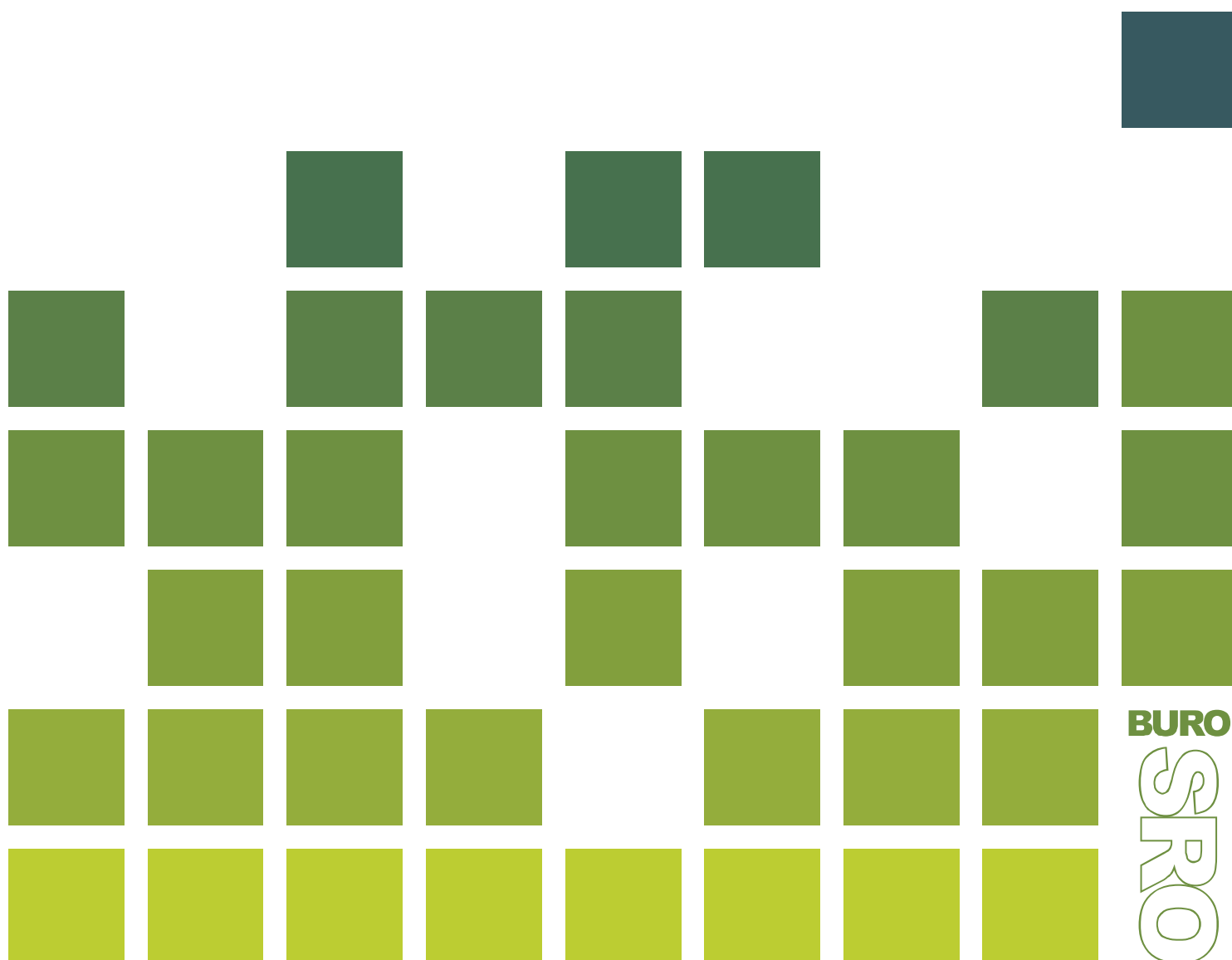


Bestemmingsplan

Haps, Kerkstraat 14-16

Gemeente Land van Cuijk



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Haps, Kerkstraat 14-16
Identificatienummer: NL.IMRO.1982.BPHaKerkstraat1416-VA01
Status: Vastgesteld
Datum: 6 februari 2025
Projectnummer Buro SRO: 02.51.08

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Weemen Vastgoed BV

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. L. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl

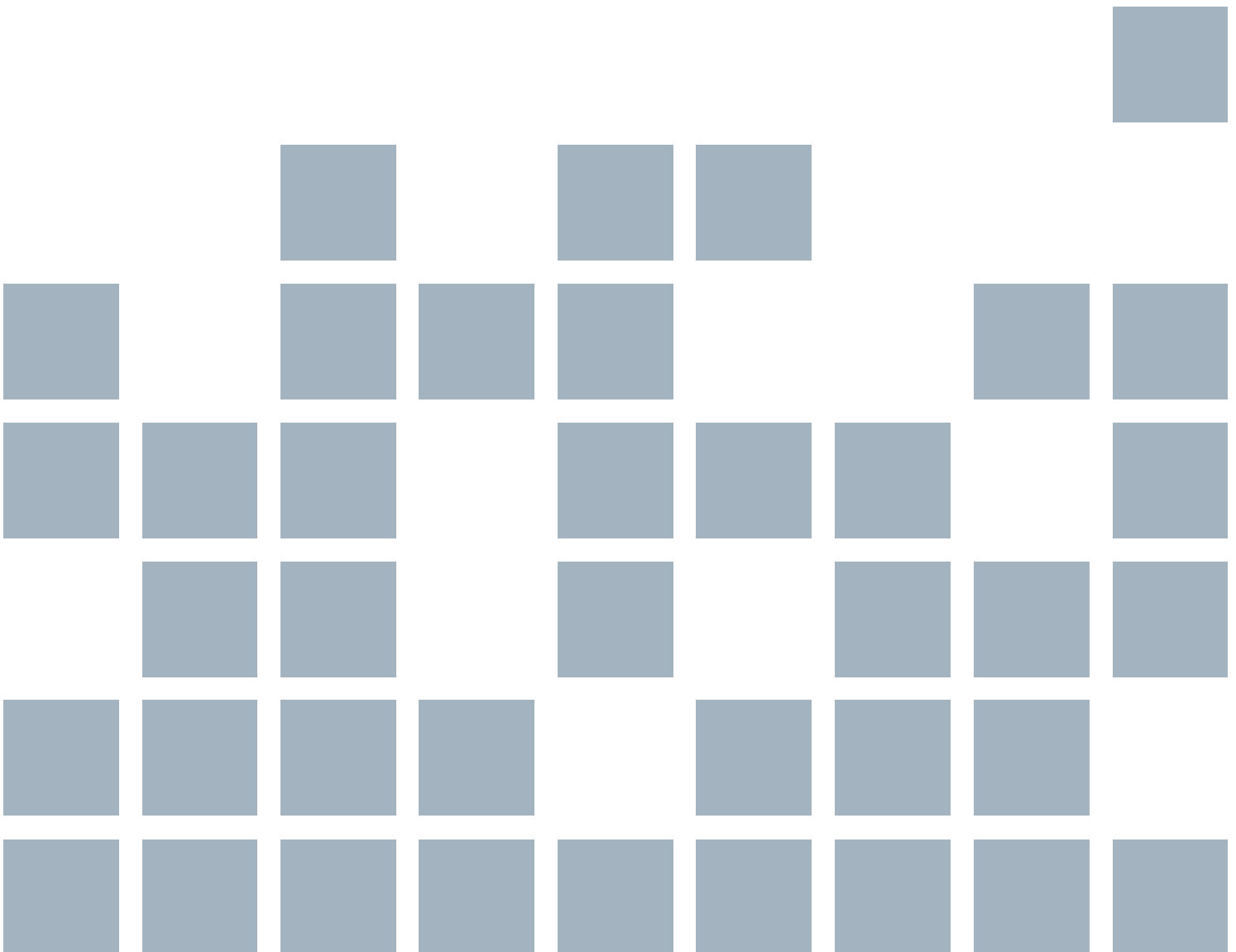


Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Het initiatief	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	20
4.1	Milieu	20
4.2	Water	26
4.3	Ecologie	28
4.4	Verkeer	29
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	31
4.6	Economische uitvoerbaarheid	32
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Wijze van bestemmen	33
Hoofdstuk 6	Procedure	34
6.1	Algemeen	34
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	34
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	34
6.4	Verslag zienswijzen	34

Bijlagen bij de toelichting	35
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan 36
Bijlage 2	Bodemonderzoek 37
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek 38
Bijlage 4	Vormvrije m.e.r.-beoordeling 39
Bijlage 5	Watertoets 40
Bijlage 6	Quickscan flora en fauna 41
Bijlage 7	Nader onderzoek vleermuizen 42
Bijlage 8	Voortoets stikstofdepositie 43
Bijlage 9	Parkeerberekening 44
Bijlage 10	Archeologisch onderzoek 45
Bijlage 11	Bezonningsstudie tekeningen 46
Bijlage 12	Bezonningsstudie toelichting 47
Bijlage 13	2D Gevelaanzichten en maatvoeringen schetsontwerp Kerkstraat 14-16 Haps (12aug24) 48
Bijlage 14	Presentatie Buro SRO 2 juli 2024 omgevingsdialoog Kerkstraat 14-16 49
Bijlage 15	Verslagen 1, 2 en 3 Omgevingsdialoog (2 juli 2024, 8 en 15 augustus 2024) 50
Bijlage 16	Reactie Kerkstraat 12 op verslag Omgevingsdialoog 8 augustus 2024 51
Bijlage 17	Reactie Marijkeplein 3 op Omgevingsdialoog 2 juli 2024 52
Regels	53
Hoofdstuk 1	Inleidende regels 55
Artikel 1	Begrippen 55
Artikel 2	Wijze van meten 63
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels 65
Artikel 3	Gemengd 65
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3 67
Hoofdstuk 3	Algemene regels 70
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel 70
Artikel 6	Algemene bouwregels 70
Artikel 7	Algemene gebruiksregels 71
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels 72
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels 72
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels 73
Artikel 11	Algemene procedureregels 74
Artikel 12	Overige regels 74
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels 75
Artikel 13	Overgangsrecht 75
Artikel 14	Slotregel 75
Bijlagen bij de regels	77
Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten 78
Bijlage 2	Beplantingsplan 79

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens het perceel aan Kerkstraat 14-16 in Haps, waar nu een drukkerij is gevestigd, te herontwikkelen. De herontwikkeling voorziet de realisatie van 14 appartementen (4 in de klasse sociale huur, 2 goedkope koop, 4 betaalbare koop en 4 dure koop appartementen), een gezondheidscentrum (max 9 behandelkamers), horeca, detailhandel en kantoor zonder balie (totaal max. 350 m² bvo). Tevens is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om op de begane grond 3 extra appartementen toe te voegen in plaats van het gezondheidscentrum, horeca, detailhandel en kantoor.

De beoogde ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kerkstraat 14-16 centraal in de kern Haps. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging van het plangebied in de omgeving (bron: Openstreetmaps.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

De locatie Weemen ligt midden in het dorps hart. De westzijde grenst aan het knooppunt Beerseweg-Kerkstraat waaraan het Kerkplein is gelegen. De zuidzijde kijkt uit op het Marijkeplein. Aan de Kerkstraat is sprake van een klassiek dorps bebouwingslint. Grenzend aan het plangebied staan klassieke panden van 2 lagen met kap (noordzijde) en 1,5 laag met kap (aan zuidzijde). Aan de oostzijde staan een aantal vrijstaande woningen aan het Marijkeplein van 1 laag met een kap. Aan de oostzijde grenzen de tuinen van de woningen die gelegen zijn aan de Burgemeester Moorenstraat aan het plangebied. Aan de overzijde van de Kerkstraat ligt het kerkplein met de Sint Nicolaaskerk en aan de zuidzijde van het plein een eigentijds complex van patiowoningen deels 1 laag hoog deels 2 lagen met kap.



Luchtfoto huidige situatie ter plaatse van het plangebied (bron: google maps)

In het plangebied is momenteel relatief grootschalige bebouwing bedrijfsbebouwing aanwezig. Het pand aan de noordzijde is het bedrijfspand gebouwd voor de drukkerij. Het pand aan de zuidzijde is een voormalig bankgebouw dat inmiddels ook behoort tot de drukkerij. De uitstraling is erg functioneel en niet echt dorps. Het gehele terrein rondom de gebouwen is verhard en in gebruik als parkeerterrein. Alleen aan de zijde van de Kerkstraat is sprake van enig groen in de vorm van een rij volwassen platanen.

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied ligt op een prominente plek, centraal in het dorp aan de Kerkstraat. De Kerkstraat ondergaat een herinrichting. De straat heeft geen doorgaande verkeersfunctie meer en daarom krijgt de straat weer meer een verblijfskarakter passend bij het dorpshart. Herontwikkeling van de locatie kan bijdragen aan het versterken van het door het dorp gewenste dorpshart met een aantrekkelijk openbaar gebied en een concentratie van voorzieningen. De nieuwbouw voorziet in de realisering van commerciële functies en zorgfuncties op de begane grond, passend in het dorpscentrum. Tevens is de centrale locatie aantrekkelijk voor ouderen die op zoek zijn naar een appartement.

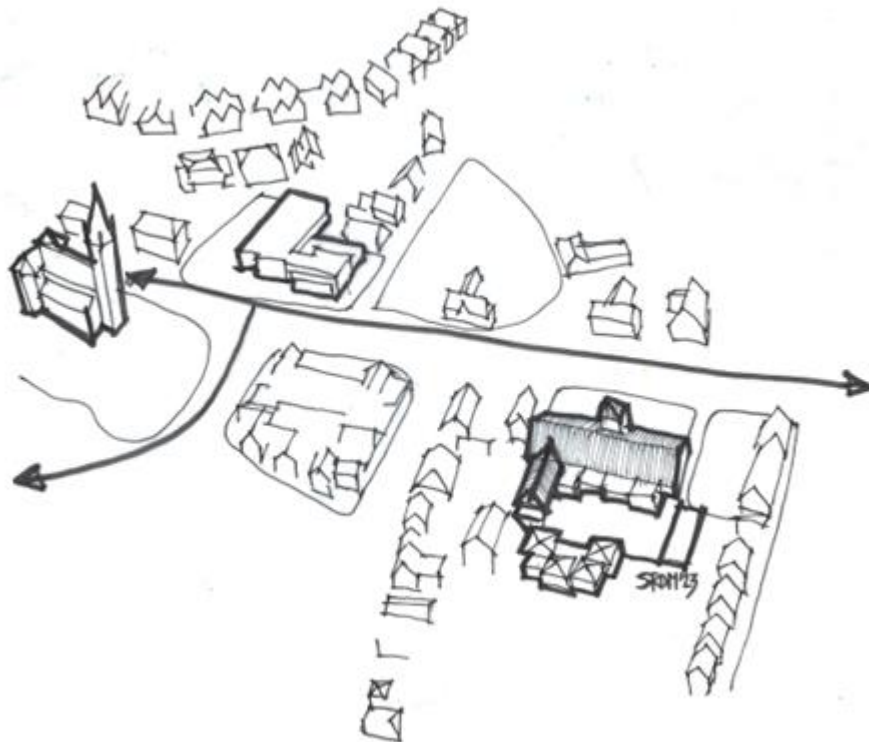
Planconcept

Haps is een kerkdorp, met de Kerkstraat als belangrijkste straat. Aan deze straat met lintbebouwing staan de belangrijke gebouwen van het dorp, zoals de kerk, de school en cafés. De belangrijke gebouwen in een dorp staan veelal op ruime percelen of aan een plein, een groenplek of een belangrijk kruispunt. De kerk en de school zijn gebouwen die zich qua omvang en hoogte onderscheiden.

In Haps stond nabij de kerk nog een markant gebouw, het klooster. Dit klooster aan de Beerseweg is in 1982 gesloopt. Nu staat daar de sporthal.

Het perceel van de Kerkstraat 14-16 ligt aan het belangrijke kruispunt van de Beerseweg en de Kerkstraat. Door de ligging aan zowel het Kerkplein als aan het Marijkeplein is er veel ruimte om het plangebied. De locatie is door deze markante ligging en de ruimte eromheen de ideale plek voor de realisering van een bijzonder gebouw dat zich onderscheidt van de omliggende woningen (zoals dat nu ook al het geval is).

Door het ontwerp van het gebouw te benaderen als een 'klooster' wordt aangesloten op het karakter van dorpse woningbouw met daartussen enkele prominente gebouwen. Daarmee voegt het planconcept zich beter in de bestaande dorpse situatie dan wanneer voor de toepassing van een meer stedelijke typologie zou worden gekozen.



Markante gebouwen in het dorp: de kerk, de school en de bebouwing van het plangebied. Bron: studio Wauw

Schetsontwerp

Het navolgende schetsontwerp toont de herontwikkeling van de locatie door ter plekke een fraai nieuw gebouwencomplex te realiseren. Door de geleding in de massa, de verschillende bouwdelen met een eigen kap en de geleding van de gevel oogt het complex als een schakeling van verschillende panden, vergelijkbaar met een klooster dat uitgebreid is met latere bouwdelen. De hoogte varieert van 2 lagen met een kap tot 3 lagen met een kap. Het hoogste bouwdeel markeert de prominente plek van het kruispunt van de Kerkstraat met de Beerseweg. Door het geheel als samengestelde bouwmassa vorm te geven kan beter worden aangesloten op de dorpschaal. Het hoogste bouwdeel ligt centraal, in de zichtlijn vanaf de Beerseweg richting Kerkstraat. De gebouwonderdelen die grenzen aan de naastgelegen woningen zijn uitgevoerd in twee lagen met een kap. Op die manier ontstaat een geleidelijke overgang in hoogte van de nieuwbouw naar de aangrenzende woningen. Het gebouwcomplex kent een licht verspringende voorgevel, die is afgestemd op de huidige voorgevelrooilijn. Om mogelijke aantasting van de privacy tot een minimum te beperken is het idee om de woonvertrekken en buitenruimtes zoveel mogelijk te leggen aan de straatzijde. Aan de achterzijde is het voorstel om een galerijontsluiting te maken, die is voorzien van een pergola met groen

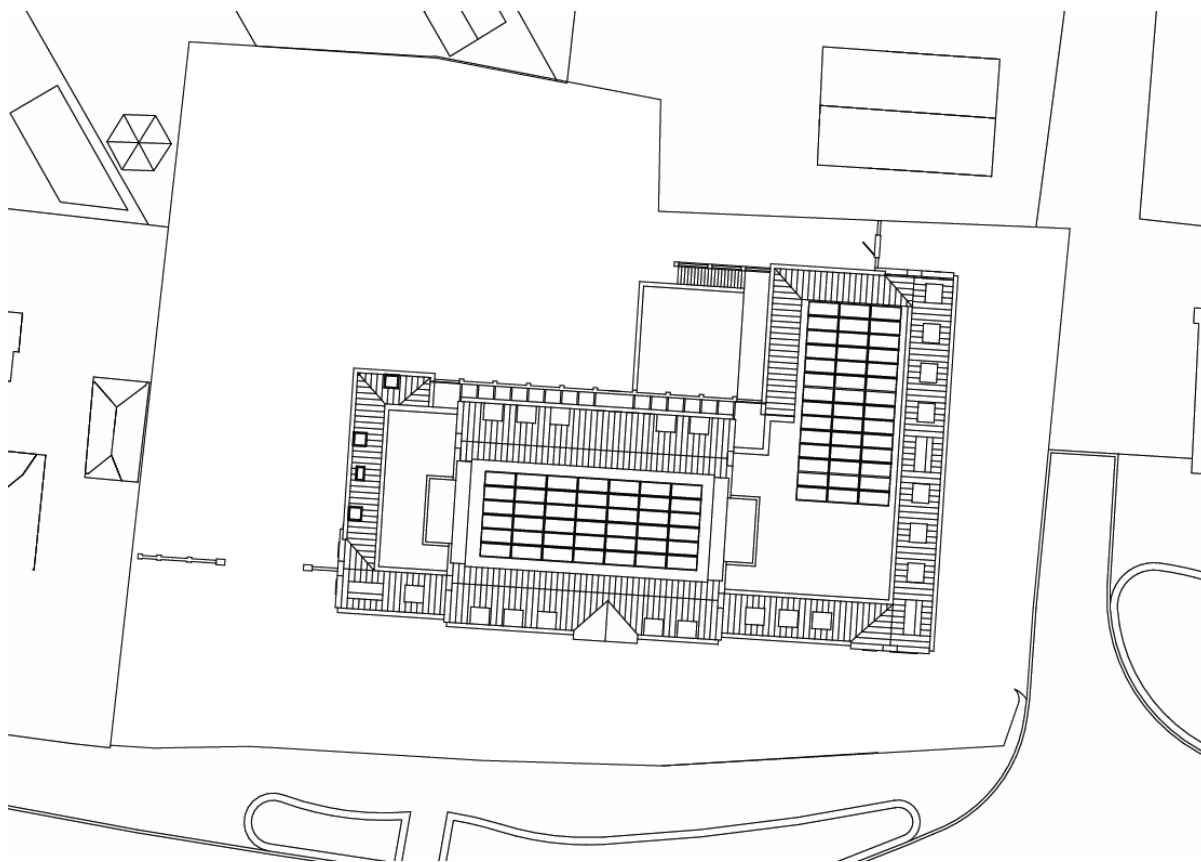


Uitgangspunt is een geleding van de bouwmassa met bouw- en goothoogtes zodanig dat sprake is van een geleidelijke overgang van de nieuwbouw naar de aangrenzende panden. Bron: studio Wauw



Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein, aan de zijkant en de achterkant van het gebouw. Acht plekken zijn bereikbaar vanaf Marijkeplein. Aan de achterzijde is ook ruimte gereserveerd voor een fietsenberging.

Als overgang naar de omliggende percelen zijn verschillende opties voorzien: een haag of muur van 2 meter hoog met daarachter leibomen, het behoud en aanvullen van de bestaande haag of het plaatsen van een hekwerk of schutting begroeid met groen. Tevens blijven de bestaande platanen aan de Kerkstraat gehandhaafd.



Stedenbouwkundig schetsontwerp. Bron: Studio Wauw

Beeldkwaliteit

Voor het toekomstige gebouw, de architectuur en perceel inrichting zijn uitgangspunten uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan, zie bijlage 1. Dit beeldkwaliteitsplan vormt een kader aan de hand waarvan het architectonisch ontwerp en het ontwerp voor de perceelsinrichting kan worden uitgewerkt. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan als aanvullend welstandsbeleid vastgesteld.

Beplantingsplan

Na het maken van het stedenbouwkundig schetsontwerp is de inrichting van het terrein nader uitgewerkt in een beplantingsplan. Hieronder is een uitsnede opgenomen van het beplantingsplan. De volledige versie met legenda is opgenomen in bijlage 2 bij de regels. Met een voorwaardelijke verplichting in de regels is geborgd dat de beplanting conform het beplantingsplan wordt gerealiseerd en in stand gehouden. In het plan is rekening gehouden met de 3-30-300 richtlijn: overal rondom het plan zijn bomen zodat vanuit elke woning 3 bomen te zien zijn, er is geen openbare ruimte in het plan (30% openbare ruimte bedekt) en binnen een afstand van 300 meter is een koele, groene plek aanwezig.



Uitsnede beplantingsplan

Bezonningstudie

Voor het plan is een bezonningstudie gemaakt. De memo daarvan is opgenomen in bijlage 12. De bijbehorende tekeningen zijn opgenomen in bijlage 11. Hierin is geconcludeerd dat de TNO-norm van een goede bezonning op de woningen ruimschoots wordt gehaald voor de beoogde ontwikkeling. Door de nieuwbouw verandert wel de schaduwwerking op de percelen aan de Burgemeester Moorenstraat 8, 10 en 12. In het voor- en najaar is er gedurende korte tijd sprake is van iets meer schaduw t.o.v. de bestaande situatie (maar niet t.o.v. de maximaal toegestane situatie). In de zomersituatie neemt de schaduwwerking af door de nieuwbouw. In de herfst en de winter is er geen invloed door de nieuwbouw. Voor Kerkstaart 15 a is er alleen in de herfst en winter sprake van andere schaduwwerking door de nieuwbouw. De schaduw valt dan iets verder op het perceel, maar er is minder lang sprake van schaduw.

Programma

Het beoogde programma bestaat uit appartementen op verdieping en voorzieningen op de begane grond. Op verdieping liggen 14 appartementen: 4 in de klasse sociale huur, 2 goedkope koop, 4 betaalbare koop en 4 dure koop appartementen. Op de begane grond is een gezondheidscentrum voorzien met een huisartsenpraktijk en een praktijk voor fysiotherapie. Daarnaast is er op de begane grond ruimte voorzien voor horeca in de vorm van een lunchroom en een tweetal kantoorruimtes. Maar ook een winkelruimte behoort tot de mogelijkheden.

Het gebouw krijgt een begane grond met een flexibel in te delen ruimte. Mocht de voorkeursvariant met horeca en kantoren niet haalbaar blijken, dan kan de gehele begane grond ingevuld worden als gezondheidscentrum (met maximaal 9 behandelkamers).

Een ander alternatief is dat op de plek van de horeca en kantoorruimtes een drietal extra appartementen worden gerealiseerd, mocht er onvoldoende belangstelling zijn voor de commerciële ruimtes. Omdat dit niet de voorkeur heeft, is in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen dat dit pas met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid is toegestaan.

Op het terrein is ruimte voor 35 parkeerplaatsen, waaronder 2 parkeerplaatsen voor mindervaliden en een ambulanceparkeerplaats.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Met voorliggend initiatief neemt het aantal woningen binnen het plangebied per saldo toe met maximaal 14 (of 17 na afwijking). Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte

Het plan voorziet in maximaal 17 nieuwe appartementen. In het vervolg van voorliggende paragraaf is aan de hand van de regionale (3.3) en gemeentelijke (3.4) woningbouwkaders aangetoond dat zowel vanuit kwantitatief- als kwalitatief oogpunt een behoefte is aan de nieuwe woningen uit voorliggend plan.

Locatie

Daarnaast dient in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking te worden ingegaan op de locatie van het initiatief. De prioriteit in het beleid ligt bij inbreidings- en transformatielocaties. Bij voorliggend plan is sprake van sloop-nieuwbouw (inbreidingslocatie) binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee komt het plan tegemoet aan de wens om bij voorkeur binnenstedelijk te bouwen. De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Met de Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' hebben provinciale staten in december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. De visie bevat de opgaven die er liggen voor de nabije toekomst, welke ambities en concrete doelen de provincie zichzelf heeft gesteld en hoe zij hieraan wil werken.

De provincie gelooft dat men met elkaar moet zorgen voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving en dat zij dat kunnen bereiken met een nieuwe manier van (samen)werken. Dat door het juiste samenspel – waarbij zij streven naar synergie en meerwaarde - de kwaliteit van leven hier en nu goed samengaat met de kwaliteit van leven elders en later.

Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien en stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De provincie heeft vier hoofdoggaven opgesteld. Aan de basis van deze hoofdoggaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit.

1. Werken aan de Brabantse energietransitie
2. Werken aan een klimaatproof Brabant
3. Werken aan de slimme netwerkstad
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. Dit is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen (milieu, wegen, ontgronden, natuurbescherming, ruimte en water).

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

Planspecifiek

In de omgevingsverordening Noord-Brabant is het plangebied opgenomen als stedelijk gebied, landelijke kern. Binnen artikel 3.42 stelt de Omgevingsverordening dat ontwikkelingen die voorzien in woningen en/ of werklocaties getoetst dienen te worden aan het (sub-)regionale woningbouwprogramma. Voorliggende ontwikkeling wordt daaraan getoetst in hoofdstuk 3.3.2. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

Het provinciaal beleid levert geen belemmeringen op voor het plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

De Regionale Woondeal Noordoost-Brabant betreft een regionale doorvertaling naar gemeenten en corporaties van de gemaakte afspraken tussen Rijk en provincie en tussen Rijk en corporaties. Doel hierbij is om het woningtekort (nationaal en regionaal) terug te dringen. Uitgangspunt hierbij is dat 2/3e van de te realiseren woningen betaalbare woningen betreft, waarvan 30% sociale huurwoningen.

Planspecifiek

Met het initiatief worden 14 appartementen mogelijk gemaakt:

- 4 sociale huur;
- 2 goedkope koop;
- 4 betaalbare koop;
- 4 dure koop appartementen;

Het initiatief is hiermee passend binnen het regionale woningbouwprogramma.

3.3.2 Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk 2018

In 2018 hebben de vijf gemeenten in het Land van Cuijk een gezamenlijke geactualiseerde regionale woningmarktstrategie vastgesteld. In de regio liggen tal van kansen in de kernen om én te werken aan een toekomst waarin mensen ouder worden én aantrekkelijk te blijven voor jonge gezinnen. De kans om te werken aan een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving met kwalitatief hoogwaardige voorzieningen en woningen. Samen met woonpartners zijn zes ankers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie:

1. Een vitale regio

Doel: tot 2030 nog met 3.000 tot 4.000 extra woningen groeien.

2. Een gezonde woningmarkt

Doel: met gezond verstand optimaal inspelen op de woonwensen van mensen. Gemeenten sturen lokaal en stemmen regionaal af.

3. De juiste woning op de juiste plek in dit land van kernen

Doel: het Land van Cuijk doet recht aan de eigenheid en vitaliteit van kernen. We maken verschil in de wijze van gebiedsontwikkeling tussen grotere en kleinere kernen.

4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal

Doel: kwaliteit bestaande voorraad: van goed naar excellent.

5. Een levensloopvriendelijke regio

Doel: kwetsbare inwoners met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkingen wonen zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving. Is dat niet mogelijk dan is er in de grotere kernen een goede woonzorginfrastructuur.

6. Een duurzame regio

Doel: vanaf 2050 zijn alle woningen (bestaand en nieuw) grotendeels energieneutraal. De gemeente Land van Cuijk zorgt voor een gelijk speelveld.

In de tabel hieronder is voor de periode 2017 – 2027 de verwachte huishoudensgroei en de benodigde netto woningvoorraad afgezet tegen de harde en zachte plancapaciteit van woningbouwplannen:

	Prognoses		Plan capaciteit		Match	
	Extra huishoudens 2017-2027	Netto toevoeging 2017-2027*	Harde plannen 2017 t/m 2026	Zachte plannen 2017 t/m 2026	Match raming extra huishoudens en plan capaciteit	Match raming benodigde netto bevoeging en plan capaciteit
Boxmeer	725	945	990	283	548	328
Cuijk	875	1.060	814	106	45	-140
Grave	285	365	293	215	223	143
Mill en Sint Hubert	270	375	221	180	131	26
Sint Anthonis	285	375	176	232	123	33
Land van Cuijk	2.440	3.120	2.494	1.016	1.070	390

legenda

 = overschot aan plannen

 = tekort aan plannen

Eind 2022 hebben burgemeester en wethouders het woningbouwprogramma voor de gemeente Land van Cuijk vastgesteld. Dit gemeentelijk woningbouwprogramma is afgestemd met de provincie en maakt via de Regiodeal deel uit van het grote landelijke plan om te komen tot de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Volgens het woningbouwprogramma bestaat de huidige plancapaciteit uit 4.190 woningen, waarvan 1.849 woningen aan harde plannen en 2.341 woningen aan zachte plannen. In de basis lijkt de gemeente hiermee voldoende plannen te hebben om in te kunnen spelen op de woningbehoefte van 1.115 woningen in de periode 2021-2031. De opgave ligt wel in het (versneld) omzetten van zachte plancapaciteit naar harde plancapaciteit.

Planspecifiek

Voor de voormalige gemeente Cuijk is er een tekort aan plannen tot 2027. Tot 2040 wordt er in de voormalige gemeente Cuijk groei verwacht. De ontwikkeling van maximaal 14 en na afwijking 17 appartementen in het plangebied draagt bij aan het terugdringen van het tekort aan plannen en draagt bij aan het invullen van de behoefte aan woningen in de voormalige gemeente Cuijk. Daarnaast past het initiatief met de ontwikkeling van woonruimte voor kleinere huishoudens, levensloopbestendige- en seniorenwoningen ook kwalitatief binnen de regionale woningmarktstrategie en de woningbehoefte in de kern van Haps.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Cuijk 2030 De koers van Cuijk

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen aan van de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de voormalige gemeente Cuijk tot 2030. De Structuurvisie geeft ambitie, richting en koers aan de mogelijke ruimtelijke inrichting van onder andere de kern Haps voor de nabije toekomst.

Het plangebied is in de Structuurvisie onderdeel van het deelgebied 'Vitaal landelijk Cuijk'. Binnen dit deelgebied maakt het plangebied als 'landelijk dorp' deel uit van de bestaande occupatie binnen de voormalige gemeente Cuijk. In de kernen van Vitaal landelijk Cuijk wordt gekozen voor ruimte creëren, inbreiden/transformatie, 'vergroenen' en het realiseren van toekomstbestendige woningen. Het woningbouwprogramma dient zich in de kern Haps te richten op voldoende passende en betaalbare woningen voor een brede doelgroep in een tempo dat aansluit op de bevolkingsontwikkeling (bouwen voor eigen behoefte).

Planspecifiek

Met het plan wordt bedrijfsbebouwing vervangen door een nieuw appartementencomplex met voorzieningen op de begane grond. Hiermee draagt het planvoornemen bij aan de doelstelling uit de Structuurvisie toekomstbestendige woningen te realiseren door middel van transformatie. De voorzieningen op de begane grond houden het voorzieningenniveau van Haps in stand en versterken de beleefbaarheid van het centrum.

3.4.2 Meerjarenwoningbouwprogramma gemeente Cuijk 2012-2027

Het momenteel geldende, actuele meerjarenwoningbouwprogramma van de voormalige gemeente Cuijk voor de periode 2012-2027, is door de gemeenteraad vastgesteld op 19 december 2011. De voor genoemde periode geplande woningbouw is vastgesteld als het basiswoningbouwprogramma. In dit programma is op hoofdlijnen weergegeven hoeveel woningen, wanneer en in welk gebied gebouwd zouden mogen/moeten worden. In de bijlagen van het woningbouwprogramma is de woningbehoefteprognose per kern van de gemeente opgenomen. Voor Haps zijn in het woningbouwprogramma 99 woningen opgenomen voor de programmaperiode. 38 Woningen zijn al aan concrete projecten toebedeeld. Resteren 61 te realiseren woningen die nog "onbenoemd" zijn c.q. waar een planmatige invulling voor kan komen.

Planspecifiek

De maximaal 14 (of na afwijking 17) woningen van dit plan vallen onder de restcategorie en passen daarmee binnen het woningbouwprogramma. Het onderhavige gebied ligt binnen het stedelijk gebied van Haps. Het blijft (ook) buiten het landschappelijk raamwerk. Dit raamwerk wordt derhalve niet aangetast. Deze locatie is te beschouwen als een inbreidingslocatie. Hierdoor kan op deze interne locatie een 'dorps' karakter ontstaan dat als passend wordt gezien voor de kern Haps. Vanuit planologisch en landschappelijk oogpunt is het plan passend op de locatie.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Haps', vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2011. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Dienstverlening' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Binnen het plangebied is een bouwvlak opgenomen met daarin de navolgende maatvoering: maximum bouwhoogte 7 m, maximum goothoogte 7 m en maximum bebouwingspercentage 65%. Daarnaast is voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen. In het uiterste noordwestelijke hoekje ligt de gebiedsaanduiding 'monumentale boom' voor een klein deel binnen het plangebied.



Uitsnede bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.

Ter plaatse van het initiatief mogen geen woningen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan dient herzien te worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van appartementen met zorgfuncties en commerciële voorzieningen op de begane grond. Hiermee wordt er een voor bodemkwaliteit gevoelige functie toegevoegd aan het plangebied. Derhalve is een bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij ook op asbest is onderzocht, zie bijlage 2. Hierin is geconcludeerd dat er wat betreft de bodemkwaliteit geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15858389 (aan de Kerkstraat ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	12,9 µg/m ³	16,1 µg/m ³	8,9 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (realisatie van 14 woningen met voorzieningen op de begane grond) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in nieuwe geluidsgevoelige objecten (appartementen). Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone van een weg met een maximumsnelheid van 50 km/u of hoger. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek op grond van de Wgh is niet nodig. Vanwege de nabijheid van de Kerkstraat, de doorgaande weg door Haps, is wel een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, zie bijlage 3. De belangrijkste conclusie is dat de geluidsbelasting door wegverkeer op alle 30 km wegen samen ten hoogste 47 dB na aftrek van 5 dB ex art 110g Wgh bedraagt. De geluidbelasting door de individuele 30 km-wegen ligt daarmee niet boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Met inachtneming van de eisen uit het Bouwbesluit

voor de geluidwering van een woning is er daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening. In de nabijheid van het plangebied liggen geen bedrijventerrein en/of spoorwegen. Geluidbelasting van deze geluidbronnen kan daarmee op voorhand worden uitgesloten.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Geurhinder vanuit veehouderijen is dan ook niet te verwachten.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in een woonomgeving. De appartementen die met het plan mogelijk gemaakt worden zijn milieugevoelige objecten. Aan de overzijde van de Kerkstraat is een kerk aanwezig. De VNG geeft voor kerken een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Het nieuwe appartementengebouw komt op meer dan 30 meter afstand van de kerk en het bijbehorende bestemmingsvlak Maatschappelijk te staan. Verder zijn er geen milieubelastende functies aanwezig in en rondom het plangebied die het woon- en leefklimaat van de nieuwe appartementen kunnen beïnvloeden, of waarvan de bedrijfsvoering belemmerd kan worden.

De activiteiten die mogelijk worden gemaakt op de begane grond van het nieuwe gebouw betreft activiteiten die vallen onder milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. Het gebouw komt op minimaal 10 meter afstand van de omliggende woningen te staan, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan. In het pand zal sprake zijn van een menging van functies met woningen op de verdiepingen en activiteiten van milieucategorie 1 op de begane grond. In een dergelijk gebouw met functiemenging in het dorpscentrum (met ook enige functiemenging) is dit gebruikelijk en kunnen deze functies goed in één pand functioneren. Het woon- en leefklimaat in de woningen op de verdiepingen zal daarmee goed zijn.

Er zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe appartementen en in de omliggende woningen. Daarnaast worden er geen bedrijven in de bedrijfsvoering belemmerd.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

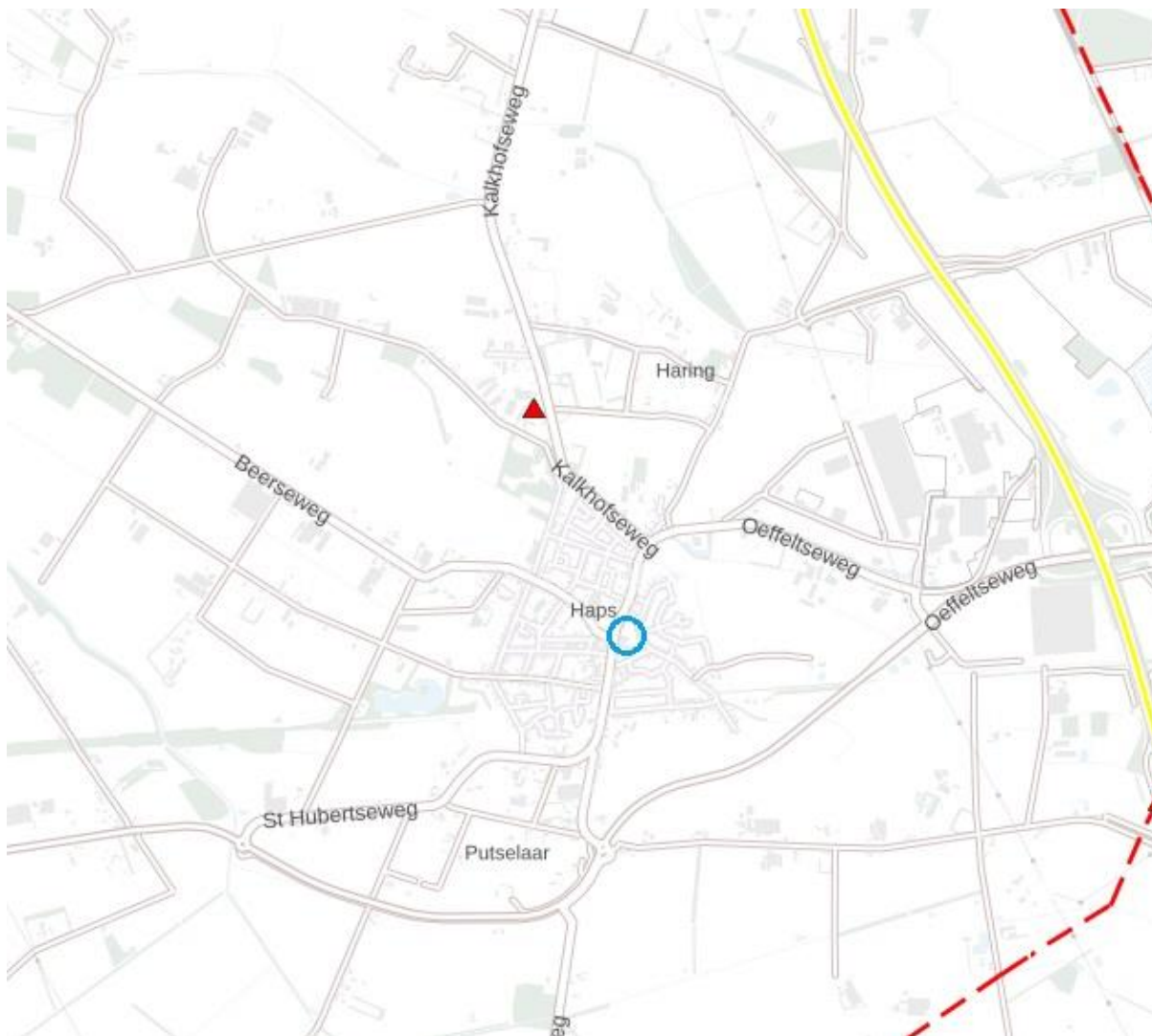
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart ter hoogte van plangebied (bron: risicokaart)

Uit voorgaande afbeelding is op te maken dat in de nabije omgeving van het plangebied geen transportroutes of inrichtingen te vinden zijn. De dichtstbijzijnde risicobron bevindt zich op circa 805 meter ten noorden van het plangebied, deze bron betreft een LPG tank. Echter, afgaand op de afstand is te concluderen dat het plangebied buiten de $PR 10^{-6}$ contour en het invloedsgebied van deze LPG tank ligt.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.1.7 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

Het voorliggende plan behelst het realiseren van 14 appartementen en zorgvoorzieningen met commerciële functies en blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2.000 woningen en een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² van categorie D 11.2 van het besluit m.e.r.. Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 4. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet m.e.r.-plichtig.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Voor dit plan is het beleid van Waterschap Aa en Maas mede van belang. Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water;
In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Planspecifiek

Watertoets

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld, zie bijlage 5. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen.

Afvalwater

De nieuwe functies worden aangesloten op de bestaande riolering.

Hemelwater

In de uitgangssituatie (voorafgaand aan de sloop) is het plangebied nagenoeg volledig verhard, hiermee is sprake van circa 2.550 m² aan verharding. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling neemt de verharding in het plangebied beperkt af. Hiermee blijft voorliggende ontwikkeling onder de gestelde drempelwaarde (toename van 500 m² aan verharding of meer) van het waterschap. Wel dient al het verhard oppervlak in de toekomstige situatie gecompenseerd te worden op grond van het beleid van de gemeente. Het gezamenlijk verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt ca 2.000 m² (gebouwen + verharding buitenruimte waaronder parkeren). De bergingsopgave die daar uit volgt is: $2.000 \text{ m}^2 * 0,045 = 90 \text{ m}^3$.

Bij de aanvraag van de vergunning voor het bouwen is pas bekend hoeveel verhard oppervlakte er exact gerealiseerd wordt. Mede daarom betreft de in deze paragraaf berekende waterberging een schatting, op basis waarvan geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan met betrekking tot water uitvoerbaar is. Om de wateropgave in te vullen is er de keuze uit een aantal bergingsvoorzieningen. Voorzieningen die hiervoor gebruikt kunnen worden, zijn grindkoffers of kratten. Aangezien er voldoende ruimte en mogelijkheden zijn om op eigen terrein in de benodigde waterberging te voorzien, wordt het plan uitvoerbaar geacht. De concrete uitwerking van de waterberging wordt opgenomen bij de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning.

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 6 toegevoegd. De conclusies zijn in deze paragraaf verwerkt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied is 'Oeffelter Meent' op ca 5,2 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Vanwege deze ruime afstand en het beperkte ruimtelijke effect van voorliggend plan kunnen negatieve effecten op de deelaspecten geluid, trilling en lichthinder op voorhand worden uitgesloten. Om het effect vanuit stikstofdepositie te kunnen bepalen, is een voortoets stikstofdepositie opgesteld, zie bijlage 8. De belangrijkste conclusie is dat als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied de stikstofdepositie op (bijna) overbelaste hexagonen van de Natura 2000-gebieden tijdens zowel de aanlegfase als gebruiksfase niet toeneemt met meer dan 0,00 mol/ha/j. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming

De te slopen bebouwing heeft mogelijk een relevante functie voor gebouwbewonende vleermuizen. Daarom is een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Het rapport hiervan is opgenomen in bijlage 7. Hieruit blijkt dat er door de sloop van de bebouwing 1 verblijfplaats van dwergvleermuizen wordt weggenomen. Hiervoor is een ontheffing Wnb nodig. Er is geen reden om aan te nemen dat deze niet verkregen zou kunnen worden met het nemen van mitigerende maatregelen. Het plan is daarmee uitvoerbaar. Verder dient tijdens de werkzaamheden volgens de algemene zorgplicht te worden gehandeld. Enkele aanvullende te treffen maatregelen zijn opgenomen in het onderzoeksrapport.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten via de Kerkstraat aan de oostzijde en het Marijkeplein aan de zuidzijde. De Kerkstraat wordt in de toekomst heringericht tot een 30 km/uur zone, meer gericht op verblijf.

Verkeer

In de uitgangssituatie was op het perceel een drukkerij aanwezig. In de toekomst is sprake van 14 appartementen met zorgvoorzieningen en commerciële functies op de begane grond. Gelet op het voormalige gebruik ten opzichte van de beoogde situatie kan worden geconcludeerd dat er geen noemenswaardige toename aan verkeersbewegingen zal plaatsvinden. De mogelijke (beperkte) toename kan worden opgevangen door het bestaande wegennet, ook na de herinrichting van de Kerkstraat.

Parkeren auto

Normen

De Nota parkeernormen 2023 Land van Cuijk is op 2 november 2023 recent door de gemeenteraad vastgesteld. In de nota Parkeernormen van de gemeente is in hoofdstuk 4 een overzichtskaart Parkeren opgenomen van de gemeente Land van Cuijk. Op deze kaart is heel Haps en dus ook het plangebied aangeduid als 'rest bebouwde kom'. Voor de berekening van de parkeerbehoefte zijn daarom de parkeernormen gehanteerd die horen bij het gebied 'rest bebouwde kom'.

De volgende normen gelden:

- Voor de goedkope appartementen geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplek per woning (1,3 voor de bewoner en 0,3 voor de bezoeker).
- Voor de middeldure appartementen wordt uitgegaan van de parkeernorm van 1,9 inclusief bezoekersaandeel van 0,3.
- Voor de dure appartementen wordt uitgegaan van de parkeernorm van 2,1 inclusief bezoekersaandeel van 0,3.
- Bij de huisartsenpraktijk/fysiotherapie is de norm voor een gezondheidscentrum gehanteerd. Hiervoor geldt een norm van 2,45 parkeerplaats per behandelkamer.
- Van de horeca geldt een parkeernorm van 7 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte.
- Voor detailhandel geldt een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte.
- Voor kantoorruimte zonder baliefunctie geldt een norm van 2,55 parkeerplek per 100 m².

Parkeerbehoefte

Voor het beoogde programma is de parkeerbehoefte berekend (zie bijlage 9). Er zijn drie optionele invullingen berekend. Daarbij is rekening gehouden met dubbelgebruik. Hierbij zijn de aanwezigheidspercentages uit hoofdstuk 3 van de parkeernota gehanteerd. Omdat horeca een hogere parkeernorm heeft dan detailhandel en deze functies samen maximaal 100 m² mogen beslaan, is in de parkeerberekeningen van horeca uitgegaan. Maatgevend voor het aantal parkeerplekken dat gerealiseerd moet worden voor het project is een doordeweekse ochtend. In totaal zullen 34,5 afgerond 35 parkeerplekken gerealiseerd moeten worden.

Te realiseren parkeerplekken

In het plan kunnen 35 parkeerplekken gerealiseerd worden. Daarvan liggen 27 plekken, waaronder 2 plekken voor mindervaliden en een opstelplaats voor de ambulance, op het privéterrein dat bereikbaar is via de centrale inrit aan de Kerkstraat. Aan het Marijkeplein liggen nog 8 plekken in openbaar toegankelijk gebied (maar grotendeels binnen het kadastraal eigendom).

De parkeerbehoefte voor het plan is maximaal 35. Dat betekent dat er voldoende parkeerplekken gerealiseerd kunnen worden.

Fietsparkeren

Voor het bepalen van de juiste norm voor fietsparkeren is in de Parkeernota 2023 Land van Cuijk dezelfde gebiedsindeling van toepassing als voor het autoparkeren. Dus voor Haps geldt het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Op basis van de vigerende parkeernormen Fiets en de CROW-normen uit de Leidraad Fietsparkeren publicatie 291 zijn in de tabel 6.2 t/m 6.9 de parkeernormen Fiets per hoofdcategorie weergegeven. Het uitgangspunt bij nieuwbouw, verbouwing of functiewijziging is dat fietsparkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd. In bijlage 9 is de berekening voor het fietsparkeren opgenomen voor drie mogelijke invullingen van het plan, rekening houdend met dubbelgebruik. Hieruit blijkt dat de maximale fietsparkeerbehoefte 30 plaatsen is. De fietsparkeerplekken voor de voorzieningen kunnen worden gerealiseerd aan de westzijde van het gebouw. De fietsparkeerplekken voor de woningen kunnen gerealiseerd worden in de gemeenschappelijke fietsenstalling (max. 50 m²) aan de oostzijde van het gebouw. Er is daarmee voldoende ruimte om te voldoen aan de behoefte aan fietsparkeerplaatsen.

Het plan is uitvoerbaar wat betreft verkeer en parkeren.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Aan de overzijde van de straat is de kerk aanwezig. Doordat de afstand tot het plangebied relatief groot is en de nieuwe bebouwing qua karakter een dorpse uitstraling krijgt, heeft de ontwikkeling geen effect op de cultuurhistorische waarde van de kerk. Ten zuiden van het plangebied is de cultuurhistorisch waardevolle woning Kerkstraat 12 gelegen. Ook voor deze woning zijn geen nadelige gevolgen ten aanzien van de cultuurhistorische waarde te verwachten, vanwege de afstand en ligging van het nieuwe gebouw ten opzichte van deze woning. Verder zijn er geen cultuurhistorische waarden aanwezig rondom het plangebied waarop voorliggende ontwikkeling effect kan hebben.

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Initiatieven die voorzien in het realiseren van bouwwerken met meer dan 50 m² oppervlakte zijn onderzoeksplanning. Voorliggende ontwikkeling voorziet hier in. Archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in bijlage 10. Hierin is geconcludeerd dat er in het plangebied sprake is van een hoge verwachtingswaarde. Om de archeologische waarde van het plangebied vast te kunnen stellen en de aan- of afwezigheid van een vindplaats te bevestigen wordt proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Voor de ondergrondse sloop wordt archeologische begeleiding geadviseerd. Het proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan de werkzaamheden. Om dat te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. De bestaande archeologische dubbelbestemming is in dit bestemmingsplan ook overgenomen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor het aspect cultuurhistorie en archeologie is hiermee aangetoond.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen 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 is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootsschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Gemengd, deze bestemming vigeert over het gehele plangebied ten behoeve van de woondoeleinden evenals de horeca, detailhandel, kantoren en zorgvoorzieningen. De situering van de bebouwing is vastgelegd middels het opnemen van een bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing is eveneens op de verbeelding aangegeven.
- Waarde - Archeologie 3, wordt opgenomen ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waardes.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de relevante belanghebbende instanties. De Gasunie, Tennet en de provincie en het waterschap hebben een vooroverlegreactie ingediend en deze zijn waar nodig verwerkt in het bestemmingsplan.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit bestemmingsplan is geen formele inspraakprocedure georganiseerd. Het plan is direct als ontwerp ter inzage gelegd. Met de buurt is een omgevingsdialoog gehouden. Tijdens de omgevingsdialoog getoonde informatie en de tijdens de informatieavond gehouden presentatie zijn opgenomen in bijlagen 13 en 14. Verslagen van de omgevingsdialoog en reacties op die verslagen zijn opgenomen in bijlagen 15, 16 en 17.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 december 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 18 zienswijzen ingediend. In de nota van zienswijzen, die onderdeel is van het vaststellingsbesluit, is aangegeven hoe met de zienswijzen is omgegaan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Quicksan flora en fauna

Bijlage 7 Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 8 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 9 Parkeerberekening

Bijlage 10 Archeologisch onderzoek

Bijlage 11 Bezonningsstudie tekeningen

Bijlage 12 Bezonningsstudie toelichting

**Bijlage 13 2D Gevelaanzichten en maatvoeringen schetsontwerp Kerkstraat
14-16 Haps (12aug24)**

**Bijlage 14 Presentatie Buro SRO 2 juli 2024 omgevingsdialoog Kerkstraat
14-16**

Bijlage 15 Verslagen 1, 2 en 3 Omgevingsdialoog (2 juli 2024, 8 en 15 augustus 2024)

**Bijlage 16 Reactie Kerkstraat 12 op verslag Omgevingsdialoog 8 augustus
2024**

Bijlage 17 Reactie Marijkeplein 3 op Omgevingsdialoog 2 juli 2024



buro-sro.nl