



gemeente Cuijk

## Beslissing van de raad van de gemeente cuijk tot vaststelling van het bestemmingsplan "Haps, Kalkhofseweg 1"

### 1. Ruimtelijke overwegingen

#### 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan "Haps, Kalkhofseweg 1" voorziet in de herontwikkeling van de locatie hoek Kalkhofseweg-Kerkstraat te Haps. De ontwikkeling bestaat uit sloop van de huidige bedrijfsbebouwing en winkel en de oprichting van een twaalftal appartementen in drie woonblokken. De percelen zijn kadastraal bekend gemeente Cuijk, sectie L, nrs. 3571 en 3579.

In het vigerende bestemmingsplan "Haps" 2010 hebben de gronden de bestemming "Bedrijf", "Detailhandel" en "Verkeer". De oprichting van woningen is niet toegestaan. Onderhavig plan vormt een juridische basis voor deze ontwikkeling.

#### 1.2 Bevoegdheid beslissing omtrent vaststelling

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen berust ingevolge artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de gemeenteraad.

#### 1.3 Verordening Ruimte

Het plangebied ligt op de kaart behorende bij de Verordening Ruimte in "bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied" binnen de kern Haps. Hoofdregeel is dat nieuwbouw van (burger)woningen uitsluitend plaats vindt binnen bestaand stedelijk gebied. Herontwikkeling van locaties geeft invulling aan het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik. Het planvoornemen past binnen de Verordening Ruimte.

#### 1.4 Woningbouwprogramma

Bij vaststelling van het meerjaren woningbouwprogramma is rekening gehouden met mogelijkheden om te bouwen op inbreidingslocaties.

#### 1.5 Stedenbouwkundige beoordeling

Het plangebied betreft een zichtlocatie aan de dorpsrand van Haps. Het plan refereert aan het dorps karkater door de open verkaveling en bebouwingsstructuur, maatvoering en goothoogten en toepassing van natuurlijke materialen.

Stedenbouwkundig gezien kan de beoogde invulling van bovengenoemde locatie een kwaliteitsverbetering betekenen van een rommelige zichtlocatie, mits wordt voldaan aan een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vertaald in de plankaart (bouwvlakken) en regels van het bestemmingsplan.

#### 1.6 Uitvoerings-aspecten

##### Lucht en geluid

In de huidige situatie, zonder randweg, is er geen sprake van een optimaal woon- en leefklimaat, met name op het gebied van luchtkwaliteit en geluidhinder. De aanleg van de randweg geeft een zodanige verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse dat medewerking verlenen aan het plan verantwoord is.

Ter voldoening aan de Wet geluidhinder is een hogere waarde vastgesteld.

Het plangebied ligt buiten de contour van het LPG station aan de Kalkhofseweg. Over de Kerkstraat vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (diesel benzine en LPG). Door toevoeging van de woningen wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico niet overschreden.

### Flora en fauna

Op het terrein is een monumentale boom aanwezig. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van deze boom.

### Archeologie

Het plangebied heeft een archeologische verwachtingswaarde – 5. Omdat de beoogde bebouwing onder de grens van 2500 m<sup>2</sup> blijft is vervolg onderzoek niet noodzakelijk. Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan zal dit conform de Monumentenwet worden gemeld bij de gemeente Cuijk.

### Verkeer en parkeren

Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. In de planregels is conform het gemeentelijk parkeerbeleid een parkeernorm opgenomen van 1,5 parkeerplaats per woning.

De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de Korenbloemstraat.

Op het gebied van natuurwaarden, cultuurhistorie, bodem, geur, milieuzonering en externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plan. De onderzoeken zijn als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

Ook de overige milieuaspecten (met uitzondering van de bodem) vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

## **2. Procedure van voorontwerp naar vaststelling**

### *2.1 Inspraak*

Ingevolge de Inspraakverordening Cuijk 2005 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 26 september 2012 tot en met 23 oktober 2012 ter inzage gelegen. Er zijn door negen omwonenden inspraakreacties ingediend. Aan de inspraakreactie is tegemoetgekomen door wijziging van het bestemmingsplan, aanpassing van het bouwplan en individuele afspraken tussen ontwikkelaar en omwonenden. Het "Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan" is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

### *2.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan digitaal toegezonden aan:

- VROM Inspectie;
- Waterschap AA en Maas;
- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Naar aanleiding van het advies van het waterschap worden de waterberging en de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast, de overige instanties hebben inhoudelijke geen opmerkingen gemaakt.

### *2.3 Toezending kennisgeving conform artikel 3.8, lid 1b en c van de Wet ruimtelijke ordening.*

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1b en c is de publicatie toegezonden aan:

- VROM Inspectie;
- Waterschap AA en Maas;
- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Naar aanleiding van de toezending van de kennisgeving inzake het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

### *2.4 Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan*

Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 27 februari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Bekendgemaakt is dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn

zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend.

### **3. Ambtshalve wijzigingen.**

Ambtshalve zijn wijzigingen doorgevoerd. Het betreft algemene wijzigingen in de naamgeving en de bestandenset die de inhoud van het plan niet raken. De regels en verbeelding zijn niet gewijzigd.

### **4. Exploitatieplan**

Met betrekking tot het kostenverhaal zij het volgende opgemerkt. Uitgangspunt van de bepalingen inzake de grondexploitatie in de Wro vormt de verplichting tot kostenverhaal. Zo mogelijk dienen hierover in de privaatrechtelijke sfeer afspraken te worden gemaakt. Zo niet dan is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen.

De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer. Kosten van realisatie van het plan komen voor rekening van initiatiefnemer. Met deze is zowel een exploitatie-overeenkomst als een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Het is derhalve niet noodzakelijk dat een exploitatieplan wordt vastgesteld.

### **5. Besluit**

De raad van de gemeente Cuijk:

gelezen het advies van de commissie Ruimte van 27 mei 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2013;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het bepaald in artikel 160 onder f van de Gemeentewet;

#### **besluit:**

- A. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan "Haps, Kalkhofseweg 1" met IMRO- nummer "NL.IMRO.1684.02kalkhofseweg1-VA01";
- B. het bestemmingsplan "Haps, Kalkhofseweg 1" met IMRO- nummer "NL.IMRO.1684.02kalkhofseweg1-VA01" en ondergrond "o\_NL.IMRO.1684.02kalkhofseweg1-VA01.dwg" ongewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan vast te stellen,

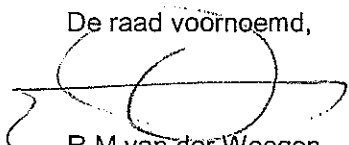
én

het IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.02kalkhofseweg1-VA01" te veranderen naar "NL.IMRO.1684.02kalkhofseweg1-OH01" nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, waarbij alleen de bestandsnaam en niet de inhoud van het bestemmingsplan gewijzigd wordt;

- C. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden, maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Cuijk in zijn openbare vergadering van 10 juni 2013.

De raad voornoemd,



R.M. van der Weegen  
griffier



mr. W.A.G. Hillenaar  
voorzitter