

Project : Plan Weemen Haps (bestemmingsplan Kerkstraat 14-16, Haps)
Datum : 23 januari 2025
Onderwerp : Spreekrecht vergadering commissie Omgeving, gemeente Land van Cuijk

Buro SRO Oost BV
Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG Arnhem
026-3523125
arnhem@buro-sro.nl
www.buro-sro.nl
KvK: 50835645
BTW: NL8229.48.540.B01
IBAN: NL95INGB0005519647

Geachte commissie,

Het voorliggende project – de herontwikkeling van de locatie Weemen in het dorpshart van Haps – is het resultaat van een zorgvuldig en uitgebreid planproces dat we de afgelopen jaren hebben doorlopen.

Principeverzoek (april 2021) De start van dit proces ligt bijna vier jaar geleden, in april 2021, met de indiening van het principeverzoek. Dit verzoek volgde op de verhuisplannen van drukkerij Weemen naar Laarakker. Het hoofddoel van het ingediende plan is om een nieuw gebouw te realiseren dat, samen met de inmiddels uitgevoerde herinrichting van de Kerkstraat, een fraai nieuw dorpshart gaat vormen. Het plan voorziet in woningen in verschillende prijsklassen op de verdiepingen en centrumvoorzieningen op de begane grond. Hiermee wordt ook invulling gegeven aan de wens uit het Integraal DorpsOntwikkelingsplan (IDOP) uit 2011, dat al voorstelde om na verhuizing van Weemen op deze plek dorpsvoorzieningen te concentreren.

Ontwerpstudies (2022-2023) en bewonersavond (mei 2023) In samenspraak met de gemeentelijke stedenbouwkundige en de commissie ruimtelijke kwaliteit zijn diverse stedenbouwkundige ontwerpstudies uitgevoerd. Het eerste stedenbouwkundige ontwerp is in mei 2023 gepresenteerd aan de omwonenden, waarbij vragen zijn beantwoord en ideeën zijn uitgewisseld. Tussentijds is er regelmatig overleg geweest met vertegenwoordigers van de buurt, en hun input is bij de uitwerking van het plan betrokken.

Uitwerking in een architectonisch schetsontwerp (2023) Naar aanleiding van de opmerkingen tijdens de bewonersavond en de schriftelijke reacties daarop, is een geheel nieuw plan ontwikkeld. Dit nieuwe ontwerp is specifiek gericht op het tegemoetkomen aan de zorgen van omwonenden, met name rond privacy en bezonning.



De belangrijkste aanpassingen waren:

- Het gebouw is maximaal opgeschoven richting de Kerkstraat, waardoor de afstand tot de omliggende tuinen aanzienlijk is vergroot.
- De woningen zijn allemaal gericht op de Kerkstraat en er zijn geen balkons en dakterrassen meer aan de zijde van de aangrenzende tuinen.
- Het hoogste bouwdeel is verschoven naar het midden van het gebouw, waardoor de overgang naar de omliggende bebouwing geleidelijker verloopt en de bezonning van omliggende percelen door dit bouwdeel niet verslechtert.
- Het groen aan de gevels en de leibomen langs de erfgrenzen zorgen voor extra afscherming van de omliggende tuinen.



Omgevingsdialogoog en verdere verfijning (2023-2024) In oktober 2023 is het aangepaste plan besproken met een vertegenwoordiging van de buurt en gedeeld met de overige bewoners. De ontvangen reacties hebben geleid tot verdere verfijning van het ontwerp, onder andere aan de hand van een bezonningsstudie en een analyse van zichtlijnen vanuit het toekomstige gebouw naar de omgeving.

Op 2 juli 2024 is een informatieavond gehouden voor het hele dorp. Tijdens deze avond werden het stedenbouwkundige plan, een 3D-animatie van de architectonische uitwerking, en de resultaten van de bezonningsstudie gepresenteerd. Ook buiten deze bijeenkomst om is nader overleg gevoerd met omwonenden, bijvoorbeeld over de verdere vormgeving van de erfafscheidingen.

Tot slot Na een uitgebreid en zorgvuldig proces van ruim vier jaar staan we nu aan de vooravond van de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit traject heeft, mede dankzij het overleg met de buurt, geresulteerd in een totaal nieuw ontwerp. Het plan is al vergaand uitgewerkt, om te kunnen laten zien dat goed rekening is gehouden met de bezonning en privacy van omwonenden.

Ik ben van mening – en die mening wordt gedeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit en veel dorpe-
lingen – dat dit een fraai plan is dat een waardevolle toevoeging zal vormen aan het nieuwe dorpshart. Een
opvallend gebouw dat past bij een Brabants dorp als Haps, een blikvanger zoals ook het oude klooster dat
was. Een gebouw dat belangrijke voorzieningen behoudt voor het dorp en een thuis zal bieden aan verschil-
lende dorpsbewoners die op zoek zijn naar een woning.

Dank voor uw aandacht.