

Raadsbesluit

Categorie : Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp : Bestemmingsplan Haps, Sint Hubertseweg naast nr. 10
Nummer raadsbesluit : RIS 2022-R-59
Agendapunt raad : 12

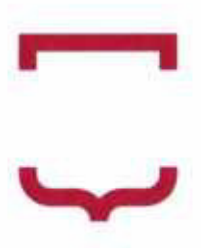
De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 februari 2022;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Haps, Sint Hubertseweg naast nr. 10';
2. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met het voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in de bij dit besluit horende 'Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Haps, Sint Hubertseweg naast nr. 10';
dit met inachtneming van de volgende aanpassing van de Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Haps, Sint Hubertseweg naast nr. 10 (bijlage a):
 - op blz. 4 onder het kopje planregels, tweede aandachtspunt, de definitie van 'Groene erfafscheiding' als volgt te wijzigen: '1.40. Groene erfafscheiding: ondoorzichtige erfafscheiding die geheel bestaat uit gebiedseigen struiken, die voor een deel wintergroen, bloemrijk en besdragend zijn.';
 - de bij de Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Haps, Sint Hubertseweg naast nr. 10 horende verbeelding met aanduiding groene erfafscheiding (bijlage d) als volgt te wijzigen: het vlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - groene erfafscheiding' (sw-gea) wordt verlengd tot aan de voorste perceelgrens op de verbeelding, zoals in rood aangegeven op de bij dit amendement gevoegde bijlage Verbeelding bestemmingsplan Haps, Sint Hubertseweg naast nr. 10 d.d. 6 april 2022;
3. het bestemmingsplan 'Haps, Sint Hubertseweg naast nr. 10' met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPHaStHubertsewg10-VA01 vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen, zoals opgenomen in de onder 2 genoemde 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Haps, Sint Hubertseweg naast nr. 10';
4. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden, maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.



Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk
in zijn openbare vergadering van 7 april 2022.

De griffier,

A blue ink signature consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Richard van der Weegen

De voorzitter,

A black ink signature in a cursive style, starting with a large 'W' and ending with a long horizontal stroke.

Wim Hillenaar

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Haps, Sint Hubertseweg naast nr. 10 (versie 7-4-2022)

1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Haps, Sint Hubertseweg naast nr. 10' maakt het bouwen van een nieuwe woning met bijhorende bijgebouw(en) mogelijk. Het betreffende perceel ligt tussen de woningen aan de Sint Hubertseweg 8 en 10 in Haps en is kadastraal bekend als Cuijk sectie L, nummer 1501.

2. Publicatie terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Haps, Sint Hubertseweg naast nr. 10' met de bijbehorende stukken heeft overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening zes weken ter inzage gelegen: van woensdag 27 oktober tot en met dinsdag 7 december 2021. De terinzagelegging is op 26 oktober 2021 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officiëlebebekendmakingen.nl. In de publicatie is aangegeven dat eenieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

3. Ingekomen zienswijzen

Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en daarmee ontvankelijk. Bijlage 1 geeft een overzicht van de binnengekomen zienswijzen: deze zijn geanonimiseerd. Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

1. Zienswijze 1

- a. Indiener vraagt namens zijn cliënt - wiens woning en tuin grenst aan het perceel - om verplaatsing van het bouwvlak in de richting van de openbare weg. Volgens zijn cliënt wordt het woongenot aangetast doordat er bomen worden gerooid en wordt de privacy aangetast bij de bouw van de nieuwe woning. Aangegeven wordt dat de roekenkolonie al twee jaar niet meer aanwezig is en het dus mogelijk is om het bouwvlak te verplaatsen.
- b. Indiener geeft verder aan dat veel bos en bosschage verloren gaat, hetgeen niet strookt met de gemeentelijke visies, waaronder het landschappelijk inpassingsplan dat nog deel uitmaakte van het voorontwerpbestemmingsplan en het Landschapsontwikkelingsplan Cuijk 2011-2021, Groenbeleidsplan 2013-2022, het bomenstructuur- en beleidsplan, groenstructuurplan van de gemeente. Om inkijk in de woning en tuin van cliënt te voorkomen is een afschermdende groenstrook met veel groenblijvende heesters nodig. Verzocht wordt deze groenstrook met een voorwaardelijke verplichting vast te leggen in de regels met verwijzing naar een beplantingsplan.

Antwoord gemeente:

- a. De roekenkolonie bevindt zich in de bomenopstand. Soms kan het voorkomen dat door een storm de nesten uit de bomen vallen. Veelal komen de roeken dan terug om vervolgens weer nieuwe nesten in dezelfde bomen terug te bouwen. De afgelopen jaren heeft dat ook specifiek voor deze locatie plaatsgevonden. De populatie is nu niet meer zo groot als in 2016, maar volgens de openbare telgegevens van de lokale vogelwerkgroep zijn er jaarlijks nog steeds diverse groepen nesten aanwezig in het bosperceel (in de jaren 2018, 2019, 2020 en 2021). Op waarneming.nl is op 20 april 2021 bijvoorbeeld een melding gemaakt dat in de bomen op het perceel nog roeken zijn waargenomen met 6 bezette nesten ([zie onder de volgende link: nesten roeken Haps](#)). De

aanname in de zienswijze dat er geen roeken meer nestelen lijkt daarmee niet correct te zijn. Ook kunnen de roeken na een periode van afwezigheid weer terugkomen. De bescherming van de nesten in het bestemmingsplan dient daarom te worden gehandhaafd en het bouwvlak kan daarmee niet worden opgeschoven.

- b. Voorgesteld wordt een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan: het gebruik van de woning wordt daarbij gekoppeld aan de aanleg en instandhouding van een groene erfafscheiding met een hoogte van 2 meter. Dit om tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen over de wenselijkheid van een groene afscheiding tussen het nieuwe perceel en de omliggende percelen met bestaande woningen. Ook wordt zodoende de inkijk in – alsmede vanuit - de omliggende tuinen voorkomen en de privacy gerespecteerd.

2. Zienswijze 2

- a. Indieners geven aan vast te willen houden aan het landschappelijk inpassingsplan d.d. januari 2018 dat was opgenomen bij het voorontwerpbestemmingsplan dat in 2019 ter inzage heeft gelegen. Zij willen vasthouden aan het gestelde in deze plannen en dat er opgenomen wordt dat er een landhuis (met uitstraling van een villa) wordt gebouwd vergelijkbaar met hun woonhuis met maximaal 1,5 bouwlaag met kap.

Antwoord gemeente:

- a. De stelling dat in het landschappelijk inpassingsplan de hoogte van de nieuw te bouwen woning wordt vastgelegd is niet juist. Ook in het voorontwerpbestemmingsplan (ter inzage gelegd in december 2018) is in de planregels voor de nieuw te bouwen woning een goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Om toch tegemoet te komen aan de zienswijzen wordt voorgesteld een lagere goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan op te nemen: een maximale goothoogte van 5,5 meter en maximale bouwhoogte van 9 meter. Zie verder antwoord bij zienswijze 1 onder b.

3. Zienswijze 3

- a. Indieners eisen dat de nieuwbouw op 10 meter van de grens van hun perceel komt te liggen. Indieners geven aan dat door toepassing van de algemene afwijkingsbevoegdheid (artikel 8 van de planregels) het bouwvlak dat op circa 9 meter van hun perceel ligt nog verder verschoven kan worden in de richting van hun perceel.
- b. Indieners eisen dat de regels blijven gelden uit het landschappelijk inpassingsplan dat nog onderdeel uitmaakte van het voorontwerpplan. Daarin stond dat een landhuis (met uitstraling van een villa) zou worden gebouwd met maximaal 1,5 bouwlaag met kap en een maximale nokhoogte van 9 meter.
- c. In het landschappelijk inpassingsplan stond verder dat er rondom een groenstrook met struiken zou komen. Indieners willen dat er een groenstrook met een breedte van minimaal 3 meter wordt opgenomen met beplanting die inkijk in hun tuin zal voorkomen.
- d. Indieners willen verder dat in de regels opgenomen wordt dat een bijgebouw op minimaal 3 meter van hun erfgrans mag worden gebouwd.

Antwoord gemeente:

- a. De algemene afwijkingsbevoegdheid in artikel 8 heeft geen betrekking op de ligging van het bouwvlak, maar op de in het bestemmingsplan opgenomen hoogtematen en percentages. Zie verder antwoord bij zienswijze 1 onder a.
- b. Zie antwoord bij zienswijze 2 onder a.
- c. Zie antwoord bij zienswijze 1 onder b.

- d. Er bestaat altijd de mogelijkheid om op het achtererfgebied vergunningvrije bouwwerken, zoals een bijgebouw, op te richten. Een bouwverbod opnemen heeft dus weinig zin en is ook niet gebruikelijk in deze situatie. Het voorstel is wel om een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen die de aanleg en instandhouding van een groene erfafscheiding koppelt aan het woongebruik. Eventuele nieuw op te richten gebouwen en bouwwerken worden hierdoor afgeschermd ten opzichte van de omliggende tuinen.

4. Zienswijze 4

- a. Indiener geeft namens cliënten aan het niet eens te zijn met de voorgenomen bouw van een woning. Het toevoegen van een bouwvlak van 270 m², waarbinnen 10 meter hoog bebouwd mag worden, leidt tot een forse aantasting van het woon- en leefgenot van cliënten. Vanuit de voorziene woning zal inkijk zijn in de woning en tuin van cliënten; hun privacy zal aldus flink worden aangetast.
- b. In het voorontwerpbestemmingsplan was nog een voorwaardelijke regel opgenomen m.b.t. het landschappelijk inpassingsplan. Voor cliënten is de landschappelijke inpassing, zeker wat betreft de afscheiding met hun perceel, van groot belang. Cliënten verzoeken dan ook om in de planregels juridisch te borgen dat het landschappelijk inpassingsplan wordt uitgevoerd; dit zeker wat betreft een afscheiding van 5 meter breed met gebiedseigen wintergroene beplanting/ struiken met het perceel van cliënten.
- c. Cliënten kunnen zich niet verenigen met een erfafscheiding van 2 meter hoog aan de perceelsgrens met hun perceel (artikel 3.2.2 onder b.3). Zulk een hoge afscheiding zou het bosachtige karakter ter plaatse ernstig geweld aandoen.

Antwoord gemeente:

- a. Zoals de zienswijze zelf al aangeeft, is het aan de gemeenteraad om te beoordelen of er een goede belangenafweging is gemaakt en of de nieuw te bouwen woning past binnen een goede ruimtelijke ordening. De gemeente is van mening dat er op ruimtelijk verantwoorde wijze een nieuwe woning kan worden ingepast op het perceel. Naast de belangen van de huidige bewoners van Haps speelt er ook het belang vanuit de woningbehoefte. Er bestaat een grote vraag naar nieuwe woningen in de gemeente. Op deze locatie kan binnen de bestaande bebouwde kom van Haps voorzien worden in die behoefte. Door de verplichting tot aanleg en instandhouding van een groene erfafscheiding wordt verder grotendeels voorkomen dat er inkijk zal zijn vanuit de nieuwe woning in de tuinen van omliggende woningen.
- b. Zie antwoord bij zienswijze 1 onder b.
- c. Dit is een gebruikelijke planregel voor erfafscheidingen die ook geldt voor alle andere woningen in de omgeving. Er mag bovendien alleen een erfafscheiding van 2 meter hoog worden opgericht op het achtererf: d.w.z. vanaf een denkbeeldige lijn waarin de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen of het verlengde daarvan. In dit geval ligt de voorgevel aan de zijde van het bouwvlak voor hoofdgebouwen die naar de Sint Hubertseweg is gekeerd. Vanaf deze lijn tot aan de weg is sprake van een voorerfsituatie, dus geldt een bouwhoogte voor erfafscheidingen van maximaal 1 meter. Dit is verder in lijn met de mogelijkheid om vergunningvrije erfafscheidingen op te richten op het achtererfgebied. Om inkijk te voorkomen (zie ook onder 4.a) én te komen tot een groene uitstraling van de erfafscheiding is het voorstel om juist een voorwaardelijke verplichting op te nemen tot aanleg en instandhouding van een groene erfafscheiding met een hoogte van 2 meter op een deel van het perceel.

4. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- a. Gelet op de start van de nieuwe gemeente Land van Cuijk wordt voorgesteld om in de inleiding van de toelichting (paragraaf 1.1) aan te geven dat de nieuwe gemeente rechtsopvolger is van de gemeente Cuijk. In de regels leidt dit tot een aanpassing van de regels onder 1.1 en artikel 13 (identificatienummer IMRO en gemeentenaam).
- b. Paragraaf 8.4 wordt aangepast met een verwijzing naar deze Nota van zienswijzen voor wat betreft de binnengekomen zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop.

5. Voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Plantoelichting

- Voorgesteld wordt de tekst in paragraaf 1.1 (Aanleiding voor het bestemmingsplan) aan te vullen met de volgende alinea: 'Het ontwerpbestemmingsplan is nog ter inzage gelegd door de (voormalige) gemeente Cuijk. In de toelichting wordt daarom nog in diverse alinea's verwezen naar de gemeente Cuijk. De raad van de gemeente Land van Cuijk neemt als rechtsopvolger een besluit over de vaststelling.'
- Voorgesteld wordt de tekst in paragraaf 8.4 (verslag zienswijzen) te vervangen door: 'De binnengekomen zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop zijn opgenomen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Haps, Sint Hubertseweg naast nr. 10. Daarin is ook aangegeven in hoeverre deze zienswijzen aanleiding zijn geweest voor wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan. De Nota zienswijzen is als bijlage opgenomen bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.'

Planregels

- Voorgesteld wordt de tekst van artikel 1.1 (plan) te vervangen door: 'het bestemmingsplan Haps, Sint Hubertseweg naast nr 10 met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPHaStHubertsewg10-VA01 van de gemeente Land van Cuijk (svbp2012).'
- Voorgesteld wordt om in artikel 1 onder 1.40 de volgende begripsbepaling toe te voegen: '1.40. Groene erfafscheiding: ondoorzichtige erfafscheiding die geheel bestaat uit gebiedseigen struiken, die voor een deel wintergroen, bloemrijk en besdragend zijn.'
- Vanaf lid 1.40 (gronden) in het ontwerpbestemmingsplan wordt de nummering van de leden in het vastgesteld bestemmingsplan gewijzigd in 1.41 (gronden) t/m 1.85 (zolder).
- Voorgesteld wordt onder 3.2.1 (Bouwregels Gebouwen) de regels onder c en d als volgt te wijzigen: 'c. de goothoogte mag maximaal 5,5 meter zijn; d. de bouwhoogte mag maximaal 9 meter zijn.'
- Voorgesteld wordt onder 3.4 (Specifieke gebruiksregels) een nieuwe regel 3.4.3 toe te voegen: '3.4.3 Voorwaardelijke verplichting groene erfafscheiding
Het gebruik voor de bestemming Wonen conform artikel 3.1 is uitsluitend toegestaan als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – groene erfafscheiding' een groene erfafscheiding met een minimale hoogte van 2 meter is aangelegd en vervolgens in stand wordt gehouden.'
- Voorgesteld wordt in de slotregel (artikel 13) 'Cuijk' te vervangen door 'Land van Cuijk'.

Verbeelding

Voorgesteld wordt de verbeelding als volgt aan te passen (zie ook bijlage 2 met gewijzigde verbeelding):

- Op de verbeelding wordt een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – groene erfafscheiding' opgenomen: ter plaatse van deze aanduiding is in de regels een verplichting tot aanleg en instandhouding van een groene erfafscheiding met een hoogte van 2 meter opgenomen.

- In plaats van Gemeente 'Cuijk' komt de Gemeente 'Land van Cuijk'.
- Het idn wordt gewijzigd in: NL.IMRO.1982.BPHaSthubertsewg10-VA01

6. Conclusie

Met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen onder 5 kan het bestemmingsplan 'Haps, Sint Hubertsewg naast nr. 10' met ID-nummer NL.IMRO.1982.BPHaSthubertesewg10-VA01 worden vastgesteld.

Bijlage(n)

1. Overzicht zienswijzen (geanonimiseerd).
2. Verbeelding na verwerking wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan

Bijlage 1 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan St Hubertseweg 10 - anoniem



Gemeenteraad van Cuijk
Postbus 7
5360 AA GRAVE

Organisatie	
Datum	- 6 DEC. 2021
Zaaknr	
Docnr	

Stichting Achmea Rechtsbijstand
[Redacted]
[Redacted]
Leeuwarden
Telefoon [Redacted]
Fax [Redacted]
[Redacted]
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum
3 december 2021
Onderwerp
zienswijze ontwerpbestemmingsplan Haps, Sint
Hubertseweg naast nr. 10

Ons zaaknummer
R220426983
Uw kenmerk

Behandeld door

Geachte heer, mevrouw,

de heer [Redacted] n Haps, vroeg ons om juridische hulp.

Cliënt is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Haps, Sint Hubertseweg naast nr. 10
U bent voornemens om het bestemmingsplan 'Haps, Sint Hubertseweg naast nr. 10' vast te stellen teneinde het bouwen van een nieuwe woning met bijbehorende bijgebouwen te realiseren.

Cliënt woont direct grenzend aan het plangebied. De woning wordt gerealiseerd op ci. 10 meter afstand van de perceelgrens van cliënt. Door de bebouwing verliest cliënt uitzicht richting het zuiden. Dit plan heeft voor cliënt nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Cliënt is het om de navolgende redenen met het ontwerpbestemmingsplan niet eens.

De situering van het bouwvlak tast het woongenot van cliënt aan

Cliënt heeft jarenlang uitzicht gehad op een bosrijk perceel, welke nu geheel aan karakter verliest door het rooien van bomen. Ook zorgt het plan ervoor dat cliënt privacy verliest. Het bouwvlak in het ontwerpplan laat zien dat er ruimte is om het bouwvlak dichter naar de openbare weg te verplaatsen, waardoor cliënt meer privacy behoudt. In de toelichting bij het ontwerpplan staat de aanleiding voor de huidige situering van het bouwvlak, namelijk: de aanwezigheid van een roekenkolonie. Echter, cliënt stelt dat dit gebaseerd is op verouderde rapporten en onderzoeken. De roeken zijn al twee jaren niet meer gesignaleerd. Het voorontwerp komt uit 2017 en de plannen zijn pas recentelijk weer opgepakt zonder actualisering van de informatie. Nu de roeken niet aanwezig zijn, vervalt de noodzaak van de huidige situering van het bouwvlak. Ook is verplaatsing ruimtelijk wenselijk doordat het bouwvlak en

Rekeningnummer (IBAN) [Redacted]
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van
3 december 2021

Bladnummer
2

uiteindelijk de woning beter in de (rooi)lijn zal komen te staan met de woningen van de naburige percelen. Bezien bovenstaande toelichting, verzoekt cliënt om verplaatsing van het bouwvlak richting de openbare weg.

Het plan gaat voorbij aan de gemeentelijke visie voor het behoud van groen

Uit het plan blijkt dat veel bos en bosschage verloren gaat teneinde een woning te realiseren. Dit strookt niet met de volgende visies en plannen:

Het landschappelijke inpassingsplan uit het ontwerpplan

Hoewel uit de toelichting van het ontwerpplan blijkt dat rekening zal worden gehouden met het boskarakter van het perceel, merkt cliënt op dat inmiddels al meer dan de helft van de bomen zijn gerooid. Dit tot grote teleurstelling van cliënt nu in 3.1 en 3.2 van de toelichting op de planregels duidelijk wordt gesteld dat het bosachtig karakter blijft behouden, zie bijvoorbeeld de zinsnede: 'De natuurlijke uitstraling van de kavel wordt zo veel mogelijk behouden'.

Landschapsontwikkelingsplan Cuijk 2011-2021

Op pagina 42 e.v. blijkt dat moet worden aangesloten op de karakteristieken van het landschap. Voor het onderhavig perceel is het evident dat dit bosachtig is. Een zorgvuldige inpassing is benodigd. Cliënt merkt op dat door het rooien van al 50% van de bomen op het perceel, hieraan voorbij wordt gegaan. Temeer, nu de bomen zijn gerooid vooruitlopend op vaststelling van het definitieve bestemmingsplan en waarbij sprake is van handelen zonder actuele informatie.

Het Groenbeleidsplan 2013-2022, het bomenstructuur- en beleidsplan, het Groenstructuurplan 'Groen voor iedereen'

Bovengenoemde plannen laten eenzelfde beeld zien: de wens van de gemeente om groen te behouden. In dit kader is het volgens cliënt onnavolgbaar waarom bijna een volledig perceel aan bomen wordt gerooid.

Bezien de hiervoor opgenomen visies en rapporten sluit het ontwerpbestemmingsplan hier niet op aan. Cliënt verzoekt u om hiermee rekening te houden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Door dit plan is inkijs in de woning en tuin van cliënt mogelijk

Het behoud van het boskarakter is temeer van belang voor de privacybescherming van cliënt. De inkijs maakt een enorme inbreuk op zijn privacy. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Om inkijs te voorkomen is een afschermdende groenstrook met veel groenblijvende

Vervolg op de brief van
3 december 2021

Bladnummer
3

heesters van voldoende hoogte nodig. In ieder geval moeten de bomen tussen het perceel van cliënt en het planperceel behouden blijven teneinde de privacy van cliënt te bewaren.

Wij vragen u met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er zo'n groenstrook komt en/of in stand blijft. En in de planregels te verwijzen naar een beplantingsplan dat als bijlage bij de planregels komt.

Cliënt wil graag met de gemeente meedenken over een andere oplossing

Mijn cliënt is bereid af te zien van verdere stappen als u met een voorwaardelijke verplichting regelt dat: het bouwvlak dichter naar de openbare weg wordt gesitueerd en het boskarakter behouden blijft (bestaande uit concrete voorschriften voor het behouden van de bomen en bosschage). Cliënt is in beginsel niet tegen het realiseren van een woning, echter wordt nu voorbij gegaan aan het karakter van het perceel en er is niet voldoende rekening gehouden met de privacy.

Cliënt vraagt u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen

In ieder geval vraagt hij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt

U bereikt mij op telefoonnummer [REDACTED]. Mailen kan naar

[REDACTED] Ons zaaknummer is R220426983. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

College van B&W van Cuijk

Postbus 7

5360 AA Grave

26-11-2021

Organisatie	
Datum	- 2 DEC. 2021
Zaaknr	
Docnr	

Betreft: Inspraakreactie op het bestemmingsplan Haps St. Hubertsweg naar nr. 10

Geacht college van de gemeente Cuijk,

Begin 2016 waren wij in onderhandeling met de [REDACTED] over de aankoop van de villa St. Hubertsweg nr 10. Zij hebben ons toen een copie gegeven van het landschappelijk inpassingsplan St. Hubertseweg naast nr 10. d.d. maart 2016 en ons een mogelijkheid gegeven om dit aansluitende perceel te kopen. Hier hebben wij geen gebruik van gemaakt.

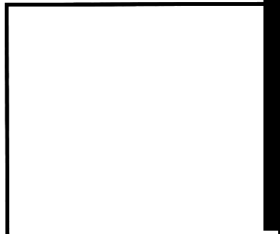
Wij hebben in januari 2019 een zienswijze (zie bijlage) ingediend op het landschappelijk inpassingsplan d.d januari 2018.

Bij de huidige bestemmingsplan wijziging zijn de 2 gestelde inpassingsplannen helemaal niet meer aan de orde. Wij willen vasthouden aan het gestelde in deze plannen en dat er nu opgenomen wordt dat er een landhuis (met de uitstraling van een villa) wordt gebouwd vergelijkbaar met ons woonhuis met max 1.5 bouwlaag met kap.

Bij de koop van ons woonhuis mochten wij uitgaan dat de regels vermeld in het landschappelijk inpassingsplan St. Hubertseweg naast nr 10. d.d. maart 2016 blijven gelden.

Wij zien uw reactie tegenmoet

Met vriendelijke groet,

	
---	---

College van B&W van Cuijk

07-01-2019

Postbus 7

5360 AA Grave

Betreft: inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan "Haps, St. Hubertseweg naast nr. 10 "

Geacht college van de gemeente Cuijk,

Wij wonen sinds 8 augustus 2016 op de St. [REDACTED]. In het voorliggende landschappelijk inpassingplan St. Hubertseweg 10 (bijlage bij de regels) van januari 2018 betreft het kavel L1501 maar staan er ook diverse bepalingen betreffende ons kavel L1500 wat wij zeer vreemd maar ook niet acceptabel vinden:

- 1) Laanbeplanting van Linden voor ons perceel.
Wij hebben zelf diverse hoge bomen staan aan de straatzijde en op de erfgrens. Dit kan niet samen gaan met een laanbeplanting. Daarnaast geven Lindebomen een plakkerige substantie af wat in de vacht van onze honden gaat zitten en je neemt het via je schoenzolen naar binnen.
- 2) Een grasberm van 3 m1 met daarnaast een haag van 1 m1 breed inclusief nog een greppel.
De huidige berm (inclusief talud ongeveer 2 meter breed) moet zo blijven.
- 3) Ruime opening in de bosschage met vrij zicht op ons woonhuis.
Vrij zicht op onze woning willen we graag zelf bepalen en mag niet opgelegd worden.

Voor de nieuw te bouwen villa willen we ter waarborging van onze privacy vastgesteld hebben dat deze meer op ons huis is gebaseerd. Onze nokhoogte is 7.3 meter hoog en de goot zit op 3,0 meter hoogte (1 bouwlaag met kap). Het vloerpeil ook maximaal gelijk aan ons woonhuis en niet 50 cm boven de openbare weg (St. Hubertseweg ligt ruim 1 meter boven het maaiveld van perceel L1501). Daarnaast geeft dit een evenwichtiger straatbeeld voor 2 villa's die meer achter op het bouwperceel staan. We willen geen grote villa met een goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 10-11 meter langs ons komt.

De villa zal waarschijnlijk net als ons huis iets verhoogd komen t.o.v. het huidige maaiveld. Wij willen vastgelegd hebben dat het huidige maaiveld niet wordt opgehoogd, ook niet aflopend vanaf het huis. Anders komt ons huis aan 3 zijden (voorzijde ligt de St. Hubertseweg 1 meter hoger en aan de achterzijde liggen de woonpercelen 1 meter hoger) in een verlaging te liggen met wateroverlast als gevolg.

Wij zien uw reactie tegemoet

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Geachte Heer/Mevrouw bestuur gemeente Cuijk
Postbus 7
5360AA Grave

Organisatie	
Datum	- 2 DEC. 2021
Zaaknr	
Docnr	

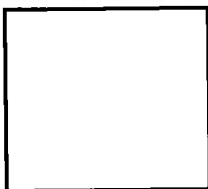
Betreft:

Ontwerpbestemmingsplan Haps, Sint Hubertseweg naast nr 10 te Haps, Sectie L 1501.

In januari 2019 hebben wij een zienswijze ingediend op deze plannen. In eerste instantie lijkt het dat de nieuwe plannen wat aan onze wensen tegenmoet lijken te komen echter tot onze spijt is het alleen maar slechter geworden. (onderstaand hebben wij onze zienswijze van januari 2019 bijgevoegd)

- 1) Bouwblok stond in 2018 op 8 meter afstand getekend vanaf onze erfgrens. Volgens bijgevoegde email van de projectleider [REDACTED] (vertegenwoordiger van de [REDACTED]) d.d. 15 juli 2021 zou de woning op ruim 10 meter vanaf onze grens komen.
Volgens het verslag omgevingsdialoog (en ook weergegeven op het bouwvlak in het plangebied) zou er meer dan 9 meter afstand zijn t.o.v. onze erfgrens. Volgens artikel 8 Algemene afwijkingsregels mag er 10 % afgeweken worden van de gegeven maatvoering en kom je weer op de oorspronkelijke 8 meter uit.
Hier zijn wij het absoluut niet mee eens en eisen dat de nieuwbouw op ruim 10 meter van onze grens komt te liggen.
- 2) Waar zijn de regels van het maatschappelijk inpassingsplan gebleven?
Hierin stond dat er een landhuis c.q. villa gebouwd zou worden van 1-1.5 bouwlaag met kap met een max nokhoogte van 9 meter. Nu mag er een huis gebouwd worden van 2.5 bouwlaag met kap met een nokhoogte van 10 meter. Wij willen dat de regels opgesteld uit 2018 blijven gelden.
- 3) In het maatschappelijk inpassingsplan stond dat er rondom een groenstrook met struiken zou komen. Wij willen dat dit opgenomen wordt in de regels met een breedte van minimaal 3 meter. Tevens dat er beplanting komt te staan die inkijs in onze tuin zal voorkomen.
- 4) Volgens de bestemmingplanregels mag er een bijgebouw op de achtererfgrens gebouwd worden. Verwijzend naar punt 3 willen wij dat in de regels opgenomen wordt dat een bijgebouw op minimaal 3 meter van onze erfgrens gesitueerd mag worden.
- 5) Toen wij ons huis kochten in 2005 hadden wij aan de achterzijde een bosperceel van 50 meter breedte richting de St. Hubertseweg. Nu in het bosperceel een plangebied met een bouwvlak is geprojecteerd mogen wij toch wel verwachten/eisen dat aan onze wensen wordt voldaan!

Met vriendelijke groeten



d.d. 2 december 2021

Geachte Heer/Mevrouw bestuur gemeente Cuijk

Postbus 7

5360AA Grave

Betreft:

Voorontwerpbestemmingsplan Haps, Sint Hubertseweg naast nr 10 te Haps, Sectie L 1501.

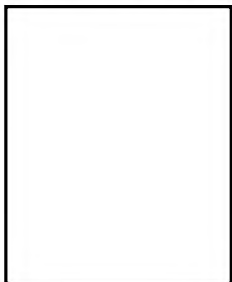
Zaaknummer: Z/C/16/37181

Bij deze wil ik graag schriftelijk inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Aangezien mijn woning () pal achter het nieuw te bouwen project ligt, zal het nieuwe bestemmingsplan invloed hebben op het woonplezier van mij en mijn gezin.

Ondanks dat wij niet negatief staan t.o.v. het nieuwe bestemmingsplan zijn er een aantal punten waarmee rekening dient te worden gehouden.

- Het voorontwerpbestemmingplan laat zien dat het bouwblok waarbinnen de nieuwe woning komt te staan op 8 meter van mijn erfgrens komt. Daarnaast zou bij afwijking van gebruiksregels nog 3 meter overschrijding van het bouwvlak kunnen plaatsvinden.
Er zijn door de gemeente wel regels opgesteld aan het bouwvlak t.a.v. de voorgevel en afstanden naar de zijdelinkse perceelgrenzen (respectievelijk 15 en 10 meter) maar niet naar de achter erfgrens wat mij zeer vreemd over komt.
Onze eigen woning staat op een veel kleiner perceel en ligt 28 meter vanaf de erfgrens. Wij willen dat de nieuw te bouwen woning verder naar voren wordt geplaatst, hetgeen in verband met de aanwezigheid van Roekennesten in enkele bomen niet zou kunnen . Echter, door slechts drie bomen te kappen, kan de woning 13-14 meter verder naar de St. Hubertseweg gesitueerd worden en kan de roekenkolonie gevestigd blijven in omringende bomen.
- Het voorontwerpbestemmingplan beschrijft een landelijke woning met maximale goothoogte van 6 meter en maximale nokhoogte van 9 meter. Wij vinden het van belang dat onze privacy gewaarborgd blijft en zijn daarom van mening dat dit te hoog is. Graag tevens vastleggen dat inkijk op ons perceel maximaal wordt voorkomen door begroeiing met de juiste kruinhoogte en juiste situering van ramen op de eerste verdieping.
- Op onze grond is een tuinhuis gesitueerd nabij de grens met bovengenoemd plangebied. Om de dakgoot schoon te kunnen maken, dient bovengenoemd gebied te worden betreed. In het verleden heeft dit nooit voor problemen gezorgd en wij gaan ervan uit dat dit in de toekomst ook niet voor problemen zal zorgen.
- Doordat er verscheidene bomen gerooid zijn, zijn de overige bomen gevoeliger voor wind geworden en is de kans op omwaaien veel groter geworden (in het verleden zijn al diverse keren bomen omgewaaid en de situatie is nu alleen maar verslechterd). Daarom wil ik een onpartijdige deskundige (dit is niet firma Cuppen die de bomen gerooid heeft) de bomen laten inspecteren en laten vastleggen dat de huidige bomen van soms wel 25 meter hoogte een redelijke storm kan weerstaan.

Met vriendelijke groeten



d.d. 05 januari 2019

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 juli 2021 08:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Familie Verschuren

Beste [redacted],

Ik stuur je mijn antwoord door op de vragen van de bewoners van [redacted] naar aanleiding van je vragen van gisterochtend. Jouw vragen sluiten aan op de vragen van Ferdie en Gemma.

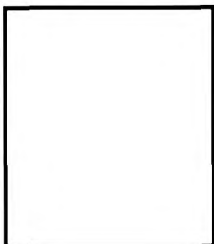
Ik hoop je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben

Zoals afgesproken zal ik je informeren zodra het plan opnieuw ter inzage ligt.

Met vriendelijke groeten

[redacted]

adviseur gebieds- en locatieontwikkeling



[redacted]

www.hoogh.org

----- Forwarded message -----

Van: [redacted] <[redacted]>

Date: wo 14 jul. 2021 om 11:17

Subject: Re: [redacted]

To: [redacted]

Cc: [redacted]

Beste [redacted]

Dank voor jullie bericht.

Namens de [REDACTED] zal ik trachten zo goed mogelijk antwoord te geven op jullie vragen en opmerkingen.

Het plan voor de woning aan de St. Hubertseweg tussen nr. 8 en nr. 10 heeft eind 2018 ter inzage gelegen. Dit heeft geleid tot een drietal zienswijzen. Eén van de zienswijzen was van de bewoners van [REDACTED]. Naar aanleiding van hun inbreng is het bouwvlak nog meer naar het zuiden verschoven. De afstand van het bouwvlak (dus waar de toekomstige woning gebouwd mag worden) en de perceelsgrens van nr. 39 én 41 is nu iets meer dan 10,00 m1.

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de voorgestelde aanpassingen van het plan en worden de laatste 'foutjes' uit het ontwerp-bestemmingsplan gehaald. De gemeente zal dan het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan beoordelen en na beoordeling opnieuw ter inzage leggen. Indien je dit wenst kan ik je bij de nieuwe inzage hierover informeren.

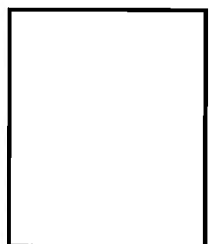
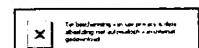
Het plan heeft erg lang stil gelegen, dit had vooral te maken met de personele bezetting bij de gemeente. Vandaar dat deze nieuwe inzageronde erg laat is ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

Uiteraard kan er met de [REDACTED] worden overlegd over overhangende boomtakken. Ik ben er van overtuigd dat zij dit gaan oplossen voor jullie.

Met vriendelijke groeten

[REDACTED]

adviseur gebieds- en locatieontwikkeling



[REDACTED]

www.hoogh.org

Op di 13 jul. 2021 om 18:59 schreef [REDACTED]

Beste [REDACTED],

Afgelopen week ontvingen we bijgaand brief. Bedankt dat we geïnformeerd worden.

Wij zijn [redacted] Ons perceel grenst aan de achterzijde aan het perceel van de [redacted].

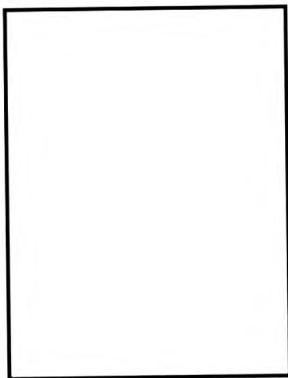
Het is de eerste keer dat we met een brief geïnformeerd worden. We hebben tot een paar jaar terug wel contact gehad met Claud en zijn broer. Daardoor waren op de hoogte van plannen die voorbereid werden met hulp een derde partij. Claud heeft in een gesprek van paar jaar terug beloofd dat het plan gedeeld zou worden met de bureu. Echter we waren niet op de hoogte dat er al een concreet voorontwerp was.

In je brief verwijst je naar een eerder voorontwerp en een aantal wijzigingen daarop. Op een mening te hebben en een reactie te kunnen geven zijn we benieuwd wat het vorige en/of nieuwe ontwerp is. Is er een tekening met bouwvak? Hoe dicht ligt de bebouwing van ons perceel af? Wat betekent dat voor onze privacy in onze tuin? Wat wordt er gedaan aan de bomen met overhangende takken? Kunnen we hier afspraken over maken?

Meerdere vragen en hopelijk kun jij namens de [redacted] ons verder informeren.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,





College van Burgemeester en wethouders
Van de gemeente Cuijk
Postbus 7
5360 AA GRAVE

ARAG SE Nederland

Tevens per e-mail: gemeente@cuijk.nl

■■■■■
■■■■■ ■■■■■
■■■■■
■■■■■ ■■■■■
T ■■■■■
F ■■■■■
www.arag.nl

Datum 25 november 2021
Ons kenmerk 00418892
Uw kenmerk
Onderwerp Zienswijze

Behandeld door ■■■■■ ■■■■■
Telefoonnummer ■■■■■
Faxnummer ■■■■■
E-mail ■■■■■

Geacht College,

Hierbij dien ik namens de ■■■■■ te
(■■■■■) te Haps, een zienswijze in tegen ontwerpbestemmingsplan "Haps, Sint Hubertseweg
naast nr 10".

Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan ziet op de voorgenomen bouw van een woning op
het perceel gelegen direct naast de woning van cliënten. Cliënten kunnen zich niet verenigen
met bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan. Onderstaand de bezwaren van cliënten.

Het onderhavige perceel is gelegen in bestemmingsplan "Haps" welke is vastgesteld op 31
oktober 2011, en heeft hierin de bestemming 'Wonen' met bouwaanduiding "bijgebouwen
uitgesloten". Volgens planregel 15.1 onder i van dit bestemmingsplan is ter plaatse van deze
aanduiding het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde
niet toegestaan. Opgemerkt wordt dat de maximale bouwhoogte voor voornoemde
bouwwerken, welke aldus ter plaatse niet gerealiseerd mochten worden, 5 meter bedroeg.

Het bouwplan waarop het onderhavige ontwerpbestemmingsplan ziet, betreft de
voorgenomen bouw van een woning met een bouwhoogte van maar liefst 10 meter.
Komt er aldus op neer dat op het perceel waar voorheen niet eens bijgebouwen (met een
hoogte van 5 meter) waren toegestaan, cliënten nu geconfronteerd worden met een woning
met een hoogte van 10 meter.

Cliënten zijn ermee bekend dat gemeenten beleidsvrijheid hebben bij het wijzigen van -de
mogelijkheden behorend bij- bestemmingen, echter hierbij is wel verplicht om een
belangenafweging te maken. Het toevoegen van een bouwvlak van 270 m² waarbinnen 10
meter hoog bebouwd mag worden leidt tot een forse aantasting van het woon- en leefgenot
van cliënten. Spreekt voor zich dat vanuit de voorziene woning inkijk zal zijn in de woning en
tuin van cliënten; hun privacy zal aldus flink worden aangetast mocht het bouwplan worden
uitgevoerd.

Een ander voornaam bezwaarpunt betreft de landschappelijke inpassing van de voorziene woning. In 2018 (en daarvoor in 2016) is door bureau Bongers Landschap het "Landschappelijk Inpassingsplan Sint Hubertseweg 10 Haps" (hierna: LIP) opgesteld.

In hoofdstuk 4 van dit LIP (**bijlage 1**) staan ruimtelijke uitgangspunten opgesomd, welke onderdeel waren van -de ruimtelijke inpassing van- het onderhavige bouwplan. Onder andere staat hierin beschreven een groene afscheiding met het perceel van cliënten, waarover wordt opgemerkt: "met wintergroene struiken waardoor de privacy in de tuin wordt gewaarborgd". Tevens wordt in dit LIP gesproken over een landhuis/ villa van maximaal 1,5 laag met kap en een bouwhoogte van 9 meter; in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is deze gesteld op 10 meter.

In het voorontwerpbestemmingsplan was als planregel 3.4.3 nog opgenomen:

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting

De in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de beoogde woonfunctie, indien de landschappelijke inpassing maximaal 1 jaar na het in gebruik nemen van de woonfunctie is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het Landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels

In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is deze planregel eruit gehaald. Behoudens in de (juridisch niet bindende) toelichting behorend bij het ontwerpbestemmingsplan is de juridische borging dat dient te worden voldaan aan het LIP aldus verdwenen. In de toelichting staat nog specifiek vermeldt: "De kavels worden landschappelijk ingepast. Navolgende afbeelding toont een suggestie van de toekomstige situatie en de landschappelijke inpassing". Echter in de juridisch bindende planregels (of verbeelding) komt dit aldus niet terug. Mocht initiatiefnemer de landschappelijke inpassing aldus niet uitvoeren kan dit juridisch niet worden afgedwongen.

Het bevreemdt cliënten dat genoemde voorwaardelijke verplichting met betrekking tot het LIP eruit is gehaald. Opgemerkt wordt dat ook in de met initiatiefnemer gesloten planschadeverhaalsovereenkomst d.d. 8 december 2016 (**bijlage 2**) specifiek is overeengekomen dat "de nieuwe ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan". Dit erfbeplantingsplan zou dan binnen 1 jaar na bebouwing gerealiseerd dienen te zijn. En zelfs is in deze overeenkomst opgenomen de verplichting voor initiatiefnemer om duurzaam beheer en onderhoud van dit erfbeplantingsplan te doen, dit voor een periode van tenminste 10 jaar. Gezien voorgaande is de indruk gewekt dat vanuit de gemeente aan dit erfinrichtingsplan groot gewicht werd toegekend, daar lijkt in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan niets van over. Cliënten vragen zich af op basis waarvan de gemeente deze 'ommezwaai' heeft gemaakt.

Voor cliënten is de landschappelijke inpassing, zeker wat betreft de afscheiding met hun perceel, van groot belang. Cliënten verzoeken dan ook om in de planregels juridisch te borgen dat het LIP wordt uitgevoerd; dit zeker wat betreft de afscheiding van 5 meter breed met gebiedseigen wintergroene beplanting/ struiken met het perceel van cliënten (conform beschreven in LIP).

Tenslotte kunnen cliënten zich niet verenigen met planregel 3.2.2. ond b3:

“de bouwhoogte van tuinverlichting, erf- en perceelsafscheidings en een paardenbak mag maximaal 2 meter zijn”.

Zeker ook in het kader van voornoemde landschappelijke inpassing van de voorziene woning is een erf- of perceelsafscheiding van 2 meter hoog ongewenst. Cliënten kunnen zich niet verenigen met een erfafscheiding van 2 meter hoog aan de perceelsgrens met hun perceel. Zulk een hoge afscheiding zou het bosachtige karakter ter plaatse ook ernstig geweld aandoen. Cliënten verzoeken hiertoe dan ook planregel 3.2.2. ond b3, in ieder geval voor erf- en perceelsafscheidings niet op te nemen mocht het bestemmingsplan worden vastgesteld. Ook hiertoe geldt dat aangesloten dient te worden bij het LIP zoals bovenstaand uitgebreid aangehaald.

Conclusie

Namens cliënten verzoek ik u het onderhavige bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel met inachtneming van bovengenoemde bezwaren van cliënten.

Hoogachtend,

A large black rectangular box redacting the signature of the official.A black rectangular box redacting the name of the official.

jurist bestuurs- en fiscaalrecht



BIJLAGE 1



Landschappelijk inpassingsplan St. Hubertseweg 10 Haps

BONGERSLANDSCHAP
BUREAU VOOR LANDSCHAP EN STEDENBOUW

JANUARI 2018



Adviseur gebieds- en locatieontwikkeling

[REDACTED]

[REDACTED]

telefoon: [REDACTED]

[REDACTED]

www.hoogh.org

BONGERSLANDSCHAP

BUREAU VOOR LANDSCHAP EN STEDENBOUW

[REDACTED]

telefoon: [REDACTED]

[REDACTED]

www.bongerslandschap.nl

Landschappelijk inpassingsplan St. Hubertseweg 10 Haps

In opdracht van:



januari 2018

Inhoud

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
2	Beleid gemeente	8
2.1	Landschapsontwikkelingsplan Cuijk	8
2.2	Dorpontwikkelingsplan Haps	8
2.3	Bestemmingsplan Buitengebied, Randweg Haps	9
2.4	Groenstructuurplan	11
2.5	Monumentale bomennota	11
2.6	Rapportage aanvullend ecologisch onderzoek	12
3	Huidige situatie	14
3.1	Bodem en waterhuishouding	14
3.2	Ruimtelijke karakteristiek omgeving	14
3.3	Ruimtelijke karakteristiek plangebied	16
4	Landschappelijk inpassingsplan	18
4.1	Uitgangspunten	18
4.2	Gewenste ruimtelijke structuur omgeving	18
4.3	Landschappelijk inpassingsplan	21

Bijlagen

Tekening Landschappelijk inpassingsplan St. Hubertseweg 10 Haps (schaal 1:500)
Tekening Landschappelijk inpassingsplan inclusief aanduiding roekennes-ten, (schaal 1:500)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De [REDACTED] heeft de wens een vrijstaande woning te bouwen op het perceel L1501 te Haps. Het vigerende bestemmingsplan 'Haps' (vastgesteld 31 okt 2011) geeft aan dat de locatie de bestemming 'Wonen' heeft met de bouwaanduidingen: bijgebouwen uitgesloten en de gebiedsaanduiding: radar-vrije zone. Er is geen bouwblok aangegeven. De plannen van de [REDACTED] voldoen niet aan het vigerend bestemmingsplan, een bestemmingswijziging is noodzakelijk om de bouwplannen te realiseren.

De gemeente Cuijk heeft toegestemd om het bestemmingsplan te wijzigen en een bouwblok toe te staan binnen de bestemming Wonen t.b.v. het bouwen van een woning (landhuis). Dit vormt de aanleiding voor een ruimtelijke opwaardering van de omgeving ter plaatse. Een landschappelijk inpassingsplan dient opgenomen te zijn in het op te stellen wijzigingsplan.

1.2 Ligging plangebied

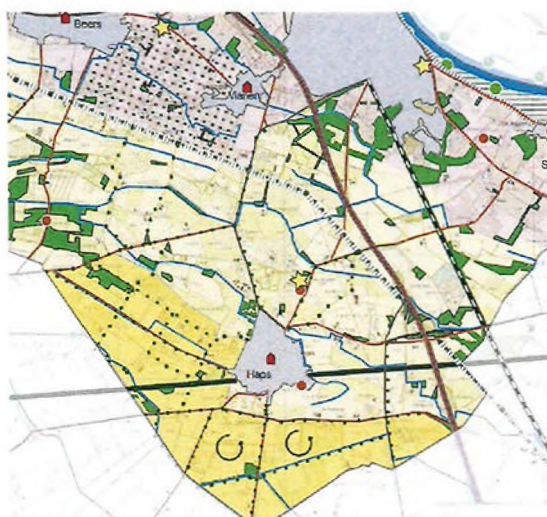
Het perceel ligt op de overgang van de kern Haps naar het buitengebied. Aan de noordzijde

grenst het plangebied aan de achterkanten van woningen aan de Aalstvoorten (dorpsrand), aan de oostzijde is een buurerf gelegen en een enkele akker. Aan de zuidzijde van het plangebied grenst de St. Hubertseweg met enkele ruime erven en een bedrijf. Aan de westzijde grenst een grasveld met enkele boomgroepen en het agrarisch buitengebied.



Verbeelding met plangebiedaanduiding in rood

< Ligging plangebied



Legenda

Landschappen	Landschapsstructuren	Cultuurhistorie
Middel-landschap (gorg rivierlandschap)	Maas met bakenbomen	Klo
Ornveldlandschap	Musheggengeland	Ker
Oude rivierlandschap (plasterlandschap met goud)	Waterspeelveld	Mol
Braklandschap (Maasvloedland)	Duik lijn	Mp (P)
Kleinschalig landschap	Dijk	Ms
Bos	Landschap	
Wier to o. Kuiperbergse Polder		
Recreatie		
Korven		
Infrastructuur		

Kaart Kwaliteitsbeeld, LOP 2014

2. Beleid gemeente

2.1 Landschapsontwikkelingsplan Cuijk, 2011 (LOP)

Het Landschapsontwikkelingsplan Cuijk beschrijft het landschapsbeleid voor de komende 10 jaar. Het plangebied bestaat uit het buitengebied van de gemeente, inclusief de randen van de kernen Cuijk, Sint Agatha, Haps, Vianen, Beers, Linden en Katwijk.

De kern Haps is gelegen in het oude rivierenlandschap. In het oude rivierenlandschap wordt het afwisselende, half open landschap versterkt. Dit beeld wordt bepaald door afwisseling van open, laag gelegen geulen en door bosjes, houtsingels, boomkwekerijen, graslanden en akkers. Het verbeteren van de beeldkwaliteit van erven is ook een belangrijk doel in dit gebied.

Het plangebied ligt op de overgang van de kern Haps naar het buitengebied. Het LOP is o.a. gericht op het versterken van het beeld van compacte dorpskernen in een afwisselend rivierenlandschap. De ligging van de dorpen in het landschap (aan de Maas, op hoge plekken in het landschap) is een bepalend element voor de identiteit van de gemeente Cuijk. Dit begint daar waar het landschap en het dorp aan elkaar grenzen; on-

der meer bij de entrees van de dorpen. Dit wordt in de toekomst verder benut door aantrekkelijke dorpsentrees te ontwikkelen en bij ruimtelijke ontwikkelingen aan de dorpsranden gebruik te maken van bestaande landschapsstructuren. Het LOP hecht hier groot belang aan en heeft het 'Behoud en ontwikkeling van groene dorpsentrees' tot een van de vier topprojecten benoemd.

2.2 Dorpontwikkelingsplan Haps, 2011

In het dorpsontwikkelingsplan is samen met de inwoners van Haps een integraal toekomstbeeld van het dorp geschetst, waar lopende projecten en nieuwe projecten inpassen. Het bevat een praktische agenda waarin voor de middellange termijn is aangegeven hoe de visie volgens de bewoners kan worden uitgevoerd.

Ten aanzien van het plangebied zijn de plannen voor de N264 (verbinding Gennep-Uden) van belang. Dit is één van de belangrijkste regionale oost-west verbindingen in Noordoost Brabant en deze loopt dwars door Haps in de vorm van de Kerkstraat en de St. Hubertseweg. De aanwezigheid van een diversiteit aan functies, direct gelegen aan deze wegen, in combinatie

met veel auto- en vrachtverkeer zorgt voor verkeers- en leefbaarheidsknelpunten in het dorp. Daarnaast is de veronderstelling dat de problematiek zal verergeren als gevolg van groei van het autoverkeer de komende jaren. In opdracht van de gemeente Cuijk en de provincie Noord-Brabant is een studie uitgevoerd naar het beste tracé voor een randweg zodat er een afname van verkeersintensiteit op de N264 in de kern Haps kan plaatsvinden.

Voorts wordt het plangebied aangeduid als onderdeel van een mogelijke woningbouwlocatie in de kern Haps. In de visie van het Idop wil men verbinding maken en behouden in het dorp door het juiste woningbouwprogramma te realiseren. In de visie wordt er geleidelijk aan gebouwd, waarbij er steeds een mix van diverse woningtypen gericht op een mix van doelgroepen zal worden gerealiseerd.

2.3 Bestemmingsplan Buitengebied 2010 Randweg Haps, 2014

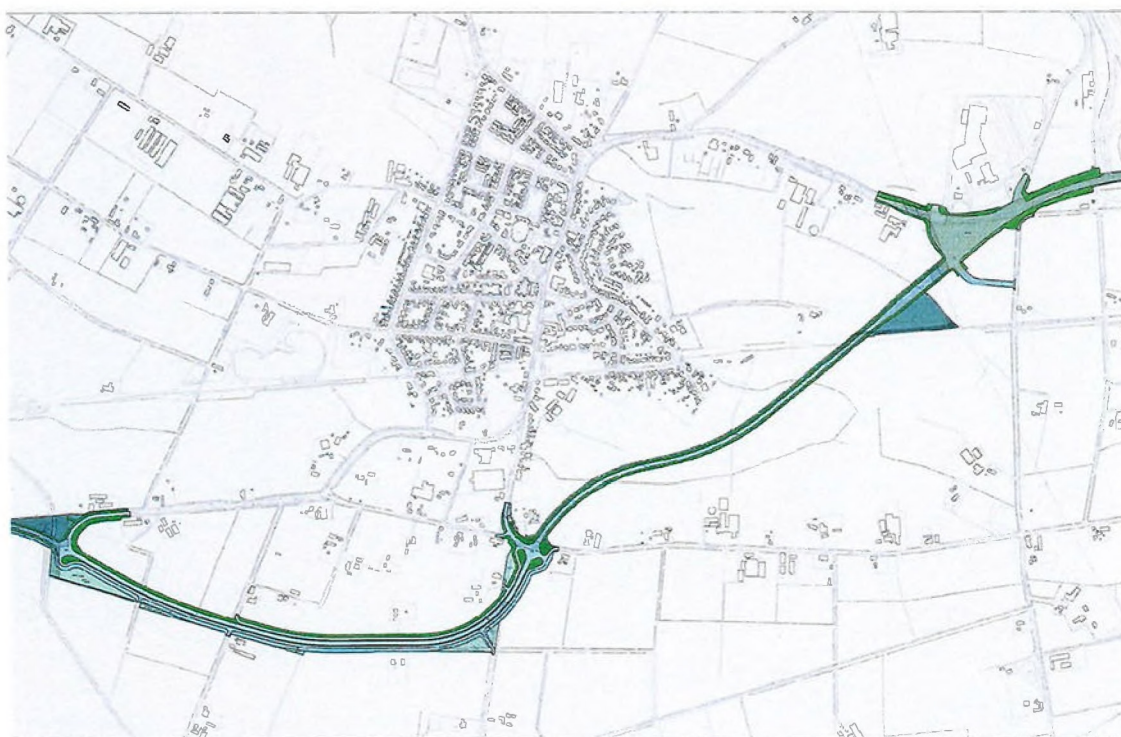
In dit bestemmingsplan is de aanleg van het voorkeustracé uit de milieueffectrapportage juridisch mogelijk gemaakt. Het betreft variant 2 die gelegen is aan de zuidoostkant van Haps.

Kaart Visie Haps, Idop 2011 >





Kaart Toekomstige groenstructuur, Groenstuctuurplan 2015



Kaart Verbeelding, bestemmingsplan Buitengebied 2010 Randweg Haps, 2014

Door de aanleg van deze randweg zullen op de St. Hubertseweg de verkeersintensiteiten substantieel afnemen en een verbetering van de verkeersveiligheid ontstaan (o.a. oversteekbaarheid van de weg).

2.4 Groenstructuurplan 'Groen voor iedereen', 2015

Het groenstructuurplan beschrijft het gewenste toekomstbeeld voor het groen in de gemeente Cuijk. Een duidelijke, complete en karakteristieke groenstructuur draagt bij aan herkenbaarheid en oriëntatie in een gemeente. De gemeente zet dan ook in op behoud en verbetering van deze structuren. Daarnaast moet er een goede verbinding zijn tussen buitengebied enerzijds en kernen en wijken anderzijds om het groen optimaal te kunnen beleven en gebruiken. De gemeente zet daarom in op duidelijke dorpsranden en betere verbindingen met als doel meer mogelijkheden voor recreatie.

Haps

De provinciale weg (N264) door het centrum van Haps is opgenomen als hoofdstructuur maar mist begeleidende beplanting waardoor de groene structuur ontbreekt. Voor een duidelijk doorgaande structuur zijn er ruimtelijke maatregelen nodig. Gewenst is dat de hoofdstructuur overal herkenbaar en autonoom is: aaneengesloten, regelmatig en duurzaam. De structuur bestaat uit een

bomenlaan met aan weerskanten van de weg een rij bomen van de eerste grootte, die voldoen aan de sortimentslijst uit het groenstructuurplan. Bij meer ruimtelijke mogelijkheden wordt gekozen voor een dubbele bomenrij met mogelijk een uitgroei tot monumentale status. Bij gebrek aan ruimte wordt gekozen voor een eenzijdige bomenrij.

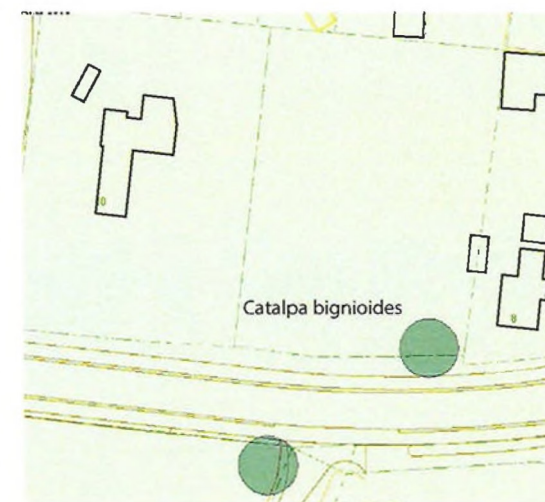
Ten aanzien van de dorpsrand wordt in het groenstructuurplan gesteld dat Haps redelijk goed is ingebed in het landschap. Aan de zuidkant van het dorp wordt aandacht gevraagd voor de overgang naar het buitengebied.

2.5 Monumentale bomennota 'Bomen verdienen bescherming', 2008

In de nota zijn de beleidsuitgangspunten voor het opstellen van een 'Gemeentelijk monumentale bomenlijst' vastgesteld. Vervolgens is de lijst met monumentale bomen opgesteld.

In de zuidoosthoek van het plangebied is de *Catalpa bignonioides* (Trompetboom) opgenomen op de monumentale bomenlijst. De bomen die op deze lijst staan worden positief bestemd in het bestemmingsplan en krijgen feitelijke, fysieke en juridische bescherming.

Wanneer een monumentale boom op particulier terrein staat dan mag deze niet zonder kapvergunning gekapt worden. De gemeente biedt de eigenaar vaktechnische ondersteuning in de vorm van een jaarlijkse schouw en een tegemoetkoming in de kosten voor het onderhoud van de boom. Deze tegemoetkoming is opgenomen in een verordening bijdrageregeling monumentale bomen.



Kaart GISPortaal Natuur en Landschap CGM GIS, monumentale bomen

2.6 Rapportage aanvullend ecologisch onderzoek Sint Hubertseweg 10 te Haps, 2017

Het aanvullend ecologisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en ontwikkeling van een nieuw woonoppervlak. De initiatiefnemer is voornemens een landhuis op de onderzoekslocatie te realiseren. In verband met de beoogde plannen zal een gedeelte van de bomenopstand moeten verdwijnen. Onderzoek is gedaan naar de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Daarnaast is de lokale roekenpopulatie in kaart gebracht, zowel op de onderzoekslocatie als in de omgeving van Haps.

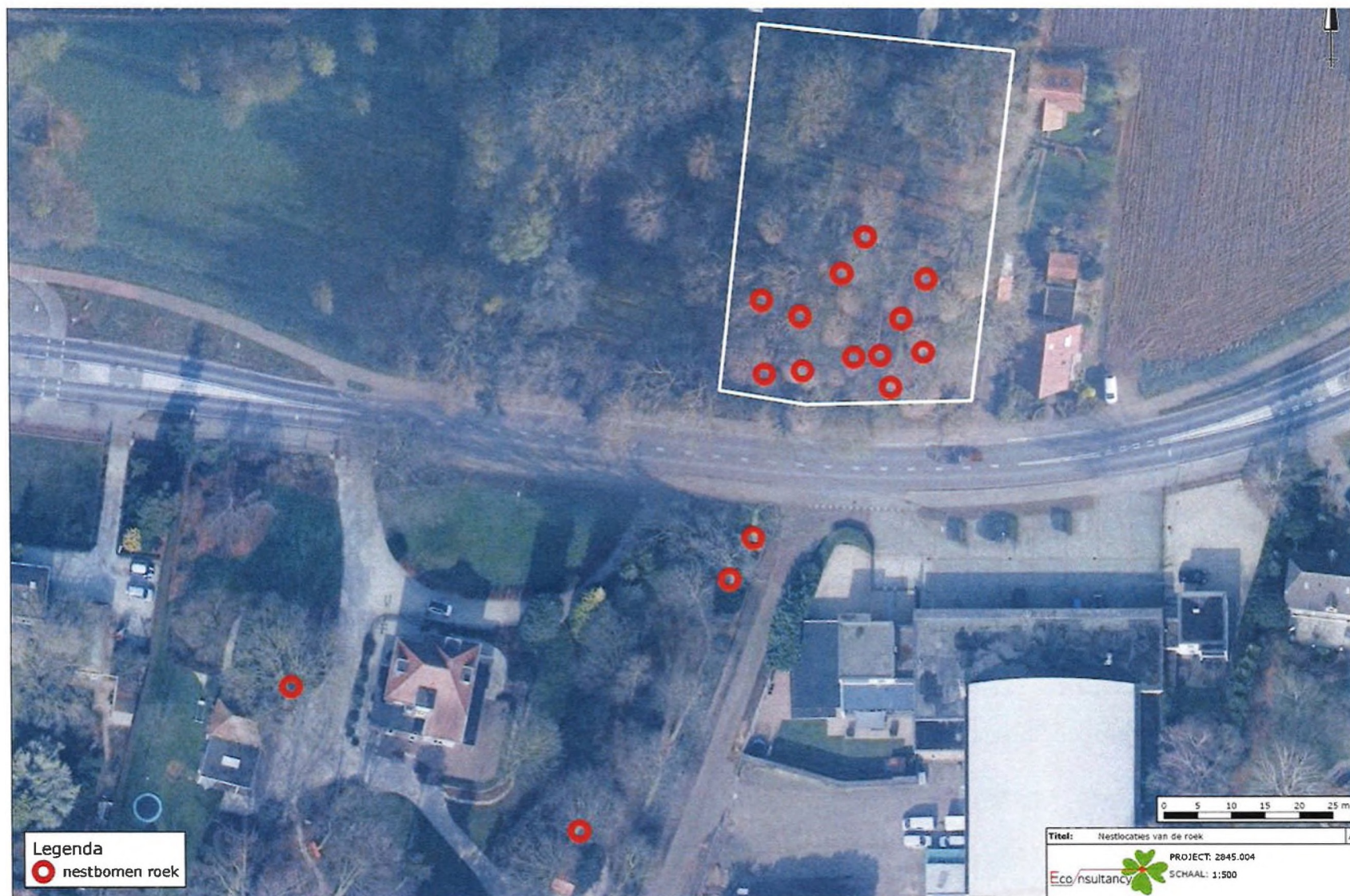
Op basis van het onderhavige onderzoek heeft de onderzoekslocatie geen wezenlijke functie voor vleermuizen. Verstoring ten aanzien van vleermuizen is dan ook uitgesloten. Op de onderzoekslocatie is echter wel een deel van een roekenkolonie aanwezig. Het opzettelijk vernietigen of beschadigen of wegnemen van een nest- of rustplaats van de roek is verboden, evenals het opzettelijk verstoren, tenzij de storing geen wezenlijk effect heeft op de gunstige staat van instandhouding. Zonder het nemen van maatregelen, is er dan ook sprake van overtreding van artikel 3.1, lid 2 en mogelijk artikel 3.1, lid 4 van de Wet natuurbescherming. Om de bestemmingsplanwijziging en toekomstige situatie mogelijk te maken dienen mitige-



Figuur Aangetroffen satellietkolonies in de wijde omgeving van de onderzoekslocatie, Aanvullend ecologisch onderzoek 2017

rende maatregelen vastgelegd in een activiteitenplan en kan dit ter inzage gelegd worden bij het bevoegd gezag (provincie Noord-Brabant).

Door het behouden van de nestbomen van de roek in combinatie met aanvullende maatregelen wordt verwacht dat de ontwikkeling mogelijk is.



Figuur Aangetroffen nestbomen van de roek op en in directe omgeving van de onderzoekslocatie, Aanvullend ecologisch onderzoek 2017



St. Hubertseweg, enkelzijdige laanbeplanting van linden



Buurerf, landhuis

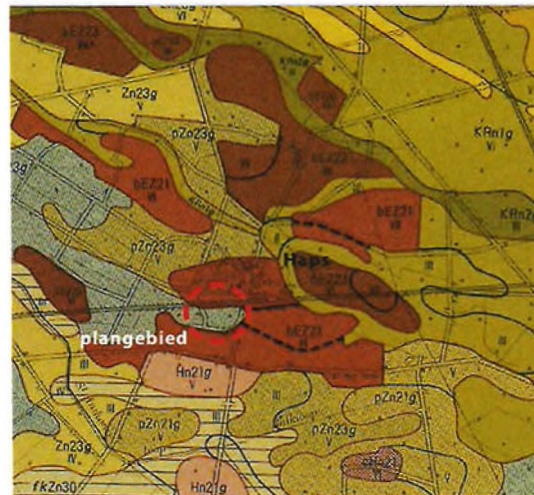
3. Huidige situatie

3.1 Bodem en waterhuishouding

De locatie St. Hubertseweg 10 is gelegen op beekerdgronden. Deze gronden liggen als een langerekte strook tussen de oude rivierkleigronden en de zandgronden van de Peelhorst. De bodem bestaat uit lemig fijn zand. De gronden hebben grondwatertrap III. Dit betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand beneden de 40 cm beneden maaiveld ligt en de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen de 80-120 cm beneden maaiveld.

3.2 Ruimtelijke karakteristiek omgeving

Het plangebied ligt aan de St. Hubertseweg op de overgang van de kern Haps naar het buitengebied. Langs de St. Hubertseweg heeft zich in de loop van de tijd een open bebouwingslint gevormd. De agrarische bebouwing is dun verspreid langs de ontsluitingsweg, met ruim zicht op het omringende landschap. Dichter bij de dorpsrand van Haps wordt het bebouwingsbeeld meer aaneengesloten, en bestaat uit ruime kavels met vrijstaande woningen en veel erfbeplanting.

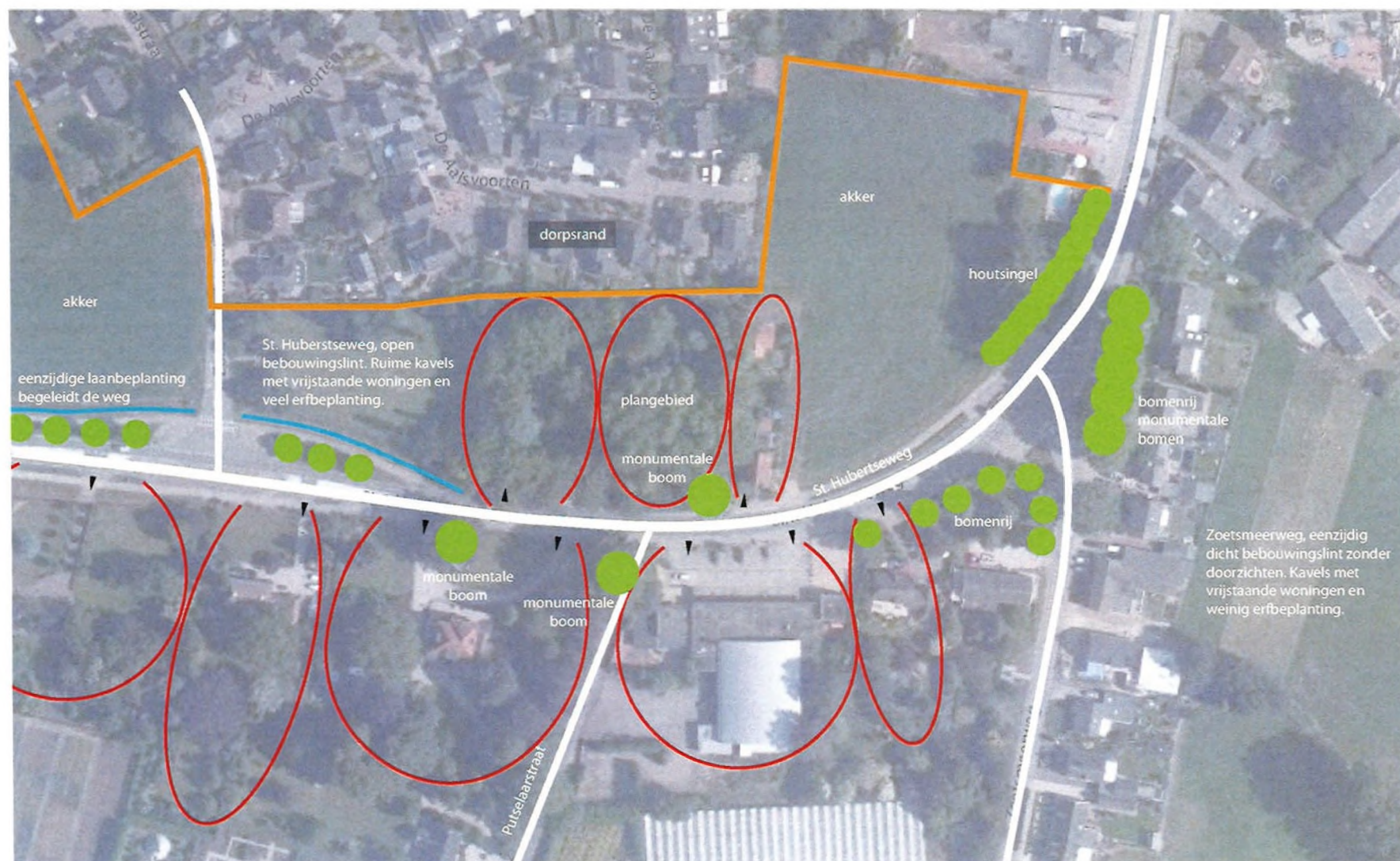


Bodemkaart

De bebouwing op de buurerven van het plangebied heeft de volgende ruimtelijke kenmerken:

- De woningen zijn op de St. Hubertseweg georiënteerd.
- Een rooilijn ontbreekt, de bebouwing staat op ruime, maar wisselende afstand tot de weg.
- De woningen vertonen een divers beeld in architectuur (bouwstijl, kleur gevelsteen en kleur dakpannen).
- De kavels hebben ieder een eigen inrit.

In het buitengebied wordt de St. Hubertseweg op grote delen begeleidt door een tweezijdige laanbeplanting. Op het traject ten zuidwesten



Ruimtelijke karakteristiek omgeving



Woning perceel 1500



Kadastrale situatie

van Haps wordt de weg begeleidt door een enkelzijdige laanbeplanting van linden. Ter hoogte van het plangebied eindigt deze laanbeplanting. In de kern Haps wordt de weg incidenteel door een houtsingel of korte bomenrij begeleidt. Ook staan er enkele monumentale bomen op de erfgrenzen langs de St. Hubertseweg.

3.1 Ruimtelijke karakteristiek plangebied

Kadastrale situatie

Het plangebied betreft het perceel L1500 en L1501.

Bestaande situatie bebouwing

Op het perceel L1500 staat een vrijstaande woning. De bebouwing bestaat uit één laag met kap. Op perceel L1501 is geen bebouwing aanwezig.

Bestaande situatie beplanting

Beide percelen hebben een bosachtig karakter en zijn begroeid met veel verschillende bomen. De woning op L1500 staat in een open plek bestaande uit gras met enkele solitair. De bomen zijn voornamelijk inheems, o.a. eik, acacia, esdoorn, berk, grove den en taxus. Bij een groot deel van de bomen is de kroon gehavend door afgebroken stamtakken. Dit is ook het geval bij de trompetboom met monumentale status. De gezondheid van deze boom verdient



Haagbeukenhaag en bomenrij



Bestaande waardevolle beplanting

nader onderzoek, daar een groot gedeelte van de stam is uitgebroken en de holle stam blootgesteld is aan regen.

Onder de bomenlaag is nagenoeg geen onderbeplanting aanwezig, op sommige plaatsen staat o.a. een enkele rhododendron of hulst en wat klimop.

Erfafscheiding

Perceel 1500 wordt aan de westzijde begrensd door een haagbeukhaag. Daarachter staat een bomenrij die de inrit begeleidt. Op het perceel L1501 is geen erfafscheiding naar de overige percelen aangebracht. De verschillende erfafscheidingen van de buurpercelen geven een rommelig beeld vanuit het plangebied gezien en soms ontbreekt de erfafscheiding.

Aan de zuidzijde van beide percelen groeit hoogopgaande beplanting met een dichte onderbegroeiing tot aan het fietspad. Dit belemmert het zicht op de fietsers en aankomend verkeer op de rijbaan vanaf de inrit bij perceel 1500.

Reliëf

Aan de zuidzijde van het plangebied is er een klein hoogteverschil aanwezig evenwijdig aan de St. Hubertseweg. De percelen zijn ca. 1 m lager gelegen dan het fietspad en de rijbaan.



Bomenlaag met weinig onderbeplanting



Hoog opgaande beplanting tot aan het fietspad



Erfafscheiding buurpercelen

4. Landschappelijk inpassingsplan

4.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan vormen de doelstellingen uit het LOP ten aanzien van de groene dorpsentrees en de doelstellingen uit het Groenstructuurplan ten aanzien van de hoofdgroenstructuur de basis. Daarnaast zullen door de aanleg van de randweg op de St. Hubertseweg de verkeersintensiteiten afnemen en een verbetering van de verkeersveiligheid ontstaan (o.a. oversteekbaarheid van de weg).

De volgende ruimtelijke uitgangspunten zijn aangehouden;

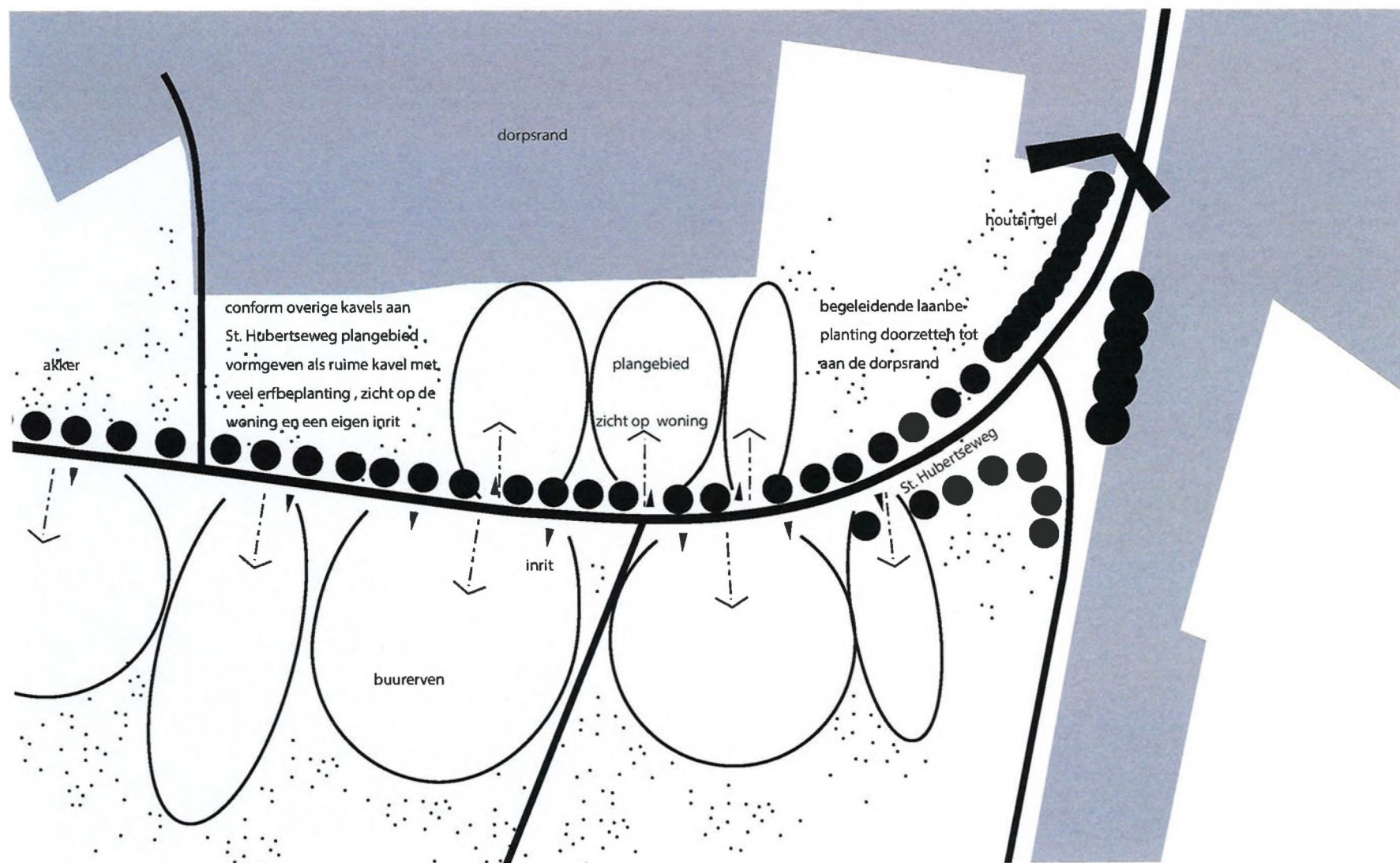
- Versterken van de hoofdgroenstructuur langs de St. Hubertseweg.
- Versterken van een aantrekkelijke groene dorpsentree, waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaande landschapsstructuren.
- Behouden van het karakteristieke beeld van, woningen met een eigen inrit en ruime tuin in het open bebouwingslint.
- Realiseren van een vrijstaande woning (villa) met een goothoogte van maximaal 6 m en een nokhoogte van maximaal 9 m.
- Bebouwing en tuin realiseren met respect voor het bosachtige karakter van het plangebied.

- Een heldere overgang tussen het plangebied en de omliggende percelen.
- Het toepassen van gebiedseigen beplanting.
- Behoud van de bomen met roekennesten.

4.2 Gewenste ruimtelijke structuur omgeving

De groene hoofdstructuur van Haps wordt versterkt middels het doorzetten van de enkelzijdige laanbeplanting van linden langs de St. Hubertseweg, komende vanuit het buitengebied, tot aan de dorpsrand. Hierdoor wordt het ruimtelijk beeld van de weg en de hoofdgroenstructuur meer regelmatig en aaneengesloten en daardoor herkenbaar. Tevens draagt dit bij aan een groene dorpsentree.

Daarnaast wordt de structuur van het open bebouwingslint ondersteunt door het plangebied, conform de overige kavels, vorm te geven als een ruime kavel met veel erfbeplanting, zicht op de woning en een eigen inrit.



Gewenste ruimtelijke structuur omgeving



4.3 Landschappelijk inpassingsplan

Bebouwing en tuin

De nieuwe vrijstaande woning (villa) is gericht op de St. Hubertse weg. De bebouwing is wat naar achter gelegen op het perceel, waardoor er een brede diepe voortuin ontstaat en het groene beeld vanaf de weg behouden blijft. De woning bestaat uit maximaal één à anderhalve laag met een kap en dient qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik te passen op deze locatie, aan de rand van het dorp in het open bebouwingslint.

Ontsluiting en parkeren

De nieuwe woning wordt ontsloten vanaf de St. Hubertseweg met een eigen inrit. Dit versterkt de allure van de villa.

De inrit bij de woning is met behoud van de verkeersveiligheid te realiseren door:

- enerzijds meer zicht vanaf de inrit op het fietspad en de rijbaan te creëren, middels de aanleg van een brede grasberm van 3 meter,
 - en anderzijds door de verwachte afname van het aantal verkeersbewegingen op de St. Hubertseweg na realisering van de randweg.
- De brede grasberm zal tevens bij de bestaande inritten van woning nr. 10 en nr. 8 het zicht vanaf

de inrit op het fietspad en de rijbaan verbeteren.

Laanbeplanting

Ter versterking van de hoofdgroenstructuur en een groene dorpsentree wordt de laanbeplanting van linden langs de St. Hubertseweg in de brede grasberm doorgezet tot aan de dorpsrand.

Monumentale boom

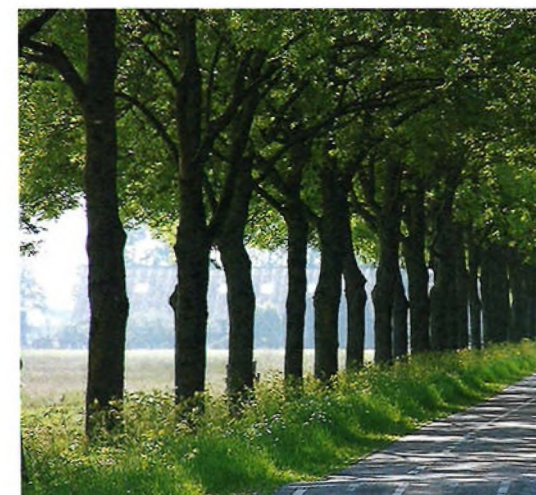
In het plan is ruimte om de monumentale *Catalpa bignoides* te behouden, of dit wenselijk is hangt af van de gezondheid van de boom, gezien de veiligheid van fietsers en automobilisten op de naastgelegen St. Hubertseweg. Het wordt aanbevolen om een deskundige de boom te laten onderzoeken.

Boskarakter

De bestaande bomen worden met name aan de randen van het perceel behouden, evenals de bomen met roekennesten in de voortuin. Tezamen zorgen zij voor een bosachtig karakter van de tuin. Daar waar nodig worden nieuwe bomen toegevoegd. Aan de zijde van de St. Hubertseweg worden twee ruime openingen in de bosschage gecreëerd zodat vrij zicht op de villa's mogelijk is.



Beukenhaag



Laanbeplanting



Hulst



Lijsterbes



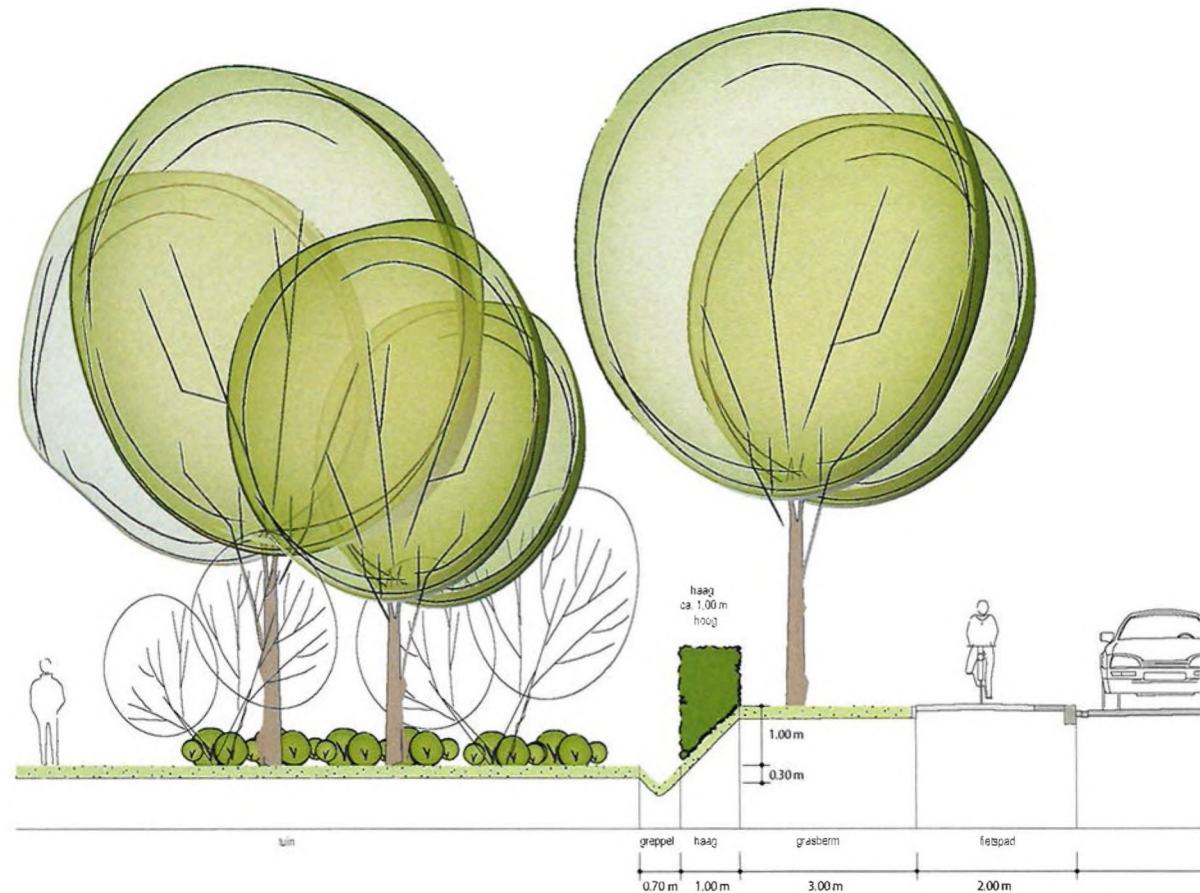
Bloemrijke rand beplanting

Erfbegrenzing

Een lage strak geschoren beukenhaag (ca. 1 m hoog) omzoomd de tuin aan de zijde van de St. Hubertseweg en vormt de overgang naar de aangrenzende grasberm met laanbeplanting. Een losse randbeplanting, onder de bomenlaag, van gebiedseigen struiken vormt de erfbegrenzing met de buren. Door een deel wintergroene struiken toe te passen wordt de privacy in de tuin gewaarborgd. Door daarnaast in de aanplant veel bloemrijke en bessen dragende soorten te mengen is de beplanting waardevol voor veel vogels en insecten.

Waterberging en infiltratie

Het van de daken afkomende regenwater kan in de greppel aan de voet van de beukenhaag in de bodem infiltreren.



Doorsnede A

Bijlage

BONGERSLANDSCHAP
BUREAU VOOR LANDSCHAP EN STEDENBOUW



BIJLAGE 2



documentnr.: D/18/103182 – zaaknr: Z/C/16/37181



gemeente Cuijk

ZAKELIJKE BESCHRIJVING ANTERIEURE OVEREENKOMST

Voorontwerpbestemmingsplan 'Haps, Sint Hubertseweg naast nr. 10'

Ten behoeve van bovengenoemde bestemmingsplan en beoogde bouwplan(nen) heeft de initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst gesloten met de gemeente Cuijk, genaamd '*Overeenkomst planschade en landschappelijke inpassing, bestemmingsplan Haps, St. Hubertseweg ong.*'. In deze overeenkomsten zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot de landschappelijke inpassing van het plangebied, het verhaal van eventuele planschade, (overdracht van) verantwoordelijkheden, rechten, plichten, de locatie(s) en te volgen procedures.

Bouwplannen en locaties

Het plangebied ligt aan de Sint Hubertseweg naast nr. 10, direct ten oosten van de bestaande woning Sint Hubertseweg 10, kadastraal bekend als sectie L, nummer 1501. Het plan maakt het bouwen van één nieuwe woning met bijhorende bijgebouw(en) mogelijk.

Procedure

Ten behoeve van het uiteindelijke bouwplan wordt het bestemmingsplan '*Haps, Sint Hubertseweg naast nr. 10*' in procedure gebracht.

Ter inzagelegging en kennisgeving van de zakelijke beschrijving

Het aangaan van de overeenkomsten wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl), waarvan kennis wordt gegeven in het 'Cuijks weekblad'. De zakelijke beschrijving wordt samen met ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Geen rechtsmiddelen

Tegen de gesloten (anterieure) overeenkomsten en de zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomsten kunnen geen rechtsmiddelen, zoals zienswijzen, bezwaren of beroep, worden aangewend.



documentnr.: D/18/103192 – zaaknr: Z/C/16/37181



gemeente Cuijk

1

**ANTERIEURE OVEREENKOMST
'PLANSCHADE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING BESTEMMINGSPLAN
HAPS, SINT HUBERTSEWEG NAAST NR 10 '**

Burgemeester en wethouders van Cuijk maken bekend dat er een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1, Wet ruimtelijke ordening is aangegaan en de zakelijke beschrijving ter inzage wordt gelegd.

De anterieure overeenkomst is aangegaan met de eigenaar van het perceel plaatselijk bekend als Sint Hubertseweg naast nr 10, kadastraal bekend als gemeente Cuijk, sectie L, nummer 1501. De overeenkomst heeft betrekking op de herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van één nieuwe woning met bijhorende bijgebouw(en).

Omdat de overeenkomst is aangegaan voordat het bestemmingsplan hiervoor van kracht wordt, wordt deze overeenkomst een anterieure overeenkomst genoemd. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de landschappelijke inpassing, de afwenteling van planschade, (overdracht van) verantwoordelijkheden, rechten, plichten, de locatie en te volgen procedure.

De zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomsten ligt gedurende zes weken ter inzage van woensdag 12 december 2018 tot en met dinsdag 22 januari 2019. Een uitgeprint exemplaar kan worden ingezien bij de Publieksbalie in het gemeentehuis tijdens openingstijden. Tegen betaling zijn afschriften verkrijgbaar.

Tegen de gesloten overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst kunnen geen zienswijzen of bezwaren worden ingediend.

Cuijk, 11 december 2018
Burgemeester en wethouders van Cuijk

OVEREENKOMST PLANSCHADE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
BESTEMMINGSPLAN HAPS, ST. HUBERTSEWEG ONG.

PARTIJEN:

De gemeente Cuijk, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, [REDACTED], hierna te noemen: "de gemeente";

en

[REDACTED] gemeente Cuijk) en al haar rechtsopvolgers onder zowel algemene als bijzondere titel, hierna te noemen: "verzoeker",

OVERWEGINGEN:

- verzoeker is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Cuijk sectie L nummer 1501, plaatselijk bekend als St. Hubertseweg ongenummerd gelegen tussen huisnummers 8 en 10 ([REDACTED]) te Haps (gemeente Cuijk).
- verzoeker wenst op zijn percelen voormeld een bouwplan te realiseren dat voorziet in de bouw van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken en erfinrichting.
- het bouwplan van verzoeker is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Haps", vastgesteld door de raad op 31 oktober 2011 en geheel in werking getreden op 1 februari 2012.
- verzoeker heeft de gemeente verzocht een planologische maatregel te nemen, zodanig dat ten behoeve van voormeld bouwplan een bouwtitel ontstaat.
- de omgevingsvergunning behoort door de gemeente geweigerd te worden, tenzij de gemeente bereid is mee te werken een planologische maatregel in procedure te brengen.
- de gemeente kan pas besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- de gemeente is uit eerste onderzoek niet gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek.

Planschade

- er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, planschade kan voortvloeien, als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening, om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel.
- de gemeente is bereid de door verzoeker verzochte planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder de voorwaarde dat de verzoeker met de gemeente overeenkomt dat geheel voor rekening van verzoeker komt de schade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening voor tegemoetkoming in planschade in aanmerking komt voor zover deze schade grondslag vindt in een door een orgaan van de gemeente te nemen besluit betreffende de bouwmogelijkheden op het

perceel kadastraal bekend gemeente Cuijk sectie L nummer 1501, plaatselijk bekend als St. Hubertseweg ongenummerd gelegen tussen huisnummers 8 en 10 () te Haps (gemeente Cuijk).

- de gemeente heeft vastgesteld de "Procedureregeling planschadevergoeding gemeente Cuijk 2008" op grond waarvan een derde-belanghabbende zoals verzoeker betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om schadevergoeding; deze procedureregeling is bijgevoegd en maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.

Landschappelijke inpassing en monumentale boom

- dat het om medewerking te kunnen verlenen vereist is dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen vrijstaande woning, bebouwing en erfinrichting.
- het erfbeplantingsplan "Landschappelijk inpassingsplan St. Hubertseweg 10 Haps, juli 2016" goedgekeurd d.d. 25 juli 2016 bestaande uit een toelichting en plattegrond wordt opgenomen als onderdeel van de planologische maatregel.
- dat het redelijk wordt geacht om het erfbeplantingsplan tot uiterlijk één jaar na de afronding van de bouwactiviteiten uit te voeren, om schade aan beplanting en landschapselementen te voorkomen.
- dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden de kroonprojectie onder toezicht van een gemeentelijk ambtenaar wordt afgezet met bouwhekwerken. Onder de kroonprojectie zijn geen bouwwerkzaamheden toegestaan, zoals de opslag van goederen en het rijden met materieel. De bouwhekwerken mogen niet eerder worden verwijderd dan na afronding van de bouwwerkzaamheden, inclusief de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan.
- dat in het geval van bronnering tijdens de bouw voorafgaand aan de bronnering een BEA bomeneffectanalyse aangeleverd te worden bij de gemeente. In de analyse is uitgewerkt welke gevolgen de bronnering heeft voor de monumentale boom en worden oplossingen gegeven voor de eventuele negatieve effecten voor de monumentale boom.
- dat het vanuit het oogpunt van een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk is dat de in het erfbeplantingsplan beschreven beplanting en landschapselementen duurzaam in stand worden gehouden.

KOMEN OVEREEN EN STELLEN VAST:

1. In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:
 - a. *planologische maatregel*: een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
 - b. *verzoek*: het verzoek om een planologische maatregel in de vorm van een wijzigingsplan;
 - c. *planschade*: schade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening voor tegemoetkoming in planschade in aanmerking komt;
 - d. *aanvraag*: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.
 - e. *erfbeplantingsplan*: plan waarin is vastgelegd welke beplantingselementen worden gebruikt voor de inrichting van een erf;
 - f. *landschappelijke inpassing*: een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande danwel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.

Planologische maatregel

2. De gemeente bevordert de procedurele afwikkeling van de planologische maatregel waarin de bouw van een vrijstaande woning, bijbehorende bebouwing en erfinrichting mogelijk wordt gemaakt door een bestemmingsverandering van het perceel kadastraal bekend gemeente Cuijk sectie L nummer 1501, plaatselijk bekend als St. Hubertseweg ongenummerd gelegen tussen huisnummers 8 en 10 () te Haps (gemeente Cuijk).

3. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Planschade

4. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade, als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening, die voortvloeit uit een planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Procedureregeling planschadevergoeding gemeente Cuijk 2008".

5. De schade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening vergoed wordt door de gemeente aan belanghebbenden en die haar grondslag vindt in een besluit ten behoeve van de verwezenlijking van de bouwmogelijkheden op het perceel kadastraal bekend gemeente Cuijk sectie L nummer 1501, plaatselijk bekend als St. Hubertseweg ongenummerd gelegen tussen huisnummers 8 en 10 () te Haps (gemeente Cuijk) zal geheel voor rekening komen van verzoeker.

6. Tevens vergoedt de verzoeker de kosten van de planschadebeoordeling door de gemeente met een maximum van € 4.000,-- (excl. BTW) per geval.

7. De krachtens deze overeenkomst door verzoeker aan de gemeente te vergoeden bedragen zijn opelsbaar zodra de bij de gemeente ingediende planschadeclaims opelsbaar zijn.

Landschappelijke inpassing

8. De nieuwe ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan.

9. Het onder 8 bedoelde erfbeplantingsplan dient binnen één jaar na ingebruikname van de bebouwing gerealiseerd te zijn.

10. De in het erfbeplantingsplan opgenomen monumentale boom wordt adequaat beschermd tegen schade aan de kroon, de stam en het wortelstelsel gedurende de bouwwerkzaamheden, inclusief schade door tijdelijke of permanente bronnering.

11. Verzoeker verplicht zich tot het duurzaam beheer en onderhoud van het gerealiseerde beplantingsplan, zodanig blijvend recht wordt gedaan gedurende een termijn van tenminste 10 jaar.

12. Indien niet voldaan wordt aan het gestelde onder 9, 10 of 11 verbeurt (verbeuren) verzoeker of diens opvolgende rechthebbende(n) een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van € 10.000,--.

13. Tenzij de gemeente schriftelijk heeft toegestaan dat daarvan mag worden afgeweken, moet de in de artikelen 9, 10 en 11 opgenomen verplichting bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de in artikel 2 bedoelde gronden of vestiging van beperkte rechten daarop aan elke opvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht worden opgelegd onder verbeurte door de nalatige vervreemder van een dadelijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente van € 10.000,--.

14. De in artikel 12 en 13 genoemde boetes zijn verschuldigd door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van het bepaalde in deze artikelen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De boetes moeten worden betaald binnen één maand na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van het college van burgemeester en wethouders.

Slot

15. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de verzochte planologische niet wordt vastgesteld, respectievelijk, niet in werking zal treden.

16. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

17. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

18. Deze overeenkomst kan worden aangehaald als "Overeenkomst planschade en landschappelijke inpassing bestemmingsplan Haps, St. Hubertseweg ong.".

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud te Cuijk op

08 DEC. 2016

De gemeente: Burgemeester mr/ W.A. [redacted]

De verzoeker: [redacted]

HOOGH advies

T.a.v. [redacted]

Boxmeer, 1 oktober 2018

Betreft: Memo ontheffing roeken aan de Sint Hubertseweg (ong.) te Haps
Project: 2845.004

Geachte [redacted],

Aangezien de nestlocaties van de roek tijdens het aanvullend onderzoek zich bevonden aan de voorzijde van het bosperceel, is het naar verwachting mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor de ontwikkeling van een enkel woonhuis in een bosrijk karakter. Voorwaarde hieraan is dat alle nestbomen behouden blijven en dat het bosrijke karakter van het perceel behouden blijft. Indien de roeken zich de komende jaren/afgelopen jaar meer nesten bouwen dieper het perceel in kan dit de haalbaarheid van ontheffingsverlening nadelig beïnvloeden.

De roeken zijn beschermd conform artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat de volgende verboden gelden:

1. Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2. Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3. Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4. Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
5. Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Door de voorgenomen ontwikkeling van een particuliere woning dienen geen werkzaamheden uitgevoerd te worden die de functionaliteit van de nestlocaties negatief kunnen beïnvloeden. Aangezien de gunstige staat van instandhouding van de roek niet in het geding mag komen, conform de eisen van de provincie Noord-Brabant, dient de functionaliteit van de nestlocaties gegarandeerd te worden. Ondanks dat alle nestbomen behouden blijven, dienen maatregelen omschreven te worden in een activiteitenplan om de functionaliteit van de nestlocaties te behouden. Deze maatregelen dienen dan voorgelegd te worden bij het bevoegd gezag (provincie Noord-Brabant). Deze ontheffing dient voorafgaand aan bomenkap en/of bouwactiviteiten te worden verkregen.



Het wordt geadviseerd om in vooroverleg te treden met het bevoegd gezag om de belangen, alternatievenafweging en de maatregelen af te stemmen. Dit is van belang aangezien de ontheffing in principe enkel aangevraagd kan worden op basis van de volgende voorwaarden:

1. er bestaat geen andere bevredigende oplossing;
2. in het belang van de volksgezondheid en de openbare veiligheid
3. de maatregelen leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort.

Aangezien de huidige eigenaar enkel voornemens is om het perceel door te verkopen is het van belang dat het activiteitenplan en de ontheffing gekoppeld worden aan een omgevingsvergunning. Hierbij is het belangrijk dat zowel de kapwerkzaamheden als de bouwwerkzaamheden hier onderdeel van uitmaken.

Taken die nog voldaan moeten worden in de toekomst:

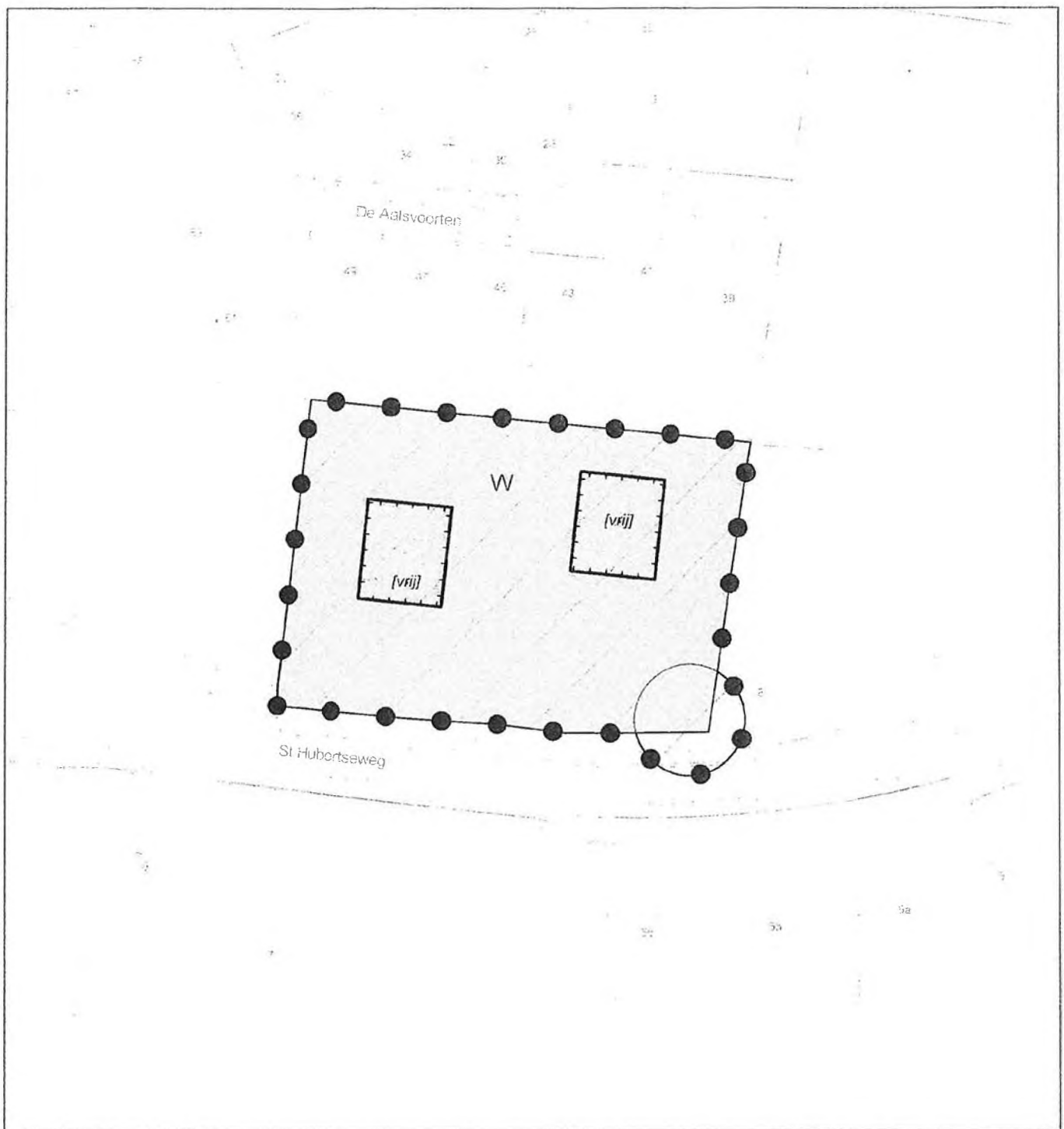
- Overleg met bevoegd gezag (provincie Noord-Brabant/ODBN);
- Activiteitenplan (onderbouwing t.b.v. ontheffingsaanvraag);
- Ontheffingsaanvraag;
 - o Ontheffing kan enkel worden verkregen met recente resultaten, max. 3 jaar. Indien resultatenrapport uit 2017 niet meer voldoet dient opnieuw aanvullend onderzoek plaats te vinden om te bepalen of de situatie veranderd is.
- Ecologisch werkprotocol (borging uitvoering binnen de gestelde kaders van ontheffingsverlening);
- Ecologische begeleiding tijdens uitvoering.

Met vriendelijke groeten,
Econsultancy

Projectleider Ecologie

Kwaliteitscontroleur:





LEGENDA



Plangebied

Enkelbestemmingen



Wonen

Gebiedsaanduidingen



monumentale boom



vrijwaringszone - radar

Bouwvlakken



bouwvlak

Bouwaanduidingen



vrijstaand

Overig



ondergrond

Meters



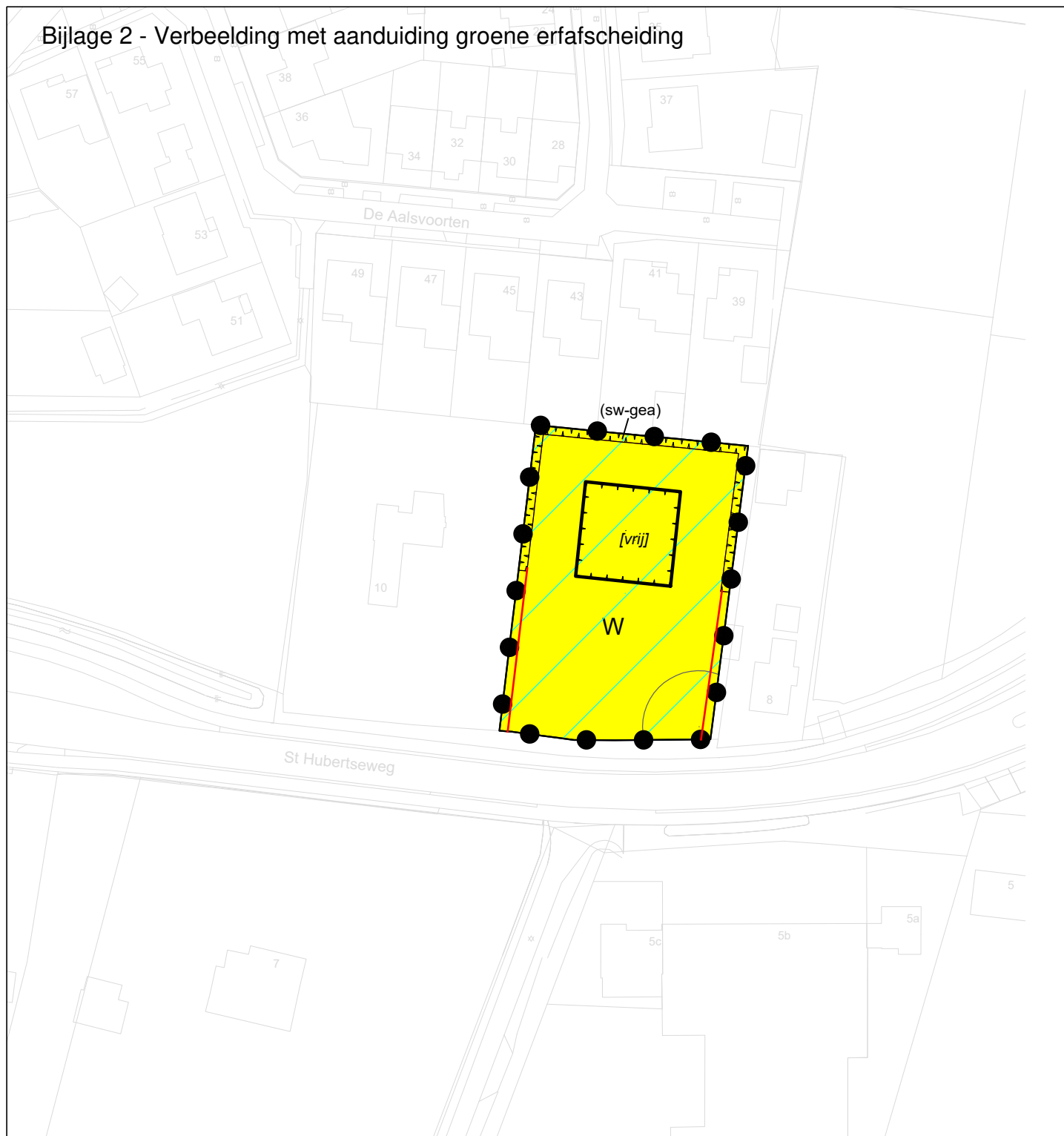
Bestemmingsplan Haps, Sint Hubertseweg naast nr 10
Gemeente Cuijk

idn : NL.IMRO.1684.BPHaStHubertsewg10-VO01
schaal : 1:1000
formaat : A4

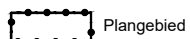
projectnr. : 06.50.03
laatst gew. : 8 oktober 2018
lekenaar : RvdB
www.buro-sro.nl : Vestiging Arnhem

BURO
SRO

Bijlage 2 - Verbeelding met aanduiding groene erfafscheiding



LEGENDA



Plangebied

Enkelbestemmingen



Wonen

Gebiedsaanduidingen



overige zone - monumentale boom



vrijwaringszone - radar

Functieaanduidingen



specifieke vorm van wonen - groene erfafscheiding

Bouwvlakken



bouwvlak

Bouwaanduidingen

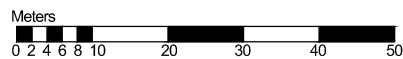


vrijstaand

Overig



Ondergrond_KAD_25 nov 2016



Bestemmingsplan Haps, Sint Hubertseweg naast nr 10
Gemeente Land van Cuijk

idn : NL.IMRO.1982.BPHaSthubertsewg10-ON01
schaal : 1:1000
formaat : A4

projectnr. : 02.51.03
laatst gew. : 9 februari 2022
tekenaar : RvdB
www.buro-sro.nl : Vestiging Arnhem