

Raadsbesluit

Categorie : Vaststellen bestemmingsplan
Onderwerp : Bestemmingsplan Haps, Kerkstraat 14-16
Nummer raadsbesluit : RIS 2024-R-2
Agendapunt raad : 15

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 november 2024;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluit:

1. de Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan Haps, Kerkstraat 14-16 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Haps, Kerkstraat 14-16 met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPHaKerkstraat1416-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Haps, Kerkstraat 14-16;
4. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit bekend te mogen maken;
5. het beeldkwaliteitplan Beeldkwaliteitsplan Kerkstraat 14-16 Haps vast te stellen en op te nemen als aanvullende bijlage in de Welstandsnota Land van Cuijk 2024;
6. te besluiten dat er geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk
in zijn openbare vergadering van 6 februari 2025.

De griffier,



Kike Groenewoud-de Best

De voorzitter,



Marieke Moorman



Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Kerkstraat 14-16, Haps

1. Inleiding
 2. Procedure bestemmingsplan
 - 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging
 - 2.2. Ontvangen zienswijzen
 3. Beoordeling van de zienswijzen
 - 3.1. Ontvankelijkheid
 - 3.2. Inhoudelijke beoordeling
 4. Ambtshalve wijzigingen
 5. Conclusie
- Bijlagen**
-

Ons kenmerk
Z/22/088949
D/24/1989495

Onderwerp
Nota van Zienswijzen
bestemmingsplan
Kerkstraat 14-16 Haps

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen en wijzigingen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat 14-16, Haps. Dit bestemmingsplan voorziet in herontwikkeling van de locatie Kerkstraat 14-16 Haps naar een appartementengebouw met op de begane grond zorgvoorzieningen, horeca en kantoorruimte / winkels en 14 appartementen op de verdiepingen.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn op 19 december 2023 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.omgevingswet.overheid.nl onder de plannaam Kerkstraat 14-16, Haps met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPHaKerkstraat1416-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent de voornoemde ontwerpbesluiten kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn de volgende zienswijzen (met bijlagen) ontvangen:

1. (geanonimiseerd) te Haps, ontvangen op 24 januari 2024, hierna : **zienswijze 1;**
2. (geanonimiseerd) te Haps, ontvangen op 26 januari 2024, hierna : **zienswijze 2;**
3. (geanonimiseerd) te Haps, ontvangen op 26 januari 2024, hierna : **zienswijze 3;**
4. (geanonimiseerd) te Haps, ontvangen op 28 januari 2024, hierna : **zienswijze 4;**
5. (geanonimiseerd) te Haps, ontvangen op 29 januari, 19 februari en 23 februari 2024, hierna : **zienswijze 5** (pro forma), **5a** en **5b** (aanvullingen) van ARAG rechtsbijstand;
6. (geanonimiseerd) te Haps, ontvangen op 28 januari 2024, hierna : **zienswijze 6;**
7. (geanonimiseerd) te Haps, ontvangen op 28 januari 2024, hierna : **zienswijze 7;**
8. (geanonimiseerd) te Haps, ontvangen op 29 januari 2024, hierna : **zienswijze 8;**
9. (geanonimiseerd) te Haps, ontvangen op 29 januari 2024, hierna : **zienswijze 9;**
10. (geanonimiseerd) te Haps, ontvangen op 29 januari 2024, hierna : **zienswijze 10;**
11. (geanonimiseerd) te Haps, ontvangen op 29 januari 2024, hierna : **zienswijze 11;**
12. (geanonimiseerd) te Haps, ontvangen op 30 januari 2024, hierna : **zienswijze 12;**
13. (geanonimiseerd) te Haps, ontvangen op 29 januari 2024, hierna : **zienswijze 13;**
14. (geanonimiseerd) te Haps, ontvangen op 29 januari 2024, hierna : **zienswijze 14;**
15. (geanonimiseerd) te Haps, aangetekend verzonden 30 januari 2024 ontvangen gemeente Land van Cuijk op 31 januari 2024, hierna : **zienswijze 15** van DAS rechtsbijstand;
16. (geanonimiseerd) te Haps, ontvangen op 29 januari 2024, hierna : **zienswijze 16;**
17. (geanonimiseerd) te Haps, ontvangen op 1 februari 2024, hierna : **zienswijze 17;**
18. (geanonimiseerd) te Haps, ontvangen op 20 februari 2024, hierna : **zienswijze 18;**

De zienswijzen 1 t/m 4, 8, 16 en 18 zijn middels een gelijkkluidende brief aan de raad kenbaar gemaakt.

De overige zienswijzen hebben een eigen afzonderlijke opbouw en motivering.



Bij schrijven van 5 oktober 2024 aan de Raad is door enkele bewoners nog een aanvullende motivering met 2 bijlagen ingediend. Deze is ook aan het raadsvoorstel als bijlage toegevoegd.

De ontvangen zienswijzen worden voor de leesbaarheid op onderwerp overwogen, aangezien in de zienswijzen meerdere malen dezelfde onderwerpen terugkomen. De volledige zienswijzen zijn opgenomen in de bijlagen bij het raadsvoorstel.

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing op de ontvankelijkheid. De termijn voor het indienen van zienswijzen is zes weken en begint op de dag waarop het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd (artikel 3:16 Awb) in dit geval 20 december 2023. Een zienswijze is tijdig ingediend als hij voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen (artikel 3:16 jo. 6:9 Awb).

De zienswijzen 1,2,3,4,5,5a,5b,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 en 17 zijn voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en zijn daarom **ontvankelijk**. Hierna worden deze zienswijzen inhoudelijk beoordeeld op thema.

De zienswijze 18 is buiten de gestelde wettelijke termijn van terinzagelegging ontvangen (20 februari 2024) en is daarom **niet-ontvankelijk**. Deze zienswijze wordt daarom niet inhoudelijk beoordeeld.

Dit neemt echter niet weg dat het bestemmingsplan kan zijn aangepast op basis van vergelijkbare zienswijzen van de overige ontvankelijke appellanten.

3.2. Inleiding en samenvatting zienswijzen op onderwerp

Toepasselijke wetgeving

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn op 19 december 2023 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, te weten vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024.

Op grond van het overgangsrecht art. 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht van toepassing tot het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan van kracht is. Het overgangsrecht stelt geen uiterlijke termijn waarbinnen de raad het bestemmingsplan moet hebben vastgesteld. Volgens oud recht (art. 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening) dient de raad binnen 12 weken het bestemmingsplan vast te stellen, doch dit betreft een termijn van orde.

Voorgeschiedenis omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft op 16 mei 2023 de eerste omgevingsdialoog met de buurt gevoerd over een eerste ontwerpstudie en een beeldkwaliteitsplan



gepresenteerd. Daarop is door de omwonenden op 8 juni 2023 een schriftelijke reactie gegeven.

Dit is vervolgens voor initiatiefnemer aanleiding geweest om het plan aan te passen.

Op 17 oktober 2023 is een aangepast plan gepresenteerd aan de buurt en dit is ook toegezonden aan de buurtbewoners per e-mail.

Per brief van 3 november 2023 is vervolgens door de buurtbewoners aan de noord- en oostzijde wederom een schriftelijke reactie gegeven.

Van beide gevoerde omgevingsdialogen op 16 mei en 17 oktober 2023 hebben de verslagen ter inzage gelegen bij het ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente en initiatiefnemer hebben uit de gevoerde omgevingsdialogen op 16 mei en 17 oktober 2023 en de ingediende zienswijzen aan de raad uit de buurt op het ontwerpbestemmingsplan opgemaakt dat er onduidelijkheid bestond bij de buurt over het beoogde schetsontwerp en het beeldkwaliteitsplan voor de herinrichting van de locatie Kerkstraat 14-16 Haps. Dit heeft in de wettelijke procedure geleid tot 18 zienswijzen van omwonenden tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan gericht aan de raad.

Aangepast Beeldkwaliteitsplan en architectonisch schetsontwerp

Initiatiefnemer heeft vervolgens op advies van de gemeente besloten – in het belang van een zorgvuldig maatschappelijk draagvlak - om een aangepast beeldkwaliteitsplan met architectonisch schetsontwerp voor het gebouw te ontwikkelen dat in ruimtelijk- en stedenbouwkundig opzicht tegemoet komt aan de zienswijzen uit de buurt en dat beter aansluit op de door de gemeente gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit).

Op 3 juni 2024 is het aangepaste beeldkwaliteitsplan met daarin opgenomen het architectonische schetsontwerp voor het gebouw in bouwmassa en hoofdvorm, materialisatie en kleur goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

In het aangepaste beeldkwaliteitsplan en het architectonische schetsontwerp komt het voormalige klooster als inspiratiebron beter tot zijn recht.

Vanuit de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente zijn bouwmassa en de traditionele kaprichingen goedgekeurd met verwijzing naar het zogenaamde kloosterensemble.

Het nieuwe ontwerp sluit volgens de Commissie Ruimtelijke kwaliteit beter aan op het dorpse karakter van Haps, waarbij het voormalige klooster als inspiratiebron is gebruikt.

Het aangepaste architectonische schetsontwerp is vertaald in het aangepaste beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van besluitvorming door de raad over het bestemmingsplan.

Status beeldkwaliteitsplan

De procedure tot vaststelling van een beeldkwaliteitsplan heeft geen wettelijke grondslag. Dit betekent dat er geen inhoudelijke eisen zijn gesteld



aan de inhoud en is het niet in een formele wet is vastgelegd (buitenwettelijk) en dus vormvrij is.

In die zin kan er tegen de vaststelling door de raad ook geen bezwaar worden gemaakt door de buurt in deze bestemmingsplanprocedure en kunnen omwonenden daaraan geen rechten ontleen zoals dit wel het geval is bij de regels en verbeelding van een bestemmingsplan. Een bestemmingplan heeft in dat opzicht wel een direct bindend karakter voor het bouwen en het gebruik van gronden.

Het doel en de status van een beeldkwaliteitsplan is om een ambitieniveau vast te leggen voor de latere architectonische uitwerking van een gebouw bij een (bouw)vergunningaanvraag (Omgevingsvergunning).

Het bevat inspiratie-eisen ten aanzien van situering, massa en vorm, materialisatie en kleurgebruik waarmee het beeldkwaliteitsplan als aanvullend welstandbeleid door de raad wordt vastgesteld voor de welstandstoetsing bij een bouwaanvraag door de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente.

Het beeldkwaliteitsplan wordt zoals gezegd door de raad vastgesteld als aanvullend welstandbeleid voor de latere Omgevingsvergunning die nodig is om feitelijk te kunnen bouwen.

Zover is het nu nog niet.

Dat is het latere vergunningen-spoor dat nog volgt en waar de raad nu geen besluit over neemt maar het college bevoegd gezag is en waartegen bij verlening van de omgevingsvergunning ook bezwaar- en beroep kan worden ingesteld.

In deze Nota van zienswijzen en wijzigingen beslist de Raad over de zienswijzen uit de buurt tegen het in ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan en over de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan en weegt daarbij de belangen van de buurt en de belangen van initiatiefnemer in relatie tot Provinciaal- en gemeentelijk ruimtelijk beleid en wetgeving en in belang van een goede ruimtelijke ordening.

Nogmaals, het beeldkwaliteitsplan en architectonische schetsontwerp voor het gebouw zijn niet het toetsingskader voor de beoordeling van de zienswijzen : dat zijn de (juridisch bindende) verbeelding en de regels die nu aan de raad voorliggen voor gewijzigde vaststelling.

Bestemmingsplan juridisch bindend voor bouwaanvraag

Het bestemmingsplan stelt dwingende regels (voorschriften) vast voor het bouwen (bijv. goot- en nokhoogten) en het gebruik en bevat eventueel voorwaardelijke verplichtingen die juridische waarborgen bieden voor bijvoorbeeld de groen- of landschappelijke inrichting van het omliggende terrein of gebruik.

Bij het bestemmingsplan zijn ook allerlei onderzoeken gedaan die door de gemeente zijn getoetst aan beleid en wetgeving en die voor de raad van belang zijn om een evenwichtige belangenafweging te kunnen maken (bijv. het bezonningsonderzoek en de effecten van schaduw).



Nieuwe omgevingsdialoog en convenant

Met de buurt is door initiatiefnemer een nieuwe omgevingsdialoog gevoerd op 2 juli 2024 over het door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit goedgekeurde beeldkwaliteitsplan en het daarin opgenomen architectonisch beoogde schetsontwerp. Dit aangepaste beeldkwaliteitsplan is bij het bestemmingsplan als bijlage opgenomen.

Verslag van de Omgevingsdialoog van 2 juli 2024 door initiatiefnemer en het adviesbureau SRO is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. Bij de presentatie is ook inzicht gegeven in de uitgevoerde bezonningsstudie voor het ontwerp.

Uitnodiging daarvoor is verzonden aan de buurt, de appellanten van de zienswijzen, raads- en Commissieleden en het college.

Tevens is publicatie gedaan in dorpsblad De Schakel op 28 juni 2024.

De omgevingsdialoog is vormvrij. De wet stelt hieraan geen eisen of randvoorwaarden.

Het dient te worden georganiseerd door initiatiefnemer.

De gemeente heeft hiervoor handreikingen opgesteld en de raad heeft op 4 april 2024 met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2024 Participatiebeleid vastgesteld onder de Omgevingswet en ziet erop toe dat een initiatief breed wordt gedeeld en de buurt hierop kan reageren. Dat is ook gebeurd.

De gemeente moet er op toezien dat initiatiefnemer laat zien wat met die reacties uit de buurt is gedaan en hoe hierop is terug gereageerd naar de buurt.

De buurt dient zorgvuldig en voldoende gelegenheid hebben gehad om te reageren.

Initiatiefnemer heeft volgens het college aangetoond dat de nieuwe omgevingsdialoog zorgvuldig heeft plaatsgevonden. Er is goed geluisterd naar de buurt zoals de raad kan opmaken uit de verslagen en de aanpassingen. Dit wil echter niet zeggen dat aan alle reacties uit de buurt kan worden tegemoet gekomen.

Verslag van de nieuwe omgevingsdialoog van 2 juli 2024 is in de bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Op de inloopavond waren ook de dorpsraad en raads- en commissie leden uitgenodigd en aanwezig.

Na de presentatie op 2 juli 2024 door initiatiefnemer en het betrokken Adviesbureau SRO is tevens gelegenheid geboden om vragen te stellen over het nieuwe schetsontwerp en het nieuwe beeldkwaliteitsplan en met de aanwezigen in dialoog te gaan.

De schaduw-effecten van het ontwerp (het bezonningsonderzoek) zijn daarbij ook toegelicht.

Alle gepresenteerde stukken zijn daags na de presentatie gedeeld met de buurt via Youtube-links en indieners van de zienswijzen is gelegenheid geboden om nog individueel een afspraak te maken met initiatiefnemer en het presentatieteam bij openstaande vragen.



Daarvan hebben sommige aanwezigen gebruik gemaakt en zijn aanvullend individuele gesprekken gevoerd om maatwerkoplossingen te bespreken. De aanvullende Omgevingsverslagen van die individuele besprekingen zijn ook voor uw raad als bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen. Met belanghebbende appellant Kerkstraat 12 heeft de gemeente op verzoek van appellant op 1 augustus 2024 ambtelijk gesproken en op 8 augustus 2024 ambtelijk en in bijzijn van het presentatieteam adviesbureau SRO over nog enkele openstaande vragen en zijn op 18 augustus 2024 door initiatiefnemer aan alle omwonenden extra 2D tekeningen van het schetsontwerp digitaal beschikbaar gesteld met de maatvoeringen van goot- en nokhoogten van gevels. Ook daarvan is verslag bij het bestemmingsplan opgenomen alsmede het 2D ontwerp + maatvoering Kerkstraat 14-16 (d.d. 12 augustus 2024). Appellant Kerkstraat 12 heeft geen nadere inhoudelijke reactie gegeven op de gevoerde omgevingsdialoog van 2 juli 2024 of in verband met de gevoerde individuele dialoog van 1 en 8 augustus 2024. Wel heeft appellant een eigen reactie gegeven. Deze is als bijlage REACTIE Kerkstraat 12 op Verslag dialoog 8-8-2024) bij het omgevingsverslag opgenomen. Overigens is er geen wettelijke reactietermijn gesteld op de omgevingsdialoog en kan er ook geen nieuwe zienswijze aan de raad worden ingediend buiten de termijn van het al ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan (art. 316 lid 1 Awb). De brief van enkele omwonenden aan de Raad van 5 oktober 2024 waarin een aantal omwonenden nogmaals reageren op de nieuwe omgevingsdialogen en het aangepaste plan, zijn volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State aangemerkt als aanvullende motivering op de reeds ingediende zienswijzen en hebben betrekking op dezelfde plandelen / onderwerpen. Als de omwonenden het nog steeds niet eens blijken te zijn met het architectonisch ontwerp zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan of het besluit van de raad, kan na het raadsbesluit nog beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Convenant

Los van de gevoerde omgevingsdialogen heeft initiatiefnemer met buurtbewoners aan de noord- en oostzijde op 8 oktober 2024 een convenant gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over o.a. bouw- en peilhoogte van het appartementencomplex, indeling balkons, en erfafscheiding. Ook aan deze privaatrechtelijke afspraken wordt in het aangepaste bestemmingsplan bij de vaststelling op hoofdlijnen tegemoet gekomen aan de zienswijzen uit de buurt door publiekrechtelijke borging in de regels en verbeelding. Het convenant is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Samengevat heeft de buurt ingesproken, initiatiefnemer heeft zorgvuldig afgewogen aanpassingen doorgevoerd en heeft extra inspanningen verricht om goed te informer, delen en reageren over het aangepaste plan en met die reacties is ook wat gedaan. Dat dit niet in alle gevallen tot inwilliging van reacties heeft geleid, betekent niet dat de raad geen besluit kan nemen over het bestemmingsplan.



Het is nu aan uw raad om over de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan te besluiten in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Draagvlak en besluitvorming Raad

Het college heeft zorgvuldig toegezien op het proces voor de dialoog met de buurt.

Voor zover er bij bewoners de opvatting bestaat dat er geen maatschappelijk draagvlak zou bestaan voor dit plan, heeft de Raad van State al in eerdere uitspraken overwogen dat dit niet betekent dat een bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Alleen de omstandigheid dat draagvlak zou ontbreken, kan geen dragend argument zijn voor het weigeren van planologische medewerking. (AbRS 18-12-2019 ECLI:NL:RVS:2019:4209). Met andere woorden : er hoeft geen volledig draagvlak te zijn uit de buurt om een (gewijzigd) bestemmingsplan te kunnen vaststellen.

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

De raad mag bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, bijvoorbeeld naar aanleiding van ingediende zienswijzen. Alleen als de afwijkingen van het ontwerpbestemmingsplan naar aard en omvang zo groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dan moet de wettelijke procedure opnieuw worden doorlopen. (zie uitspraak AbRS 26-7-2023 nr. 202108179/1/R3 r.o.7.4).

In dit geval voor het nu ter besluitvorming aan uw raad aangeboden bestemmingsplan Kerkstraat 14-16 Haps is de wijziging van het architectonische schetsontwerp vertaald in het nieuwe beeldkwaliteitsplan naar aard, omvang en bouwmassa ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan niet dermate gewijzigd dat het gaat om een wezenlijk ander bestemmingsplan.

Het architectonisch ontwerp in het beeldkwaliteitsplan is wel aangepast.

Dit geldt ook voor de regels, verbeelding en toelichting die zijn aangescherpt en waaraan voorwaardelijke verplichtingen zijn gekoppeld ter waarborging van de belangen en de zienswijzen uit de buurt.

Het is aan de raad om de individuele belangen te wegen tegen het algemene ruimtelijke belang van een evenwichtige en goede ruimtelijke ordening op de locatie Kerkstraat 14-16 Haps.

Aan deze Nota en de daarin opgenomen weging van belangen is voor de raad een zorgvuldige voorbereiding vooraf gegaan die besluitvorming door uw raad niet in de weg staat.

Samenvatting zienswijzen op onderwerp:

De ingediende zienswijzen laten zich op onderwerp als volgt samenvatten :

1. Privacybelemmering, uitzicht en inkijk
2. Omgevingsdialoog onzorgvuldig
3. Goot- en nokhoogte en bouwpeil
4. Zichtveld, geluidsoverlast en schaduwwerking
5. Instandhouding en borging groen



6. Inpandige- en uitpandige balkons en dakterrassen
7. Afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden
8. Geen aanvulling met dakkapellen of dakramen
9. Aantal wooneenheden
10. Parkeernorm

3.3.1. Inhoudelijke beoordeling zienswijzen op thema

Randvoorwaarden woningbouw locatie Kerkstraat 14-16 Haps

Structuurvisie Cuijk 2030

De Structuurvisie is vastgesteld door de raad op 25 september 2017 en geeft ambitie, richting en koers aan de mogelijke ruimtelijke inrichting van de gemeente voor de nabije toekomst.

Uitgangspunten vanuit de Structuurvisie voor Haps zijn o.a. :

- Inbreiden/transformeren;
- Vergroenen in het kader van klimaatadaptatie en hittestress;
- Toekomstbestendige woningen bouwen;
- Versterken en behouden zichtlijnen naar landschap

Masterplan Wonen Haps

In navolging van de Structuurvisie Cuijk 2030 (vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Cuijk op 25 september 2017) is door het college op 2 november 2021 het Masterplan Wonen Haps vastgesteld. Voor ieder dorp is er een Masterplan vastgesteld.

Het schetst op welke wijze Haps zich in de komende tien jaren kan ontwikkelen op het gebied van wonen. Doel is om een woningbestand te bereiken met passende woningen voor alle behoeftes met speciale aandacht voor starters en senioren. Duurzaamheid en kwaliteit zijn belangrijke uitgangspunten met oog voor de leefbaarheid van de kern.

Voor het dorpshart van Haps is de ruimtelijke opgave : versterking van de centrumfunctie.

Als potentiële woningbouwlocatie is o.a. de locatie Kerkstraat 14-16 (Drukkerij Weemen) aangewezen als transformatielocatie van werken naar wonen passend in de stedenbouwkundige structuur.



Visiekaart Masterplan

C = potentiële woningbouwlocatie Weemen, Kerkstraat 14-16

Aandachtspunten bij uitwerking zijn :

- Nieuwe bebouwing moet passend zijn in de ruimtelijke structuur van Haps
- Ontwikkelingen zijn kleinschalig en worden in samenhang opgericht
- Transformatie van gebouwen heeft voorkeur ten opzichte van invulling open groene ruimtes
- Rekening wordt gehouden met het karakter van het landschap
- Ontwikkelingen vallen binnen de grenzen van de verordening Ruimte
- Er is ruimte voor bijzondere bouwmethoden
- aandacht voor een veilige ontsluiting, voldoende parkeergelegenheid en een groene landschappelijke inrichting omzoming van ontwikkelingen
- Ontwikkelingen dragen bij aan de versterking van de leefbaarheid van het dorp

Stedenbouwkundige randvoorwaarden locatie Weemen (Kerkstraat 14-16)

De gemeente heeft stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld aan het architectonische schetsontwerp en het beeldkwaliteitsplan.

Binnen deze kaders is de goedkeuring van het aangepaste beeldkwaliteitsplan tot stand gekomen :

- de Bouwmassa is voorstelbaar, het pand vormt nu meer één geheel en door verspringen van de bouwmassa/kaprichingen oogt het niet als een massaal blok.
- De verwijzing naar een kloosterensemble is herkenbaar.
- Stedenbouw adviseert om het geheel in één kleurtoon te houden en niet te veel diversiteit in kleurnuances in baksteen te gebruiken
- De verspringing in voorgevelrooilijn is voorstelbaar
- Het ontwerp past binnen het dorpse karakter van Haps



- De traditionele kapvormen zorgen voor een rustig ensemble van het gebouw
- Door de geleding in massa, verschillende bouwdelen en geleding van de gevel oogt het complex als een ensemble van panden met kloosterkarakter

Beoordeling zienswijzen op onderwerp / thema

3.3.2. Privacybelemmering, uitzicht en inkijk

Overwegingen

Het te wijzigen bestemmingsplan (met als uitgangspunt het aangepaste beeldkwaliteitsplan met daarin opgenomen aangepaste architectonische schetsontwerp) maakt het mogelijk om primair 14 appartementen c.a. te bouwen in de kern van Haps in een bouwvlak georiënteerd op de Kerkstraat in twee maximale goothoogten van 8 en 11 meter en twee maximale nokhoogten van 11 en 14,5 meter.

Vanuit appartementen op de verdiepingen is daarbij inkijk mogelijk in tuinen en woningen van (aangrenzende) omwonenden.

De Raad van State heeft in eerdere uitspraken overwogen (o.a. uitspraak 24 februari 2016; [ECLI:NL:RVS:2016:490](#)), dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving (in een kern van een dorp en stad) een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent is, met andere woorden : wonen in een centrum brengt hinder met zich mee in de vorm van geluid van burens, en inkijsmogelijkheden die invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Daarbij is het afstand- en zichtcriterium en de ruimtelijke uitstraling relevant bij de vraag in welke mate die belemmering onevenredig is (zie o.a. AbRS 21 januari 2015, nr. 201401603/1/A1).

De Raad van State oordeelde eerder dat bij een afstand van 41 meter en meer er geen waardeverminderende privacyaantasting meer kan ontstaan. (AbRS 27-4-2011 nr. 201007502/1/H2, LJN: BQ 2627).

De Afdeling vond dat bij die afstand geen sprake meer kon zijn van een gesteld gevoel van onvrijheid. Hierbij dient die afstand te worden gemeten vanaf de gevel van een bestaande woning tot het nieuwe bouwvlak.

Feitelijk voor de locatie Kerkstraat 14-16 : met betrekking tot woningen aan de Burg. Moorenstraat varieert de afstand van 45 tot 50 meter, aan het Marijkeplein ongeveer 40 meter, Kerkstraat 16a,b ongeveer 20 meter en Kerkstraat 12 : 37 meter en Raadhuisplein ongeveer 35 meter.

Bij enkele woningen is de kans op privacybelemmering en inkijk reëel, maar vanuit ruimtelijke overwegingen niet zodanig onevenredig bezwarend dat het woningbouw binnen het beleid van de gemeente en de stedenbouwkundige randvoorwaarden in de weg zou moeten staan.

Privacybelemmering en inkijk zijn ook schadefactoren die invloed kunnen hebben op de waarde van aangrenzend onroerend goed. Dit wordt ook wel indirecte planschade (nadeelcompensatie) genoemd.



In de huidige Omgevingswet heet dit nu nadeelcompensatie waarop appellanten een beroep kunnen doen bij de gemeente en bij de gemeente een aanvraag kunnen indienen tot schadevergoeding.

Op het aanvragen van schadevergoeding veroorzaakt door een bestemmingsplan dat als ontwerp ter inzage is gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, blijft het oude recht van toepassing tot 5 jaar ná van kracht worden van dat bestemmingsplan (art.4.19 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet).

De gemeente heeft een procedureverordening Nadeelcompensatie waarin staat hoe een aanvraag om nadeelcompensatie moet worden beoordeeld. Een onafhankelijke commissie adviseert het college daarover en adviseert en taxeert over de eventuele waardevermindering door privacybelemmering en beperking van woongenot.

Dit geldt ook voor de zienswijze : Uitzicht-belemmering.

Bij uitzicht dient volgens vaste jurisprudentie in het algemeen sprake te zijn van een verlies van waardebepalend uitzicht en een substantiële toename van bouwhoogte en/of bouwmassa waarbij de ligging en afstand tussen nieuwe bebouwing en een woning van belang is.

In de kern van Haps is naar mening van het college in redelijkheid – anders dan wonen aan de rand van een dorp of stad met uitzicht over landelijk gebied - geen sprake van waardebepalend uitzicht voor omwonenden.

Deze zienswijze wordt gedeeltelijk ongegrond geacht maar heeft wel geleid tot aanpassing van de verbeelding en regels ten opzichte van het ter inzage gelegen ontwerp-bestemmingsplan.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is **wel** aangepast ten aanzien van de maatvoeringen.

- Op de verbeelding is de omvang van het bouwvlak (gemengd) GD verkleind.
- De goothoogte binnen het centrale gestippelde gedeelte van het bouwvlak GD is teruggebracht naar maximaal 11 meter en de maximale bouwhoogte is gehandhaafd op 14,5 meter.
- Buiten het gestippelde gedeelte binnen het bouwvlak GD is de goothoogte gehandhaafd op maximaal 8 meter en maximale bouwhoogte op 11 meter.

3.3.3. Zienswijze Omgevingsdialoog onzorgvuldig

Overwegingen

Zoals beschreven in de inleiding 3.2 hebben er meerdere nieuwe omgevingsdialogen plaatsgevonden met de buurt over een aangepast architectonisch ontwerp en beeldkwaliteitsplan. Verwezen wordt naar de verslagen die als bijlagen bij dit raadsvoorstel zijn gevoegd.

Ook individueel is door initiatiefnemer en gemeente op verzoek met meerdere omwonenden gesproken over privacy-beschermende maatregelen en



groeninrichting / beplanting en de juridische borging daarvan in het bestemmingsplan.

De oorspronkelijke omgevingsdialoog was onzorgvuldig en is opnieuw gevoerd met de buurt en heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Deze zienswijze is gegrond.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is **wel** aangepast.

3.3.4. Zienswijze Goot- en nokhoogte en bouwpeil

Overwegingen:

Verwezen wordt naar de motivering en aanpassing bestemmingsplan onder 3.3.1 en 3.3.2.

Deze zienswijze wordt ongegrond geacht doch heeft wel geleid tot ambtelijke aanpassing van de verbeelding en regels ten opzichte van het ter inzage gelegen ontwerp-bestemmingsplan.

Voor wat betreft het bouwpeil is in het covenant (art. 1) met de buurt overeengekomen dat de maximale bouwhoogte van het te bouwen appartementencomplex 14,50 meter zijnde 26,10+ NAP bedraagt en de peilhoogte zal worden vastgesteld op 11,60+ NAP.

De publiekrechtelijke doorvertaling hiervan is juridisch geborgd in de regels en verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

Deze zienswijze is **ongegrond**.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is **wel** aangepast als volgt :

1. Op de verbeelding is de omvang van het bouwvlak (gemengd) GD verkleind.
2. De goothoogte binnen het centrale gestippelde gedeelte van het bouwvlak GD is teruggebracht naar maximaal 11 meter en de maximale bouwhoogte is gehandhaafd op 14,5 meter.
3. Buiten het gestippelde gedeelte binnen het bouwvlak GD is de goothoogte gehandhaafd op maximaal 8 meter en maximale bouwhoogte op 11 meter.

3.3.5. Zichtveld, geluidsoverlast en schaduwwerking

Overwegingen:

Voor wat betreft zicht vanuit de beoogde nieuwbouw en te verwachten geluidsoverlast wordt verwezen naar de beoordeling onder 3.3.1.



Wat de schaduwwerking betreft heeft initiatiefnemer een zogenaamd Bezonningsonderzoek laten verrichten over de schaduweffecten van het te bestemmen aangepaste ontwerp op de omliggende omgeving / de buurt. Dit bezonningsonderzoek met toelichting is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

De Raad van State heeft zich eerder (o.a. 6 maart 2019, nr. 201802672/1/R3) op het standpunt gesteld dat een beperkte schaduwhinder buiten de zomerperiode in een centrum dorpse- of stedelijke omgeving aanvaardbaar is en niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Het bezonningsonderzoek (Tekeningen en Toelichting) voor het bestemmingsplan Kerkstraat 14-16 Haps bevestigt dat geen sprake is van onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat vanwege beperking van bezonning en schaduwwerking. Daarnaast is er ook geen aanleiding bij het college om de onderzoeksmethode over de effecten van schaduw in twijfel te trekken. Appellanten hebben geen contra-rapportage van een deskundige overlegt waaruit volgt dat het uitgevoerde bezonningsonderzoek niet zou voldoen aan de vereiste richtlijnen.

Wat de vrees voor schaduwwerking op omliggende zonnepanelen betreft, het volgende.

Het bezonningsonderzoek geeft er geen aanleiding toe dat het plan leidt tot wezenlijk meer schaduwwerking op zonnepanelen voor omwonenden.

Die vrees is onterecht.

Appellanten hebben niet inzichtelijk gemaakt met een deskundigen-rapport dat een mogelijk beperkte extra schaduwwerking als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan zal leiden tot een wezenlijk rendementsverlies van zonnepanelen.

Voor zover appellanten / omwonenden van mening blijven dat schaduwwerking of bezonning zou leiden tot waardevermindering van hun onroerend goed, dan kan zoals eerder beschreven – na besluitvorming door de raad - een beroep worden gedaan op aanvragen van nadeelcompensatie (voorheen planschade).

Deze zienswijze is **ongegrond**.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is **niet** aangepast.

3.3.6. Instandhouding en borging groen

Overwegingen:

Voor het omliggende parkeerterrein, en de groeninrichting als onderdeel van het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer een Beplantingsplan opgesteld dat is goedgekeurd.

Dit Beplantingsplan is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.



In de planregels en op de verbeelding is de uitvoering en instandhouding van het Beplantingsplan juridisch in het bestemmingsplan geborgd middels voorwaardelijke verplichting.

Ook in de met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk) is juridisch geborgd dat initiatiefnemer de landschappelijke c.q. erfinpassing binnen 1 jaar uitvoert en nadat deze is aangelegd moet beheren en in stand houden.

Deze zienswijze achten wij **gegrond**.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is **wel** aangepast.

- Art. 3.4 Voorwaardelijke verplichting wordt als volgt aangepast :
De erfbeplanting zoals opgenomen in de bijlage Beplantingsplan dient binnen één jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te zijn gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden.
- Op de Verbeelding wordt de nadere aanduiding “voorwaardelijke verplichting erfbeplanting” opgenomen / aangeduid.

3.3.7. Inpandige en uitpandige balkons en dakterrassen

Overwegingen

Vanuit dakterrassen of balkon kan ook privacy-belemmering optreden.

In de dialoog met de buurt aan de Noord Oostzijde op 15 augustus 2024 (Verslag Omgevingsdialoog) is toegezegd dat het toekomstige gebouw aan de noord- en oostzijde geen inpandige- en uitpandige balkons en dakterrassen zal krijgen, die uitzicht kunnen bieden in aangrenzende tuinen en woningen van buurtbewoners.

Aan de regels wordt daarom een nieuw gebruiksverbod toegevoegd in art. 3.4.2 (strijdig gebruik) om aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Deze zienswijze is **gegrond**.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is **wel** aangepast, als volgt:

- Artikel 3.4.2 wordt toegevoegd als volgt : “onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het verblijven op dakvlakken en daktuinen en op balkons aan de oostzijde van het hoofdgebouw”.

3.3.8. Afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

Overweging

Het is niet ongebruikelijk om in een bestemmingsplan afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden op te nemen in het belang van een goede ruimtelijke



ordering. Deze bepalen in hoge mate de flexibiliteit bij onvoorziene omstandigheden bij de uitvoering van de bouw.

Het toelaten van die afwijkingen of wijzigingen is ook alleen dan mogelijk als aan de in de regels gestelde voorwaarden is voldaan. Deze voorwaarden waarborgen een nieuwe belangenafweging ten aanzien van bijvoorbeeld gebruiksmogelijkheden voor aangrenzende gronden.

Een procedure voor afwijken of wijzigen is dan ook met voldoende waarborgen omkleed mits belangen van naburige eigenaren niet onevenredig worden geschaad en geeft in de beoordeling een nieuwe rechtsbescherming voor omwonenden.

Dat geldt ook voor ondergeschikte bouwdelen en zoals opgenomen in art. 6.2 van de regels.

Deze zienswijze wordt **ongegrond** geacht.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is **niet** aangepast.

3.3.9. Latere dakkapellen en dakramen

Overwegingen

Eventuele latere aanvragen voor toevoeging van dakkapellen of dakramen is onderhevig aan de dan geldende wetgeving voor bouwen op grond van de Omgevingswet en aanverwante regelgeving voor o.a. vergunningvrij bouwen. Daarbij is publiekrechtelijk ook de toetsing van belang aan het door de raad vast te stellen beeldkwaliteitsplan dat als welstandskader dient.

Privaatrechtelijk zijn kopers gebonden aan het gesloten convenant en hun koopovereenkomst en daarin opgenomen bepalingen die beperkingen opleggen voor bouwwerkzaamheden aan hun appartement uit hoofde van de Vereniging van Eigenaren waar de bewoners lid van worden. De gemeente is geen partij geweest in die privaatrechtelijke afspraken.

Zoals eerder gesteld zijn de convenant-afspraken op hoofdlijnen publiekrechtelijk juridisch doorvertaald en geborgd in het bestemmingsplan. Publiekrechtelijk is er geen wettelijke grondslag voor een verbodsbepaling in het bestemmingsplan om latere dakkapellen of dakramen juridisch te verbieden, anders dan uit de toetsing op basis van het beeldkwaliteitsplan (welstandstoets) en wetgeving op basis van vergunningvrij bouwen.

Deze zienswijze is ongegrond.

Verwerking bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt **niet** aangepast.



3.3.10. Aantal wooneenheden en ontwerp-verbeelding

Overwegingen

Op de ter inzage gelegde ontwerp-verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat 14-16 is abusievelijk een aanduiding Maatvoering “maximum aantal wooneenheden 17” opgenomen.

Dit betreft een omissie.

Deze aanduiding kan vervallen nu in de regels art. 3.2.1 onder b van het bestemmingsplan het maximum aantal wooneenheden is bepaald op niet meer dan 14.

In artikel 3.5 van de regels is onder gestelde voorwaarden een afwijkingmogelijkheid voor het college opgenomen voor maximaal 17 wooneenheden.

Deze zienswijze is gegrond.

Verwerking bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is wel aangepast als volgt :

- Op de verbeelding wordt de aanduiding Maatvoering, maximum aantal wooneenheden met het cijfer “17” verwijderd.

3.3.11. Parkeernorm

Uitgaande van 3 beoogde scenario's voor bouwen en gebruik van de beoogde bebouwing volgens het bestemmingsplan, is de parkeer-eis door de gemeente herberekend op basis van de Nota parkeernormen.

Daarbij is uitgegaan van planmaximalisatie hetgeen betekent dat is herberekend op basis van worst case scenario (maximale meest ongunstige invulling).

- Scenario 1 :

14 appartementen op de verdieping (4 sociale huur, 2 goedkope koop, 4 betaalbare koop, en 4 dure koop);

Begane grond : gezondheidscentrum : 6 behandelkamers

Horeca en/of detailhandel max. 100 m2 (met dien verstande dat in de regels wordt opgenomen dat detailhandel niet bepalend mag zijn voor het parkeren)

Kantoor zonder balie : max. 250 m2

- Scenario 2:

14 koopappartementen op de verdieping (4 sociale huur, 2 goedkope koop, 4 betaalbare koop, en 4 dure koop);

Begane grond : gezondheidscentrum : 9 behandelkamers (=3 extra behandelkamers)

Geen horeca en geen kantoor

- Scenario 3:

14 koopappartementen op de verdieping (4 sociale huur, 2 goedkope koop, 4 betaalbare koop, en 4 dure koop);

Hele begane grond : 3 extra appartementen (= totaal dus 17 appartementen in hele gebouw)

Geen gezondheidscentrum, geen horeca en geen kantoor.



De parkeerparagraaf in de Toelichting van het bestemmingsplan is aangepast aan het advies vanuit afdeling Civiel & Verkeer. Bij de Toelichting hoort de bijlage Parkeerberekening die is goedgekeurd door de gemeente. Voor alle 3 de opties voor invulling van het programma kan voldaan worden aan de auto- en fietsparkeervraag.

Let wel : toetsing aan de parkeernormen van de gemeente vindt pas plaats bij aanvraag van de Omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruik. Op dat moment is het bestemmingsplan juridisch gezien kaderscheppend / toetsingskader en bindend voor de parkeer-eis : er moeten toetsbare regels zijn opgenomen die de norm stellen. De Toelichting op het bestemmingsplan geeft deze uitleg en geeft inzicht in de parkeerberekening (bijlage bij de Toelichting).

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de parkeer-regels opgenomen in art. 3.1 sub i (op de bestemming “Gemengd” mogen parkeervoorzieningen worden aangelegd) en overige regels in art. 12.2 “Parkeerregels”. Deze regels zijn toetsbaar bij een bouwvergunning-aanvraag (Omgevingsvergunning) voor bouwen en gebruik en eventuele afwijkingen. De herberekening – gebaseerd op de Nota parkeernormen 2023 van de gemeente Land van Cuijk - op basis van de 3 scenario’s laat zien dat voldaan kan worden aan de parkeer-eis voor auto en fiets. Initiatiefnemer zal uiteindelijk bij het in te dienen bouwplan voor de gebouwen moeten aantonen dat voldaan wordt aan de dan geldende norm.

Afwijken parkeernorm

Uit de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan bleek inderdaad dat de voorziene parkeerplaatsen aan het Marijkeplein niet volledig op eigen terrein zijn gesitueerd. De bestaande parkeerplaatsen aan het Marijkeplein liggen al jaren gedeeltelijk op gemeentegrond.

De Nota parkeernormen 2023 gemeente land van Cuijk voorziet in paragraaf 3.3.5 in de mogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders om onder voorwaarden af te wijken van de parkeer-eis.

Bij de Omgevingsaanvraag voor de activiteit bouwen moet initiatiefnemer onderbouwen met berekeningen dat het college gebruik kan maken van de afwijkmogelijkheid.

Het college weegt de zwaarwegende belangen en onderliggende motivatie van initiatiefnemer tegen elkaar af. Daarbij kan ook worden meegewogen dat het in redelijkheid onmogelijk en onwenselijk is om te voldoen aan de parkeer-eis voor parkeren op eigen terrein.

Die afweging vindt dus plaats bij vergunningverlening.

Deze zienswijze is **ongegrond**.

Verwerking bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is echter wel aangepast als volgt :

- in de planregels is het bouwverbod, opgenomen in art. 12.2.1 geschrapt wegens strijd met actuele jurisprudentie;



- De Toelichting op het bestemmingsplan is onder paragraaf 4.4 aangepast en de bijlage Parkeerberekening is herzien.

Samenvatting overzicht wijzigingen op grond van de zienswijzen :

Aanpassing regels :

1. Art. 3.4 Voorwaardelijke verplichting wordt als volgt aangepast :
De erfbeplanting zoals opgenomen in de bijlage Beplantingsplan dient binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te zijn gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden.
Op de Verbeelding wordt de nadere aanduiding “voorwaardelijke verplichting erfbeplanting” opgenomen / aangeduid
2. Artikel 3.4.2. wordt toegevoegd als volgt : “onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het verblijven op dakvlakken en daktuinen en op balkons aan de oostzijde van gebouwen”.
3. artikel 12.2.1 (bouwverbod) van de regels wordt geschrapt;

Aanpassing Toelichting : (niet juridisch bindend)

1. De toelichting wordt tekstueel (o.a. paragraaf 4.4. ten aanzien van parkeren) en bijbehorende afbeeldingen in overeenstemming gebracht met de hier opgenomen (ambtshalve) wijzigingen.
2. De Bijlage Parkeerberekening is herzien;

Aanpassing verbeelding :

4. Op de verbeelding is de omvang van het bouwvlak (gemengd) GD verkleind.
5. De goothoogte binnen het centrale gestippelde gedeelte van het bouwvlak GD is teruggebracht naar maximaal 11 meter en de maximale bouwhoogte is gehandhaafd op 14,5 meter.
6. Buiten het gestippelde gedeelte binnen het bouwvlak GD is de goothoogte gehandhaafd op maximaal 8 meter en maximale bouwhoogte op 11 meter.
7. Op de Verbeelding wordt de nadere aanduiding “voorwaardelijke verplichting erfbeplanting” opgenomen / aangeduid.
8. Op de verbeelding wordt de aanduiding Maatvoering, maximum aantal wooneenheden met het cijfer “17” verwijderd.

1. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn **wel** amtsshalve wijzigingen aangebracht :

1. Aan art. 3.4.1 wordt een nieuw lid c. toegevoegd : gebruik van de gronden en bouwwerken conform de bestemmingsomschrijving van art. 3.1 is uitsluitend toegestaan als de waterberging conform goedgekeurd waterbergings- en infiltratiesysteem binnen één jaar na



vergunningverlening (Omgevingsvergunning) nieuwbouw is aangelegd en in stand wordt gehouden;

2. Het bouwverbod opgenomen in art. 4.2.3. wordt geschrapt (wegens strijd met actuele jurisprudentie)
3. Aan art. 4 wordt de volgende voorwaardelijke verplichting voor archeologisch proefsleuvenonderzoek (art. 4.2.4.) opgenomen :
Op de gronden met de bestemming 'Waarde-archeologie 3' is het bouwen van de gronden uitsluitend toegestaan indien archeologisch proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit gesteld kan worden dat er geen sprake is van aantasting aan de archeologische waarden in de grond.

2. Conclusie

Het bestemmingsplan Kerkstraat 14-16, Haps met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPHaKerkstraat1416-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld:

Bijlagen

- *Zienswijzen 1 tot en met 18 (geanonimiseerd) bij raadsvoorstel*
- *Aanvullende motivering zienswijzen d.d. 5 oktober 2024*