

Wijzigingsplan 'Haps, CPO-woningen Beerseweg'

Gemeente Cuijk

Vastgesteld



Wijzigingsplan 'Haps, CPO-woningen Beerseweg'

Gemeente Cuijk

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.1684.02BPWcpobeerseweg-VA01
Rapportnummer BRO:	211x07957
Datum:	20 februari 2018
Contactpersonen opdrachtgever:	Mevr. S. van Cleef, CGM
Projectteam BRO:	Dhr. M.S. Zonnenberg
Ontwerp:	5 december 2017
Definitief:	20 februari 2018
Trefwoorden:	Wijzigingsplan, woningbouw, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), Haps, gemeente Cuijk
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Wijzigingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van cpo-woningen aan de westzijde van de kern Haps, in de gemeente Cuijk.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Situering en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Projectomschrijving	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	8
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid	13
4. Uitvoeringsaspecten	15
4.1 Geluidhinder wegverkeerslawaaï	15
4.2 Luchtkwaliteit	15
4.3 Externe veiligheid	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering	18
4.5 Bodemkwaliteit	19
4.6 Natuur en landschap	21
4.7 Flora en fauna	21
4.8 Waterhuishouding	23
4.9 Archeologie	24
4.10 Geur	25
4.11 Beeldbepalende en monumentale panden	26
4.12 Leidingen en infrastructuur	26
4.13 Verkeersaspecten	27
4.14 Luchtvaartverkeerzone	27
4.15 Economische uitvoerbaarheid	28
5. Juridische verantwoording	29
5.1 Algemeen	29

5.2	Toelichting op de verbeelding	29
5.3	Toelichting op de regels	29
6.	Procedure	31
6.1	Procedure wijzigingsplan	31
6.2	Vooroverleg	32
6.3	Zienswijzen	32

Onderzoeksrapporten

1. Aeres Milieu B.V., *Archeologisch verkennend veldonderzoek, d.m.v. boringen Beersestraat (ong.) te Haps, projectnummer AM17118*, 26 april 2017.
2. Archimil, *Nader onderzoek Asbest en Minerale olie Beerseweg-Steenakkerstraat Haps, rapport 1156R185-6*, 17 november 2017.
3. Archimil, *Verkennend (Asbest)Bodemonderzoek Beerseweg/Steenakkerstraat Haps, rapport 1156R179-4*, 19 juni 2017.
4. BRO, *Quickscan Flora en Fauna Beerseweg ong. te Haps, projectnummer 211x08991*, 13 februari 2017.
5. M-Tech, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een wijzigingsplanprocedure voor de projectlocatie aan de Beerseweg 1-6 te Haps (gemeente Cuijk), rapportnummer Bee.Hap.17.AO BP-01*, 7 maart 2017.

1. INLEIDING

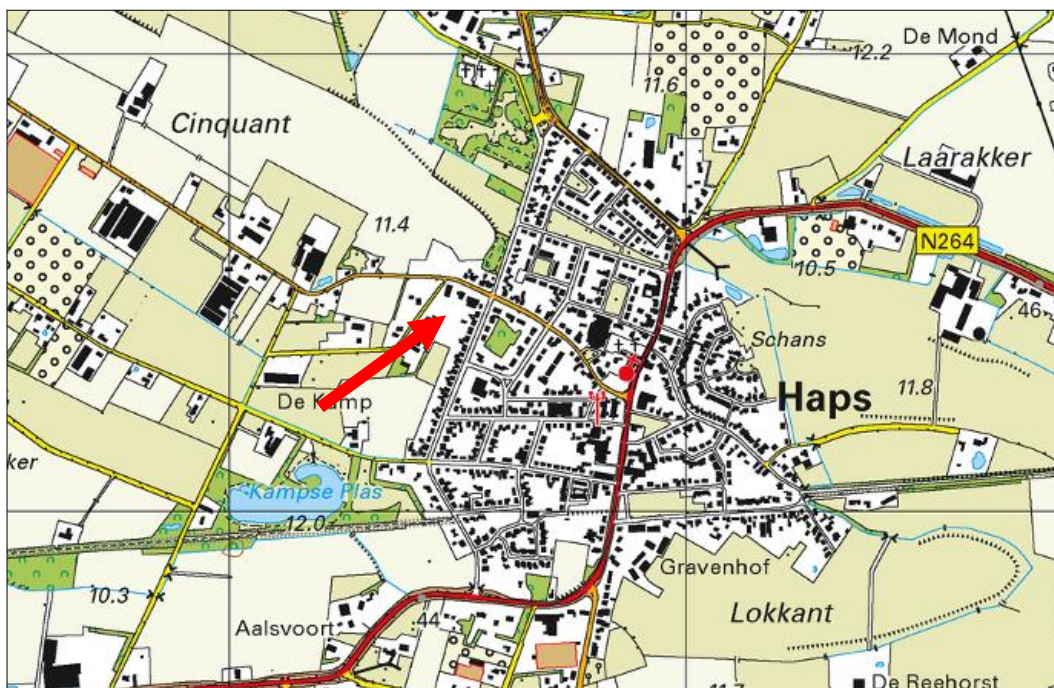
1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om ter plaatse van de voormalige gemeentewerf aan de Beerseweg in Haps een woningbouwproject ten behoeve van een zestal woningen in de vorm van een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) te realiseren. Dit met inbegrip van openbare groen- en verkeersvoorzieningen.

Voor de gronden waar de woningen en bijbehorende voorzieningen geprojecteerd zijn, geldt het bestemmingsplan 'Haps'. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de beoogde ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Aangezien de gemeente Cuijk heeft besloten medewerking te verlenen aan het initiatief, wordt middels het voorliggende wijzigingsplan in een actueel juridisch-planologisch kader voor dit CPO-initiatief voorzien.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Haps en betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Cuijk, sectie L, nummers 2681 en 2684.

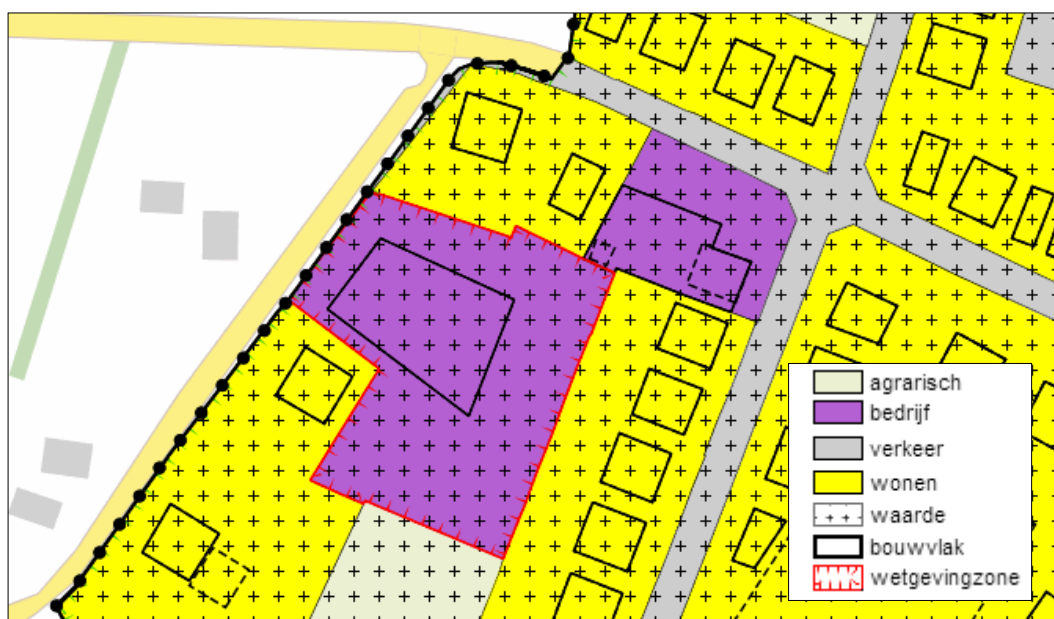


Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied (rode pijl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Haps'

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Haps', zoals dit door de gemeenteraad van Cuijk op 31 oktober 2010 is vastgesteld. Voor het volledige plangebied geldt de bestemming 'Bedrijf', waarbinnen de bouw van de gewenste woningen niet is toegestaan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Haps'.

Wel is voor het volledige plangebied de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' opgenomen. Hieraan is in artikel 5.7 van de regels van de bestemming 'Bedrijf' gekoppeld dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen in die zin dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' geheel of gedeeltelijk gewijzigd kunnen worden naar de bestemming 'Groen' en/of 'Verkeer' en/of 'Wonen', onder voorwaarde dat:

- er maximaal 10 grondgebonden woningen mogen worden gebouwd;
- gestapelde woningen uitdrukkelijk niet zijn toegestaan;
- de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is onderzocht en aangetoond;
- de regels van artikel 7 'Groen' en/of 13 'Verkeer' en/of 15 'Wonen' onverkort van toepassing worden verklaard.

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

- een goede woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- het stedenbouwkundige beeld;

- d. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Middels het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid, met dien verstande dat zes grondgebonden woningen (bestemming 'Wonen') mogelijk worden gemaakt, met inbegrip van de bijbehorende ontsluiting (bestemming 'Verkeer') en openbare groenvoorzieningen (bestemming 'Groen').

1.4 Leeswijzer

Allereerst komt in hoofdstuk 2 de toekomstige situatie (planontwikkeling) aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader beschreven, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 wordt een afweging van de belangen beschreven en in hoofdstuk 6 komt tot slot de procedure aan de orde.

2. PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Haps en bestaat uit het terrein van de voormalige gemeentewerf. In de huidige situatie is sprake van een braakliggend terrein. Het plangebied wordt grotendeels omsloten door woonkavels. Direct ten noordoosten ligt een bedrijfskavel. Aan de zuidkant grenst het plangebied deels aan een agrarisch perceel.



Luchtfoto en kadastrale grenzen plangebied en directe omgeving, met het plangebied blauw omlijnd.

2.2 Toekomstige situatie

Binnen het plangebied zijn in eerste instantie maximaal zes CPO-woningen voorzien aan de zuidzijde van het plangebied. De CPO-woningen bestaan uit twee blokken van ieder drie woningen. Voor de woningen geldt dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen, voor zover het de niet-aangebouwde gevel betreft. De voorgevel mag maximaal 3,00 m achter de voorste bouwgrans worden gebouwd. Verder geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter.

te van 10 meter, waarmee wordt aangesloten bij de regels zoals deze op basis van het bestemmingsplan 'Haps' gelden.



Stedenbouwkundige opzet.

Binnen het plangebied wordt verder voorzien in een ontsluitingsweg en een centrale groenvoorziening. De aan te leggen ontsluitingsweg wordt aan de westzijde aangesloten op de Beerseweg. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.13.

Aan de noordzijde van de aan te leggen ontsluitingsweg zijn in de toekomst eveneens woningbouwkavels voorzien. Op de bovenstaande weergave van de stedenbouwkundige opzet zijn deze ook reeds ingetekend. In het voorliggende wijzigingsplan krijgen deze toekomstige kavels echter de bestemming 'Groen'. Voor de woonkavels aan de noordzijde zal te zijner tijd een afzonderlijke juridisch-planologische procedure worden doorlopen.

Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt deels plaats op eigen terrein en deels langs de openbare weg, waar wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Voor de CPO-woningen geldt dat in totaal 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd dienen te worden. In totaal betekent dit dat 12 parkeerplaatsen benodigd zijn ($6 \times 2 = 12$). Daarnaast worden aan de voorzijde van de woningen nog 4 parkeerplaatsen binnen de be-

stemming 'Verkeer' aangelegd, waarmee wordt voorzien in ruim voldoende parkeergelegenheid. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.13.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Met het stedenbouwkundig ontwerp voor de beoogde woningbouw in de kern Haps, wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing binnen de kern. Daarnaast wordt voor een belangrijk deel ook gebouwd te midden van de bestaande woningen in de kern Haps, op een locatie die reeds in het vigerende bestemmingsplan 'Haps' middels een wijzigingsbevoegdheid voorzien is voor toekomstige woningbouw. Doordat wordt gebouwd in aansluiting op en deels te midden van de bestaande bebouwing is de impact naar de omgeving en het ten westen gelegen buitengebied zeer beperkt.

Voor wat betreft de grootte van de kavels en de afmetingen van de woningen, wordt aangesloten bij de bestaande vraag naar woningen in het goedkopere segment. De woningen vormen hiermee een goede aanvulling op de met name vrijstaande en tweeaaneengebouwde woningen in Haps. Ten aanzien van de hoogte geldt overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Haps' een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter. Dit draagt er tezamen met de afstand tot de bestaande woningen toe bij dat de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten beperkt blijven.

Voor het plangebied wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat zal worden opgenomen in het gemeentelijk welstandsbeleid. De toekomstige bouwplannen zullen aan dit beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Het beeldkwaliteitsplan zal in een later stadium, zodra het gereed is, aan de planstukken worden toegevoegd.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorziene woningbouw aan de westzijde van de kern Haps zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht past in de omgeving en dat er vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht geen bezwaren bestaan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op het voor het project van toepassing zijnde beleidskader. Het beleidskader wordt gevormd door het rijksbeleid (paragraaf 3.2), het provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.3).

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt met de inwerkingtreding van de aangepaste ladder als volgt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

Afweging

Bij woningbouw gaat het om een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). Een nieuw plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt echter niet altijd onder de Ladder. In casu is sprake van het toevoegen van maximaal 6 woningen aan de woningvoorraad. Het toevoegen van maximaal 6 woningen is in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 april 2015

een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

Voor wat betreft het nationale belang 'Defensie' geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen het obstakelgebied / aanvlieggebied van vliegbasis Volkel. Wel is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied. Bouwwerken hoger dan 65 meter + NAP vormen een belemmering voor het radarverstoringsgebied. Aangezien geen bouwwerken met een dergelijke hoogte voorzien zijn of mogelijk gemaakt worden, vormt de ligging binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel geen belemmering. Wel is hiervoor in de regels en op de verbeelding een gebiedsaanduiding opgenomen, waarin de bovengenoemde belangen geborgd zijn.

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is verder sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling en zodanige ligging dat er geen nationale belangen in het spel zijn.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Afweging structuurvisie ruimtelijke ordening

Het plangebied ligt binnen een kern in het landelijk gebied, namelijk de kern Haps. Binnen dergelijke gebieden dienen woningen bij uitstek gesitueerd te worden, zodat de ruimte binnen de bestaande kernen zo optimaal mogelijk benut wordt. Voor wat betreft de onderbouwing ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking, wordt verwezen naar paragraaf 3.2. Het wijzigingsplan is kort samengevat in lijn met het door de provincie voorgestane streven naar intensivering en concentratie van verstedelijking.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant vastgesteld en op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De verordening is reeds diverse malen geactualiseerd en bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in 'Verordening ruimte Noord-Brabant'. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden

bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

In de Verordening ruimte zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), natuur en landschap (waaronder de ecologische hoofdstructuur), water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's, in het bestaand stedelijk gebied en in de zoekgebieden voor verstedelijking. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor verstedelijking en de ecologische hoofdstructuur (EHS) begrensd.

In artikel 4.3 'Nieuwbouw van woningen' is het volgende opgenomen:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Aangezien in het voorliggende geval sprake is van ligging binnen bestaand stedelijk gebied en van woningen die passen binnen de regionale woningbouwafspraken (zie paragraaf 3.4), wordt voldaan aan het gestelde in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Op de kaarten 'Natuur en landschap', 'Water' en 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' en 'Cultuurhistorie', zijn voor het plangebied verder geen bijzondere aanduidingen opgenomen, die een belemmering vormen. De ontwikkeling is kortom in overeenstemming met het gestelde in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Conclusie provinciaal beleid

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, zoals aangegeven in de provinciale beleidsdocumenten. Er wordt voldaan aan de beleidslijnen voor de kernen in

het landelijk gebied en aan de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking. Het wijzigingsplan is dan ook volledig in lijn met het door de provincie voorgestane streven naar intensivering en concentratie van verstedelijking.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

Meerjarenwoningbouwprogramma gemeente Cuijk 2012-2027

Het momenteel geldende, actuele meerjarenwoningbouwprogramma van de gemeente Cuijk voor de periode 2012-2017, is door de gemeenteraad vastgesteld op 19 december 2011. De voor genoemde periode geplande woningbouw is vastgesteld als het basiswoningbouw-programma. 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. Hieruit blijkt dat voor Haps sprake is van een toenemende vraag naar woningen. Voor de middels dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte woningen geldt dat deze reeds zijn ingecalculeerd bij vaststelling van het vigerende bestemmingsplan. De woningen maken daardoor deel uit van het bestaande woningbouwprogramma en ze passen ook binnen de woningbehoefteprognose. (Kwantitatief aspect.)

Ook kwalitatief gezien valt de geplande woningbouw binnen de doelen volgens het meerjaren-woningbouwprogramma. Vooral waar het gaat om goedkope(re) woningbouw voor kleine(re) huishoudens.

Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk

In de gemeenteraadsvergadering van 18 maart 2013 is de Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk vastgesteld. De regionale woningmarktstrategie is een gemeenschappelijk product van de samenwerkende gemeenten in het Land van Cuijk en de in de regio werkzame woningcorporaties Mooiland en Wonen Vierlingsbeek. Daarnaast is zorginstelling Pantein betrokken bij het project.

De regionale woningmarktstrategie kent twee belangrijke opgaven:

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

De geplande woningbouw in Haps past binnen die opgaven.

Regionale woningbouwafspraken 2015-2025

In december 2015 heeft het Regionaal ruimtelijk overleg (RRO) Noordoost-Brabant besloten om, voor de betreffende gemeenten, de (kwantitatieve) regionale woningbouwafspraken voor de komende 10 jaren geactualiseerd vast te stellen op basis van de uitkomsten van de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014. Nieuwe afspraken zijn gemaakt en die zijn neergelegd in de Regionale Agenda Wonen 2015 - Deel A. Gelet

op de aantallen woningen volgens de provinciale prognose(s), respectievelijk de gemaakte afspraken, is het onderhavige wijzigingsplan, i.c. de geplande nieuwbouw van woningen in overeenstemming met bedoelde afspraken. Tevens is het zo dat de toegestane harde plancapaciteit voor woningbouw niet wordt overschreden.

Afweging woningbouwlocatie.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Haps” door de gemeenteraad van Cuijk op 31 oktober 2010, is feitelijk al bepaald dat voor de korte(re) en middellange termijn uitbreiding van de kern Haps in westelijke richting in planologische zin het meest adequaat is. Hiertoe is dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de beoogde woningbouw mogelijk kan worden gemaakt.

De locatie betreft het gebied van de voormalige gemeentewerf. Uitbreiding van Haps aan de westkant is een logische afronding en verdere invulling van de kern wanneer gekeken wordt naar de stedenbouwkundige structuur van de kern. Ter plaatse wordt de locatie reeds voor een belangrijk deel omsloten door woningbouw. Hiermee kan de locatie gezien worden als een semi-inbreidingslocatie.

Het onderhavige gebied ligt binnen zogeheten stedelijk gebied van Haps. Het blijft (ook) buiten het landschappelijk raamwerk. Dit raamwerk wordt derhalve niet aangetast. Vanuit planologisch en landschappelijk oogpunt is er geen verzet tegen, respectievelijk is er de mogelijkheid tot uitbreiding van de woonbebouwing van Haps in de aangegeven westelijke richting.

Integraal Dorpsontwikkelingsplan (iDOP) Haps

In het iDOP wordt aangegeven dat een belangrijke opgave voor Haps bestaat uit het bouwen van voldoende woningen in de toekomst. Het gaat hierbij niet zozeer om grote aantallen maar juist om een geleidelijke bouw en de bouw van woningen voor de juiste doelgroepen. Haps wil haar inwonertal vasthouden omdat dit inwonertal van groot belang is voor het instandhouden van uiteenlopende voorzieningen. Één van de strategieën bestaat uit het voorzien in betaalbare woningbouw door particulier opdrachtgeverschap (PO) of collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Het plangebied wordt in het iDOP genoemd als één van de mogelijke locaties voor woningbouw. Met de beoogde woningbouw middels collectief particulier opdrachtgeverschap wordt kortom aangesloten bij de uitgangspunten zoals opgenomen in het iDOP.

Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid

Op basis van het bovenstaande, kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de regionale en gemeentelijke beleidskaders.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object zoals een woning binnen de geluidzone van een weg, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door M-Tech een akoestisch onderzoek¹ naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Ten aanzien van het deel van de Beerseweg waarvoor een maximumsnelheid van 60 km/u geldt, wordt geconcludeerd dat op alle immissiepunten wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Ten aanzien van het deel van de Beerseweg waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt, wordt gesteld dat deze weg geen geluidzone heeft en buiten het regime van de Wet geluidhinder valt. Volgens de Wet geluidhinder hoeft de geluidbelasting als gevolg van het stedelijk gedeelte van de Beerseweg derhalve niet nader te worden onderzocht. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is de geluidbelasting desondanks in beeld gebracht en uit de rekenresultaten blijkt een maximale geluidbelasting (Lden) van 23 dB(A) op de gevels van de projectlocatie, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Conclusie

Op basis van de bovengenoemde bevindingen wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer geen belemmering vormt voor dit wijzigingsplan.

4.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden be-

¹ M-Tech, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een wijzigingsplanprocedure voor de projectlocatie aan de Beerseweg 1-6 te Haps (gemeente Cuijk)*, rapportnummer Bee.Hap.17.AO BP-01, 7 maart 2017.

stuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) 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_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

In het Besluit NIBM is voor woningbouwlocaties aangegeven dat bij een woningbouwontwikkeling tot 1.500 woningen deze als NIBM wordt aangemerkt. In het voorliggende geval worden minder woningen gerealiseerd dan de genoemde 1.500, wat betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit en de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan Artikel 5.16 Wm, lid 1, onder c.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ 25 $\mu g/m^3$ en voor PM_{10} 40 $\mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu g/m^3$. Volgens de kaarten van het RIVM op de Atlas Leefomgeving bedraagt de concentratie $PM_{2,5}$ ter plaatse tussen de 10 en de 15 $\mu g/m^3$ en de concentratie PM_{10} minder dan 10 $\mu g/m^3$. De concentratie NO_2 bedraagt ter plaatse tussen de 15 en de 25 $\mu g/m^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de lucht-

kwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren. Hiermee wordt voldaan aan Artikel 5.16 Wm, lid 1, onder a.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

4.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Wet basisnet, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants². De toekomstige woningen binnen het plangebied zijn kwetsbare objecten.

Risicovolle activiteiten

Onderstaand wordt aangegeven in hoeverre er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn op basis van de risicokaart geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. De dichtstbij gelegen risicovolle inrichting betreft 'Autobedrijf Van Daal B.V.' met een LPG-tankstation aan de Kalkhofseweg 41. Gezien de tussenliggende afstand van meer dan 600 meter en het feit dat het invloedsgebied van een LPG-tankstation 150 meter bedraagt, bestaan er vanuit risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied geen belemmeringen.

² Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Wegen

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg. De dichtstbij gelegen transportroute betreft de A73 op meer dan 1.900 meter ten oosten van het plangebied. In het Basisnet weg wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, het groepsrisico betrokken moet worden. Voor wat betreft het groepsrisico wordt aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er slechts verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend op afstanden van een route groter dan 200 meter. Gezien de afstand tot de dichtstbij gelegen transportroute, bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen voor de voorgenumen ontwikkeling.

Vaarwegen

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Spoor

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Leidingen

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van (ondergrondse) transportleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven en inrichtingen voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.³

Ten noorden van het plangebied is een bedrijfskavel gelegen, waar bedrijven van maximaal milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. Voor bedrijven van milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter. Aangezien de woningen op een afstand van meer dan 50

³ Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

meter geprojecteerd zijn, kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving geen inrichtingen gelegen zijn, die de ontwikkeling van de woningen zouden kunnen belemmeren. Tevens frustreren de te realiseren woningen omliggende inrichtingen niet in hun functioneren. Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.5 Bodemkwaliteit

In verband met de voorgenomen bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' dient te worden aangetoond dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde woongebruik. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd en vervolgens een nader onderzoek naar asbest en minerale olie⁵. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapporten.

Verkennend bodemonderzoek

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. De aanwezige verharding (deellocatie 1) is niet verontreinigd met PAK's, er is geen sprake van teerhoudend asfalt.
2. Ter plaatse van het zuidelijk terrein (deellocatie 2) ligt een verharding van hoogoven-slakken op puin. De puinlaag op basis van het gehalte PAK's en minerale olie indicatief niet herbruikbaar en de slakkenlaag is indicatief wel herbruikbaar.
3. Op deellocaties 3 t/m 6, 11 en 12 hoogstens zijn lichte verontreinigingen in grond en grondwater aangetroffen. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is op deze locaties niet noodzakelijk.
4. Op deellocatie 7, sanering MTAP, is tot 1,0 meter –mv een sterke verontreiniging met PAK, matige verontreiniging met minerale olie en een lichte verontreiniging met PCB en molybdeen aangetroffen. Op de betreffende deellocatie dient een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de exacte omvang en ernst van de verontreiniging vast te stellen.
5. De bodem ter plaatse van deellocatie 8, bermsloot, is tot 0,7 meter –mv sterk verontreinigd met asbest, minerale olie, lood en zink en matig verontreinigd met PCB. Aan gezien er sprake is van verzand stortmateriaal en geen bodem is het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk.
6. De bodemlaag 0,5-1,0 m-mv en 1,0-1,2 m-mv van boring 105 ter plaatse van deellocatie 10, vatenopslag en wasplaats nabij PNEM-huisje, sterk verontreinigd is met minerale olie. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Op de betreffende deellocatie dient een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de exacte omvang en ernst van de verontreiniging vast te stellen.

⁴ Archimil, *Verkennend (Asbest)Bodemonderzoek Beerseweg/Steenakkerstraat Haps, rapport 1156R179-4*, 19 juni 2017.

⁵ Archimil, *Nader onderzoek Asbest en Minerale olie Beerseweg-Steenakkerstraat Haps, rapport 1156R185-6*, 17 november 2017.

7. Op basis van de resultaten kan gesteld worden dat het westelijk deel van het noordelijk terreindeel (ter hoogte van boring 113) verontreinigd is met asbest. Ter plaatse van dit deel van het terrein dient een nader onderzoek asbest uitgevoerd dient te worden.
8. Uit de resultaten blijkt dat het oostelijk deel van terreindeel noord (ter plaatse van de voormalige bebouwing) niet verontreinigd is met asbest. Het betreffende terreindeel kan als onverdacht met betrekking tot een asbestverontreiniging beschouwd worden.
9. Op het zuidelijk terreindeel is zintuiglijk in geen van de onderzochte gaten/ korte sleuven asbestverdacht materiaal in aangetroffen. Analytische is in de fijne fractie eveneens geen asbesthoudend materiaal aangetroffen. Het zuidelijk terreindeel kan dan ook als onverdacht met betrekking tot een asbestverontreiniging beschouwd worden.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies wordt door Archimil het volgende opgemerkt:

1. Voor de deellocaties 3, 6, 11 en 12, behoeven er op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op of aan- of verkoop van de onderzochte locatie;
2. Gelet op de aangetroffen concentratie ter plaatse van de deellocaties 4, 5 en 7 t/m 10 dient een nader onderzoek naar de exacte omvang en ernst te worden ingesteld.;
3. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Nader onderzoek Asbest en Minerale olie

Plaatselijk wordt een slakkenlaag aangetroffen die indicatief herbruikbaar is. Archimil adviseert deze afzonderlijk te ontgraven en in depot te plaatsen om deze daar te laten keuren conform SIKB2001. Gelet op de mogelijk heterogeniteiten op het terrein wordt geadviseerd de verwijdering van deze laag onder milieukundige begeleiding uit te laten voeren.

De onderliggende puinlaag is bij sleuven S2-S4 verontreinigd met minerale olie, geadviseerd wordt deze laag hier afzonderlijk te ontgraven en af te voeren. Het gehalte asbest in deze puinlaag ligt onder 100 mg/kgds. Voor het overige adviseer Archimil de puinlaag onder milieukundige begeleiding te ontgraven en in depot te plaatsen om deze daar te keuren (keuring inclusief asbest).

Onder deze puinlaag wordt langs de weg een olie- en asbesthoudende bodemlaag aangetroffen. Uitgaande van een lengte van circa 20 m, een breedte van circa 4 meter en een verticaal traject van circa 1 meter (0,7-1,7 m-mv) zal ter plaatse van de voormalige sloot onder de puinlaag circa 80 m³ grond sterk verontreinigd zijn. Derhalve is hier sprake van een geval van bodemverontreiniging, er is geen sprake van actuele risico's.

Aangezien voor de onderliggende bodem bij de strook langs de weg, op basis van de criteria uit het besluit uniforme saneringen, sprake is van een immobiele verontreiniging kan de verzandde stortlaag en voor zover nodig de onderliggende bodem, worden gesaneerd op basis van een BUS-melding immobiel. Voor deze strook maar ook voor het terrein wat naar het westen loopt waar in de toekomst het openbare gebied wordt gerealiseerd, is sprake van een bodemfunctieklassie industrie. De terugsaneerwaarde voor BUS-immobiel kan voor de bovengrond hier dan ook op worden afgestemd.

De uit te geven bouw kavels liggen op het terreindeel waar tijdens eerder onderzoek geen substantiële bodemverontreinigingen zijn aangetroffen. Hier hoeft geen sanering uitgevoerd te worden, wel zal de puinlaag en de slakkenlaag ook hier verwijderd moeten worden.

Wanneer graafwerkzaamheden plaatsvinden dan dienen deze als sanering beschouwd te worden, deze dienen vooraf gemeld te worden bij het bevoegd gezag. De werkzaamheden dienen door een BRL7000 erkend bedrijf onder saneringscondities te worden uitgevoerd en milieukundig te worden begeleid. Eventueel vrijkomende grond dient naar een erkende verwerker te worden afgevoerd.

Conclusie

Met inachtneming van de bovengenoemde voorwaarden, gelden er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Natuur en landschap

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van de kern Haps en heeft geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden, zoals ook blijkt uit de kaart 'Natuur en landschap' van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

4.7 Flora en fauna

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door BRO een quickscan flora en fauna⁶ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Gebiedsbescherming

- Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op omringende Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten. In de verdere planvorming hoeft hier dan ook geen rekening mee gehouden te worden.

⁶ BRO, *Quickscan Flora en Fauna Beerseweg ong. te Haps, projectnummer 211x08991*, 13 februari 2017.

- Het plangebied ligt geheel buiten het Brabantse Natuurnetwerk en de Groenblauwe Mantel. Door de ontwikkelingen worden er geen wezenlijke kenmerken en waarden aangetast van de provinciale groenstructuur. De planvorming heeft verder geen invloed op planologische beschermde gebieden.

Soortbescherming

- Het plangebied vormt geschikt leefgebied voor enkele nationaal beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zoals konijn, vos en veldmuis. Voor de genoemde soorten geldt een provinciale vrijstelling van de Wet Natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Langs de randen van het plangebied zijn mogelijk vliegroutes en/of foerageergebied voor vleermuizen aanwezig. Deze randen zullen in de toekomstige situatie behouden blijven, tevens zal er vanuit de ontwikkeling naar verwachting geen verstoring uitgaan. Negatieve effecten voor vleermuizen worden hierdoor uitgesloten.
- De rommel en vegetatie op de hopen binnen het plangebied kunnen als nestlocatie worden gebruikt door een enkele algemeen voorkomende soorten broedvogel zoals winterkoning. Met uitvoering van werkzaamheden op en in de directe omgeving van deze hopen kan verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door de hopen weg te halen buiten het broedseizoen (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half augustus globaal worden aangehouden) zijn negatieve effecten op broedende vogels uitgesloten.
- De grazige vegetatie in de oost- en noordrand van het plangebied is geschikt als foerageergebied voor huismussen, een vogelsoort waarvan de nesten inclusief leefomgeving jaarrond beschermd zijn. Gezien het beperkte oppervlak binnen het plangebied dat van waarde kan zijn als foerageergebied voor huismussen en de toekomstige situatie waarin alternatief foerageergebied (openbaar plantsoen, tuinen) voor huismussen aanwezig zal zijn, worden negatieve effecten voor huismus uitgesloten.
- Binnen het plangebied is een zwervend individu van bijv. gewone pad of bruine kikker (nationaal beschermde soorten amfibieën) te verwachten. Voor de genoemde soorten geldt een provinciale vrijstelling van de Wet Natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten vaatplanten, vissen, reptielen, en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten, met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn hier geen specifieke maatregelen nodig voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek, bestaan er vanuit gebiedsbescherming en soortenbescherming geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Waterhuishouding

Beleid

Zowel op rijksniveau, provinciaal niveau als gemeentelijk niveau, wordt zoveel mogelijk gestreefd naar het infiltreren van hemelwater binnen het plangebied. Pas indien daartoe geen mogelijkheden zijn, kan worden gekeken naar berging van hemelwater buiten het plangebied of het afvoeren van hemelwater.

Vanuit het waterschap Aa en Maas wordt als uitgangspunt gehanteerd dat ontwikkeling hydrologisch neutraal dienen plaats te vinden, wat inhoudt dat een ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg mag hebben.

De gemeente Cuijk heeft in samenwerking met het Waterschap Aa en Maas, de provincie Noord-Brabant, de waterleidingmaatschappij Brabant Water en de gemeenten van het Land van Cuijk, een integraal waterplan opgesteld, namelijk het 'Waterplan Cuijk'. In het waterplan is voor het stedelijk gebied, waarvan het plangebied deel uitmaakt, de waterhuishoudkundige functie gericht op wonen en werken. "Het water is aantrekkelijk, helder en schoon. Het (schone) regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en ter plaatse hergebruikt, geïnfiltreerd of geborgen. Voor waterberging is voldoende ruimte in of rondom het bebouwde gebied. Er treedt geen afwenteling op. Nieuwe ontwikkelingen hebben geen nadelige gevolgen voor het watersysteem en verbeteren het watersysteem en de waterketen waar mogelijk. Al het afvalwater wordt gezuiverd en de zuivering zuivert hoofdzakelijk afvalwater. Regenwater wordt in principe in het watersysteem gehouden."

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voor zover mogelijk aangesloten bij de van toepassing zijnde speerpunten.

Hemelwater en afvalwater

Hemelwater

Het streven van het waterschap en de gemeente is in principe gericht op het afkoppelen van hemelwater, waardoor dit niet onnodig in het riool terechtkomt. Bij de ontwikkeling binnen het plangebied zal overeenkomstig het voorgestane beleid van zowel de gemeente als het waterschap, het hemelwater worden afgekoppeld en via infiltratievoorzieningen in de bodem geleid worden. Uitgangspunt hiervoor is opvang in het plangebied met een bergingsnorm van 60 mm per m² verhard en bebouwd oppervlak met berging in het binnengebied en het uitsluiten van infiltratieverharding.

Aangezien slechts sprake is van een wijzigingsplan waarin een kader wordt gecreëerd voor toekomstige woningbouw, zal de definitieve gedetailleerde uitwerking van de infiltratievoorzieningen worden uitgewerkt in het kader van de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Afvalwater

Bij alle nieuwe bouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Het uitgangspunt is dat alleen het vuile water aan de riolering wordt aangeboden. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het afvalwater op de riolering worden aangesloten.

Voorkomen van vervuiling

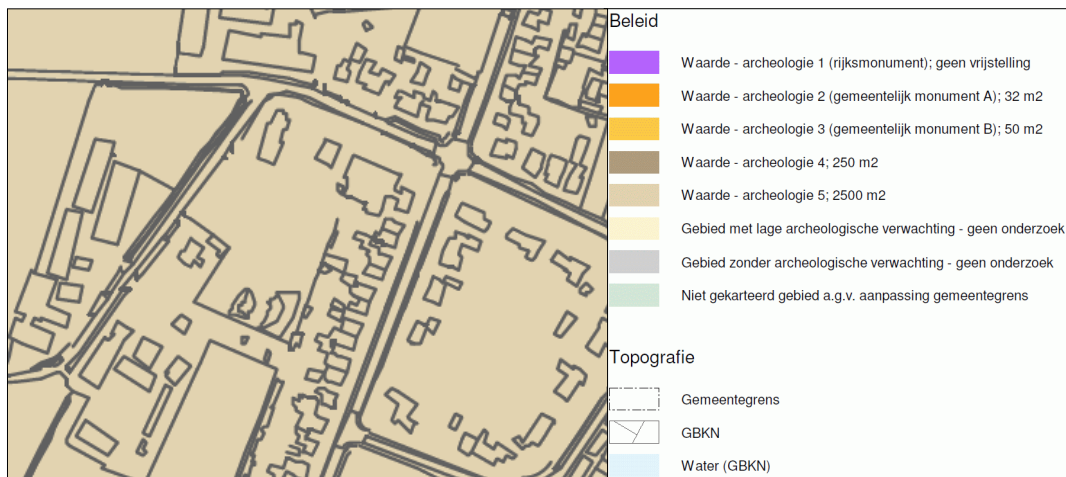
Conform de Waterwet is het verboden om zonder vergunning afvalstoffen, verontreinigende of schadelijke stoffen in welke vorm dan ook te lozen in oppervlaktewateren. Verontreinigingen worden zoveel mogelijk voorkomen en aangepakt bij de bron (trits 'schoonhouden, scheiden, zuiveren'). Het waterschap adviseert geen uitlogende bouwstoffen toe te passen die via het afstromend hemelwater het oppervlaktewater kunnen vervuilen. Hieraan zal bij de verdere uitwerking van de plannen worden voldaan.

Conclusie

In het plangebied vindt door de voorziene ontwikkeling een toename plaats van het verhard oppervlak. Voor wat betreft de afvoer van zowel hemelwater als afvalwater wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het waterschap en de gemeente. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 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. De gemeente Cuijk heeft dan ook een beleidsplan opgesteld om aan te geven hoe de gemeente met het rijke bodemarchief om wenst te gaan. Hierin is tevens aangegeven hoe bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden omgegaan met archeologie. Bij het beleidsplan behoort ook een archeologische beleidskaart. Op basis van de archeologische beleidskaart (en tevens het vigerende bestemmingsplan 'Haps') kan worden geconcludeerd dat voor het plangebied de categorie 'Waarde – archeologie 5' van toepassing is, met een ondergrens voor onderzoek van 2.500 m² oppervlakteverstoring en 50 cm diepteverstoring.



Uitsnede archeologische beleidskaart Cuijk.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is daarom een archeologisch onderzoek⁷ uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn onderstaand weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Op basis van het uitgevoerde verkennend booronderzoek kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen het plangebied bestaat uit een A-C profiel. De bodem is echter slechts tot in de top van de C-horizont aangetast. Onderzoeken in de directe omgeving tonen aan dat er onder dergelijke lichte verstoringen nog goed geconserveerde vindplaatsen kunnen voorkomen. Derhalve kan niet worden uitgesloten dat er geen archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn. De resultaten onderbouwen het beeld van het bureauonderzoek dat er een hoge potentie geldt voor het plangebied. Echter kan wel worden gesuggereerd dat gezien de diepte van het potentieel archeologisch niveau er een maximale verstoringsgrens wordt ingesteld. In dit geval ligt deze grens op 75 centimeter –mv. Deze diepte is bepaald aan de hand van de gemiddelde verstoringdiepte (95 centimeter –mv) en een bufferzone van 20 centimeter. Indien de voorgenomen ontwikkeling niet dieper reikt dan 75 centimeter –mv hoeft derhalve geen verder onderzoek te worden uitgevoerd. Indien deze diepte wordt overschreden, wordt aanbevolen een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek of archeologische begeleiding.

4.10 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten ondervinden van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rech-

⁷ Aeres Milieu B.V., *Archeologisch verkennend veldonderzoek, d.m.v. boringen Beersestraat (ong.) te Haps, projectnummer AM17118*, 26 april 2017.

ten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen. Onderzocht dient te worden wat de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) op het plangebied is. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor nieuw te bouwen woningen.

De gemeente Cuijk heeft voor de gehele gemeente een 'Geurgebiedsvisie gemeente Cuijk' opgesteld. Hierin is lokaal geurbeleid ontwikkeld, dat recht doet aan de integrale zonering van de intensieve veehouderij, met behoud van een afdoende beschermingsniveau tegen geuroverlast voor burgers.

Op basis van de meest recente kaart behorende bij de gebiedsvisie, is ter plaatse van het plangebied sprake van een acceptabel geurniveau. Het plangebied is volgens de geurnormenkaart gelegen binnen de zone '(toekomstige) bebouwde kommen en bedrijventerreinen (licht), waarvoor een norm van 3.0 Odour units per m³ geldt.

De dichtstbijzijnde veehouderij ligt daarnaast op meer dan 100 meter van het plangebied, waarbij tevens geldt dat op kortere afstand tot de veehouderij reeds geurgevoelige objecten gelegen zijn, die daarmee als maatgevend gelden. Vanuit het aspect geurhinder bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen realisatie van het woningbouwplan.

4.11 Beeldbepalende en monumentale panden

Binnen het plangebied zijn geen beeldbepalende objecten, monumenten of monumentale bomen gelegen. Ook in de directe omgeving zijn geen beeldbepalende of monumentale objecten aanwezig, waarmee bij de voorgenomen ontwikkeling rekening dient te worden gehouden. Vanuit beeldbepalende en/of monumentale objecten bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.12 Leidingen en infrastructuur

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen leidingen gelegen met een zodanige planologische beschermingszone dat daar bij de voorgenomen ontwikkeling rekening mee gehouden moet worden.

4.13 Verkeersaspecten

Verkeer

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt een ontsluitingsweg aangelegd met een centrale groenvoorziening. De ontsluitingsweg wordt aangesloten op de Beerseweg aan de westzijde. Gezien het beperkte aantal woningen en de daarmee samenhangende beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen van circa 44 motorvoertuigbewegingen per etmaal op basis van de 'rekentool verkeersgeneratie en parkeren' van het CROW, zijn geen onaanvaardbare negatieve gevolgen voor de omgeving te verwachten.

Parkeren

Als gevolg van de realisatie van de woningen neemt ook de parkeervraag toe. Op basis van de 'Parkeernota Cuijk 2016 – 2023' gelden voor het plangebied de volgende parkeernormen voor woningen, uitgaande van het gebiedstype 'rest bebouwde kom':

Type woning	Eenheid	Totaal	Aandeel bezoekers
Vrijstaand	pp / woning	2,3	0,3 / woning
Twee-onder-één-kap	pp / woning	2,2	0,3 / woning
Rijtjeshuis	pp / woning	2	0,3 / woning

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt deels plaats op eigen terrein en deels langs de openbare weg, waar wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Voor de CPO-woningen geldt dat in totaal 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd dienen te worden. In totaal betekent dit dat 12 parkeerplaatsen benodigd zijn ($6 \times 2 = 12$). Daarnaast worden aan de voorzijde van de woningen nog 4 parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Verkeer' aangelegd, waarmee wordt voorzien in ruim voldoende parkeergelegenheid.

4.14 Luchtvaartverkeerzone

Gelet op de nabijheid van het militaire luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel' ten zuidwesten van de kern Haps, is het van belang om aandacht te besteden aan de luchtvaartverkeerzone. Het plangebied ligt buiten het obstakelbeheergebied rondom Vliegbasis Volkel, waardoor vanuit dit kader geen belemmeringen bestaan. Wel is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied behorende bij radarstation Volkel. Binnen het radarverstoringgebied gelden beperkingen ten aanzien van bestemmingsplannen ten behoeve van een goede werking van de radar op het radarstation. Ter bescherming van eventuele verstoring van radarbeelden bedraagt de maximale bouwhoogte binnen dit versto-

ringsgebied ter plaatse van het plangebied maximaal 65 meter boven NAP. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze hoogtebeperking.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de luchtvaartverkeerzone geen belemmeringen bestaan voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.15 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarin een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

In het voorliggende geval is sprake van het creëren van de mogelijkheid tot realisatie van hoofdgebouwen. Hierbij is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Aangezien de gronden volledig in eigendom van de gemeente zijn, kan het kostenverhaal worden geregeld middels de grondverkoop. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE VERANTWOORDING

5.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000.

5.3 Toelichting op de regels

Hoofdpzet

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en afwijkingsregels en overige regels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

Hoofdstuk 1 en 4 behoeven hier geen nadere toelichting. Hierna worden hoofdstuk 2 en de gebiedsaanduiding zoals opgenomen in hoofdstuk 3, nader toegelicht.

Bij de totstandkoming van de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP), het vigerende bestemmingsplan 'Haps' en het Handboek digitale bestemmingsplannen Land van Cuijk.

Bestemmingen

Het plangebied bevat de volgende bestemmingen:

'Groen'

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de groenvoorzieningen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming zijn onder meer groenvoorzieningen, openbare speelplaatsen- en voorzieningen, waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen toegestaan.

'Verkeer'

Voor de verkeersontsluiting binnen het plangebied is de bestemming 'Verkeer' opgenomen, waarbinnen ook parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen zijn toegestaan.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, in de vorm van twee blokken van drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen. Hiervoor is op de verbeelding de aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen.

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gesitueerd. De afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens moet minimaal 3 meter bedragen, voor zover het de niet-aangebouwde gevel betreft. De voorgevel mag maximaal 3,00 m achter de voorste bouwgrens worden gebouwd. Verder geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter, waarmee wordt aangesloten bij de algemene regels zoals deze op basis van het bestemmingsplan 'Haps' gelden.

'Waarde – Archeologie 5'

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' is opgenomen in verband met de voor het plangebied van toepassing zijnde archeologische verwachtingswaarde. De bestemming is overgenomen vanuit het bestemmingsplan 'Haps'.

Gebiedsaanduidingen

In verband met de ligging binnen het radarverstoringgebied van de militaire luchthaven Volkel, is de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – radarverstoringgebied' opgenomen voor het gehele plangebied. Binnen deze zone zijn geen bouwwerken hoger dan 65 meter +NAP toegestaan.

6. PROCEDURE

6.1 Procedure wijzigingsplan

De procedure voor een wijzigingsplan wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hier enige wijzigingen op van toepassing. Onder de Wro ziet de procedure er globaal als volgt uit:

- Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb moet uitvoering worden gegeven aan art. 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cuijk kennis dienen te geven van het feit dat een wijzigingsplan wordt voorbereid.
- Het concept ontwerp wijzigingsplan zal in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro, worden toegestuurd aan de betrokken instanties.
- Het ontwerpbesluit tot vaststelling van het wijzigingsplan wordt gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Hiervan wordt openbare kennisgeving gedaan in een of meer lokale huis aan huis bladen en in de Staatscourant en langs elektronische weg.
- Daarnaast dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan die diensten die belangen hebben bij het te nemen besluit. Dit zijn diensten van het Rijk en de provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang.
- Zienswijzen kunnen in de periode van zes weken door belanghebbenden schriftelijk of mondeling naar voren worden gebracht. In de openbare kennisgeving wordt vermeld op welke wijze mondeling zienswijzen kunnen worden ingediend.
- Binnen acht weken na de termijn van terinzagelegging moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over de vaststelling van het wijzigingsplan.
- Binnen twee weken na de vaststelling wordt het vastgestelde plan gepubliceerd in de Staatscourant en in één of meer lokale huis aan huis bladen. Ook wordt het besluit langs elektronische weg toegezonden aan de diensten van het Rijk en de provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang.
- In afwijking van het bovenstaande wordt het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt, indien door gedeputeerde staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het wijzigingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijzen van gedeputeerde staten of de inspecteur. In zodanig geval zenden burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan gedeputeerde staten onderscheidenlijk de inspecteur.
- De beroepstermijn van zes weken vangt aan de dag na de publicatie. Tegen het wijzigingsplan staat voor belanghebbenden rechtstreeks beroep open bij de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een ingesteld beroep heeft geen schorrende werking. Daartoe dient afzonderlijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak een voorlopige voorziening te worden aangevraagd.

- Met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt treedt het wijzigingsplan in werking.

6.2 Vooroverleg

Het wijzigingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de belanghebbende instanties. Hieruit zijn geen wijzigingen naar voren gekomen.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 13 december 2017 tot en met 23 januari voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

