

# **Eindverslag vooroverleg en inspraakprocedure betreffende het voorontwerpbestemmingsplan “Haps”**

## **Aanleiding eindverslag**

---

Het college van Burgemeester en wethouders, hierna te noemen: college, heeft op 10 mei 2010 besloten het voorontwerpbestemmingsplan “Haps” voor te leggen aan de Commissie Ruimte. Het college heeft de Commissie Ruimte verzocht in te stemmen met de inhoud van het voorontwerp en over te gaan tot vooroverleg met overige overheidsinstanties en de gemeentelijke inspraakprocedure. De Commissie Ruimte heeft in haar vergadering van 31 mei 2010 met beide punten ingestemd. In dit eindverslag zijn de ingekomen reacties van vooroverleg en inspraak behandeld.

## **Vooroverleg**

---

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg voorgeschreven met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en met belanghebbende diensten van provincie en Rijk. Het Waterschap Aa en Maas, de VROM Inspectie Zuid en Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant zijn op 13 juli 2010 verzocht een reactie te geven op het voorontwerp (zie bijlage). Er zijn geen andere gemeenten met belangen in het voorontwerp.

### **Ingekomen reacties vooroverleg**

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben geen reactie gegeven, waarmee wordt aangenomen dat het voorontwerp niet in strijd is met het provinciaal belang. Het Waterschap Aa en Maas heeft op 2 augustus 2010 een schriftelijke reactie gegeven (zie bijlage).

De VROM Inspectie Zuid heeft op 23 augustus 2010 een e-mail gestuurd met de mededeling geen opmerkingen te hebben (zie bijlage).

### **Beoordeling ingekomen reacties vooroverleg**

#### *Inhoud reactie Waterschap Aa en Maas*

Het verzoek is om in paragraaf 5.2.3 van de toelichting te verwijzen naar de acht uitgangspunten watertoets van het Waterschap Aa en Maas. Een tweetal uitgangspunten zijn reeds uitgewerkt, verzocht wordt de overige uitgangspunten ook te behandelen in de toelichting.

In de uitwerking van het uitgangspunt 'Hydrologisch neutraal ontwikkelen' wordt verzocht een verwijzing naar de HNO-tool van Waterschap Aa en Maas in te voegen. In de uitwerking van het uitgangspunt 'voorkomen van vervuiling' wordt verzocht op te nemen dat er geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

Op tekening 1 van de verbeelding heeft het rioolgemaal de bestemming "Bedrijf" gekregen. Het verzoek is om aan deze bestemming de aanduiding (nv) "nutsvoorziening" toe te voegen.

In artikel 15.1 van de regels is een belemmeringszone opgenomen van 3 meter. Dit moet 3,5 meter zijn, gemeten vanuit het hart van de leiding. Het verzoek is om de regel aan te passen met toevoeging dat het een zakelijk rechtstrook betreft.

#### *Overweging*

De overige zes uitgangspunten worden opgenomen in de toelichting. Indien een uitgangspunt niet van toepassing is, dan wordt dat vermeld.

De twee verwijzingen worden toegevoegd aan de uitgangspunten.

Op tekening 1 van de verbeelding wordt de aanduiding (nv) toegevoegd aan de bestemming 'Bedrijf' bij het rioolgemaal.

De belemmeringszone wordt in de regels en op de verbeelding aangepast van 3 meter naar 3,5 meter, met toevoeging van de opmerking dat het een zakelijk rechtstrook betreft.

#### *Conclusie*

Alle verzoeken worden verwerkt in het ontwerp.

### **Inspraakprocedure**

---

De inspraakprocedure is opgenomen in de Inspraakverordening Cuijk 2005 en behelst een terinzagelegging volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De inspraakprocedure is bekendgemaakt in de gemeentepagina van het Cuijks Weekblad en op de gemeentelijke website op 21 juli 2010. Het voorontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen in het gemeentehuis en de bibliotheek te Cuijk, en was beschikbaar op [www.cuijk.nl](http://www.cuijk.nl) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) van 22 juli tot en met 1 september 2010.

### Ingekomen reacties inspraakprocedure

Naar aanleiding van de bekendmaking van de inspraakprocedure zijn 7 inspraakreacties binnen de gestelde termijn ingekomen.

1. J. van den Besselaar (dhr.), Zoetendaalstraat 10, 5443 AM Haps, mondelinge reactie op 4 augustus 2010, schriftelijke reactie ingekomen op 12 augustus 2010, briefnr. 2010-3822;
2. Kantoor Princen, Ontwerp & Bouwprocesbegeleiding, Scheisestraat 10b, 5374 CP Schaijk, namens R.M.G.J. Zonnenberg, Kerkstraat 31a, 5443 AA Haps en H.A. Zonnenberg, Kerkstraat 31, 5443 AA Haps, ingekomen op 11 augustus 2010, briefnr. 2010-3806;
3. P. van Kuppenveld (dhr.), Kijkuitpad 1a, 5443 AG Haps, ingekomen op 17 augustus 2010, briefnr. 2010-3858;
4. G. Graat, Beatrixlaan 28, 5443 AW Haps, meeondertekend door 16 omwonenden, ingekomen op 26 augustus 2010, briefnr. 2010-3972;
5. T. Mooren (dhr.), Oeffeltseweg 6, 5443 PJ Haps, mondelinge reactie op 23 augustus 2010, schriftelijke reactie ingekomen op 23 augustus 2010, briefnr. 2010-3934;
6. P. Reintjes (mevr.) en B. Dewitte, Kerkstraat 3, 5443 AA Haps, mondelinge reactie op 26 augustus 2010;
7. E. van Hassel, Kijkuitpad 4, 5443 AG Haps, ingekomen op 1 september 2010, briefnr. 2010-4045.

### Beoordeling ingekomen inspraakreacties

#### *1) Inhoud reactie J. van den Besselaar (1)*

Reclamant verzoekt om de plangrens in relatie tot het vigerende bestemmingsplan Kampsestraat-Zoetendaalstraat opnieuw te bekijken en eventueel te corrigeren. De plangrens van het vigerende bestemmingsplan is niet overgenomen in het voorontwerp.

Als gelijkwaardig rechtspersoon (als b.v. projectontwikkelaars) wordt ontheffing aangevraagd voor het bouwen van een/meerdere woning(en) gedeeltelijk op perceel Zoetendaalstraat 10 en het daarnaast gelegen gedeelte van het bestemmingsplan “Kampsestraat-Zoetendaalstraat”.

#### *Overweging*

Zonder correctie komen de vigerende rechten van het bestemmingsplan “Kampsestraat-Zoetendaalstraat” te vervallen. Het gaat om de bestemming ‘Woondoeleinden’ met de aanduidingen ‘onbebouwd erf’ en ‘bouwgrens’. Het is binnen deze aanduidingen niet toegestaan om bouwwerken te bouwen op dat deel van het perceel.

Het perceel zal zonder correctie onderdeel gaan uitmaken van het voorontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ met de bestemming ‘agrarisch’. Ook dan mogen er geen bouwwerken worden gebouwd. Het feitelijk gebruik is sinds 2002 agrarisch. Het opnemen van het perceel als agrarische gebied stemt overeen met het feitelijk gebruik.

Echter, de insteek van de bestemmingsplannen “Haps” en “Buitengebied 2010” is het zoveel mogelijk behouden van vigerende rechten. Er is geen ruimtelijke noodzaak om de plangrens te verschuiven en de bestemming van het perceel te veranderen. De plangrens kan in het ontwerpbestemmingsplan worden gecorrigeerd zonder ruimtelijke of procedurele gevolgen.

Het bouwen van één of meerdere woningen op het perceel is een ontwikkeling met ruimtelijke gevolgen. In het vigerende bestemmingsplan “Kom Haps” is een ontheffing opgenomen voor nieuwe woningen. Aan de ontheffing zijn voorwaarden verbonden, waarbij vooral het aansluiten bij het woningbouwprogramma en het bebouwingstype van belang zijn voor de toegestane bebouwing.

Deze ontheffing is in het voorontwerp komen te vervallen. Dit is gedaan omdat de voorwaarden van de ontheffing achterhaald zijn. Het aantal ruimtelijke aspecten die van belang zijn bij het oprichten van woningen, zijn de afgelopen jaren sterk toegenomen. In geen enkel geactualiseerd bestemmingsplan is deze ontheffing opgenomen. In de afgelopen jaren is maar een enkele keer van de ontheffing gebruik gemaakt.

Tijdens de mondelinge inspraakreactie is gesproken over de wijzigingsbevoegdheid om een drietal grotere woningbouwlocaties te ontwikkelen (voormalige gemeentewerf, Sportcentre Vivelli en Aalsvoorten). In het voorontwerp zijn deze wijzigingsbevoegdheden nog niet opgenomen. Als de betrokken partijen tijdig haalbaarheidsonderzoeken aanleveren, dan wordt de wijziging opgenomen. Het blijft dan nog altijd een *indirecte* ontwikkeling, omdat er pas na de vaststelling van een *wijzigingsplan* woningbouw mogelijk wordt.

In feite maakt de reclamant aanspraak op dezelfde regeling voor kleine woningbouwlocaties. Dat betekent dat particulieren ook een wijzigingsbevoegdheid kunnen krijgen als ze de haalbaarheidsonderzoeken indienen. Daarnaast moet er dan, net als bij de grote locaties, een positief besluit worden genomen over het plan tot woningbouw an sich. Dat is bij de drie grote locaties ook gebeurt.

In het gemeentelijk beleid voor inbreiding en verdichting is niet opgenomen hoe met specifieke situaties moet worden omgegaan. Dat wordt ad hoc bekeken door een vast ambtelijk team dat naar de aspecten volkshuisvesting, stedenbouw en ruimtelijke ordening kijkt. Bij de opzet van het voorontwerp “Haps” is bewust niet vooraf gekeken naar mogelijke kleine locaties voor woningbouw. Het bestemmingsplan is namelijk niet gericht op ontwikkeling, maar op het vastleggen van reeds genomen besluiten en vastgesteld beleid. Een inspraakreactie met daarin een verzoek om woningbouw is een verzoek om ontwikkeling. Het voorbereidingsproces voor een dergelijke ontwikkeling neemt veel tijd in beslag en gaat voorbij aan de intentie van actualisatie.

De reclamant is gevraagd het verzoek te concretiseren. Daaraan is voldaan het verzoek is voorgelegd aan het ambtelijk team ter beoordeling. Het verzoek is met advisering voorgelegd aan het college op 16 november 2010. Het college heeft besloten om geen medewerking te verlenen aan het verzoek. Er is derhalve geen noodzaak om een bouwmogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan.

### *Conclusie*

De plangrens wordt in het ontwerp gecorrigeerd zodat de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan “Kampsestraat-Zoetendaalstraat” gerespecteerd worden. Er wordt in het ontwerp geen regeling opgenomen om een/meerdere woningen ten zuiden van Zoetendaalstraat 10 mogelijk te maken.

## *2) Inhoud reactie Kantoor Princen*

Reclamant verzoekt het realiseren van nieuwbouw in de vorm van starters-appartementen en/of grondgebonden woningen op het adres Kalkhofseweg 1/Kerkstraat 31, kadastraal bekend als Cuijk, sectie L. nummers 3571 en 3579. Indien mogelijk de bestemming ‘Bedrijf’ en ‘Detailhandel’ omzetten naar ‘Wonen’.

### *Overweging*

Kalkhofseweg 1/1A (3579) heeft in het voorontwerp de bestemming ‘Bedrijf’ en ter plaatse is garagebedrijf Auto Jordens gevestigd. Kerkstraat 31 (3571) heeft in het voorontwerp de bestemming ‘Detailhandel’ en ter plaatse is de antiekwinkel in meubels en woonaccessoires ‘Beidehandtetantes’ gevestigd.

De toegekende bestemmingen komen overeen met het feitelijke gebruik. De vigerende bestemming ter plaatse is ‘Gemengd gebied’ waaronder zowel ‘bedrijfsdoeleinden’ als ‘wonen’ vallen. Het vigerende bestemmingsplan “Kom Haps” laat alleen nieuwe woningen toe in de vorm van maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf. De intentie van het verzoek is om meerdere woningen voor derden te bouwen.

In het vigerende bestemmingsplan is een ontheffing opgenomen voor nieuwe woningen. Aan de ontheffing zijn voorwaarden verbonden, waarbij vooral het aansluiten bij het woningbouwprogramma en het bebouwingstype van belang zijn voor de toegestane bebouwing.

Deze ontheffing is in het voorontwerp komen te vervallen. Dit is gedaan omdat de voorwaarden van de ontheffing achterhaald zijn. Het aantal ruimtelijke aspecten die van belang zijn bij het oprichten van woningen, zijn de afgelopen jaren sterk toegenomen. In geen enkel geactualiseerd bestemmingsplan is deze ontheffing opgenomen. In de afgelopen jaren is maar een enkele keer van de ontheffing gebruik gemaakt.

Het verzoek zelf is niet concreet genoeg om op wenselijkheid en haalbaarheid te kunnen toetsen. In het gemeentelijk beleid voor inbreiding en verdichting is niet opgenomen hoe met specifieke situaties moet worden omgegaan. Dat wordt ad hoc bekeken door een vast ambtelijk team dat naar de aspecten volkshuisvesting, stedenbouw en ruimtelijke ordening kijkt. Bij de opzet van het voorontwerp “Haps” is bewust niet vooraf gekeken naar mogelijke kleine locaties voor woningbouw. Het bestemmingsplan is namelijk niet gericht op ontwikkeling, maar op het vastleggen van reeds genomen besluiten en vastgesteld beleid. Een inspraakreactie met daarin een verzoek om woningbouw is een verzoek om ontwikkeling. Het voorbereidingsproces voor een dergelijke ontwikkeling neemt veel tijd in beslag en gaat voorbij aan de intentie van actualisatie.

De reclamant is gevraagd het verzoek te concretiseren. Daaraan is niet voldaan. Wel is op 1 maart 2011 contact gezocht met de gemeentelijke stedenbouwkundige voor een vooroverleg met beeldimpressies. Dit wordt momenteel niet als voldoende concreet beschouwd om te verwerken in het ontwerp. Een nadere afweging van het verzoek is daardoor niet mogelijk. Er is derhalve geen noodzaak om een bouwmogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

Er wordt in het ontwerp geen regeling opgenomen om meerdere woningen op het adres Kalkhofseweg 1/Kerkstraat 31 mogelijk te maken.

### *3) Inhoud reactie P. van Kuppeveld*

Reclamant verzoekt om het ‘nieuwe’ bouwvlak voor een vrijstaande woning op verbeeldingkaart 3 met kavelnummer 2235 te verwijderen, om onduidelijkheid te voorkomen. Het nieuwe bouwvlak is in strijd met de bestaande plannen en gerechtelijke uitspraken hieromtrent.

#### *Overweging*

Het nieuwe bouwvlak is opgenomen omdat een bouwvergunning is verleend met ontheffing om een nieuwe woning te bouwen. Tijdens het tekenen van verbeeldingkaart 3 was de betrokken ambtenaar van mening dat het om een onherroepelijke bouwvergunning ging, zodat een bouwvlak terecht zou zijn. Navraag heeft geleerd dat het college opnieuw een besluit op bezwaar moet nemen van de rechtbank en de bouwvergunning dus niet onherroepelijk is.

Dat strookt niet met de intentie om de actualisatieplannen te stoelen op bestaande rechten. In dit geval is er geen sprake van een onherroepelijk bestaand recht.

#### *Conclusie*

Het bouwvlak wordt in het ontwerp verwijderd van verbeeldingkaart 3, tenzij voor die tijd een onherroepelijke bouwvergunning is ontstaan.

#### 4) *Inhoud reactie G. Graat*

Voor de locatie van Sportcentre Vivelli eventueel een multifunctioneel gebouw opnemen. Als dat niet mogelijk is dan is op deze locatie woningbouw toegestaan.

Als besloten wordt de wijzigingsbevoegdheid op te nemen, dan dient rekening te worden gehouden met:

1. de groenstrook langs de Beatrixlaan weer in ere herstellen (geen parkeren meer);
2. er alleen grondgebonden woningen mogen worden gebouwd (geen hoogbouw).

#### *Overweging*

Het college heeft op 6 oktober 2009 een principe-besluit genomen om op de locatie woningbouw toe te staan na vertrek van het Sportcentre Vivelli. In het principe-besluit is opgenomen dat het om 19 woningen gaat, waarvan 5 starters- en 14 levensloopwoningen.

In een brief aan de eigenaar van Sportcentre Vivelli is gevraagd om onderzoeken aan te leveren zodat een wijzigingsbevoegdheid kan worden opgenomen. Met de wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming 'Sport' gewijzigd worden naar 'Wonen' zonder dat een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Voorwaarde is dat uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van bodemverontreiniging, archeologie, flora en fauna, geluid en planschaderisico. Al deze onderzoeken zijn inmiddels aangeleverd en hebben geen onoverkomelijke belemmeringen naar voren gebracht. In het ontwerp wordt de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' opgenomen.

1. De voormalige groenstrook langs de Beatrixlaan wordt in het huidige concept voor woningbouw gebruikt als tuin bij de woningen. Deze grond behoudt dus wel een 'groene' functie, maar niet langer als openbaar groen. Een deel van de tuin wordt ingericht als parkeerplaats. De tuinen hebben een diepte van ongeveer 6 meter. De bestemming Groen in het vigerende bestemmingsplan "kom Haps" heeft een diepte van 23 meter.
2. In het principe-besluit worden alleen grondgebonden woningen toegestaan.

#### *Conclusie*

In het ontwerp wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om woningbouw mogelijk te maken op het terrein van Sportcentre Vivelli. Het collegebesluit van 6 oktober 2009 is leidend bij het opstellen van voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid.

#### 5) *Inhoud reactie T. Mooren*

Reclamant verzoekt om het terugbrengen van de agrarische bestemming op het perceel kadastraal bekend als Cuijk K 3428 (kaartje bijgevoegd) of direct een woonbestemming toe te kennen. Reclamant is bang voor problemen in de toekomst bij het omzetten van de opgenomen bestemming 'Groen' naar 'Wonen'. Uit de mondelinge inspraakreactie blijkt dat reclamant een financieel belang heeft.

#### *Overweging*

Het genoemde kadastrale nummer is vervangen door Cuijk K 3586, op naam van T.H.M. Mooren, Oeffeltseweg 6 te Haps en Cuijk K 3587 en Cuijk K 3585, op naam van Stichting Mooiland Maasland, Blekersingel 1 te Amersfoort.

Op het voormalige perceel Cuijk K 3586 zijn in het voorontwerp de bestemmingen 'Groen' en 'Agrarisch' gelegd. De ligging van de bestemmingen zijn gelijk aan het vigerende bestemmingsplan 'De Schans 2003', waarin de gronden de bestemmingen 'Groenvoorzieningen' en 'Agrarische doeleinden' hebben.

In de mondelinge inspraakreactie is gebleken dat de inspreker een financieel belang heeft bij de ontwikkeling van woningen op het voormalige perceel Cuijk K 3586. Het financiële belang van reclamant is geen reden om de vigerende bestemmingen aan te passen. Het perceel maakt geen onderdeel uit van de potentiële woningbouwlocaties in Haps.

Wel is geconstateerd dat de dubbelbestemming WR-A1 (gronden voormalig kasteel) op twee plekken verkeerd is ingetekend. Dit zal worden gecorrigeerd.

#### *Conclusie*

De begrenzing van de dubbelbestemming WR-A1 wordt gecorrigeerd op basis van de begrenzing in het vigerende bestemmingsplan "De Schans 2003" (zie bijlage).

#### *6) Inhoud reactie P. Reintjes en B. Dewitte*

Reclamant verzoekt om het veranderen van de adresgegevens Kerkstraat 3A en 3B op de verbeelding naar Kerkstraat 3.

Reclamant verzoekt om het terugbrengen van de vigerende bestemming 'Gemengd gebied' omdat deze ruimer is dan de nieuwe bestemmingen. Daarbij komen de nieuwe bestemmingen niet overeen met de feitelijke situatie. Aanwezig zijn een restaurant, een schoonheidssalon, ruimtes voor alternatieve therapie en een woning op de verdieping.

#### *Overweging*

De straatnamen en adresnummers op de verbeelding hebben geen formele, maar een informatieve status. Het opnemen van de adresgegevens maakt het voor iedereen makkelijker zich te oriënteren. Het feitelijke bestemmingsplan bestaat alleen uit een aaneenschakeling en overlapping van gekleurde of gearceerde vlakken.

De adresgegevens zijn gebaseerd op de meest recente gegevens van het Kadaster. Op de verbeelding worden de nummers 3, 3A en 3B getoond. In ons administratiesysteem bestaan de nummers 3A en 3B niet.

De bestemming 'Gemengd gebied' laat de volgende functies toe: detailhandel, horeca, kantoren, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening, kleinschalige maatschappelijke dienstverlening, bedrijven, wonen en verkeersvoorzieningen. Het betreft dus een zeer brede bestemming die in het voorontwerp is omgezet naar Horeca en Maatschappelijk. Daarmee is getracht, net als overal in 'Gemengd gebied', om het feitelijke gebruik te bestemmen.

In het geval van Kerkstraat 3 zijn er fouten gemaakt bij het toekennen van de bestemmingen. De bestemming 'Horeca' is aan de verkeerde zijde van het pand ingetekend. De schoonheidssalon is niet 'Maatschappelijk' maar valt onder 'Cultuur en ontspanning'. De ruimte voor alternatieve therapie valt onder beroep-aan-huis of 'Maatschappelijk'. De bovenwoning is niet op de verbeelding of in de regels opgenomen en is derhalve 'wegbestemd'. Van de vigerende bestemming 'Gemengd gebied' wordt dus nog steeds gebruikt gemaakt van de functies horeca, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening c.q. kleinschalige maatschappelijke dienstverlening en wonen.

De gemaakte fouten kunnen hersteld worden door wonen op de verdieping in de regels op te nemen, maar niet als bedrijfswoning, dat is te beperkend. Deze regeling wordt ook gehanteerd in het centrum van Cuijk. Verder wordt het pand en perceel niet in de bestemmingen 'Horeca' en 'Maatschappelijk' verdeeld, maar in de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Deze bestemming doet het meest recht aan het huidige hoofdgebruik van het pand als schoonheidssalon. Om de horeca positief te bestemmen wordt binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' de functieaanduiding 'horeca (h)' opgenomen. Daarmee blijft de mogelijkheid behouden om het gehele pand voor horeca te gebruiken, maar wel beperkt tot een vergelijkbaar horecatype: pizzeria/grillroom (categorie II in de concept-horecanota). Tenslotte wordt de functieaanduiding 'maatschappelijk (m)' toegevoegd aan het gehele pand. Mocht de alternatieve therapie uitgroeien tot meer dan bedrijf-aan-huis, dan kan het hele pand gebruikt worden.

Op deze wijze blijft de gemeentelijke systematiek behouden en wordt het bestaande gebruik positief bestemd.

### *Conclusie*

In het ontwerp vervallen de nummers 3A en 3B, mits dit technisch op makkelijke wijze te realiseren is.

Het handhaven van de bestemming 'Gemengd gebied' is om wettelijke redenen niet mogelijk. De hoofdbestemming voor het gehele perceel wordt 'Cultuur en ontspanning' met de mogelijkheden voor horeca en maatschappelijke dienstverlening in het gehele pand en wonen op de verdieping (zie bijlage).

7) *Inhoud reactie E. van Hassel*

Reclamant verzoekt het bouwvlak van Kijkuitspad 4, perceel 1958, uit te breiden tot de gehele hoofdbouw. Nu is slechts een gedeelte van de hoofdbouw aangeduid als vrijstaand [vrij].

Het bestemmingsplan heeft een conserverende werking. Reclamant verzoekt de grens van de aanduiding [-bg] zoals deze getrokken is achter de woningen aan het Kijkuitspad in overeenstemming te brengen met de huidige situatie. Dit houdt in dat deze grens met minimaal 40 meter naar achteren verschoven dient te worden.

Reclamant verzoekt de woning gelegen op perceel 2235, gesitueerd tussen Parallelstraat 42 en Kijkuitspad 2A te verwijderen van de verbeelding kaart 3. De planologische procedure voor deze woning is nog niet onherroepelijk.

*Overweging*

Het bouwvlak geeft de locatie aan waar een hoofdgebouw, in dit geval een vrijstaande woning, mag worden opgericht. In het Kijkuitspad staan de meeste woningen niet haaks op de perceelsgrenzen. Hierdoor ontstaan bij het intekenen van de bouwvlakken soms aparte situaties. In het geval van Kijkuitspad 4 valt een gedeelte van de bebouwing buiten het bouwvlak. Uit het bouwarchief blijkt dat het deels om de woonkamer/keuken gaat en deels om een berging. De woonkamer/keuken is onderdeel van het hoofdgebouw, de berging is een bijgebouw. De woonkamer/keuken wordt toegevoegd aan het bouwvlak, de berging niet. Aan de noordzijde wordt het bouwvlak op de zijgevel gelegd.

De grens van de aanduiding [-bg] is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan “Kom Haps” (zie bijlage). De grens is opgenomen om te voorkomen dat op grote afstand van de woningen gebouwd wordt. Hierdoor kan een onduidelijke overgang ontstaan van bebouwd gebied naar agrarisch gebied. In het bouwarchief zijn geen bouwvergunningen/ontheffingen gevonden om buiten de vigerende ‘tweede bebouwingsgrens’ te bouwen. Er is geen reden om van het vigerende beleid af te wijken.

Het nieuwe bouwvlak op perceel 2235 is opgenomen omdat een bouwvergunning is verleend met ontheffing om een nieuwe woning te bouwen. Tijdens het tekenen van verbeeldingkaart 3 was de betrokken ambtenaar van mening dat het om een onherroepelijke bouwvergunning ging, zodat een bouwvlak terecht zou zijn. Navraag heeft geleerd dat het college opnieuw een besluit op bezwaar moet nemen van de rechtbank en de bouwvergunning dus niet onherroepelijk is.

Dat strookt niet met de intentie om de actualisatieplannen te stoelen op bestaande rechten. In dit geval is er geen sprake van een onherroepelijk bestaand recht.

*Conclusie*

Het bouwvlak wordt in het ontwerp aangepast zodat de woonkamer/keuken in het bouwvlak valt. Aan de noordzijde wordt het bouwvlak op de zijgevel gelegd (zie bijlage). De grens van de aanduiding [-bg] wordt niet aangepast. Het bouwvlak wordt in het ontwerp verwijderd van verbeeldingkaart 3, tenzij voor die tijd een onherroepelijke bouwvergunning is ontstaan.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van ... 2011.

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

de burgemeester,  
mr. W.A.G. Hillenaar

de secretaris,  
P.M. van de Koolwijk