Postbus 12, 5845 ZG Sint Anthonis.

0493-597505

Contactpersoon: S. de Crom, adviseur ruimtelijke ontwikkeling.  
en

- Adviesbureau voor stedenbouw en planologie  
Mens en Ruimte Ravenstein  
Postadres: Walstraat 19, 5371 AL Ravenstein  
0486-413692  
Contactpersoon: Wim Walk, stedenbouwkundige.

### Architectuur en bouwprocesbegeleiding

KANTOOR PRINCEN

De Hammen, 5371 MK te Ravenstein  
Contactpersoon: Ing. Wouter Princen.

Projectontwikkeling en bouwmanagement  
VDW-Projecten BV, Veenhof 2249, 6606 DN te Wijchen  
024-64 55 160  
Contactpersoon: Wil van der Wielen

### Digitalisering:

- Adviseurs voor Milieu en Omgeving, G&O Consult  
Postbus 12, 5845 ZG Sint Anthonis.

0493-597505

Contactpersoon: S. de Crom, adviseur ruimtelijke ontwikkeling.

### Bronnen:

Diverse relevante beleidsstukken van betrokken overheden en onderzoeksbureaus.

### Bijlagen: onderzoeksresultaten:

- Bodemonderzoek:

- Watertoets:

- Akoestisch onderzoek:

- Externe veiligheid:

## **Toelichting**

## Inhoud

1 INLEIDING.....	1
1.1 Inleiding .....	1
1.2 Doel van het plan .....	1
1.3 Planontwikkeling .....	2
1.4 Leeswijzer .....	4
1.5 Vigerend bestemmingsplan 'Haps' 2010.....	4
2 BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.1 Algemeen .....	6
2.2 De ruimere omgeving.....	6
2.3 De directe omgeving.....	8
2.4 Kadastrale situatie .....	10
3 BELEIDSKADERS.....	11
3.1 Rijk.....	11
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.3 Regio.....	15
3.4 Gemeentelijk beleid .....	18
4 PLAN- EN PROJECTOMSCHRIJVING .....	21
4.1 Algemeen .....	21
4.2 Inleiding .....	21
4.3 Omschrijving inrichting planlocatie.....	21
4.4 Hoofdopzet architectuur.....	23
4.5 Beeldimpresie architectuur.....	24
4.6 Voorkomen overlast.....	28
5 UITVOERINGSASPECTEN.....	29
5.1 Milieuaspecten.....	29
5.2 Fysieke aspecten .....	36
5.3 Economische aspecten.....	41
5.4 Handhaafbaarheid .....	42
6 JURIDISCHE ASPECTEN.....	43
6.1 Algemeen .....	43
6.2 Toelichting op de verbeelding.....	43
6.3 Toelichting op de planregels .....	43
7 PROCEDURE EN OVERLEG .....	48
7.1 Inspraak en overleg .....	48
7.2 Zienswijze.....	48
BIJLAGEN .....	49

# 1 INLEIDING

## 1.1 Inleiding

De ruimtelijke- en functionele uitstraling van het autoverkooppunt en aanverwante bedrijvigheden aan de Kerkstraat/Kalkhofseweg te Haps heeft voor de aanwonenden en voor de gemeente al sinds lange tijd een ongewenste uitstraling. De initiatiefnemers de buurt en het gemeentebestuur wensen voor dit deel aan de dorpsrand van Haps een passende ruimtelijke- en functionele oplossing. Al sinds 2009 zijn de initiatiefnemers met de gemeente in overleg om op de locatie, voor eigen rekening en risico, meerdere woningen te realiseren. Het gemeentebestuur van Cuijk heeft in beginsel geen bezwaar tegen de herontwikkeling van de locatie met toepassing van een herzieningsplan.

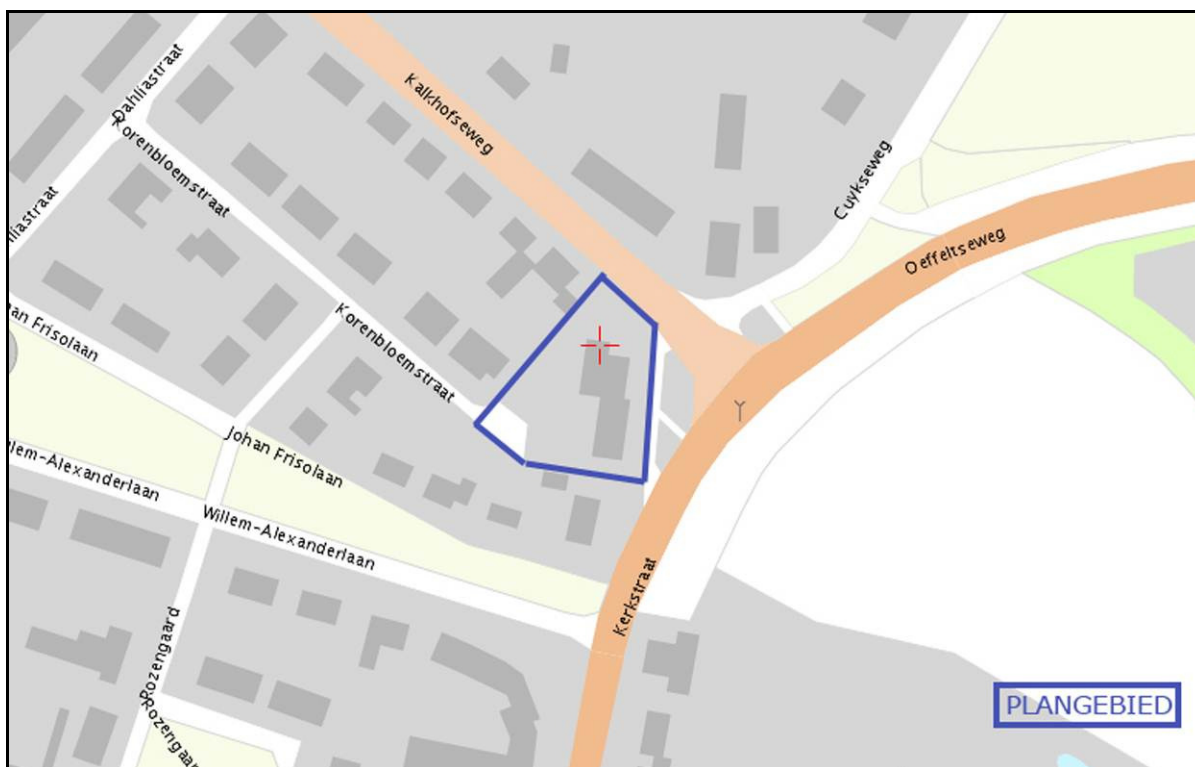
Met het wegnemen van een hinderlijke situatie en het herinrichten van de noordoostelijke rand- zone met woningen wordt de ruimtelijke- en functionele omgeving sterk verbeterd. Tevens kan ruimtelijk- en planologisch invulling gegeven worden aan de gewenste afronding van de kern van Haps zoals bedoeld in het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Haps'.

## 1.2 Doel van het plan

Dit bestemmingsplan vervangt op de locatie aan de Kalkhofseweg / Kerkstraat gelegen bestemmingen zijnde de bestemmingen 'Bedrijfsbestemming' en 'Detailhandel' van het op 31 oktober 2011 vastgesteld bestemmingsplan 'Haps'. Dit bestemmingsplan is vervat in een verbeelding; voorheen de plankaart genoemd, de regels; voorheen de voorschriften genoemd, en een toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheidenlijke bestemmingen in kleur en met aanduidingcoderingen weergegeven. De regels geven per bestemming het gebruik van de gronden en de bebouwingmogelijkheden aan. De verbeelding en regels vormen het juridische deel van het plan. In de toelichting zijn de onderliggende motiveringen voor de toekomstige bestemmingen weergegeven. Ook dient in de toelichting de relevante van belang zijnde informatie te zijn opgenomen. Zo dient o.a. gemotiveerd te worden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding, mogelijke archeologische rudimenten, en de van belang zijnde milieukwaliteitseisen. Tevens dient inzicht gegeven te worden in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, de uitkomsten van de verrichte onderzoeken, een juridische verantwoording, de resultaten van het wettelijk overleg en de inspraak- en zienswijzen op het plan.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor de beëindiging van een bedrijfsbestemming en een detailhandelsbestemming op de hoek Kalkhofseweg/Kerkstraat. Ter vervanging wordt de bouw 12 woningen, in 3 blokken met 2 lagen, onder voorwaarden toegestaan.

De bestaande bouwwerken op de locatie worden gesloopt en heringericht met de functie wonen.



**Figuur 1** Ligging en situatie van de planlocatie aan de noordoostelijke rand van de kern Haps

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een bestemmingsvlak voor een woongebouw juridisch/planologisch mogelijk te maken. Ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vooroverleg noodzakelijk. De resultaten van het overleg zullen verwerkt worden in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd, waarna, na de verwerking van eventuele zienswijzen, het vast te stellen bestemmingsplan wordt opgesteld. Na vaststelling volgt een beroepsperiode. Na het afronden van de beroepsperiode en afhandeling van eventueel binnengekomen beroep, treedt het bestemmingsplan in werking. Hierna kan een omgevingsvergunning (WABO) worden afgegeven.

### 1.3 Planontwikkeling

Voor de vaststelling van het nu vigerende bestemmingsplan 'Haps 2010' gold het bestemmingsplan 'Kom Haps' vastgesteld op 11 november 1997. Het terrein in dit bestemmingsplan is bestemd als "Gemengd gebied" waarbinnen zowel de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden' als 'Wonen' van toepassing is. Binnen deze bestemming mocht 1 woning per bedrijf worden opgericht. In dit nu verouderde bestemmingsplan was een ontheffing opgenomen voor de bouw van nieuwe woningen onder de voorwaarden dat aansluiting moet worden gezocht bij het gemeentelijk woningbouwprogramma en het gewenste bebouwingstype.

Op grond van de laatst gestelde mogelijkheid is in mei 2009 een verzoek tot herontwikkeling ingediend. Daarna is op grond van de inspraakprocedure op het voorontwerpbestemmingsplan 'Haps', (brief: d.d. 11 augustus 2010 onder no.2010-3806) een inspraakreactie ingediend. In haar reactie op de ingediende inspraakreactie concludeerde het gemeentebestuur dat het ingediende verzoek op zichzelf niet concreet genoeg was om het voorstel op wenselijkheid en haalbaarheid te kunnen toetsen omdat daarvoor o.a. in principe geen beleid in het voorontwerpbestemmings-

plan is opgenomen. Kort daarop hebben de eigenaren een schetsplan aan het ambtelijk team voorgelegd welke beoordeeld werd als 'niet in zijn geheel passend in de ruimtelijke dorpse omgeving'.



*Figuur 2 Topografische ligging van de locatie in het noordoosten van de kern Haps*

In maart 2011 is opnieuw contact gezocht met het gemeentelijk team voor een presentatie van een aangepast ontwerp op de locatie. Onze stedenbouwkundige en architect hebben op 21 maart 2011 een oriënterend voortgangsgesprek gehad met uw ambtelijk team. Het daarin voorgestelde ontwikkelingsplan is, weliswaar samengevat, door het ambtelijk team op 18 april 2011 als volgt beoordeeld:

- Stedenbouwkundig schetsplan en rooilijnenbeloop zijn akkoord;
- Inrichting omgeving: aandacht inrichting parkeerplaatsen wordt gewaardeerd;
- Aantal wooneenheden van 14 stuks moet minder;
- Hoogte en breedte t.o.v. omringende bebouwing te fors; het koppellement tussen de blokken is relatief te grofschalig;
- Omdat het verzoek al dateert van 2009. Omdat er destijds een principe-uitspraak door het College tot medewerking is gedaan wordt een aangepast voorstel tegemoet gezien.

Naar aanleiding van de in april 2011 gemaakte opmerkingen van het ambtelijk team en op grond van het besprokene op 07 juli jl. is een aangepast schetsontwerp gemaakt.

Het planvoorstel reageert, ten opzichte van het eerder ingediend ontwerp, in positieve zin op de laatstelijk gestelde gemeentelijke aandachtspunten en opmerkingen van het ambtelijk team zoals, een minder aantal woningen, een verbeterde dorpse uitstraling, een lagere goothoogte en een goed ingerichte parkeervoorzieningen op het achterterrein.

De in hoofdstuk 4 opgenomen ontwerpschetsen voldoen in principe aan de door de gemeente gestelde stedenbouwkundige- en architectonische eisen.





waarbij de bestaande planologische rechten de uitgangsbasis vormen. Als de huidige ruimtelijke situatie afwijkt van de planologische rechten, dan wordt maatwerk geleverd. Daarbij wordt rekening gehouden met de aansluiting op vastgestelde ruimtelijke beleidslijnen.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is op 1 februari 2012 in werking getreden.

In het vastgestelde bestemmingsplan 'Haps 2010' zijn de gronden binnen de planlocatie bestemd voor Bedrijfsdoeleinden (-B-), Detailhandel (-DH-) en Verkeer (-V-).

Daarnaast is over het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde , archeologie 5' en een 'vrijwaringszone'-Radar- opgenomen.

In tegenstelling tot het vorig bestemmingsplan uit 1997 zijn geen bedrijfswoningen toegestaan en er mogen ten dienste van de bestemmingen geen productuitstallingen plaatsvinden langs de openbare weg.

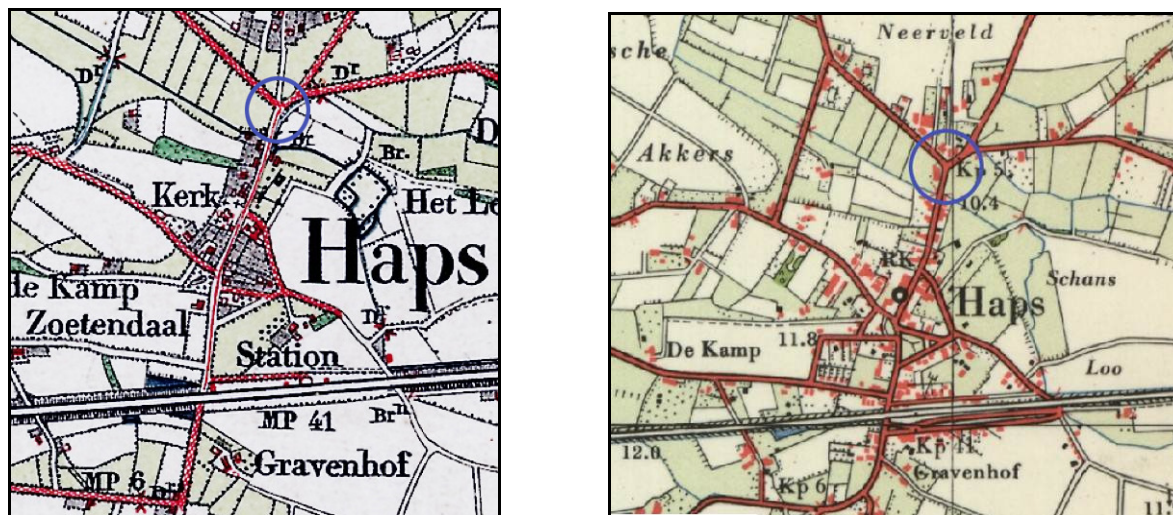
## 2 Bestaande situatie

### 2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de wijdere- en de directe ruimtelijke omgeving van de planlocatie omschreven. De huidige omgeving vormt de basis voor de gewenste nieuwe ontwikkeling. Om de toekomstige ruimtelijke situatie nader te motiveren is het van belang de ontwikkelingsgeschiedenis van de planlocatie in beeld te brengen.

### 2.2 De wijdere omgeving

De planlocatie is gelegen aan de noordoostzijde van de kern Haps. Haps is een kleine kern in het zuiden van de gemeente Cuijk. De ruimtelijke structuur van Haps wordt bepaald door het historische wegenpatroon en de lintbebouwing langs de Kerkstraat en de Beerseweg.



*Figuur 4* Structuur van het lintdorp Haps in 1894 en 1957 met aanduiding ligging van de locatie

De kerk met aangrenzend het kerkhof bevindt zich in het middengedeelte als een herkenbaar punt en markeert het centrum van Haps. Mede door de structurerende werking van de bebouwingslinten heeft Haps een herkenbare stedenbouwkundige structuur. Uitbreiding heeft vooral in westelijke richting plaatsgevonden, tussen de verschillende historische wegen.

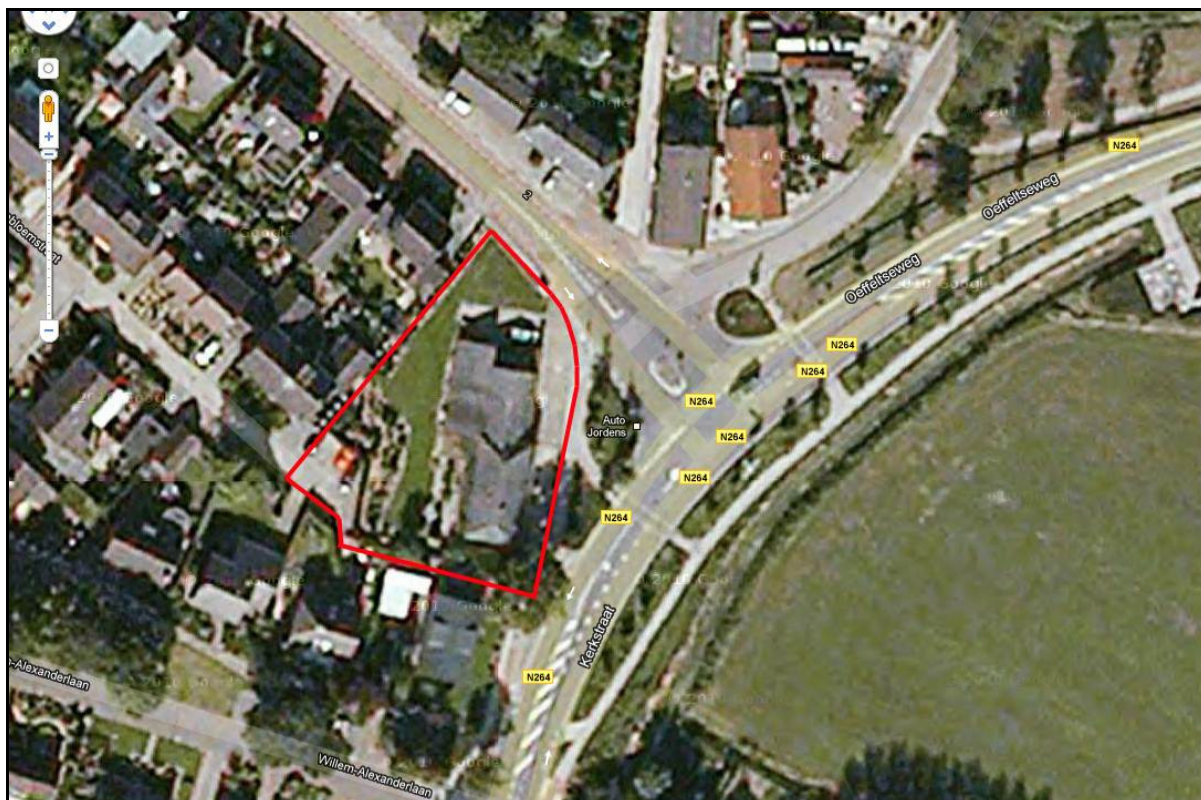
In het zuiden zijn in de structuur nog restanten van de oude spoorlijn, het Duits Lijntje, te zien.



**Figuur 5** Bestaande ruimtelijke structuur van Haps

In Haps is op meerdere plekken cultuurhistorisch waardevolle architectuur te vinden. De stedenbouwkundige opbouw van de historische linten heeft een cultuurhistorische waarde.

In Haps zijn enkele wijken te onderscheiden, namelijk het oude dorp (het centrum van de kern), de Schans, Aalsvoorten en de Bloemenwijk. Grenzen tussen de kern en het buitengebied worden gevormd door de Kalkhofseweg, de Wildsestraat en De Schans. De hoofdinfrastructuur bestaat uit een doorgaande interlokale verbindingsweg in de noord-zuidrichting (Kerkstraat – St- Hubertseweg). Andere belangrijke wegen in de kern zijn de Kampsestraat, de Beerseweg (beiden west-oost), de Burgemeester Moorenstraat (langs oostzijde kern) en de voormalige spoordijk (Bogaertsstraat - Parallelstraat, aan de zuidzijde). Door het gehele Land van Cuijk lopen fiets- en wandelroutes. Deze maken tevens gebruik van de hoofdontsluitingswegen. Belangrijke knooppunten in de kern zijn het Raadhuisplein centraal in de kern, de hoek tussen Kampsestraat-Kerkstraat-Parallelstraat in het zuiden van de kern, en de hoek Kerkstraat-Oeffeltseweg- Cuijksedijk-Kalkhofseweg helemaal in het noorden van de kern.



**Figuur 6** Aanduiding planlocatie aan de noordoostelijke rand van de kern Haps  
(Bron: Google Maps)

### 2.3 De directe omgeving

De locatie is gelegen aan de noordwestzijde van het historische bebouwingslint Kerkstraat/Beerseweg (N264) en binnen het bebouwd gebied van de kern Haps. Voornoemde wegen vormen de hoofdontsluitingsweg binnen de kern. Aan de Kerkstraat zijn de kerk, het oude kerkhof en de belangrijkste bouwwerken die in een relatief open bebouwing zijn gelegen. Van oorsprong eerst als een bebouwingscluster rondom de kerk later, op het einde van de 19e-eeuw, zijn beide stratzijden van de weg als lintbebouwing tot ontwikkeling gekomen.

De bestaande bedrijfsbebouwing op de hoek Kalkhofseweg/Kerkstraat is als bedrijf met woonhuis aan het einde van de 19e-eeuw opgericht. Aan de noordzijde van de planlocatie is de Kalkhofseweg gelegen. Deze weg behoort eveneens tot het oorspronkelijke wegenstelsel van Haps. Nu vormt de Kalkhofseweg een ontsluitingsfunctie van de zuidelijk gelegen woonbuurten naar de hoofdontsluitingsweg Oeffeltseweg (N264) en verbindt Haps met Beers en Oeffelt.



Autoverkoop tegen de woon-achtererven aan de Kalkhofseweg en Korenbloemstraat



Autoverkoop en uitstalling detailhandel tegen woon(zij)-erf aan de Kalkhofseweg

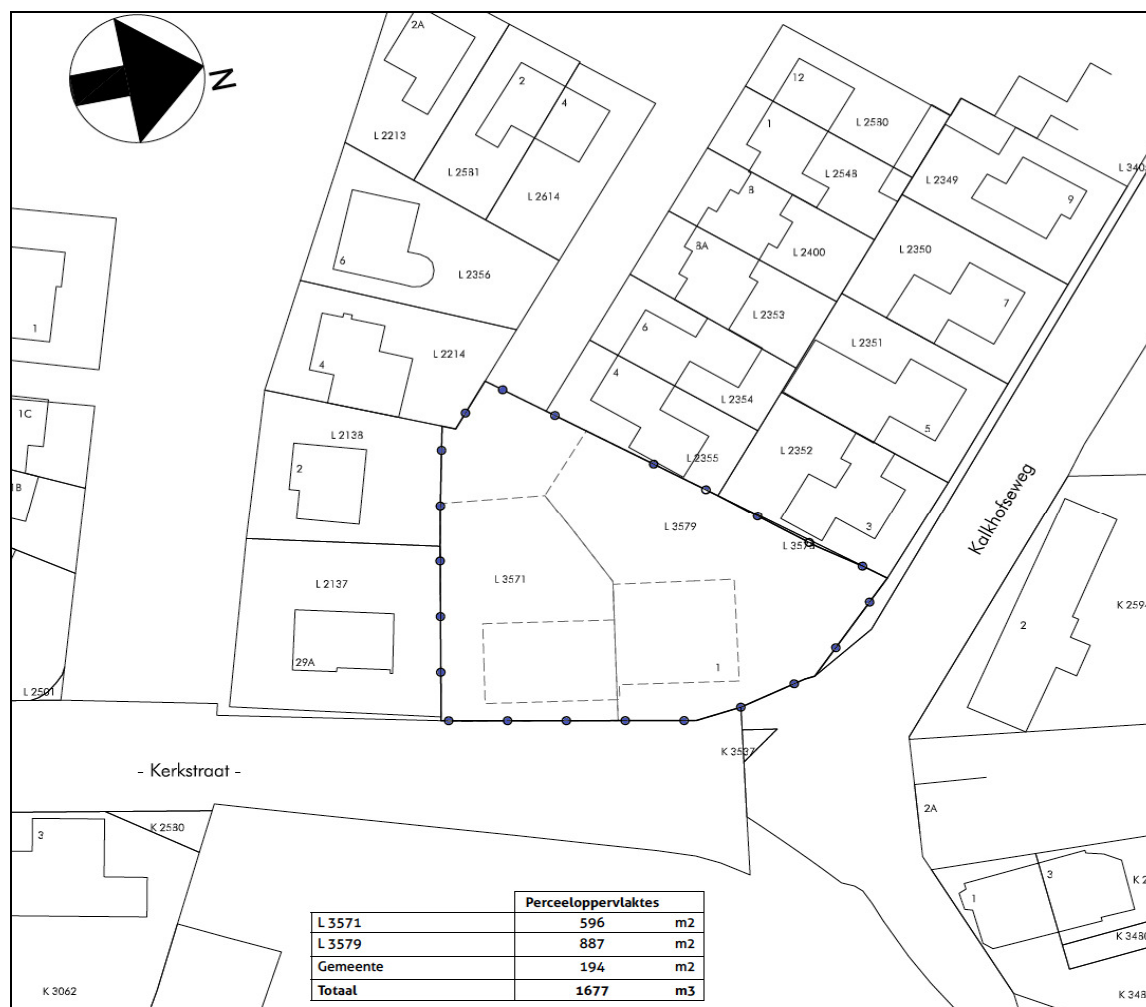
**Figuur 7** Foto's omgeving autoverkooppunt en detailhandel nabij Kerkstraat / Kalkhofseweg te Haps

De 'kop' van de Kalkhofseweg/Oeffeltseweg is aan twee zijden bebouwd. Hier is nog enige bedrijvigheid aanwezig. De noordzijde van de Kalkhofseweg vormt tevens de noordelijke grens van de bebouwde kom van het dorp. De zuidzijde van de Kalkhofseweg is, op relatief smalle percelen, met vrijstaande woningen bebouwd en dateren uit de jaren 70- en 80- van de vorige eeuw.

Tegenover de planlocatie is het open buitengebied met weilanden gelegen wat de locatie als een zeer aantrekkelijke woonplek maakt.

Ter beveiliging van het langzaam verkeer is, parallel aan de voorzijde van het bedrijfserf, in de richting van het centrum, over een korte afstand een fietspad met een oversteekpunt naar het vrij-liggend fietspad langs de Oeffeltseweg aangelegd. Het fiets/voetpad wordt begeleidt met een groenstrook en met (jonge-) bomen. In het openbaar gebied, aan de zuidoostzijde van het plangebied, staat aan de Kerkstraat een zogenoemde monumentale boom met een kruindiameter van ca. 5 meter. De boom moet worden gehandhaafd.

## 2.4 Kadastrale situatie



**Figuur 8** Kadastrale situatie en ligging van de nieuwbouwlocatie

De locatie is kadastraal bekend als: Cuijk/ Haps, sectie L, nummer 3571 en is ca. 596 m2 groot en sectie L, no. 3579 en is ca. 887 m2 groot.

## 3 BELEIDSKADERS

### 3.1 Rijk

#### 3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is begin 2012 in werking getreden en geeft de ambities weer voor Nederland tot 2040. De geformuleerde ambities spelen in op de (inter)nationale ontwikkelingen welke effecten hebben op ruimtelijke en mobiliteitsopgaven in Nederland. In het SVIR worden van volgende ambities neergelegd:

- Nederland behoort in 2040 tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende) logistieke verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.
- De gebruikers van de wegen, spoorwegen en vaarwegen beschikken in 2040 over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.
- De woon- en werklocaties in steden en dorpen sluiten in 2040 aan op de (kwantitatieve) vraag en locaties voor transformatie en herstructurering worden zoveel mogelijk benut.
- Nederland biedt in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Daarnaast is Nederland in 2040 blijvend beschermd tegen overstromingen en heeft Nederland nog steeds de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden en een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt.
- Nederland kent in 2040 een robuust internationaal energienetwerk en de energietransitie is substantieel ver gevorderd.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het op 30 december 2011 in werking getreden Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro) beschrijft een aantal projecten en stel per project regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Voorlopig zijn de volgende zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en Waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Binnenkort worden hieraan toegevoegd:

- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorzieningen
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied.

### **3.1.3 nationaal waterbeleid**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

De klimaatverandering en de daarmee samenhangende stijging van de zeespiegel, nattere winters en hogere neerslagintensiteiten in de zomerperioden vragen, een ander waterbeheer in de 21e eeuw en meer ruimte voor water. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten spraken in het Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel (2008) af dat de regionale watersystemen in 2015 op orde moeten zijn. Samenwerking en afstemming tussen de overheden is hierbij erg belangrijk. In het NBW is afgesproken dat water een medesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem 'op orde' moet worden gebracht. Dit betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

Een bijlage bij het NWP is het stroomgebiedbeheerplan (SGBP) voor de Maas. Dit beheerplan geeft onder meer een beschrijving van het stroomgebied Maas, de doelen voor de oppervlakte- en grondwaterlichamen en een samenvatting van de maatregelen die genomen gaan worden.



### 3.1.4 het nationaal milieubeleidsplan 4 (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan wordt voor zeven grote milieuproblemen beschreven dat over dertig jaar forse moeilijkheden worden verwacht wanneer nationaal en internationaal ingrijpen uitblijft:

- Verlies aan biodiversiteit
- klimaatverandering
- overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen
- bedreigingen van de gezondheid
- bedreigingen van de externe veiligheid
- aantasting van de leefomgeving
- mogelijk onbeheersbare risico's.

In NMP4 licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een einde maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Volgens het NMP moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

### 3.1.5 Conclusie

Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen duidelijk in een structuurvisie te definiëren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daartoe op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. De Structuurvisie, in werking getreden op 1 januari 2011, geeft aan hoe de provincie omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

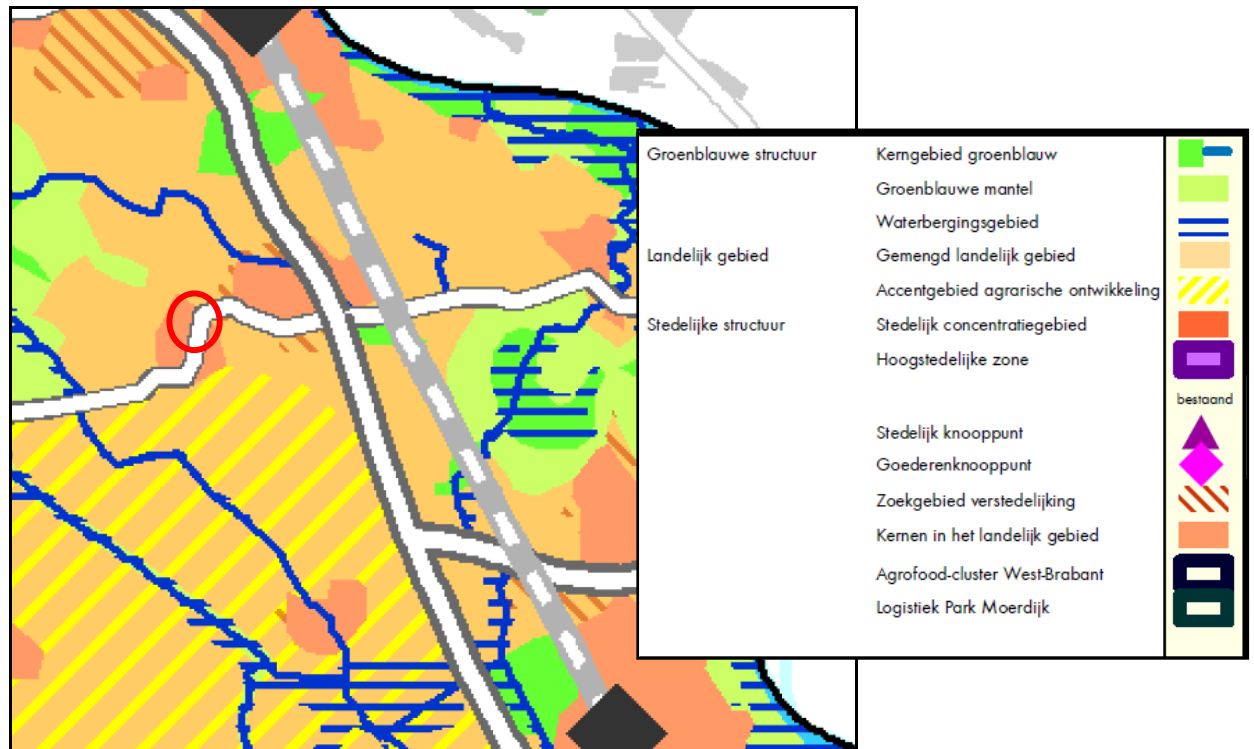
Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze ruimtelijke belangen en keuzes zijn in deel B in vier structuren geordend:

1. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden waaronder de ecologische hoofdstructuur en bestaat voornamelijk uit waterlopen, bos- en natuurgebieden.  
*Doel:* het positief ontwikkelen van de biodiversiteit, het robuust en veerkrachtig maken van de groenblauwe structuur, het versterken van de natuurlijke basis en landschappelijke contrasten.
2. Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur en biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.  
*Doel:* ruimte bieden voor een breed georiënteerde plattelandseconomie en agrarische ontwikkeling, het garanderen van een duurzame ontwikkeling van de agrarische sector en versterken van het landschap.
3. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De vijf grote steden (Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond) zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant en vormen samen het stedelijk netwerk Brabantstad.

*Doel:* het concentreren van verstedelijking, inspelen op demografische ontwikkelingen, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

4. De infrastructuur van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een fijnmazig en samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen.

*Doel:* een betere verknoping van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen en het bevorderen van de bereikbaarheid.



**Figuur 9** Uitsnede structuurkaart

### 3.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft daartoe een Verordening Ruimte opgesteld, de juridische vertaling van de Structuurvisie. De op 8 maart 2011 in werking getreden Verordening bevat regels die de gemeente in acht moet nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

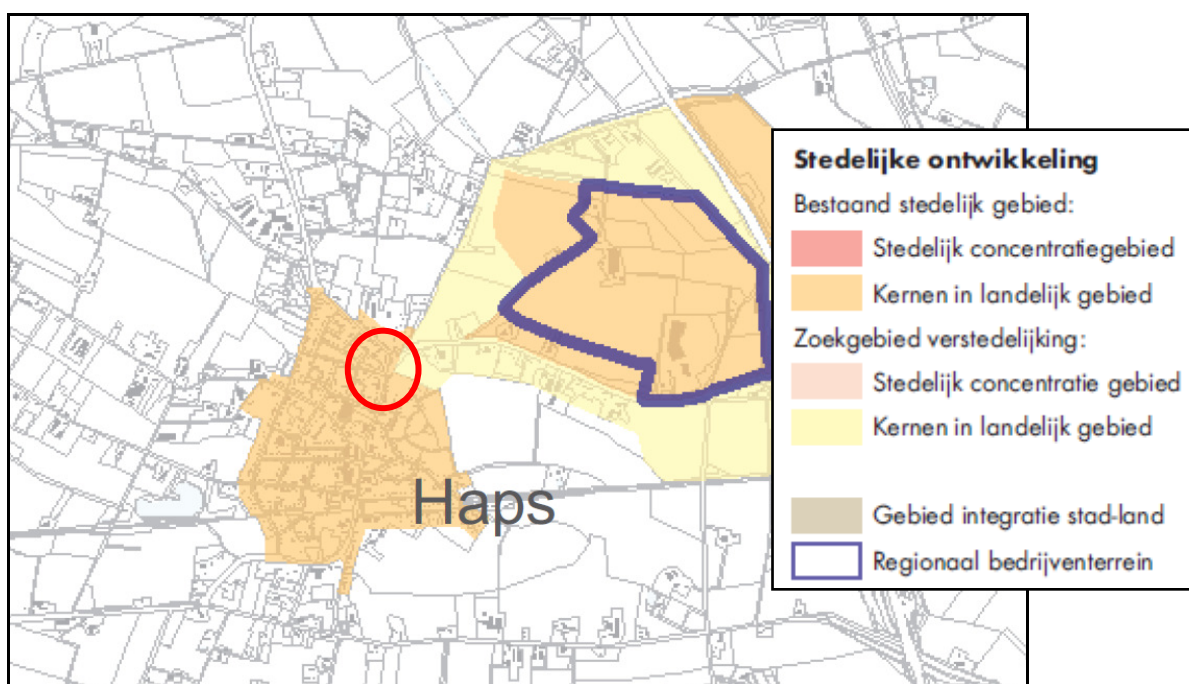
De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van een zorgvuldig gebruik te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering op of hergebruik binnen bestaand bebouwd gebied. Ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik als gevolg van de verwachting dat een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijven in de nabije toekomst hun bedrijfsvoering beëindigen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wil de provincie verder dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

#### *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het

buitengebied niet te voorkomen is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. De achterliggende gedachte was dat de realisering van stedelijke functies in het buitengebied, zoals woongebieden en bedrijventerreinen, altijd ten koste gaat van de groene ruimte in het buitengebied. In de Verordening Ruimte is deze rood-met-groen-koppeling verruimd naar alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

In dit geval is er sprake van hergebruik binnen het bestaand stedelijk gebied, waarmee het passend is binnen de Verordening ruimte 2011 van de provincie Noord-Brabant (zie figuur 7).



**Figuur 10** Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling Verordening ruimte Noord-Brabant

### 3.2.3 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Op 20 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

### 3.2.4 Conclusie

Het provinciaal beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

## 3.3 Regio

### 3.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015 waterschap Aa en Maas

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Binnen het beheergebied is het waterschap verantwoordelijk voor het waterbeheer, het waterkeringenbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. De beleidsuitgangspunten en principes die het daarbij hanteert, staan in het waterbeheerplan. De volgende maatschappelijke doelstellingen voor water zijn geformuleerd:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

### **3.3.2 regionaal convenant duurzaam bouwen 2009-2012**

Sinds 2006 kent de regio Noordoost Brabant een regionaal convenant Duurzaam Bouwen.

In januari 2009 is het tweede regionaal convenant Duurzaam Bouwen ondertekend.

Het belangrijkste verschil met het vorige convenant is dat het huidige convenant (2009-2012) niet meer is gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, maar op GPR-gebouw 1. Het is een aansprekend instrument dat voor de ontwikkelaar van bouwwerken veel informatie en flexibiliteit geeft. Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met zeven woningcorporaties in de regio Noordoost Brabant, dertien gemeenten en de lokale vertegenwoordiging van Bouwend Nederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven). Het convenant bevat ambities voor gemeenten en externe bouwpartijen zoals de woningcorporaties in de regio en Bouwend Nederland.

### **3.3.3 Regionale beleidsvisie Externe Veiligheid Land van Cuijk (2009)**

Samen met de gemeenten in het Land van Cuijk is een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De gemeente Cuijk heeft de beleidsvisie externe veiligheid op 3 februari 2009 vastgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de vijf gemeenten. In 2011 is de huidige beleidsvisie geactualiseerd en zal voor de komende periode (2011-2014) een nieuw uitvoeringsprogramma worden opgesteld. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

### **3.3.4 StructuurvisiePlus Land van Cuijk**

De StructuurvisiePlus Land van Cuijk (december 2000) is de gezamenlijke visie van de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en St. Hubert en Sint Anthonis alsmede de provincie Noord-Brabant op de ruimtelijke ordening in het Land van Cuijk. De visie heeft tot doel te functioneren als een duurzaam en kwalitatief georiënteerd kader, waarmee de ruimtelijke ontwikkelingen in het Land van Cuijk zowel op korte, middellange als lange termijn kunnen worden gestuurd. Aandacht wordt geschonken aan de ruimtelijke vraagstukken met betrekking tot wonen, werken, recreatie, landschap en ecologie, landbouw en hydrologie.

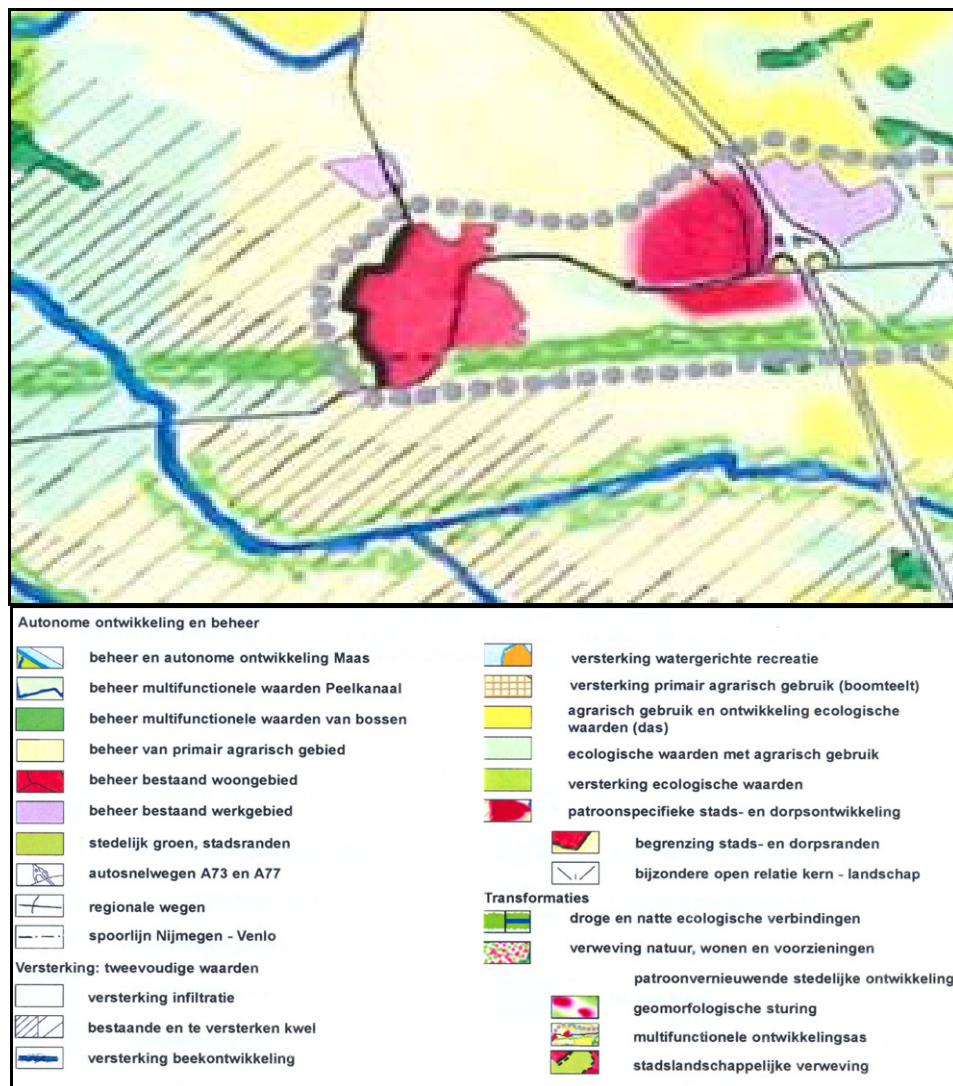
Met betrekking tot het ruimtegebruik in de kernen geldt dat intensivering van het ruimtegebruik in het actieprogramma voor de ontwikkelingsstrategie 2000-2010 is opgenomen. In het geval van verdichting mogen de kenmerkende eigenschappen en kwaliteiten van de dorpsstructuur niet worden aangetast. Tevens kunnen de mogelijkheden van revitalisering, herstructurering en efficiënt ruimtegebruik worden onderzocht.

Bij de ontwikkeling van nieuwe locaties (dit geldt voor zowel de locaties die reeds in het bestemmingsplan zijn voorzien, als nieuw aan te wijzen gebieden) dient rekening te worden gehouden met de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, zoals die op de geomorfologische en cultuurhistorische interpretatiekaart in de structuurvisiePlus zijn aangeduid.

---

<sup>1</sup> Licenties voor GPR gebouw zijn aan te vragen bij de gemeente.

De kleinen kernen kunnen in principe alleen op zeer kleinschalige manier bouwen voor de lokale behoefte. Slechts op basis van goede stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten kan uitbreiding in overweging worden genomen. In sommige gevallen zal er voor kunnen worden gekozen om in principe geen uitbreidingsmogelijkheden meer beschikbaar te stellen.



**Figuur 11** uitsnede StructuurvisiePlus Land van Cuijk Woningbouw

Kleine kernen, zoals Haps, krijgen beperkte mogelijkheden om uit te breiden. Woningbouw is in ieder geval mogelijk via intensivering van de bestaande bebouwingsstructuur. Daarnaast geldt voor Haps dat eventuele uitbreidingsmogelijkheden moeten passen in de typerende visueel-ruimtelijke en functioneelruimtelijke patronen of dienen bij te dragen aan het versterken van het patroon.

Dit plan ziet toe op de realisatie van 12 woningen, door intensivering van de bestaande bebouwingsstructuur.

### 3.3.5 Conclusie

Het regionale beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Gemeentelijk waterplan

Het Waterbeheerplan is 13 november 2009 door het Algemeen Bestuur vastgesteld en is geldig van 22 december 2009 tot 22 december 2015. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben op 21 december goedkeuring aan het plan gegeven. In het plan is op hoofdlijnen opgenomen wat het waterschap in de periode 2010 – 2015 gaat doen. Het plan is daarmee koersbepalend voor de activiteiten die het waterschap uitvoert.

De lange termijn doelstellingen heeft het waterschap als volgt geformuleerd, verdeeld over 4 thema's:

**Veilig en bewoonbaar** Het beheergebied is veilig tegen overstromingen door de Maas. Dit dankzij goed ingerichte en beheerde waterkeringen. Langs de rivier en de dijk is voldoende ruimte gereserveerd om de kans op een overstroming ook in de toekomst klein te houden. In het achterland zijn nieuwe kwetsbare landgebruikfuncties niet in gebieden geplaatst met relatief hoge overstromingsrisico's of de wijze van bouwen is daarop aangepast. Het watersysteem heeft voldoende veerkracht om verdere klimaatwijzigingen op te kunnen vangen. De benodigde ruimte voor water vormt geen hindernis voor de verdere ontwikkeling van de regio. Dit door het inventief combineren van verschillende functies en het slim sturen in vasthouden, bergen en afvoeren van water. Het optreden van wateroverlast is tot een minimum beperkt door een goede combinatie van beheer- en inrichtingsmaatregelen. Ook de beekdalen worden benut om overtollig water op te vangen. Het grondgebruik in de beekdalen is daarop afgestemd.

#### *Voldoende water*

Ondanks de drogere zomers is het nog steeds goed boeren. Regenwater wordt zo lang mogelijk vastgehouden door de bufferfunctie van het grondwater optimaal te benutten. Kwalitatief goed Maaswater is beschikbaar om in tijden van watertekort droogteschade zoveel mogelijk te kunnen beperken. Op de hoger gelegen gebiedsdelen is het grondgebruik aangepast zodat bij waterschaarste de economische schade beperkt blijft. De natuur is niet meer verdroogd doordat natuurdoelstellingen en het watersysteem goed op elkaar afgestemd zijn.

#### *Schoon water*

De kwaliteit van het oppervlaktewater is goed. Het water is nog steeds belast met voedingsstoffen, maar dankzij de veerkracht van het systeem leidt dit niet tot problemen. Veel oppervlaktewateren hebben dan ook een recreatieve bestemming. De afvalwaterketen wordt in nauwe samenwerking met gemeenten als één geheel beheerd. Het waterschap is internationaal kennismakelaar voor zijn partners in de waterketen. Door de inzet van nieuwe processen en technieken is het water na zuivering schoner. Het verbruik van grondstoffen en energie is flink teruggebracht mede dankzij de optimalisatie van de energieopwekking uit zuiveringslib en het terugwinnen van grondstoffen uit afvalwater.

#### *Natuurlijk en recreatief water*

Het watersysteem vormt een goede leefomgeving voor plant en dier. Beeksystemen meanderen tussen vooraf bepaalde grenzen die aansluiten bij de mogelijkheid die de verschillende ruimtelijke functies bieden. Het aantal stuwen is aanzienlijk afgenomen. De vispopulatie is gezond mede dankzij de mogelijkheden voor vistrek. Het oppervlaktewater in het stedelijk gebied draagt bij aan een mooie en prettige leefomgeving. Knelpunten als gevolg van riooloverstorten, blauwalgen en botulisme doen zich niet meer voor.

Voor onderhavig plan is vooral van belang hoe het hemelwater geïnfiltreerd wordt, dat neerslaat op de nieuwe erfverharding en dakoppervlakken. In hoofdstuk 4 zal nader worden uitgewerkt hoe in hemelwaterinfiltratie is voorzien.

### **3.4.3 Welstandsnota 2009**

Op 21 juni 2012 heeft er overleg plaatsgevonden met de welstandscommissie. Op 21 juni jl. is een architectonisch schetsplan aan de Commissie Welstand voorgelegd en, op enkele detailleringen- en materialiseringsaspecten na, is het schetsplan in principe goedgevonden. Met deze goedkeuring kan gesteld worden dat het plan voldoet aan de Welstandsnota 2009. Een definitief ontwerp zal mettertijd wederom aan de Commissie Welstand worden voorgelegd.

### **3.4.4 Woningbouwprogramma**

De gemeente Cuijk heeft een woningbouwprogramma op gesteld voor de periode van 2005 – 2015. Uit dit programma is naar voren gekomen dat er behoefte is aan 2.400 woningen. In de periode tot en met 2011 zijn er hiervan 700 woningen gerealiseerd. Tot 2015 zouden er nog 1.700 woningen gerealiseerd moeten worden. Dit acht de gemeente Cuijk niet realistische, gezien de gewijzigde marktomstandigheden. Om deze reden heeft zij een actualisering van het woningbouwprogramma vastgesteld (29 december 2011).

In dit woning bouwprogramma is opgenomen dat er in de kleine kernen, waaronder Haps valt, tot 2027 een behoefte is aan in totaal 180 koopwoningen, waarvan 43 in het segment tot € 185.000,- en 68 in het segment van € 185.001,- tot € 245.000.

Uit de aanpassing komt naar voren dat er in de gemeente Cuijk, en meer specifiek in de kleine kernen, behoefte is aan koopwoningen in het segment tot 250.000 euro. De onderhavige ontwikkeling sluit hier bij aan.

### **3.4.5 Integraal dorpsontwikkelingsplan (iDOP) Haps**

De dorpsraad Haps heeft samen met de gemeente Cuijk het iDOP opgesteld om de leefbaarheid van het dorp te bewaken. In dit dorpsontwikkelingsplan is niet opnieuw begonnen, maar is een integraal toekomstbeeld van het dorp geschetst, waar lopende projecten en nieuwe projecten inpassen. Het bevat een wensbeeld voor de toekomst en mogelijke oplossingen van bestaande problemen.

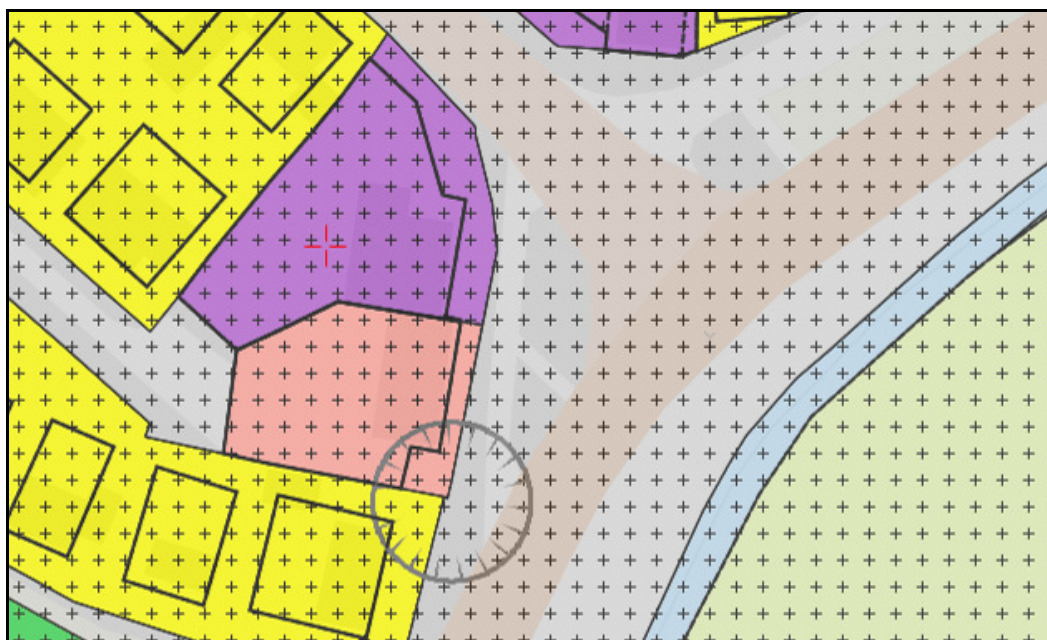
In het iDOP wordt aangegeven dat in Haps een grote behoefte bestaat aan betaalbare woningen voor starters. Om er voor te zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar zijn en blijven voor jongeren, zijn er enkele acties noodzakelijk. Ten eerste moet de vraag beantwoorden of er überhaupt woningen gebouwd moeten worden, of dat de mogelijkheid geboden worden tot het zelfbouwen. Ten tweede moet ervoor gezorgd worden dat woningen betaalbaar zijn en betaalbaar blijven. Dit kan bereikt worden door te voorkomen dat de woningen te veel uitgebreid worden.

Met dit plan worden 12 betaalbare woningen, in de vorm van appartementen gebouwd in de kern Haps, welke kansen bieden voor starters op de woningmarkt. Bovendien maakt de aard van de woning, een appartement, dat deze niet uitgebreid kunnen worden, zodat deze ook in de toekomst betaalbaar blijven en daarmee behouden voor de doelgroep.

### **3.4.6 Vigerend bestemmingsplan**

Het vigerende bestemmingsplan is "Haps" in de gemeente Cuijk. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 31 oktober 2011. De bestemmingen welke aan het plangebied zijn toegekend zijn 'Bedrijf', 'Detailhandel' en 'Verkeer'. Aan de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Detailhandel' is een 'bouwvlak' toegekend met een bebouwingspercen-

tage van maximaal 65%. Daarnaast is aan het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5 toegekend' en is gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar' opgenomen (zie figuur 8).



**Figuur 12** Uitsnede verbeelding

Binnen de voornoemde bestemming is het niet mogelijk om de appartementen te realiseren. De bouw- en gebruiksregels zullen aangepast moeten worden om de bouw mogelijk te maken.

### 3.4.7 Parkeernota Cuijk

Bij het bepalen van de omvang van de parkeervoorziening is gebruikgemaakt van de parkeernormen uit de Parkeernota Cuijk 2007-2015.

De gemeente Cuijk heeft voor woningen de parkeernorm afhankelijk gemaakt van het type woning en parkeergebied. In de onderstaande tabel zijn de verschillende parkeernormen opgenomen.

Wonen	eenheid	centrum			overloopgebied			rest bebouwde kom		
		totaal	privé	bezoekers	totaal	privé	bezoekers	totaal	privé	bezoekers
Woningen duur	pp/woning	1,5	1,2	0,3	1,8	1,5	0,3	2,0	1,7	0,3
Woningen midden	pp/woning	1,3	1,0	0,3	1,7	1,4	0,3	1,8	1,5	0,3
Woningen goedkoop	pp/woning	1,2	0,9	0,3	1,4	1,1	0,3	1,5	1,2	0,3
Aanleunwoning	pp/woning	0,6	0,3	0,3	0,6	0,3	0,3	0,6	0,3	0,3
Verzorgingstehuis	pp/100 m <sup>2</sup> bvo	0,5	0,2	0,3	0,5	0,2	0,3	0,5	0,2	0,3

Voor de woningen welke binnen het plangebied gerealiseerd gaan worden vallen in de categorie 'woningen goedkoop'. De typering van het plangebied en omgeving is 'rest bebouwde kom'. De parkeernorm welke gehanteerd moet worden is 1,5 parkeerplaats per woning. Bij de uitwerking van het plan is hier rekening mee gehouden.

### 3.4.8 Conclusie

Het initiatief past en/of voldoet aan het gemeentelijk beleid. Bovendien sluit het plan aan bij de woningbehoefte zoals geïnventariseerd in de gemeente Cuijk. Binnen de Kern Haps is behoefte aan woningen voor starters, waarmee in het plan wordt voorzien.



## **4 PLAN- EN PROJECTOMSCHRIJVING**

### **4.1 Algemeen**

Voorliggend bestemmingsplan 'Haps, Haps, Kalkhofseweg 1' is een doeleindenplan. Dat wil zeggen dat realisering van een twaalftal appartementen op de locatie wordt nagestreefd en van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien. Binnen de toekomstige bestemmingen zijn reële mogelijkheden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing en voor het in beperkte mate veranderen van het gebruik van grond en bebouwing gegeven.

### **4.2 Inleiding**

Het voorliggende bebouwingsvoorstel reageert, ten opzichte van een eerder ingediend ontwerp, in positieve zin op de laatstelijk gestelde gemeentelijke aandachtspunten en opmerkingen van het ambtelijk team zoals, een minder aantal woningen, een betere dorpse uitstraling, een lagere goothoogte en verbeterde parkeervoorzieningen op eigen terrein en het achterterrein.

Op de planlocatie Kerkstraat/Kalkhofseweg wordt een woningbouwproject gerealiseerd welke refereert aan een dorps karakter. Beoogd wordt een 'natuurlijk' in het dorp passende open verkaveling en bebouwingsstructuur die recht doet aan de specifieke ligging van de locatie aan de dorpsrand van de kern Haps. In het algemeen gesteld voorziet het plan ook in een algemene verbetering van de ruimtelijke en functionele situatie ter plaatse.

In het projectplan zijn diverse 'principes' van dorps bouwen verwerkt:

- De nieuwe omgeving heeft een eigentijds- en kleinschalige karakter dat past bij de dorpse, in de loop der eeuwen gegroeide, opbouw;
- Oorspronkelijke verkavelingen worden gerespecteerd;
- Doorzichten naar het achterliggende perceel;
- Maatvoering in goot- en bouwhoogten komen overeen met haar omgeving;
- Kavelgrootte en bouwblokken woningtypen zijn zo afgewisseld dat er ruimte zit tussen de woningen;
- Een passende rooilijn aan de straatzijden met de kaprichting loodrecht op de Kerkstraat;
- Zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte;
- Toepassing van natuurlijke materialen zoals baksteen met houten ramen en kozijnen;
- Groene kavelscheidingen op het achterterrein;
- Toepassing van inheemse haag- en boomsoorten.

### **4.3 Omschrijving inrichting planlocatie**

In hoofdzaak is de inrichting van het terrein op de planlocatie te onderscheiden in een bebouwingsstrook met voortuinen aan de straatzijden van de Kerkstraat en Kalkhofseweg en een achterterrein ingericht voor (bewoners)parkeren en groenvoorzieningen.



**Figuur 13** Schetsplan situering woningen en parkeervoorziening

Aan beide straatzijden worden in 3 woonblokken in 2 lagen met een 'kloeke' woonkap gesitueerd. In totaal worden een 12-tal wooneenheden gerealiseerd.

De afstand tussen de eindblokken tot de aanliggende percelen bedraagt 3 meter. De rooilijn volgt de richting van het aanliggende stratenbeloop. De blokken zijn door een open ruimte gescheiden welke worden ingericht als voortuinen met groen, groene hagen en bomen. Tussen de twee blokken aan de Kerkstraat wordt een verbinding, ter breedte van 3,5 meter, met het achterterrein gemaakt. Aan de Kerkstraat worden 5 parkeerplaatsen gerealiseerd voor het parkeren van eigen auto's.

De bouwblokken zijn in twee woonlagen opgebouwd. Op de eerste- en tweede bouwlaag van elk blok zijn een 4-tal appartementen gelegen die via het achterterrein bereikbaar zijn. Door middel van trappen en een galerij worden de appartementen ontsloten.

De inrichting van het achterterrein voorziet in de eis van de gemeente het woonparkeren op eigen terrein te realiseren. De gemeente stelt als norm dat per wooneenheid 1,5 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. In totaal voorziet het achterterrein in de aanleg van 15 parkeerplaatsen, naast de 5 parkeerplaatsen op het voorterrein. Van deze 15 parkeerplaatsen zijn er 7 openbaar toegankelijk. Het terrein wordt ontsloten via de Korenbloemstraat/Dahliastraat welke indirect aansluiten op de Kalkhofseweg. De randen van het achterterrein, die de erfafscheiding met de bestaande percelen vormen, worden ingericht met een (inheemse-) groene afscheiding, in de vorm van een haag (zuidzijde) en lei-linde (westzijde). De parkeerplaatsen zijn, voor zover mogelijk omzoomd met een lage haag. De tuinen behorende bij de appartementen op de begane grond zullen als tuin worden ingericht. Hierbij zal om de privacy te waarborgen gebruik gemaakt worden van hagen

en bomen. Het is bewoners niet toegestaan om tuinafscheidingen hoger dan 100 cm te realiseren. De rij- en parkeerbestrating op het achterterrein wordt uitgevoerd als een 'natuurlijke' open verharding. De verharding onder de parkeerplaatsen worden met stenen in een afwijkende kleur bestraat. De rijstroken worden bestraat met een donkerrode open kei-verharding. De verlichting wordt uitgevoerd in zogenoemde lage toparmaturen.



**Figuur 14** Karakteristieke boom nabij de planlocatie

Aan de zuidwestzijde, in de nabijheid van de planlocatie, staat op gemeentelijk grondgebied een monumentale boom. De boom staat op dit moment rondom in verhard oppervlak. In het vigerend bestemmingsplan heeft de boom een beschermde status. Bij nieuwbouw in de omgeving moet blijken dat de bouw niet tot onevenredige aantasting van beeld, levensvatbaarheid en groeiplaats mag leiden. De doorsnedenmaat van de kroon wordt in het algemeen gelijkgesteld aan de maat die voldoende is als groeiplaats (het wortelstelsel) van de boom. De bestaande kroondoorsnede is ongeveer 5 meter. De afstand van de stam naar het dichtbijgelegen bouwblok bedraagt ca. 4 meter. Dat betekent dat het wortelgestel ca. 1,5 meter van het nieuwbouwproject is gelegen waarmee de groeiplaats en de levensvatbaarheid van de boom gewaarborgd kan worden.

#### **4.4 Hoofdopzet architectuur**

##### **- Motiveringen architectuur**

De locatie op de hoek van de Kalkhofseweg en de Kerkstraat, aan de huidige Provincialenweg (N264), maakt deel uit van de noordoostelijke entree van Haps. De bijzondere ligging van de locatie; ligging binnen de kern en liggend aan het open buitengebied, vraagt om een blikvanger met enige bebouwingsmassa. In verschijningsvorm toch ook weer niet zo verdicht dat het een gesloten wand wordt waarachter Haps verscholen ligt. Door de gebouwen deels los van elkaar scheiden wordt een

doorkijk naar het achterterrein gerealiseerd en past de gekozen bebouwingsstructuur goed binnen het dorpsbeeld. Het bouwperceel is als één architectonische beeld ontworpen. Met het ontwerp is rekening gehouden met zichtlijnen, privacy en lichtinval van de nabijgelegen bestaande percelen en woningen.

Programmatisch voorziet het ontwerp in de bouw van een 12-tal appartementen welke in type, vormgeving en grootte variëren. De grootte van de appartementen verschillen met bruto vloeroppervlakte tussen 86 m<sup>2</sup> en 150 m<sup>2</sup>. Alle appartementen krijgen elk één ontsluitingspunt vanaf het achterterrein, via galerij en trap naar de 'voordeur'.



**Figuur 15** Plattegronden 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> bouwlaag

#### **- Welstand**

Op 21 juni jl. is een architectonisch schetsplan aan de Commissie Welstand voorgelegd en, op enkele detailleringen- en materialiseringsaspecten na, is het schetsplan in principe goedgevonden. Een definitief ontwerp zal mettertijd wederom aan de Commissie Welstand worden voorgelegd.

#### **4.5 Beeldimpresie architectuur**

Om het gewenste karakter te realiseren is, naast het verkavelingplan, de vormgeving van de woningen, de inrichting van de verschillende gebruikruimten de verschijningsvorm en de materialisering van belang.



**Figuur 16** Massa- en gevelperspectief aan de Kerkstraat / Kalkhofseweg



**Figuur 17** Gevelperspectief en bebouwing aan achterzijde (vanaf de parkeervoorzetting)

**\* Bouwmassa**

De bouwmassa heeft een eigentijdse uitstraling van een forse dorpswoning. De bebouwing heeft een matig verticaal karakter. De verhouding tussen dakvlak en gevel is daarbij van belang; sprake moet zijn van een middelhoge gootlijn en een flinke kap. Aan de buitengevels kan, geïntegreerd in/aan de bouwmassa, ook erker/balkon worden opgenomen.

\*\* Goothoogte: max. 6,00 meter; nokhoogte max. 11,00 meter; erkers/ balkon aan straatzijde tot een breedte van max. 60 % van de voorgevelbreedte.

**\* Architectuur**

De architectuur van de ‘dorpse-woning’ moet eenvoudig, terughoudend, ingetogen en eigentijds zijn. Vooral de eenvoudige basisvorm (als thema) moet primair tot uitdrukking worden gebracht. Een letterlijke architectonische interpretatie van een kleine dorpswoning is niet gewenst.

\*\* Bouwblokken met een kloek zadeldak.

**\* Kappen**

De bouwwerken moeten worden voorzien van een flinke kap, kloek van vorm en met een relatief lage gootlijn. De kappen bepalen in belangrijke mate het beeld van de dorps-/landelijke ligging. Om de stoere hoofdvorm van de dakvlakken te behouden is ondergeschikte vormgeving van dakkapellen toegestaan. Om een functioneel gebruik van de kap mogelijk te maken zijn dakkapellen/dakramen, en eventueel uitsneden, die geen afbreuk doen aan de hoofdvorm van de kap, wel mogelijk.

\* **Gevelbeeld**

De dorpswoning moet in samenhang met de bijgebouwen als één geheel worden vormgegeven; een gebouw met een kop en een eind.

\*\* De blokken hebben een eenduidige uitstraling; bijgebouwen alleen aan de achterzijde t.b.v. een kleine berging voor fietsen en/of afvalcontainers.



**Figuur 18** aanzicht vanaf de Kerkstraat en hoek Kalkhofseweg

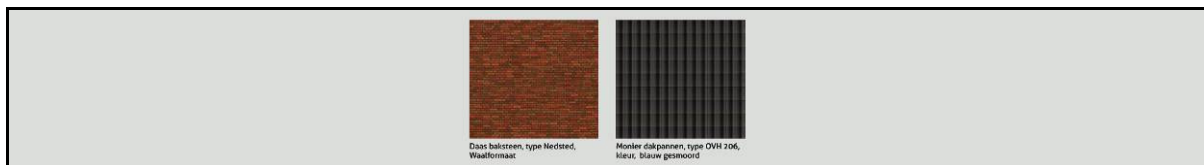
\* **Kleur en materiaalgebruik**

Als basismateriaal voor de gevels wordt in principe baksteen in een donkere (rood/bruine-) kleur voorgesteld, al dan niet in combinatie met hout.

Andere moderne materialen zoals zink en aluminium worden niet bij voorbaat uitgesloten mits ze geen afbreuk doen aan het gewenste architectonische beeld; toepassing ervan is mogelijk. Ingetogen kleuren dienen te fungeren als basis. Kleuraccenten zijn mogelijk. Voor de daken wordt uitgegaan van antraciet kleurige betonnen dakpannen. Gedeeltelijke toepassing van zinken daken wordt niet uitgesloten.

\*\* Baksteen in dieprode kleur; dakbedekking in antracietkleurige betonnen pannen; kozijnen/ramen in hout in lichte kleuren.

\*\*\* Voor het straatmateriaal wordt aansluiting gezocht bij de bestaande materialen in de Korenbloemstraat.



**Figuur 19** materialen voor muren en daken



**Figuur 20** Gebakken of natuurlijke materialen op het achterterrein en paden.

\* **Duurzaam bouwen**

De doelstellingen uit het vigerende, regionale convenant duurzaam bouwen kunnen beschouwd worden als ondergrens. Het is de gemeentelijke ambitie om op een hoger niveau van duurzaam bouwen uit te komen dan in het convenant is verwoord.

- *bijgebouwen*

Per erf zijn geen bij- en aan-gebouwen toegestaan. In de planregels van het bestemmingsplan zal de maatvoering van de bouwvlakken worden opgenomen.

- *regenwater*

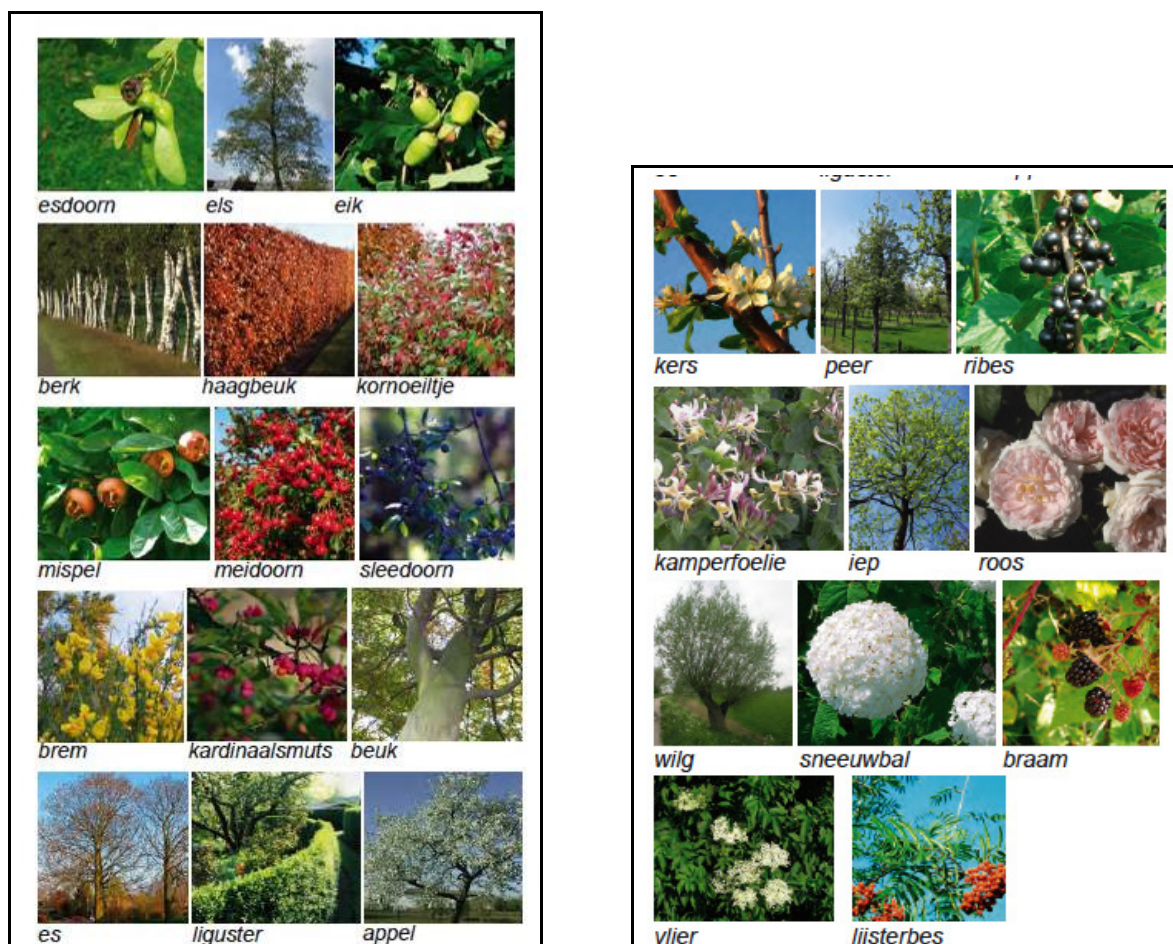
Het infiltreren (bij hevige regenbuien) van regenwater kan bij voorkeur zichtbaar worden gemaakt bij zowel de woning als de tuin.

Het perceel heeft onvoldoende ruimte voor de berging of infiltratie van het hemelwater.

\* **Perceelsinrichting**

Het perceel kent naast de kavelbeplantingen een drietal gebruiksinrichtingen. De voortuin, de ruimte aan de straat, dient open en onbebouwd te blijven. Het bijbehorend erf, de ruimte direct achter de woning, mag behoudens een kleine berging voor fietsen en afvalcontainers, niet bebouwd worden. Het achterterrein wordt op een dorpse wijze met groen en natuurlijke materialen ingericht. Door de aanplant van een lei-linde en hagen zal privacy van omwonenden gewaarborgd zijn.

- **Referentie voor groeninrichtingen, bomen en planten**



**Figuur 21** Inheemse soorten

\* **Erf-afscheidingsen**

Aan de straatzijde moet het erf worden begrensd met een lage haag van een inheemse soort (lijsterbes, liguster, haagbeuk etc.). Steen- of metaalachtige erfafscheidingsen zijn, gelegen aan de openbare ruimten, niet toegestaan.

#### **4.6 Voorkomen overlast**

In de overeenkomst welke met de gemeente afgesloten is, zijn afspraken gemaakt om de overlast naar de omgeving toe te voorkomen, zowel tijdens de sloop en bouw als daarna. Zo zal er met de sloop- en bouwaannemer afgesproken worden dat er waarborgen opgenomen worden waardoor schade wordt voorkomen en zo nodig zal worden hersteld. Hiertoe zal onder andere voor aanvang van de werkzaamheden een fotorapportage van de omliggende panden gemaakt worden.

In de afspraken met de sloop- en bouwaannemer zullen waarborgen opgenomen worden waardoor geluidsoverlast tot een minimum wordt beperkt. Daarnaast zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de tijden waarop omwonenden moeten slapen.

Om inzicht in de achtertuin Kalkhofseweg 3 te voorkomen zal door de ontwikkelaar een lei-linde worden aangeplant. Omdat deze op privé grond staat, zal bij de verkoop van deze grond notarieel worden vastgelegd dat deze boom in stand gehouden dient te worden en bij eventuele ziekte vervangen dient te worden. De plaats van deze boom zal in overleg met bewoner van de Kalkshofseweg 3 worden bepaald.



## 5 UITVOERINGSASPECTEN

### 5.1 Milieuaspecten

#### 5.1.1 Bedrijven- en milieuzonering

In de omgeving van de appartementen komen (straal van 250 meter), volgens de bestemmingsplan kaart enkele bedrijven voor. In totaal betreft dit 11 bedrijven. Met behulp van gegevens van de Kamer van Koophandel is achterhaald wat voor soort bedrijven dit betreft. Vervolgens is gekeken naar de uitgave Bedrijven en Milieuzonering van de VNG, uitgave 2009 om te achterhalen wat de aan te houden afstanden tot deze bedrijven zijn.

In de tabel in bijlage 1 zijn de te hanteren afstanden afgezet tegen de werkelijke afstand. Uit deze inventarisatie blijkt dat aan de afstanden tussen de bebouwing in het plangebied en de bedrijven wordt voldaan.

Concluderend kan gesteld worden dat de bedrijven in de omgeving geen beperking op leggen aan de ontwikkeling van het plan. De bedrijven zich kunnen blijven ontwikkelen. De feitelijke afstanden tussen de gevoelige functie en de hinder veroorzakende functies ruim voldoende zijn.

#### 5.1.2 Bodem

Door G&O Consult is een historisch bodemonderzoek opgesteld (rapportnummer 3481bo01, zie bijlage 2). De uitkomst van dit onderzoek is als volgt:

*Door G&O Consult is een historisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie gelegen aan de Kalkhofseweg 1 te Haps.*

*Aanleiding tot het uitvoeren van het onderzoek is de voorgenomen ontwikkeling van een 12-tal appartementen op de locatie. Op basis van de verkregen informatie uit het historisch onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:*

- Op de locatie heeft tot 1994 een ondergrondse opslagtank gelegen voor de opslag van huisbrandolie. Het is niet bekend welk volume er werd opgeslagen.*
- In de bodem, nabij het vulpunt, is met de sanering verontreinigd geconstateerd. Deze grond is onder toezien oog van de Dienst VROM Streekgewest Brabant Noordoost verwijderd, waarna er schone grond is aangevuld.*
- Op de locatie heeft sinds 1994 een autohandelaar gezeten. Op de locatie is een werkplaats aanwezig alwaar kleinschalige onderhoudswerkzaamheden werden uitgevoerd, een werkvoorraad olie werd opgeslagen alsmede 1 of 2 accu's.*

*Verder hebben er op de locatie geen activiteiten of calamiteiten voorgedaan waardoor de bodem mogelijk verontreinigd is.*

*Naar aanleiding van het historisch onderzoek zal de aanwezige werkplaats als verdacht moeten worden aangemerkt. Het overige gedeelte van de onderzoekslocatie kan als onverdacht worden aangemerkt.*

*In het rapport is een onderzoeksvoorstel opgenomen voor zowel de verdachte deellocatie als voor het overige gedeelte van de onderzoekslocatie. Er wordt aanbevolen om voor de bouwaanvraag de onderzoekslocatie te laten onderzoeken.*

Voor de bestemmingswijziging is het historisch onderzoek voldoende en zijn er geen

belemmeringen om de wijziging doorgang te laten vinden. Echter zal er voor de bouwwerkzaamheden nog een aanvullend onderzoek uitgevoerd moeten worden om te bepalen in hoeverre er sprake is van een vervuiling van de werkplaats.

### 5.1.3 Lucht

Hierna wordt beschreven welke gevolgen de gewenste ingreep, de realisatie van 12 appartementen, kan hebben voor de luchtkwaliteit. Hier is getoetst of de beoogde activiteiten gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de omgeving. Als toetsingskader dient de Wet Luchtkwaliteit en het Besluit en de Regeling Niet in betekende mate (NIBM).

In deze algemene maatregel van bestuur (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (melkrundveehouderijen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om versnippering van 'in betekende mate' (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het NSL gecompenseerd met algemene maatregelen.

Het begrip 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) speelt dus een belangrijke rol in de nieuwe regelgeving en is uitgewerkt in het Besluit NIBM en de Regeling NIBM. Het Besluit en de Regeling maken onderscheid in de situatie vóór en na de definitieve vaststelling van het NSL.

De Algemene Maatregel van Bestuur legt vast wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 Ng/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof als stikstofdioxide.

In de Regeling NIBM wordt specifiek ingegaan op woningen. Deze regeling stelt, in geval er sprake is van één ontsluitingsweg, een woningbouwlocatie niet meer dan 1.500 woningen mag omvatten om aangemerkt te worden als NIBM. Als er sprake is van 2 ontsluitingswegen, met een gelijke verdeling van verkeer, kan een woningbouwlocatie maximaal 3.000 woningen omvatten.

Aangezien er op de locatie slechts 12 appartementen worden gerealiseerd kan het project aangemerkt worden als NIBM en zijn er geen beperkingen vanuit het aspect luchtkwaliteit.

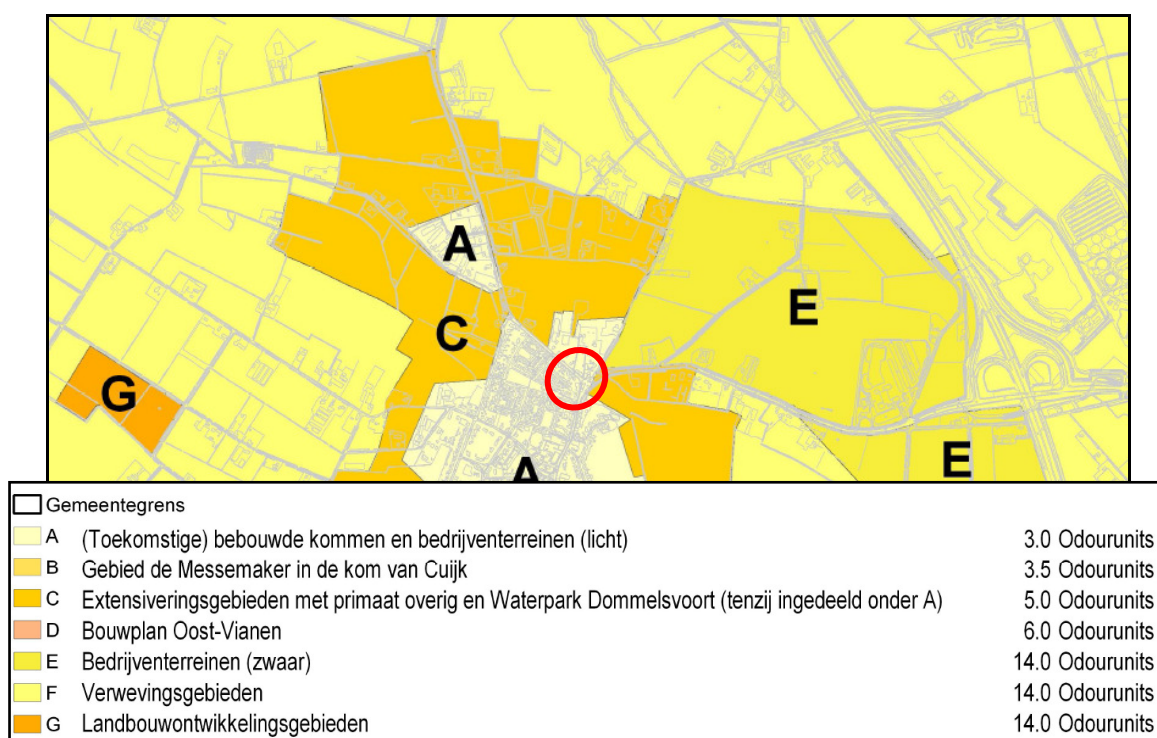
Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bekeken te worden in hoeverre de achtergrondconcentratie van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> de realisatie van de woning toe staat. De grenswaarden welke voortkomen uit hoofdstuk 5 titel 5.2 van de Wet Milieubeheer zijn een jaargemiddeldeconcentratie 40 µg/m<sup>3</sup> voor zowel NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. RIVM stelt de gegevens met betrekking tot de generieke achtergrondconcentratie van deze stoffen beschikbaar. De achtergrondconcentratie voor NO<sub>2</sub> bedraagt volgens deze gegevens voor het plangebied ongeveer 20 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>10</sub> bedraagt de achtergrondconcentratie ongeveer 23 µg/m<sup>3</sup>. Voor beide stoffen geldt dat deze ruim onder de maximaal toegestane grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> blijven. Voor NO<sub>2</sub> zijn er geen overschrijdingsdagen, voor PM<sub>10</sub> zijn er 18 overschrijdingsdagen. In de directe omgeving zijn geen bronnen aanwezig zoals veehouderijen, intensieve stookinstallaties of intensieve transportroutes.

### Conclusie

Op dit moment worden de grenswaarden in en in de omgeving van het plangebied niet overschreden. Ook het toevoegen van 12 appartementen maakt dat de grenswaarden niet overschreden worden. Ter plaatse van het nieuw te realiseren woongebouw en de omgeving van dit gebied kan aldus een goed woon- een leefklimaat gegarandeerd worden.

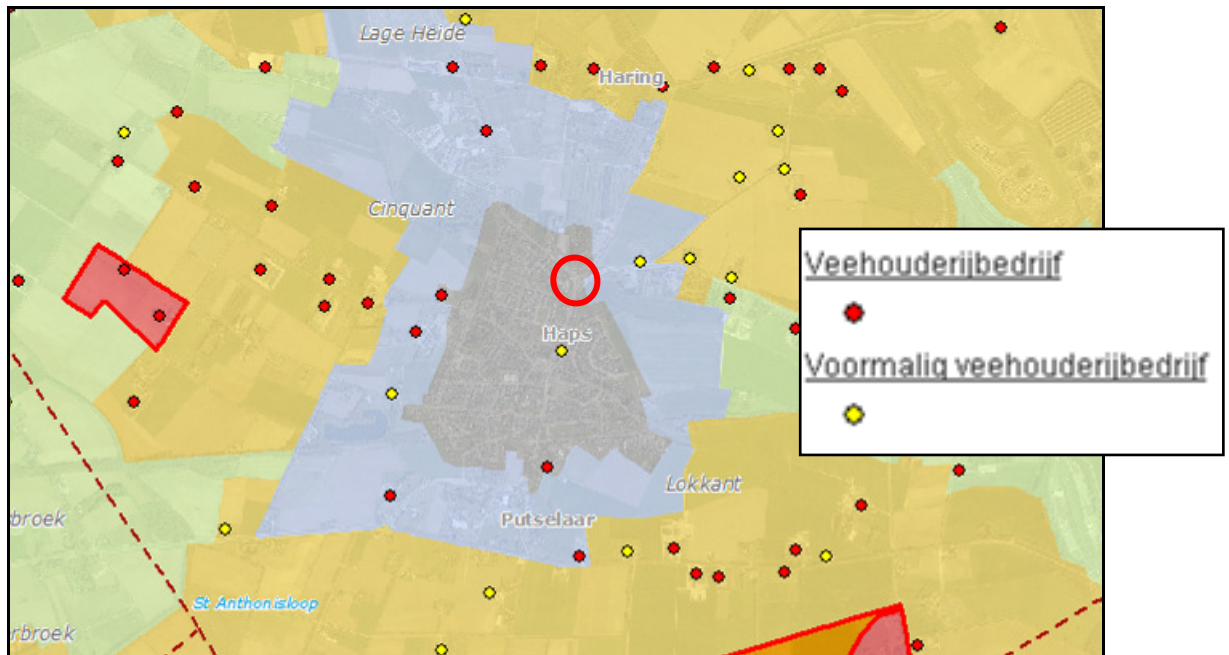
### 5.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader om te bepalen wat de geurbelasting is op woningen. De gemeente Cuijk heeft aanvullende op de Wgv een geurverordening vastgesteld.



**Figuur 22** Uitsnede kaart maximale geurwaarde volgens verordening

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom. Zoals blijkt uit de figuur 11 geldt binnen een bebouwde komt een maximale geurbelasting van 3,0 odeurunits. De appartementen zijn aan te merken als een geurgevoelig object.

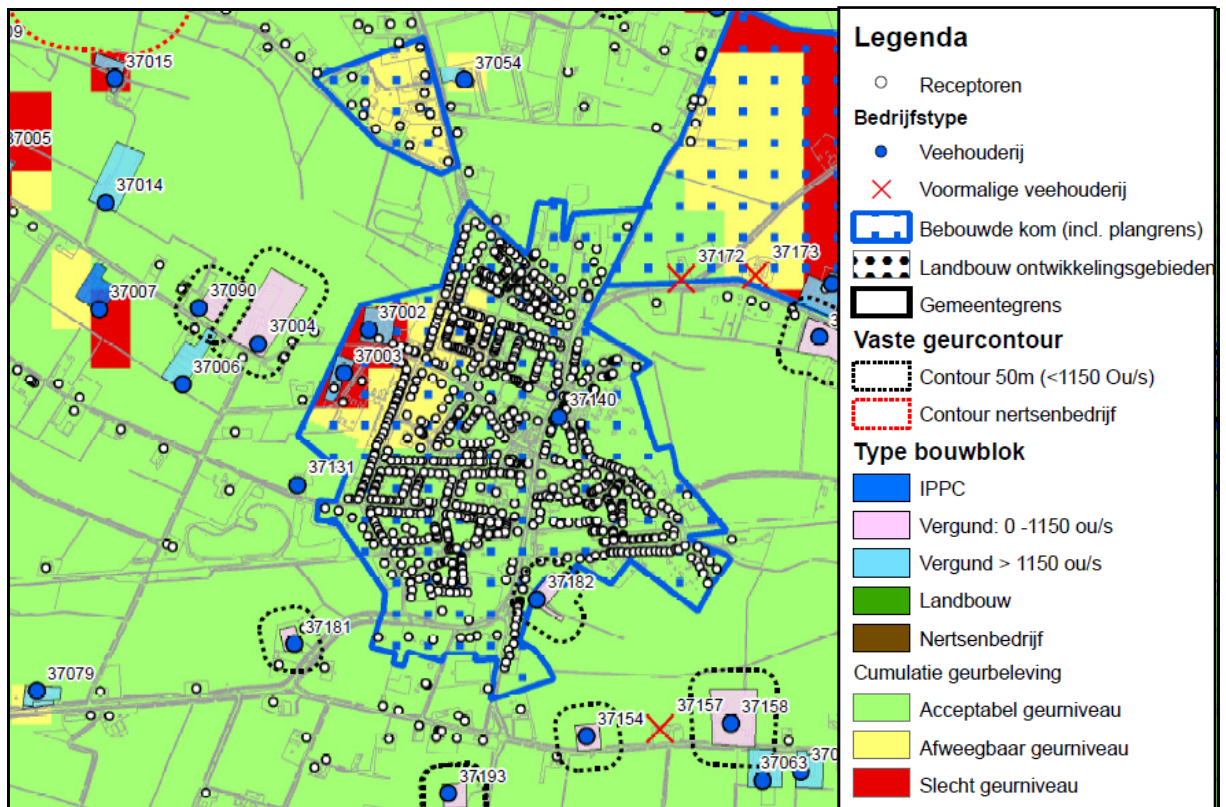


**Figuur 23** Ligging veehouderijen in de omgeving

Zoals blijkt uit de bovenstaande figuur, zijn de appartementen op een aanzienlijke afstand van de in de omgeving aanwezige veehouderijen gelegen. Deze appartementen zijn niet de meest belemmerende geurgevoelige objecten voor deze veehouderijen. De realisatie van deze appartementen is geen belemmering voor de in de omgeving aanwezige veehouderijen.

Naast de voorgrondbelasting dient er in het kader van een goed woon- en leefklimaat gekeken te worden naar de achtergrond belasting van geur. Bij de voorgrondbelasting wordt alleen gekeken naar de geurbelasting van individuele bedrijven op een geurgevoelig object. Voor de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting van de individuele bedrijven bij elkaar 'opgeteld'. Dit geeft een beeld van de totale geurbelasting op een locatie. Als deze gecumuleerde geurbelasting te hoog is, ontstaat er voor de gebruikers van de geurgevoelige objecten overlast. In dat geval is er geen sprake meer van een goed woon- en leefklimaat.

Als nieuwe geurgevoelige objecten worden gerealiseerd, mogen deze alleen in gebieden worden gerealiseerd waar sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De gemeente Cuijk heeft in 2009 door het Regionaal MilieuBedrijf (RMB) een gemeente brede berekening uit laten voeren naar achtergrondbelasting, waarbij ontwikkelingen op korte termijn zijn meegenomen.



**Figuur 24** Uitsnede kaart achtergrondbelasting

Uit de bovenstaande figuur blijkt de appartementen worden gerealiseerd in een gebied waar sprake is van een acceptabel geurniveau. Een inventarisatie van de vergunning van de in de omgeving van het plangebied aanwezige bedrijven laat zien dat deze op een enkele na, allemaal verleend zijn voor 2009. De situatie is op dit moment (vrijwel) gelijk aan de situatie zoals weergegeven in bovenstaande figuur, en is er binnen het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect geur geen belemmering is voor de voortgang van het project.

### 5.1.5 Geluid

Door G&O consult, (rapportnummer: 3481ao0112v2, d.d. 04-09-2012, zie bijlage 3) is een onderzoek uitgevoerd naar gevelbelasting van het wegverkeer op de appartementen.

#### **Bespreking resultaten Wgh**

*In opdracht van de heer G. Zonnenberg is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd naar aanleiding van het oprichten van een appartementencomplex op het perceel gelegen aan de Kalkhofseweg 1 te Haps. Het bouwplan is kadastraal bekend gemeente Cuijk, sectie L, nummers 3571 en 3759.*

*Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de invloedssfeer van de Kalkhofseweg, Kerkstraat, Cuijkseweg en Willem Alexanderlaan. Voor de kom van het Dorp Haps is een alternatieve randweg in voorbereiding. Hierover dient nog een besluit te vallen over welke tracé deze randweg gaat volgen. Derhalve zijn in onderhavig onderzoek 3 situaties berekend, te weten de autonome situatie, de variant tracé 1 en variant tracé 2.*

*De situatie is beschouwd naar het jaar 2023, 10 jaar na oprichting van de appartementen.*

*De voorkeursgrenswaarde wordt op meerdere punten overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden*

*Met de aanleg van een rondweg, voor zowel tracé 1 als met tracé 2 vinden er eveneens geen overschrijdingen plaats ten aanzien van de maximale grenswaarde. Realisering van de appartementen is op basis van de Wet geluidhinder wel mogelijk.*

*Voor een aantal geveldelen dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Daarnaast zal met het indienen van een bouwvergunning voor bepaalde geveldelen de karakteristieke gevelwering moeten worden bepaald.*

### **Bespreking goede ruimtelijke ordening**

*In alle situaties is er sprake van geluidluwe gevels aan de westzijde van de beoogde bebouwing. Redelijkerwijs zal men aan deze zijdes buiten verblijven. In de autonome situatie is hier sprake van een matige tot redelijke woon- leefklimaat. Met de situaties alwaar de rondweg is gerealiseerd is er zelfs sprake van een redelijk tot goed woonleefklimaat.*

Concluderend kan gesteld worden dat er op het akoestisch vlak geen beperking is om de 12 appartementen te realiseren.

### **5.1.6 Externe veiligheid**

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling externe veiligheid inrichtingen” (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant. Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

#### *Groepsrisico (GR)*

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meer personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

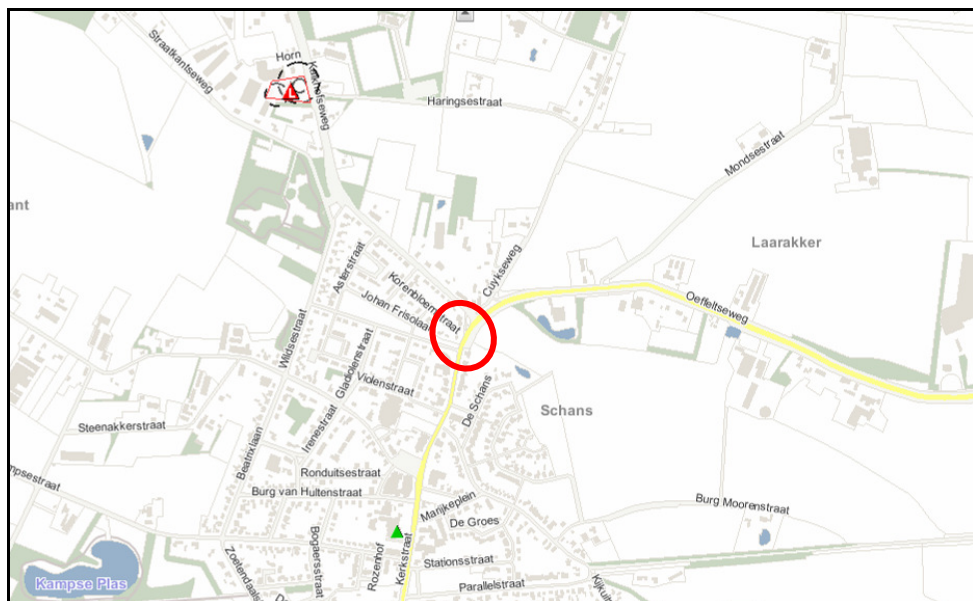
De gemeente Cuijk heeft samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis. De gemeenten hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak bij het opstellen van deze beleidsvisie, omdat externe veiligheid veelal grensoverschrijdend is. Wanneer geen goede ruimtelijke scheiding van risi-

co's en risico-ontvangers wordt bereikt, kunnen nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeenten zetten daarom in op het maken van keuzes ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen. Hiervoor wordt een driedeling van het grondgebied van de gemeenten voorgesteld: risicoluw gebied, gemengd gebied en ruimte voor risico's. Deze driedeling is gebaseerd op een inventarisatie waarbij per gebied voor een van de vorenstaande veiligheidsniveaus is gekozen. De uiteindelijke keuzes worden in de gemeentelijke structuurvisies onder de nieuwe Wro opgenomen en worden verwerkt bij actualisatie van de bestemmingsplannen.

### *Risicokaart*

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen, is de provinciale risicokaart geraadpleegd (zie figuur 13). Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in het plangebied en in de directe omgeving aanwezig.

Met de oprichting van de 12 appartementen, waarin tevens een kinderdagverblijf zal worden gerealiseerd, zal er een nieuw (beperkt) kwetsbaar object worden opgericht binnen het plangebied. Aangezien geen risicocontouren over het perceel lopen, kan het plan doorgang vinden. Op het terrein zelf worden geen voorzieningen aangelegd die tot gevolg hebben dat er buiten de inrichtingsgrens sprake zal zijn van een onaanvaardbaar risico van ongevallen (plaatsgebonden risico van  $P10^{-6}$ ).



**Figuur 25** Uitsnede externe risicokaart

De inrichting is op een dusdanige afstand gelegen van objecten die een nadelig gevolg kunnen ondervinden van de bedrijfsactiviteiten, dat er vanuit het bedrijf naar de omgeving toe geen problemen te verwachten zijn op het aspect externe veiligheid.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er voor het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het onderhavige plan.

## 5.2 Fysieke aspecten

### 5.2.1 Erfgoed

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

#### 5.2.1.1 Archeologie

De gemeente Cuijk heeft een bijzonder rijk bodemarchief. Op veel plaatsen zijn archeologische sporen aanwezig of te verwachten vanwege de bewoningsgeschiedenis gedurende de Romeinse tijd, maar ook vanwege nog aanwezige sporen uit de Prehistorie en de vroege en late Middeleeuwen. Het beleidsplan is opgesteld om aan te geven hoe de gemeente hiermee om gaat. Bij het beleidsplan hoort een archeologische beleidskaart. In het beleidsplan is aangegeven hoe in bestemmingsplannen omgegaan dient te worden met archeologie en in de bijlage van het plan zijn voorbeeldregels opgenomen. De voorbeeldregels zijn gekoppeld aan de gebieden van de archeologische beleidskaart.

Uit de kaart blijkt dat het plangebied binnen een gebied met Waarde – archeologie 5 ligt. In het beleidsplan is opgenomen dat bij bebouwing van het perceel groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en een bodemverstoring dieper dan 50 centimeter er nader onderzoek op basis van het gemeentelijk beleid dient te worden uitgevoerd. De nieuwe bebouwing krijgt een oppervlakte van 1.932 m<sup>2</sup>. Dit is onder de grens van 2.500 m<sup>2</sup>. Een verder onderzoek naar de archeologische waarden is niet noodzakelijk.



**Figuur 26** Uitsnede archeologiebeleidskaart Cuijk



Mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan zal dit conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988, worden gemeld bij het de gemeente Cuijk.

### **5.2.1.2 Monumentale bomen**

De monumentale bomennota stelt de uitgangspunten vast voor het opstellen van een monumentale bomenlijst. De nota beoogt het voorkomen van verstering van de groeimogelijkheden van een monumentale boom en standplaatsen van de boom. De gemeente wil de instandhouding van en de ontwikkeling van een duurzame, vitale en herkenbare boombeplanting in de gemeente stimuleren. Ter bescherming van de monumentale boom, is een lijst opgesteld. De bomen op deze lijst worden positioneel bestemd in de bestemmingsplannen. Hiermee krijgen deze bomen een feitelijke, fysieke en juridische bescherming.

In het bestemmingsplan wordt naast de standplaats van de boom, ook de kwaliteit van de groeiplaats beschermd. De omvang van de groeiplaats betreft de maximaal te bereiken kruindiameter met inbegrip van een extra afstand van 2,00 meter. In de regels van het bestemmingsplan worden deze beschermende bepalingen opgenomen, onder andere door aan te geven dat het verboden is te bouwen binnen deze groeiplaats. Bovendien mogen monumentale bomen niet gekapt worden zonder omgevingsvergunning voor het kappen in het kader van de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Cuijk.

#### *Afweging*

Net buiten het plangebied is een monumentale boom gelegen. Het betreft een zomereik. Op de verbeelding is deze monumentale boom opgenomen en voorzien van een gebiedsaanduiding 'monumentale boom', waardoor de boom en haar groeiplaats beschermd wordt. In de praktijk is gebleken dat het bepalen van de maximale kruindiameter per boom erg moeilijk is. Daarom is gekozen om uit te gaan van een maximaal te bereiken kruindiameter van 20,00 meter, oftewel een straal van 10,00 meter. In de regels wordt de mogelijkheid opgenomen om de groeiplaats te 'verkleinen' als aangetoond wordt dat de kruindiameter niet de volle 20,00 meter kan bereiken.

### **5.2.1.3 Cultuurhistorie**

Eind jaren tachtig van de vorige eeuw is op initiatief van de provincie Noord-Brabant een reeks cultuurhistorische inventarisaties uitgevoerd, waarbij per Brabantse gemeente een overzicht werd gegeven van de waardevolle nederzettingen, gebouwen en groenelementen die destijds aanwezig waren. Het onderzoek concentreerde zich op objecten uit de periode 1850-1940. Voor de gemeente Cuijk zijn de resultaten van dit onderzoek verwerkt in de volgende rapportages:

- Cultuurhistorische inventarisatie gemeente Cuijk en Sint Agatha (mei 1986).
- Cultuurhistorische inventarisatie gemeente Beers (november 1988).
- Cultuurhistorische inventarisatie gemeente Haps (november 1988).

Deze zogenaamde MIP-rapportages zijn inmiddels ruim 20 jaar oud. Voor een gedeelte van de beschreven objecten geldt dat nadien de status van rijksmonument is toegekend. Andere objecten zijn inmiddels verwijderd of dusdanig gewijzigd, dat de beschreven karakteristiek (gedeeltelijk) verloren is gegaan.

Een actualisering van de lijst was noodzakelijk. Actualisatie betekent dat, naast het plaatsen van nieuwe objecten op de lijst, het ook mogelijk is dat objecten uit de bestaande lijst worden afgevoerd omdat zij naar de huidige inzichten niet langer een status als karakteristiek object behoeven. De geactualiseerde lijst wordt gebruikt bij de opstelling van bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Cu-

ijk (aanduiding karakteristieke bebouwing). Objecten (of complexen) die aangewezen zijn als rijksmonument, zullen in het kader van dit onderzoek niet nader onderzocht worden. Voor deze elementen is reeds een redengevende beschrijving aanwezig, is van rijkswege een cultuurhistorische waardering gemaakt en worden deze bij wet beschermd.

Binnen het plangebied Haps zijn 3 Rijksmonumenten aanwezig.

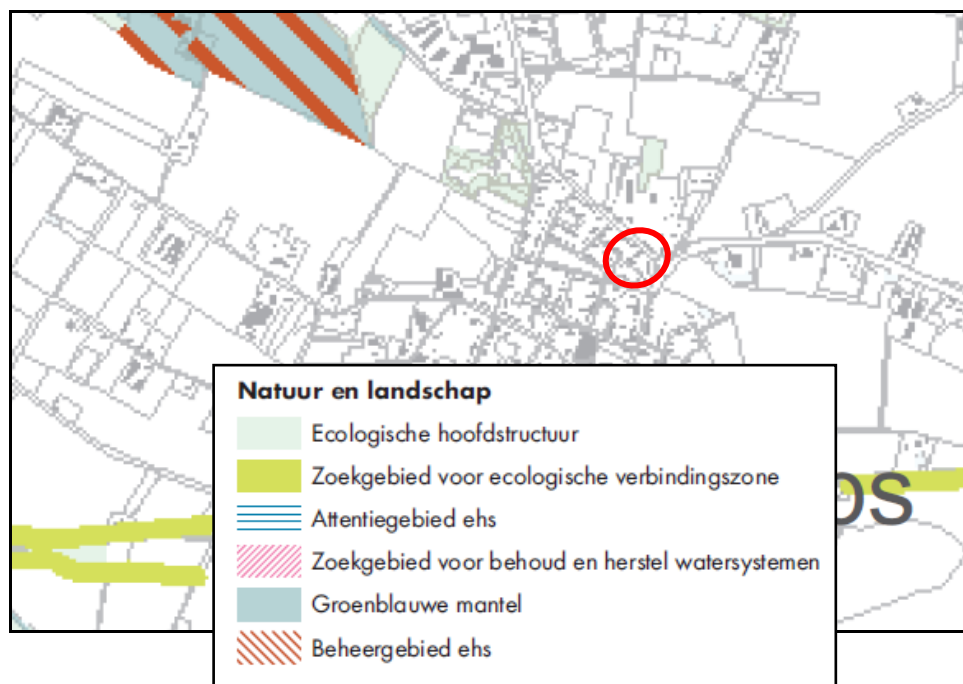
1. Kerkstraat 17: R.K. Kerkgebouw
2. Kijkuitpad 6: woonhuis met bedrijfsgebouw
3. Burg. Moorenstraat: overblijfselen kasteel De Gravenhof (archeologisch monument)

De kerk en het woonhuis zijn op de plankaart aangeduid. Voor deze systematiek is gekozen zodat direct duidelijk is dat een bepaald pand een bijzondere bescherming kent, in dit geval vanuit de Monumentenwet. Om te voorkomen dat bij iedere mutatie in het monumentenregister een bestemmingsplanherziening in gang moet worden gezet, is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om rijksmonumenten op- of af te voeren.

Naast rijksmonumenten zijn in het plangebied volgens de Actualisatie Lijst Karakteristieke Panden (vastgesteld voorjaar 2011) een groot aantal karakteristieke objecten aanwezig. Dergelijke objecten zijn niet wettelijk beschermd, maar hebben wel cultuurhistorische waarde waar zorgvuldig mee omgesprongen moet worden. Binnen het plangebied zijn geen objecten aanwezig welke opgenomen zijn op deze lijst van de gemeente. Er is geen belemmering voor de plan

### 5.2.2 Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied is op dit moment in gebruik als autohandelsbedrijf/garage en als detailhandel. Het maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (zie figuur 15). Door de afstand tot de EHS is aantasting van een dergelijk gebied niet te verwachten.



**Figuur 27** EHS in de planomgeving

Gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet, via de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en via beschermde (staats)natuurmonumenten. Na kaarten van de gebiedendatabase van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie te hebben geraadpleegd, kan worden geconcludeerd dat het desbetreffende perceel zich niet bevindt in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Natuurbeschermingswet of een Vogel- of Habitatrichtlijn. De afstand tot het dichtstbijzijnde natura 2000-gebied is de Oefelter Meent op een afstand van 3,6 kilometer. Aantasting en verstoring van de Oefelter Meent is, door de afstand tot het gebied niet te verwachten.

### 5.2.3 Flora en fauna

De inrichting van het perceel is op dit moment dusdanig, grotendeels verhard en in gebruik voor de stalling van auto's, dat er vanuit gegaan mag worden dat er binnen het plangebied geen beschermde flora- en fauna voorkomen binnen het plangebied. Het is geen geschikte habitat door de veelvuldige verstoring welke nu plaatsvindt binnen het plangebied. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Desondanks kan er met de voorgenomen activiteit sprake zijn van lokale en tijdelijke effecten voor de aanwezige flora- en fauna, met name in de aanlegfase. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten in het plangebied te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. Eventueel aangetroffen soorten dienen verplaatst te worden naar een geschikt leefgebied in de omgeving.

Voor soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht en voor alle overige beschermde soorten, geldt een algemene zorgplicht volgens de Flora- en Faunawet. Hierbij moeten passende maatregelen worden genomen om schade aan de beschermde soorten te voorkomen en te beperken. Het plaatsvinden van werkzaamheden buiten het broed- en voortplanting seizoen valt hieronder. Volgens de wetgeving geldt dat werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd.

Concluderend kan gesteld worden dat onderhavige plan geen negatieve gevolgen heeft op het natuurwaarden in de omgeving.

### 5.2.3 Leidingen

Aan de hand van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat in het projectgebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn, die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavige ontwikkeling.

### 5.2.4 Verkeer en parkeren

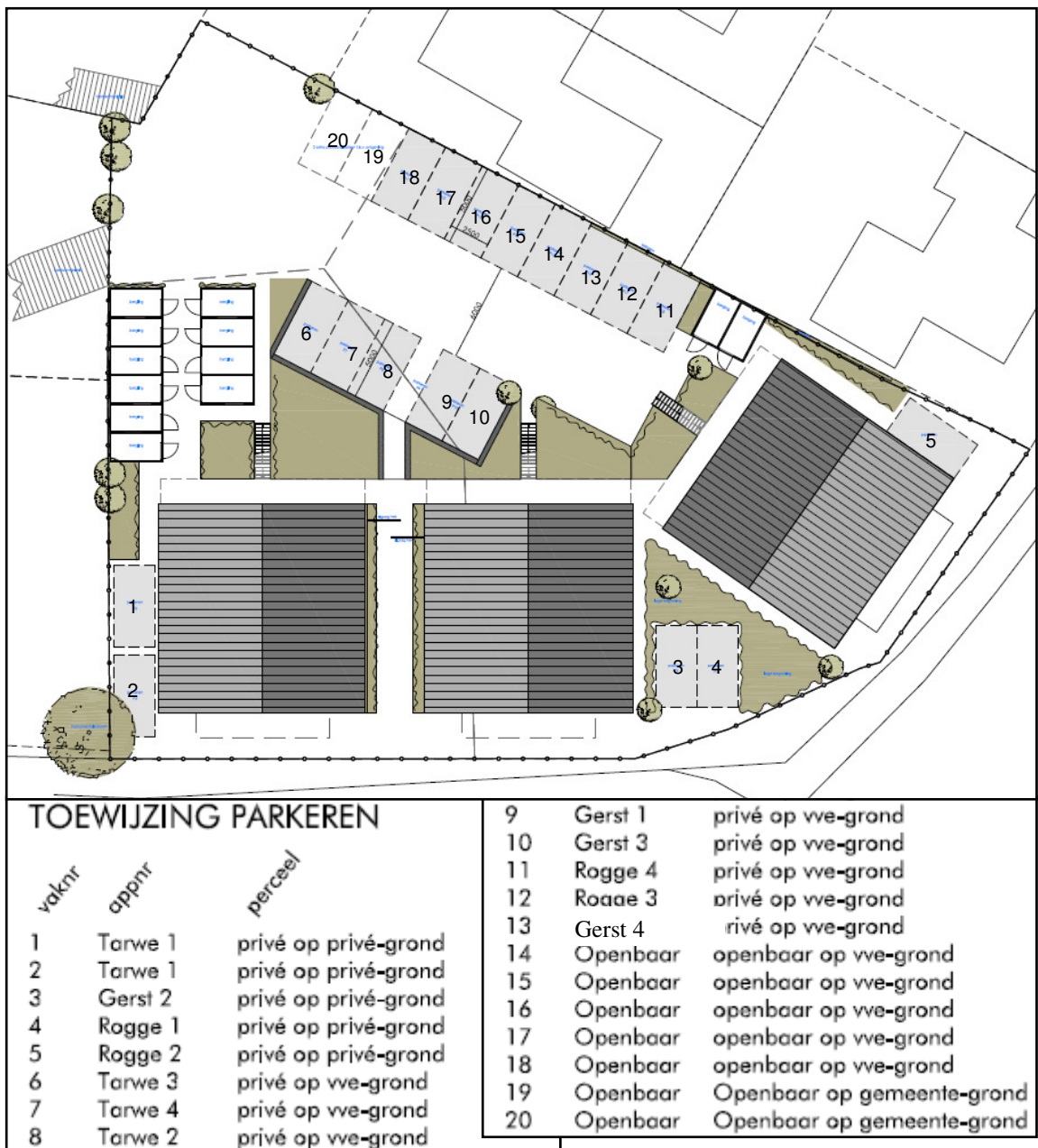
Het parkeren zal op het eigen terrein plaatsvinden. Hiervoor zal een parkeerplaats worden gerealiseerd. Bij het bepalen van de omvang van de parkeervoorziening is gebruikgemaakt van de parkeernormen uit de Parkeernota Cuijk 2007-2015.

De gemeente Cuijk heeft voor woningen de parkeernorm afhankelijk gemaakt van het type woning en parkeergebied. In de onderstaande tabel zijn de verschillende parkeernormen opgenomen.

Wonen	eenheid	centrum			overloopgebied			rest bebouwde kom		
		totaal	privé	bezoekers	totaal	privé	bezoekers	totaal	privé	bezoekers
Woningen duur	pp/woning	1,5	1,2	0,3	1,8	1,5	0,3	2,0	1,7	0,3
Woningen midden	pp/woning	1,3	1,0	0,3	1,7	1,4	0,3	1,8	1,5	0,3
Woningen goedkoop	pp/woning	1,2	0,9	0,3	1,4	1,1	0,3	1,5	1,2	0,3
Aanleunwoning	pp/woning	0,6	0,3	0,3	0,6	0,3	0,3	0,6	0,3	0,3
Verzorgingstehuis	pp/100 m <sup>2</sup> bvo	0,5	0,2	0,3	0,5	0,2	0,3	0,5	0,2	0,3

Voor de woningen welke binnen het plangebied gerealiseerd gaan worden vallen in de categorie 'woningen goedkoop'. De typering van het plangebied en omgeving is rest bebouwde kom. De parkeernorm welke gehanteerd dient te worden is 1,5 parkeerplaats per woning.

Binnen het plangebied worden 12 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er binnen het plangebied 18 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Naast deze 18 parkeerplaatsen worden er verder 2 extra parkeerplaatsen aangelegd. Bij het maken van het plan is rekening gehouden het aanleggen van in totaal 20 parkeerplaatsen, waardoor er voldoende ruimte is om dit aantal parkeerplaatsen te realiseren. In de onderstaande figuur is de situering van de parkeerplaatsen op genomen. Van deze 20 parkeerplaatsen zullen er 7 openbaar zijn en dus gebruikt kunnen worden door omwonenden..



**Figuur 28** Situering parkeerplaatsen in plangebied

Concluderend kan gesteld worden dat er voldoende ruimte is gereserveerd voor het parkeren binnen het plangebied.

#### *Verkeer*

De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden op de Korenbloemstraat.

### **5.2.5 Waterhuishouding**

Door G&O consult (rapportnummer 3481wp0112v3) is een watertoets opgesteld. Deze toets is als bijlage opgenomen en voor overleg toegezonden aan het waterschap. De opmerkingen van het waterschap en haar vooroverlegreactie zijn verwerkt in het rapport en als bijlage bij de watertoets opgenomen. De conclusie van de watertoets is als volgt:

*Het voorliggende initiatief – de te realiseren van 12 appartementen aan de Kalkhofseweg te Haps - kan vanuit integraal hydrologisch perspectief en in overeenstemming met de in het projectprofiel gegeven omschrijving ondersteund worden.*

*Overwogen is dat het project:*

- in hydrologisch opzicht, in het bijzonder gezien de passende situering, in het aangegeven gebied aanvaardbaar is;*
- geologisch en bodemkundig beperkingen kent door de kleihoudende bovengrond;*
- ten aanzien van overige bodemconstanten geen bijzonderheden kent;*
- met de infiltratievoorziening met een inhoud van 19 m<sup>3</sup> onder het parkeerterrein wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van de afvoer van hemelwater;*
- past binnen de geldende hydrologische beleidsuitgangspunten en – doelstellingen;*
- vanuit hydrologisch perspectief geen onaanvaardbare negatieve gevolgen voor de in de omgeving aanwezige waarden en belangen heeft.*

*Geconcludeerd kan worden dat er voldoende argumenten aanwezig zijn om medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief. Aan alle gestelde hydrologische eisen kan worden voldaan.*

Het aspect water is geen belemmering voor de voortgang van het plan.

### **5.3 Economische aspecten**

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing van het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoortenlijst (artikel 6.2.4 Bro). Voor het voorliggende bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het opstellen en begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken, zoals die naar geur, zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Voor het opstellen van een bestemmingsplan brengt de gemeente overeenkomstig de door de raad vastgestelde Legesverordening de werkelijke kosten in rekening. De kosten van het maken van het voorliggende bestemmingsplan worden in dit geval in z'n geheel gedekt door de legesinkomsten. Door het voldoen van de legesbijdrage is het kostenverhaal in dit geval dus anderszins verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

#### **5.4 Handhaafbaarheid**

Om het plan zo goed mogelijk handhaafbaar te maken, moet sprake zijn van een heldere en overzichtelijke toelichting, regels en verbeelding ten aanzien van onder andere bouwregels en specifieke gebruiksregels.

Volgens het gemeentelijke beleid in dit verband kijkt de gemeente Cuijk bij de controle op naleving van de specifieke gebruiksregels in bestemmingsplannen naar mogelijke illegale bouw op basis van afgegeven vergunningen en naar de registraties van bedrijven in het handelsregister. Controle vindt gedeeltelijk plaats aan de hand van actuele luchtfoto's en deels in het veld. Er zal daarbij zo veel mogelijk een combinatie met andere handhavingstaken plaatsvinden. Ten aanzien van de controle op de naleving van specifieke gebruiksregels zullen de controles op illegaal gebruik worden gecombineerd met de controles op illegale bouw en illegale aanlegactiviteiten.

## **6 JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Algemeen**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### **6.2 Toelichting op de verbeelding**

Bij dit plan hoort één digitale verbeelding die analoog uit kaart bestaat. De verbeelding is eenvoudig opgezet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, de handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen. De verbeelding geeft de gronden van het plangebied weer. De bestemmingen van deze gronden zijn (deels met nadere aanduidingen) op de verbeelding opgenomen. Bij de verbeelding horen een legenda, een overzichtsvenster en een transfer.

#### **6.2.1 Legenda**

In de legenda zijn de verbeelding van het plangebied, de bestemmingen, de aanduidingen en de verklaringen opgenomen. Het plangebied omvat de gronden die onderwerp zijn van dit bestemmingsplan. Met de bestemmingen wordt het gebruik van de gronden vastgelegd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enkel-, dubbel-, voorlopige en uit te werken bestemmingen. In het geval van bijzondere of afwijkende gebruikssituaties worden aanduidingen gebruikt. Het gaat om gebieds-, functie-, bouw- en maatvoeringsaanduidingen, aangevuld met bouwvlakken en figuren. In de verklaring staan tenslotte de onderdelen van de verbeelding die geen juridische grondslag hebben. Ze worden gebruikt om de verbeelding makkelijker leesbaar te maken, door bijvoorbeeld GBKN en BAG ondergronden toe te voegen.

#### **6.2.2 Overzichtsvenster**

Het overzichtsvenster plaatst het plangebied in de directe omgeving. Bij meerdere verbeeldingen is een overzichtsvenster verplicht.

#### **6.2.3 Transfer**

In de transfer staat algemene informatie over het bestemmingsplan, zoals de naam, de status en de schaal.

### **6.3 Toelichting op de planregels**

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en aanduidingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden, en hoe en wat er gebouwd kan, of mag worden. Bij de opzet

van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De planregels zijn altijd onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

### **6.3.1 Inleidende regels**

De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Voor zover van toepassing zijn de regels uit de SVBP2008 overgenomen. Ter versterking van de uniformiteit wordt in de begripsomschrijvingen zoveel mogelijk aangesloten bij andere regelgeving.

### **6.3.2 Bestemmingsregels**

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemming is, overeenkomstig de SVBP2008 in beginsel opgebouwd uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- wijzigingsbevoegdheid.

Het komt vaak voor dat niet alle onderdelen zijn gebruikt in een bestemming. In onderstaand overzicht zijn de gebruikte (dubbel)bestemmingen in dit bestemmingsplan opgenomen. De juridische maatregelen die in de hoofdstukken 3 en 4 naar voren zijn gekomen, worden verder toegelicht.

## **Bouwvlakken, aanduidingen en figuren**

### *Bouwvlak*

Bij het intekenen van de bouwvlakken zijn de bouwvlakken uit de vigerende bestemmingsplannen leidend. Het bouwvlak geeft de locatie aan waarbinnen bebouwing (hoofdgebouw en bijbehorende bebouwing) mag worden opgericht.

## **Enkelbestemmingen**

### *Verkeer*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen zoals verhardingen, woonstraten, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Er zijn geen bouwvlakken opgenomen.

### *Wonen*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor gestapelde woningen. Dit type woning is aangeduid als 'gestapeld **[gs]**'. Het aantal gestapelde woningen binnen het plangebied is gemaximaliseerd op 12. In voorliggend bestemmingsplan wordt de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' gebruikt.



## **Dubbelbestemmingen**

### *Waarde - Archeologie 5*

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Onder andere dient voor het bouwen de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,50 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag mogelijk zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

### **5.3.3 Algemene regels**

De algemene regels bevatten verplicht de anti-dubbeltelbepaling en kunnen algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels, wijzigingsregels, procedureregels en overige regels bevatten. De algemene regels worden hier nader toegelicht.

#### **Anti-dubbeltelbepaling**

In het Bro is een standaard opgenomen voor de anti-dubbeltelregel. Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd. In het verleden werd nog wel eens een extra (bouw)perceel of gedeelte daarvan verworven om meer bouw mogelijkheden te krijgen. Bijvoorbeeld bij een regel dat een groter bouwperceel recht geeft op een groter oppervlakte aan bijgebouwen. Na het verkrijgen van de omgevingsvergunning werd de grond weer afgestoten. Gevolg: meer bouwwerken op een perceel dan feitelijk bedoeld was.

De anti-dubbeltelregel voorkomt dit door te verbieden dat nieuw verworven (bouw)percelen in de berekening worden meegenomen als deze al eerder bij een omgevingsvergunning zijn betrokken.

#### **Algemene bouwregels**

De algemene bouwregels zijn een aanvulling op de specifieke bouwregels van de diverse bestemmingen. Het gaat bijvoorbeeld om het toestaan van ondergeschikte bouwdelen en ondergronds bouwen.

#### **Algemene gebruiksregels**

In de Wro is in artikel 7.10 lid 1 een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend. In de algemene gebruiksregels worden vaak algemene verboden opgenomen. Er zijn ook regels opgenomen die voor meerdere bestemmingen gelden, zoals mantelzorg en aan-huis-verbonden-beroepen of -bedrijven.

#### **Algemene aanduidingsregels**

In dit artikel kunnen regels worden opgenomen die algemeen van toepassing zijn op het bestemmingsplan. Het gaat om gebiedsaanduidingen zoals beschreven in de SVBP2008. De gebiedsaanduidingen worden gebruikt voor situaties die in meerdere bestemmingen voorkomen. Het gaat bijvoorbeeld om de gebiedsaanduiding 'monumentale boom'. De te beschermen groeiplaats van de boom kan deels in de bestemming 'Verkeer' liggen en deels in de bestemming 'Groen'. De gebiedsaanduidingsregel is dan aanvullend op beide bestemmingen.

### *Gebiedsaanduiding 'monumentale boom'*

Ter bescherming van de groeiplaatsen van monumentale bomen is de functieaanduiding 'monumentale boom' opgenomen. De bescherming is gericht op het wortelstelsel en de bladerkroon en biedt aan beide voldoende ruimte om volledig uit te groeien. Het oprichten van bebouwing is daarom beperkt in de groeiplaatsen.

### **Algemene afwijkingsregels**

Met algemene afwijkingsregels wordt aan het bestemmingsplan flexibiliteit meegegeven. De algemene afwijkingsregels kunnen, voor zover van toepassing, voor elke bestemming worden gebruikt.

Het gaat meestal om kleine afwijkingen van de regels. Een veel voorkomende afwijking maakt het mogelijk maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven bouwregels.

De algemene afwijkingsregels mogen alleen gebruikt worden indien er geen afwijking in de bestemmingsregels is opgenomen. Dit betekent dat niet tweemaal mag worden afgeweken van dezelfde bestemmingsregel. De specifieke en algemene afwijkingen mogen niet cumulatief worden gebruikt voor hetzelfde onderdeel.

### **Algemene wijzigingsregels**

Met algemene wijzigingsregels wordt aan het bestemmingsplan flexibiliteit meegegeven. Net als bij de algemene afwijkingsregels zijn de algemene wijzigingen in meerdere bestemmingen toepasbaar. Met een wijziging kan een deel van het bestemmingsplan worden vervangen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een kleine aanpassing van bestemmingsgrenzen of het vernieuwen van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

### **Algemene procedureregels**

In dit artikel is opgenomen, voor zover van toepassing, de procedure voor het opleggen van nadere eisen. De nadere eisen maken geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning en kennen een eigen, vrij in te vullen, procedure op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De opgenomen procedure biedt de mogelijkheid om binnen de termijn van een reguliere omgevingsvergunning een besluit over de nadere eisen te nemen.

### **5.3.4 Overgangs- en slotregels**

In hoofdstuk 4 is het wettelijk voorgeschreven overgangsrecht opgenomen en de slotregel. In het Bro zijn standaardregels opgenomen voor het overgangsrecht van bouwwerken en voor gebruik. De teksten uit het Bro zijn in het bestemmingsplan letterlijk overgenomen. In vrijwel alle bestemmingsplannen worden zoveel mogelijk gronden en bouwwerken positief bestemd, dus volgens het feitelijke gebruik. Het overgangsrecht is slechts in enkele gevallen aan de orde.

Legale bouwwerken (met omgevingsvergunning) die bestaan op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, mogen gedeeltelijk of geheel worden vernieuwd of veranderd. Ook mogen bouwwerken na een calamiteit worden herbouwd, op voorwaarde dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd binnen twee jaar na de calamiteit. Een calamiteit wordt uitgelegd als een (natuur)ramp of een niet-verwachte gebeurtenis die in korte tijd ernstige schade kan veroorzaken. Het overgangsrecht geldt dus voor bouwwerken die legaal zijn opgericht, maar in het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe, afwijkende bestemming hebben gekregen. Als een dergelijk bouwwerk wordt gesloopt, dan vervallen alle bouwrechten van dat bouwwerk (calamiteit uitgezonderd). Alleen de bouwregels van de nieuwe bestemming gelden dan nog. Dit is een zogenaamde 'uitsterfconstructie' voor onge-

wenste bouwwerken. Een illegaal bouwwerk (zonder omgevingsvergunning) valt niet onder het overgangsrecht.

Legaal gebruik (oude bestemmingsplan) van gronden en het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan mag worden voortgezet. Het kan zijn dat een nieuwe, afwijkende bestemming is toegekend aan een perceel. In dat geval mag het daar aanwezige gebruik worden voortgezet, mits dit volgens het oude bestemmingsplan was toegestaan. In uitzonderlijke gevallen wordt het oude gebruik gekoppeld aan een persoon: stopt de persoon met het gebruik, dan vervalt het gebruik.

Het gebruik mag niet gewijzigd worden, tenzij het meer in overeenstemming wordt gebracht met de nieuwe bestemming. Als het gebruik vallend onder het overgangsrecht geruime tijd wordt gestaakt, dan vervallen de rechten op dit overgangsrecht. Er wordt dan geredeneerd dat het gebruik niet langer nodig is, ook als het eerdere gebruik na een tijd weer wordt opgepakt. Illegaal gebruik (strijdt met oude bestemmingsplan) valt niet onder het overgangsrecht.

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald in een omgevingsvergunning. De slotregel is voorgeschreven in het SVBP2008.

## 7 PROCEDURE EN OVERLEG

### 7.1 Inspraak en overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met de betrokken instanties.

Het plan is voor vooroverleg verzonden aan de provincie Noord-Brabant, het waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft naar aanleiding van het vooroverleg een reactie op het plan gegeven (zie ook bijlage 5, Eindverslag inspraak en wettelijk vooroverleg). Het plan geeft nog onvoldoende invulling aan hemelwater-neutraal ontwikkelen. Geadviseerd wordt in de oppervlakteberekening rekening te houden met de half-verharding, om nader te onderbouwen dat de beoogde ondergrondse infiltratievoorziening bij de heersende grondwaterstand kan worden gerealiseerd en om alle verharding aan te sluiten op de infiltratievoorziening.

#### *Wijzigingen naar aanleiding van het vooroverleg*

Naar aanleiding van de toegestuurde reactie wordt de waterparagraaf in de toelichting van het plan gewijzigd.

Tevens heeft het plan voor inspraak ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn inspraakreacties ingediend (zie bijlage 5, Eindverslag inspraak en wettelijk vooroverleg). Naar aanleiding van deze inspraak zijn de onderstaande wijzigingen doorgevoerd in het plan:

#### *Wijzigingen naar aanleiding van de inspraak*

Naar aanleiding van de toegestuurde inspraakreacties is het plan op het volgende punt gewijzigd:

#### Toelichting:

In paragraaf 4.3 Omschrijving inrichting planlocatie wordt aangepast aan de gewijzigde terreininrichting.

In paragraaf 5.2.4 wordt de situering van de parkeerplaatsen aangepast aan de gewijzigde terreininrichting.

#### *Ambtshalve wijzigingen*

Ten opzichte van het voorontwerp zijn de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

#### Verbeelding:

Op de plankaart krijgen de percelen L 3579 en L 3571 de bestemming "Wonen". Dit is het terrein waarop de woningen en het binnenterrein worden gesitueerd. Het perceel L 2616 gedeeltelijk krijgt de bestemming "Verkeer". Dit perceel is eigendom van de gemeente.

### 7.2 Zienswijze

Het ontwerpplan heeft vanaf 27 februari 2013 voor 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is ongewijzigd vastgesteld.

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1** Afstanden tot bedrijven

**Bijlage 2** Bodemonderzoek

**Bijlage 3** Akoestisch onderzoek

**Bijlage 4** Watertoets

**Bijlage 5** Eindverslag inspraak en wettelijk vooroverleg