



BESTEMMINGSPLAN

Haps, Kerkstraat 26



Identificatiecode: NL.IMRO.1982.BPHapsKerkstraat26-VA01

Status: Vastgesteld

Datum: 29 september 2022

Van Kempen RO
Stedenbouwkundig Adviesbureau

Projectnummer: 57-016

Van Kempen RO
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E info@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUD

1	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Aanleiding en doel	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Geldende bestemmingsplannen	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	7
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	7
2.2	Functies.....	8
3	Planbeschrijving	9
3.1	Ontwikkeling	9
3.2	Ruimtelijke structuur	9
3.3	Functies.....	9
4	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	11
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
4.2	Provinciaal beleid	12
4.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	12
4.2.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	12
4.3	Waterschapsbeleid	14
4.3.1	Beleid en regelgeving.....	14
4.3.2	Watertoets voor ruimtelijke plannen	15
4.4	Gemeentelijk beleid	15
4.4.1	Structuurvisie Cuijk 2030 De koers van Cuijk.....	15
5	Uitvoeringsaspecten	17
5.1	Milieuaspecten.....	17
5.1.1	Geluid	17
5.1.2	Luchtkwaliteit	17
5.1.3	Bodemkwaliteit.....	19
5.1.4	Geur	19
5.1.5	Externe veiligheid	20
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	21
5.1.7	Volksgezondheid.....	22
5.1.8	Mer(boordelings)plicht	22

5.1.9	Conclusie.....	23
5.2	Fysieke aspecten	23
5.2.1	Water.....	23
5.2.2	Flora en fauna.....	24
5.2.3	Cultuurhistorisch erfgoed.....	25
5.2.4	Verkeer en parkeren.....	27
5.2.5	Conclusie.....	27
5.3	Economische aspecten	28
5.3.1	Kostenverhaal	28
5.3.2	Planschade.....	28
5.3.3	Conclusie.....	28
5.4	Handhaafbaarheid	28
5.4.1	Regeling in bestemmingsplan Haps	28
5.4.2	Conclusie.....	28
6	JURIDISCHE VERANTWOORDING	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Toelichting op de verbeelding.....	29
6.3	Toelichting op de regels	29
7	PROCEDURE.....	30
7.1	Vooroverleg	30
7.2	Omgevingsdialoog.....	30
7.3	De te volgen procedure	31

BIJLAGE

1. Vergunningencheck Digitale watertoets

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In de bebouwde kom van de kern Haps is aan de Kerkstraat 26 een horecagelegenheid met bedrijfswoning gelegen. In het recente verleden was hier café-restaurant 't Hops Kwartierke' gevestigd. Inmiddels zijn de horeca-activiteiten beëindigd en is het pand van eigenaar gewisseld. Deze nieuwe eigenaar wil het pand in zijn geheel gaan gebruiken als burgerwoning.

1.2 Aanleiding en doel

De nieuwe eigenaar van het pand heeft niet de intentie ter plaatse nog weer een horecabedrijf te starten. Naar verwachting is ook de interesse bij derden om in het pand weer een horecabedrijf op te starten zeer gering. Het perceel ligt in een overwegend woongebied. Het pand is omringd door burgerwoningen, alleen aan de overzijde van de Kerkstraat zijn een bakkerij en kapsalon gelegen. Teneinde het gewenste toekomstige gebruik van de woning als burgerwoning mogelijk te maken, is het noodzakelijk de geldende horecabestemming te wijzigen in een woonbestemming. In voorliggende toelichting wordt gemotiveerd dat deze wijziging ter plaatse aanvaardbaar is.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel met daarop de voormalige horecagelegenheid aan de Kerkstraat 26 in Haps. Het perceel ligt binnen de bebouwde kom in het noordoostelijke deel van de kern Haps, gemeente Land van Cuijk. Aan de westzijde wordt het perceel begrensd door de Kerkstraat. Aan de overig zijden is het perceel omgeven door woonpercelen. Het plangebied betreft het kadastrale perceel Cuijk, sectie K, nummer 3516.

Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps 2021)



1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Haps”, zoals vastgesteld op 31 oktober 2011. Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied:

- ✓ de bestemming ‘Horeca’;
- ✓ de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’;
- ✓ de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – radar’;
- ✓ een bouwvlak;
- ✓ de maatvoering ‘maximum bebouwingspercentage terrein’.

Op basis van de bestemming ‘Horeca’ is het gebruik van de woning en het bijbehorend perceel enkel voor de woonfunctie niet toegestaan. Op basis van het opgenomen maximum bebouwingspercentage mag het terrein voor maximaal 65% bebouwd worden. In de huidige situatie is het perceel voor nagenoeg 65% bebouwd.

1.5 Leeswijzer

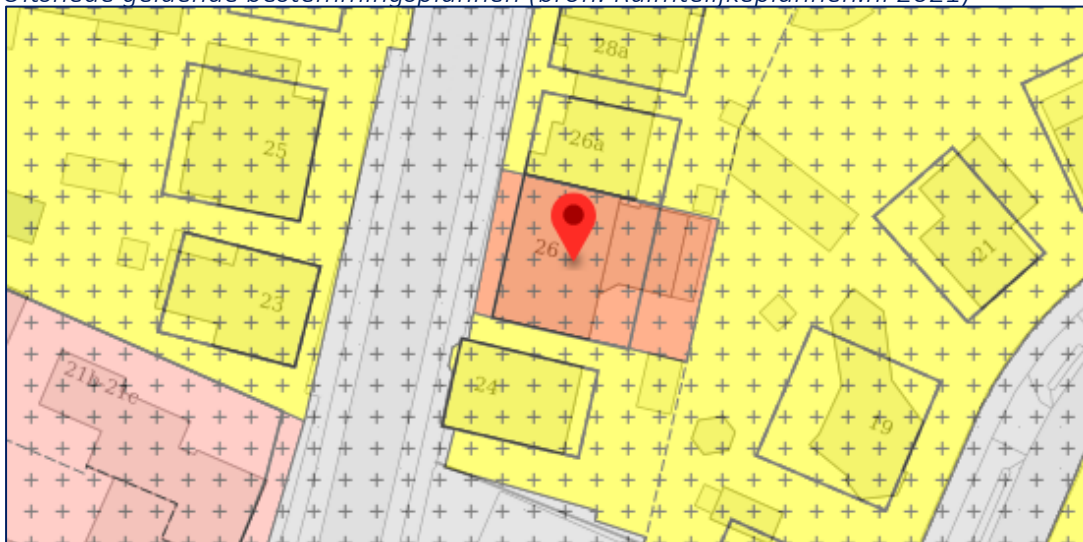
In deze toelichting worden achtereenvolgens kort de huidige situatie (hoofdstuk 2 Huidige situatie) en de beoogde situatie beschreven (hoofdstuk 3 Planbeschrijving).

Op de inpassing van het planvoornemen binnen de beleidskaders van rijk, provincie, waterschap en gemeente wordt kort in gegaan in hoofdstuk 4 Beleidskader.

De effecten van het planvoornemen voor diverse relevante milieuaspecten, fysieke aspecten en economische aspecten en handhaving worden in hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten nader beschreven. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het planvoornemen aangetoond.

In hoofdstuk 6 wordt de juridische regeling kort toegelicht. Hoofdstuk 7 beschrijft de procedure die het bestemmingsplan doorloopt.

Uitsnede geldende bestemmingsplannen (bron: Ruimtelijkeplannen.nl 2021)



2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De bebouwing in het plangebied dateert uit de tweede helft van de 20^e eeuw. Met de bouw van deze bebouwing werd de al langere tijd aanwezige lintbebouwing aan dit deel van de Kerkstraat verder verdicht. De Kerkstraat is van oudsher onderdeel van de verbindingsweg tussen Haps en Oeffelt, met net buiten Haps aftakkingen naar Sint Agatha en Cuijk.

Het pand Kerkstraat 26 is op circa 3 m van de Kerkstraat gelegen. De ruimte voor het pand is verhard en was voorheen in gebruik als terras bij het café-restaurant. Het pand bestaat uit 2 bouwlagen en is plat afgedekt. De aanbouwen aan de achterzijde bestaan uit 1 bouwlaag en zijn deels plat en deels met een lage kap afgedekt. Het pand beslaat de gehele breedte van het onderliggende perceel. De voorgevel van het pand vult ter plaatse de gehele voorgevelrooilijn. De gronden achter het pand zijn alleen te bereiken via het pand. De oppervlakte van het perceel bedraagt circa 370 m². De oppervlakte van de bebouwing, inclusief uitbouw aan de achterzijde, bedraagt circa 240 m². Het bebouwingspercentage bedraagt daarmee 64,8 %. Achter het pand (zuidoostzijde) is een kleine tuin aanwezig.

Het plangebied wordt omgeven door woonpercelen. De woningen aan dit deel van de Kerkstraat zijn onderdeel van de lintbebouwing aan deze straat en bestaan uit één/anderhalve bouwlaag met een zadeldak of in een enkel geval een mansardekap. De verschijningsvorm van de woningen aan dit deel van de Kerkstraat is sterk wisselend, samenhangend met de ligging in de lintbebouwing en de realisering daarvan gedurende vele opeenvolgende decennia. De woningen aan de achterzijde van het plangebied, gelegen aan De Schans bestaan allen uit één bouwlagen met kap.

Kerkstraat in noordelijke richting met 2^e pand van rechts het plangebied



2.2 Functies

Na de beëindiging van het horecabedrijf, stond het pand feitelijk leeg. Daarom is het pand in de verkoop gegaan. De nieuwe eigenaar heeft het pand verworven met het doel het gehele pand als burgerwoning in gebruik te nemen. De niet bebouwde gronden achter het pand fungeren als tuin en erf bij de woning.

De aangrenzende percelen zijn ook als burgerwoning in gebruik. Hetzelfde geldt voor de achtergelegen percelen. De percelen aan de overzijde van de Kerkstraat zijn deels ook als woning in gebruik, maar worden deels ook voor detailhandel en dienstverlening gebruikt. Schuin tegenover het pand Kerkstraat 26 zijn een bakker en kapsalon gelegen.

De Kerkstraat is onderdeel van de doorgaande weg door Haps. De verkeersfunctie van deze doorgaande weg is met het gereedkomen van de rondweg om Haps aanzienlijk afgenomen. Op de weg is voornamelijk nog sprake van bestemmingsverkeer, het doorgaande verkeer maakt gebruik van de nieuwe rondweg. Aan weerszijde van de Kerkstraat zijn door een trottoirband van de rijbaan gescheiden fietsstroken en trottoirs aanwezig. Het terras bij het pand Kerkstraat 26 sluit direct aan op dit voorlangs lopende trottoir.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

De voorgestane ontwikkeling betreft het gebruik van het aanwezige pand als burgerwoning. De in het pand aanwezige horecaruimte en voormalige bedrijfswoning worden samengevoegd en aangepast tot één burgerwoning. Hergebruik van het pand als horecagelegenheid ligt, gelet op de ligging binnen de bebouwde kom grotendeels omringd door burgerwoningen en gelet op de hoeveelheid resterende horecagelegenheden in Haps, niet voor de hand. Derhalve wordt ingestoken op een toekomstig gebruik als burgerwoning.

3.2 Ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur blijft grotendeels ongewijzigd. Er wordt geen bebouwing bijgebouwd. Wel vindt beperkte sloop plaats. Het gebouwdeel boven de bestaande garage wordt gesloopt. De binnen de bebouwing resterende aanwezige ruimte wordt aangepast tot één burgerwoning met aangebouwde garage. Doordat de woning aan de noordzijde door de sloop van het gebouwdeel boven de garage niet langer is aangebouwd aan de woning Kerkstraat 26A, ontstaan door het planvoornemen twee vrijstaande woningen (waarvan één gelegen binnen het plangebied), aan elkaar geschakeld door een bijgebouw/garage.

3.3 Functies

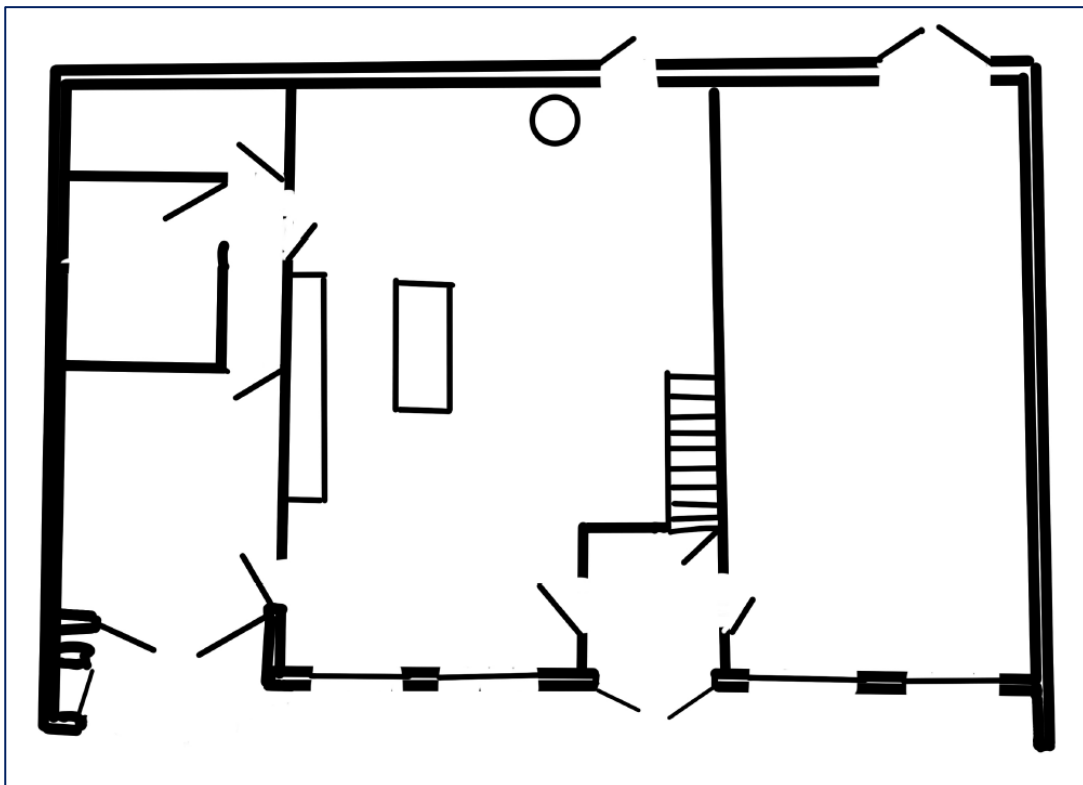
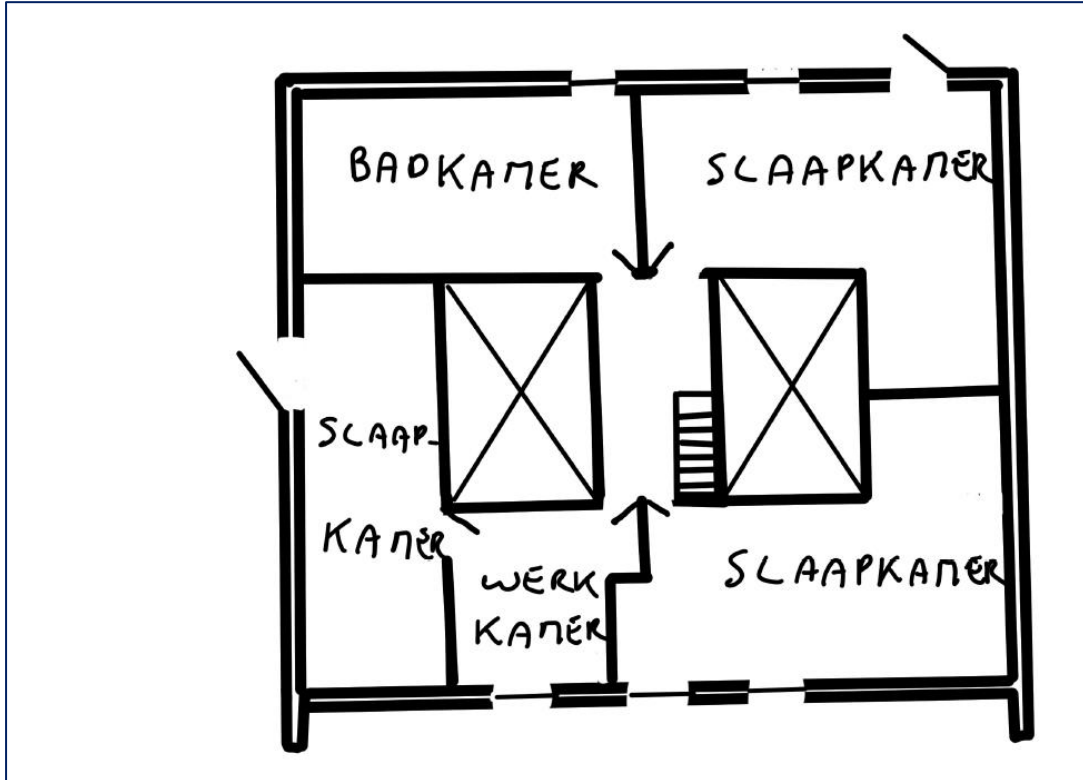
Na realisering van het planvoornemen resteert ter plaatse de woonfunctie. Daarmee sluit het plangebied qua functie naadloos aan bij de functies van de omliggende, aangrenzende percelen.

De ontsluiting van het pand blijft plaatsvinden via de Kerkstraat. Parkeergelegenheid is op eigen terrein niet aanwezig. Voor het parkeren conform de gemeentelijke parkeernormen is het pand aangewezen op het nabij gelegen parkeerterrein (hoek Kerkstraat-De Schans). Dit is ook in de huidige situatie al het geval, echter is de parkeerbehoefte van één burgerwoning beperkter dan de parkeerbehoefte van een horecagelegenheid met bedrijfswoning. De parkeerdruk op de omgeving neemt door het planvoornemen af.

Aanzicht voorgevel na sloop gebouwdeel boven garage



Schematische weergave indeling begane grond en verdieping na sloop en verbouw



4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk richting aan de grote opgaven die de inrichting van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen, zoals:

- ✓ bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- ✓ waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- ✓ zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte

Met het oog op het planvoornemen zijn de volgende keuzes van belang:

- ✓ Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit: de komende jaren krijgt iedereen te maken met de overstap naar duurzame energie. Om de schaarse ruimte goed te benutten, wordt ervoor gekozen zonnepanelen in eerste instantie op daken en aan gevels te plaatsen en pas daarna in landelijk gebied
- ✓ Ruimte voor overgang naar een circulaire economie: de economie verandert en staat voor een overgang naar een circulaire en CO₂-neutrale energievoorziening. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke leef- en woonomgeving voor de werknemers geeft Nederland een goede positie in de internationale concurrentie
- ✓ Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden: er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren

Planvoornemen in relatie tot omgevingsvisie

Het planvoornemen voorziet in de omzetting van een horecagelegenheid met bedrijfswoning in een burgerwoning. Daarbij wordt de woning zoveel mogelijk verduurzaamd. De mogelijkheden worden in dat kader gezien om op het aanwezige platte dak van de woning zonnepanelen te plaatsen. De woning wordt onderdeel van de prettige, gezonde en veilige woonomgeving in de kern Haps. Het planvoornemen volgt daarmee de NOVI.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen van het Barro in werking getreden, waarvan de laatste in 2016. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele concreet betrekking heeft op het plangebied.

Planvoornemen in relatie tot besluit

Door het ontbreken van nationale belangen binnen het plangebied, legt het Barro geen beperkingen op aan het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. In deze omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen van het beleid voor de fysieke leefomgeving vastgelegd en daarmee de basisopgave en de hoofdopgaven voor de toekomst geformuleerd. Waarbij de basisopgave betreft het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Waarbij de hoofdopgaven betrekking hebben op het werken aan de Brabantse energietransitie, het werken aan klimaat proof worden, het werken aan de slimme netwerkstad en het werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De Brabantse Omgevingsvisie sluit met de hoofdopgaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De provincie streeft ernaar, dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt. De kernwaarden voor het handelen van de provincie vallen onder de noemer 'verbinden in vertrouwen'. De kernwaarden gaan voor meerwaarde-creatie, technische en sociale innovatie, kwaliteit boven kwantiteit, steeds beter en proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Planvoornemen in relatie tot omgevingsvisie

Concrete aanwijzingen voor de locatie Kerkstraat 26 in Haps bevat de Brabantse Omgevingsvisie niet. Deze zijn en worden vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Met visies, agenda's en plannen geeft de provincie haar ruimtelijk beleid voor Noord-Brabant vorm. Daarvoor gelden soms ook regels. Die staan in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De gemeente moet rekening houden met deze instructieregels bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Binnen het plangebied zijn navolgende instructieregels relevant voor het planvoornemen.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Planvoornemen in relatie tot verordening

Het plangebied is gelegen binnen het 'stedelijk gebied' van de 'landelijke kern' Haps. Per saldo is binnen het planvoornemen geen sprake van de toevoeging van een extra woning. De woning uit het planvoornemen betreft een bestaande woning en is op basis van de geldende bestemmingsregeling al toegestaan. Enkel wordt de status van die woning omgezet van bedrijfs- naar burgerwoning. Daarmee past de ontwikkeling binnen de regionale afspraken.

Goede omgevingskwaliteit

In hoofdstuk 5 van deze toelichting zijn de aspecten die de aanwezigheid van een veilige, gezonde leefomgeving bepalen nader beschreven. Uit dit hoofdstuk blijkt dat sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Per saldo is met het planvoornemen geen nieuw ruimtebeslag gemoeid. Het planvoornemen vindt geheel plaats op een reeds in gebruik zijnde perceel. Daarbij wordt een bestaande bedrijfswoning en bijbehorende horecaruimte 'hergebruikt' als burgerwoning. Voor de realisering van deze burgerwoning is daarmee geen nieuw ruimtebeslag aan de orde. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Productie en gebruik van duurzame energie

Bij het hergebruik van de bestaande woning blijven de bestaande mogelijkheden tot productie en gebruik van duurzame energie behouden. De uitvoering van de woning met een plat dakvlak biedt in elk geval de mogelijkheid tot het benutten van zonne-energie.

Klimaatverandering

Door de beperkte omvang van het perceel en het bestaande gebouw zijn de mogelijkheden om door bijvoorbeeld een groene inrichting hittestress tegen te gaan en om bijvoorbeeld hemelwater op te vangen beperkt.

Duurzame mobiliteit

De bereikbaarheid van het gebouw wijzigt door het planvoornemen niet. Enerzijds betekent dit dat voor de bereikbaarheid het gebruik van de auto van belang blijft, inherent aan de ligging in een kleine kern als Haps in het landelijk gebied. Anderzijds biedt de ligging nabij het centrum van Haps de mogelijkheid om de voorziening in de kern te voet of per fiets te bereiken en gebruik te maken van openbaar vervoer.

Duurzame, concurrerende economie

Door het planvoornemen verdwijnt nabij het centrum van Haps een kleine horeca-ruimte. Door de beperkte omvang van het gebouw heeft dit nauwelijks of geen consequenties voor de economie van de kern Haps.

Voorgaande overziend, past het planvoornemen binnen de regelgeving uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Waterschapsbeleid

4.3.1 Beleid en regelgeving

Waterbeheerplan

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is onder meer vastgelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

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

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

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

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

Keur

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

Legger

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

Planvoornemen in relatie tot beleid en regelgeving

Beleid en regelgeving bevatten geen concrete aanwijzingen met betrekking tot het planvoornemen.

4.3.2 Watertoets voor ruimtelijke plannen

De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit bij ruimtelijke plannen. De toets is verplicht voor ruimtelijke plannen waarin mogelijk 'waterbelangen' spelen.

Planvoornemen in relatie tot watertoets

Uit de uitgevoerde 'Digitale Watertoets' blijkt dat het planvoornemen geen waterschapsbelang betreft. Het planvoornemen betreft een interne functiewijziging, de verhardingstoename en/of -afkoppeling is minder dan 500 m² en het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen. De verwachting van het waterschap is dat er daarom geen sprake is van waterschapsbelangen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Cuijk 2030 De koers van Cuijk

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

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

Ten behoeve van de realisatie van nieuwe (woningbouw)projecten maakt de gemeente kosten om voorzieningen van openbaar nut te laten realiseren, zoals wegen, riolering, straatverlichting, maatschappelijke voorzieningen, water en groen. Veel van deze kosten kennen een directe samenhang met nieuwe ontwikkelingen en daarom streeft de gemeente er naar de kosten naar proportie door te rekenen.

Planvoornemen in relatie tot visie

Met het planvoornemen wordt een horecapand met voormalige bedrijfswoning omgezet in een toekomstbestendige burgerwoning. Daarmee draagt het planvoornemen op beperkte schaal bij aan de doelstellingen uit de Structuurvisie.

In het geval van het planvoornemen is verrekening van gemeentelijke kosten niet aan de orde. Er is sprake van een bestaand pand met bestaande voorzieningen en aansluitingen.

5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Geluidsgevoelige objecten

In de Wgh is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang de zone van de betreffende weg heeft. Indien nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een dergelijke zone worden gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wgh c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan. Indien een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie niet is gelegen binnen de zone van een zoneplichtige weg, moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), toch aangetoond worden dat sprake is van een qua geluid goed woon- en leefklimaat.

Het planvoornemen voorziet in het omzetten van een voormalige bedrijfswoning bij een horecavoorziening in een burgerwoning, in combinatie met beëindiging van de horecafunctie. Er is feitelijk geen sprake van de realisering van een nieuwe woning, doch van een andere benaming en daaraan gekoppelde juridische regeling. Hoewel gelegen binnen de onderzoekszone van de Kerkstraat, behoeft een akoestisch onderzoek derhalve niet uitgevoerd te worden.

Uit het feit dat het gebouw in het verleden als bedrijfswoning in gebruik was, mag geconcludeerd worden dat in de woning qua geluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangaande wegverkeerslawaaï gelden voor bedrijfswoningen en burgerwoningen dezelfde regels.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is sprake van de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning, waarbij de horecafunctie wordt beëindigd. Gelet op het gestelde in de Regeling NIBM zal het planvoornemen zeker niet in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit omgeving

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Voor een aantal stoffen in de lucht gelden luchtkwaliteitsnormen op leefniveau (de buitenlucht). Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Ze zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De geldende luchtkwaliteit nabij het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de fijnstofconcentratie van 40 µg/m³;
- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van stikstofdioxide van 40 µg NO₂/m³).

Uit de gegevens van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten is navolgende informatie af te leiden:

- ✓ de jaargemiddelde fijnstofconcentratie in 2020 (gegevens 2020) ligt tussen de 18 en 20 µg/m³ (ca. 17,8). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m³;
- ✓ de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide in 2020 (gegevens 2020) ligt tussen de 10 en 15 µg NO₂/m³ (ca. 14,3). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m³.

Daarmee kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een voldoende tot goede luchtkwaliteit.

5.1.3 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Bodemkwaliteit ter plaatse van de woningen

Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan moet het duidelijk zijn dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen bestemming en dat het plan geen financiële risico's heeft met betrekking tot de haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Het planvoornemen voorziet in de vervanging van de horecabestemming door een woonbestemming.

Qua bodemkwaliteit vindt daarbij geen verandering naar een gevoeliger bestemming plaats (mensen wonen of werken langer dan 2 uur aaneengesloten in het gebouw) of is sprake van een toename van eventuele risico's. Derhalve mag gesteld worden dat, doordat de bodem in de huidige situatie al geschikt was voor de functie als bedrijfswoning bij een horecavoorziening, deze in de nieuwe situatie ook geschikt zal zijn voor enkel de woonfunctie. Daar komt bij dat voor het planvoornemen geen werkzaamheden in de bodem plaatsvinden. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Aangetoond dient te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied. Daarnaast dient gekeken te worden of de nieuwe woonbestemming beperkingen in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen veehouderijen geeft.

Woon- en leefklimaat

Beoordeeld moet worden in hoeverre sprake is van een goede woon- en leefkwaliteit ter plekke van de nieuwe burgerwoning, als zijnde een geurgevoelig object. Van belang daarbij is het gegeven dat een bedrijfswoning bij een horecavoorziening ook als een geurgevoelig object moet worden aangemerkt. Op de locatie Kerkstraat 26 is derhalve al sprake van een geurgevoelig object. Door de omzetting in burgerwoning verandert hierin niets. Het voor de bedrijfswoning aanvaardbare woon- en leefklimaat is voor de burgerwoning op dezelfde wijze aanvaardbaar.

Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Omdat zowel in de situatie van de bedrijfswoning als de burgerwoning binnen het plangebied een geurgevoelig object aanwezig is, heeft het planvoornemen geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. De omzetting brengt geen beperkingen voor omliggende bedrijven met zich mee. De bedrijven moeten ook nu al rekening houden met de woning.

5.1.5 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen/buisleidingen/transportroutes en Regeling Basisnet

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10^{-6} . PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

De volgende aspecten spelen een rol ten aanzien van externe veiligheid bij ruimtelijke projecten:

- ✓ inrichtingen;
- ✓ vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- ✓ transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en/of spoor.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het PR en het GR. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) relevant. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is het verplicht transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in een bestemmingsplan.

In het Bevt en de Regeling Basisnet zijn de normen voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Tot slot is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie.

In het geval van het planvoornemen blijft de situatie op het gebied van de externe veiligheid ongewijzigd. De bewoningssituatie van een bedrijfswoning is feitelijk niet anders dan van een reguliere woning. In beide gevallen is sprake van permanente bewoning door een huishouden. De woning betreft nu al een kwetsbaar object en blijft dat na de beoogde bestemmingswijziging. De situatie op het gebied van de externe veiligheid wijzigt niet. Van een verantwoording van het groepsrisico kan daarom worden afgezien.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Voor deze bedrijven is geïnventariseerd in hoeverre sprake is van een zonering conform de Handreiking 'Bedrijven en zonering', die zich uitstrekt over het plangebied.

Naast de richtafstanden voor een 'rustige woonwijk', zijn in bijgaand overzicht ook de daadwerkelijk aanwezige afstanden weergegeven. De afstanden zijn steeds gemeten vanaf de grens van de bestemming die de bedrijven toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de woning in het plangebied.

Rustige woonwijk			
Bedrijf/inrichting	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Kerkstraat 21 kappersbedrijf	1	10 m	25 m
Kerkstraat 27 bakkerij	1	10 m	25 m

Het planvoornemen bevindt zich derhalve niet binnen de richtafstanden van de aanwezige bedrijven en zal daarvan geen hinder ondervinden. Andersom vormt de burgerwoning uit het planvoornemen ook geen belemmering voor de omliggende bedrijvigheid.

5.1.7 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Blootstelling heeft betrekking op de hoeveelheid ziekteverwekker, die een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

In en om de kern Haps hangen gezondheidsrisico's met name samen met de aanwezigheid van veehouderijen. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, zijn veehouderijen getoetst aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Vooralsnog mag ervanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

In de bewoningssituatie binnen het plangebied verandert feitelijk niets. In de huidige situatie van bedrijfswoning bij een horecavoorziening, wordt de woning bewoond door één huishouden. Na de omzetting van de woning in een burgerwoning blijft de woning bewoond door datzelfde ene huishouden. Voor de huidige situatie mag ervan worden uitgegaan dat daarbij is geoordeeld dat de gezondheidssituatie niet in het geding is. Doordat door het planvoornemen in de feitelijke situatie niets verandert, zal dat ook in de toekomstige situatie niet het geval zijn.

5.1.8 Mer(boordelings)plicht

Besluit milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit m.e.r. moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning, in combinatie met beëindiging van de horeca-activiteiten. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de beschrijvingen van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.1.9 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat vanuit milieuaspecten geen belemmeringen bestaan tegen het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Water

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Waterparagraaf

Het planvoornemen betreft het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning in combinatie met het beëindigen van de horeca-activiteiten. Gezien het feit dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak gelijk blijft, is er geen reden om aan te nemen dat de huidige waterhuishoudkundige situatie dusdanig verandert dat een verslechtering van het waterkwantiteits- dan wel het waterkwaliteitssysteem waarneembaar is.

Desondanks is het planvoornemen via de Digitale Watertoets toch voorgelegd aan het verantwoordelijke waterschap Aa en Maas. De resultaten van de digitale watertoets, zoals uitgevoerd op 22 februari 2022, geven aan dat met het planvoornemen geen waterschapsbelang is gemoeid. Genoemde resultaten zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing beschikbaar.

Waterhuishoudkundige situatie

De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse betreft een samenstel van de bodemgesteldheid, het grondwatersysteem en het oppervlaktewatersysteem. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie.

Het planvoornemen heeft geen effect op de bebouwingssituatie. Slechts de benaming van de invulling van de bestaande bebouwing wordt gewijzigd. De terreinrichting wijzigt eveneens niet, waardoor de hoeveelheid verharding gelijk blijft. Daarmee treedt geen verandering van de waterhuishoudkundige situatie op.

Afvoer hemelwater en vuilwater

Het planvoornemen maakt geen nieuwe fysieke ontwikkelingen mogelijk, die leiden tot een grotere hoeveelheid verharding. Daarnaast is geen sprake van veranderingen in de bebouwing. De afvoer van het hemel- en vuilwater blijft dan ook ongewijzigd. Derhalve zal het planvoornemen geen effect hebben op (de werking van) het rioleringsstelsel binnen het plangebied en de omgeving ervan.

5.2.2 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Het plangebied of de directe omgeving daarvan maakt geen deel uit van het NNN of Natura 2000-gebieden. De dichtstbij gelegen onderdelen van het NNN liggen op circa 330 m of meer ten noorden van het plangebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, de Oeffelter Meent, is gelegen op een afstand van ca. 5 km of meer.

Omdat het planvoornemen daarnaast ook niet voorziet in het opstarten van activiteiten, die een grotere impact kunnen hebben op natuurgebieden in de wijdere omgeving (een bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning, waarbij tegelijkertijd de horecafunctie wordt beëindigd), mag aangenomen worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming.

Stikstofdepositie

Voor veel projecten geldt een vergunningsplicht (gebiedsbescherming Natura 2000) of een uitgebreidere motivatieplicht om aan te tonen dat een project geen effect heeft op Natura 2000 gebieden. Een omgevingsvergunning kan alleen verleend worden als er aangetoond is dat van de bijbehorende stikstofemissie geen effect te verwachten valt op Natura 2000 gebieden. De depositie van stikstof in het natuurgebied mag niet boven de 0,00 mol N/ha/jaar uitkomen. Het planvoornemen betreft de omzetting van een bestaande permanent bewoonde bedrijfswoning in een burgerwoning. Daarbij treden geen wijzigingen op in de bestaande situatie ter plaatse en blijft ook het gebruik van de woning feitelijk ongewijzigd. Daar komt bij dat het opnieuw opstarten van horeca-activiteiten niet langer mogelijk is. De stikstofemissie blijft ongewijzigd, en daarmee ook de depositie van stikstof in natuurgebied.

Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

Het planvoornemen voorziet niet in wijziging van de bestaande fysieke situatie. Er vindt geen sloop plaats en er wordt geen beplanting verwijderd. Enkel de benaming van het bestaande gebruik wijzigt van bedrijfswoning naar burgerwoning. Aangenomen mag worden dat het planvoornemen dan ook geen nadelige gevolgen voor de aanwezige soorten flora en fauna met zich mee zal brengen.

5.2.3 Cultuurhistorisch erfgoed

Wettelijk kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorgen cultuurhistorische waarden.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen ook rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorie

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft de provincie haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. De CHW geeft verder de meest recente erfgoed informatie van het rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten.

Voor het plangebied is enkel de aanduiding 'Regio: Maasvallei' van toepassing. Hier is door insnijding van de Maas een terrassenlandschap ontstaan met het laagterras (de huidige overstromingsvlakte), het middenteras (met pleistocene meanders en met de dorpen op een rij op enige afstand van de rivier) en het hoogterras (het oude oppervlak met de hogere zandgronden). Het beleid van de provincie aangaande de Maasvallei is erop gericht de cultuurhistorische waarden van de Maasvallei in hun samenhang verder te ontwikkelen, te beschermen en toeristisch-recreatief te ontsluiten. Het planvoornemen doet hieraan geen afbreuk.

De Kerkstraat is verder aangeduid als een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Aangaande de historisch geografische lijn wordt handhaving van de aanwezige kwaliteiten nagestreefd. Het planvoornemen laat de historisch geografische lijn ongemoeid; er is geen sprake van enige fysiek-ruimtelijke ontwikkeling. Het planvoornemen laat de kwaliteiten van de lijn intact.

Het planvoornemen is niet van invloed op genoemde cultuurhistorische waarden. De fysieke situatie wijzigt door het planvoornemen niet, het historische wegennet blijft intact.

Archeologie

Uitgangspunt van de wet- en regelgeving aangaande archeologie is dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

In verband met waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem is aan (de omgeving van) het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' toegekend. Het gaat hierbij om gebieden met een middelhoge archeologische trefkans. Hiervoor geldt dat er bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,50 m onder maaiveld archeologisch onderzoek nodig is. Daarvan is in het kader van het planvoornemen geen sprake. De omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning gaat niet met fysieke ingrepen gepaard. Voor het planvoornemen is dan ook geen archeologisch onderzoek nodig. De archeologische dubbelbestemming moet wel worden gehandhaafd voor het plangebied.

5.2.4 Verkeer en parkeren

Na realisering van het planvoornemen resteert binnen het plangebied een burgerwoning. De omvorming van een horecavoorziening met bedrijfswoning naar een burgerwoning heeft gevolgen voor de verkeersgeneratie. Was in de oorspronkelijke situatie nog sprake van de verkeer genererende werking van een horecavoorziening en een bedrijfswoning, in de toekomstige situatie wordt alleen door de woning nog verkeer gegenereerd. De hoeveelheid verkeer, die wordt gegenereerd, neemt derhalve af. Daarmee heeft het planvoornemen geen negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling en -veiligheid op de Kerkstraat.

De gemeentelijke parkeernormen zijn gekoppeld aan de CROW-publicatie "Toekomstbestendig parkeren". De kern Haps valt daarbij in de zone 'rest bebouwde kom' in 'niet stedelijk gebied'. Voor de parkeernorm wordt uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte van de parkeernorm.

In de situatie met de horecavoorziening met een bvo van ca. 200 m² was op basis van deze normen de parkeerbehoefte 14 parkeerplaatsen (7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo). Hierin werd geheel voorzien in openbaar gebied (onder meer parkeerterrein op hoek Kerkstraat-De Schans), op eigen terrein ontbreekt de ruimte voor parkeervoorzieningen. In de toekomstige situatie met één halfvrijstaande woning bedraagt de parkeerbehoefte 2,2 parkeerplaatsen. Hierin kan op eigen terrein nog steeds niet voorzien worden. Echter de parkeerdruk op de omgeving neemt door het planvoornemen wel af van 14 naar 2,2 parkeerplaatsen. Daarmee heeft het planvoornemen toch een positief effect op de parkeersituatie ter plaatse.

5.2.5 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat fysieke aspecten geen belemmeringen opleggen aan het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

5.3 Economische aspecten

5.3.1 Kostenverhaal

Door de gemeente is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst (Wro, afdeling 6.4) worden afspraken gemaakt over kostenverhaal en afwenteling van planschade.

De kosten van de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor de gemeente zijn aan het planvoornemen verder geen kosten verbonden.

5.3.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. De fysieke situatie wijzigt nauwelijks of niet. Slechts intern wordt de bebouwing aangepast op de nieuwe functie als burgerwoning. Daarbij komt de aantrekkende werking van de horecafunctie te vervallen. De invloed op de omgeving verandert daarmee eerder positief, dan negatief.

Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van een te sluiten planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

5.3.3 Conclusie

Op basis van de motiveringen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat het planvoornemen economisch haalbaar is en niet leidt tot extra kosten voor de gemeente Land van Cuijk.

5.4 Handhaafbaarheid

5.4.1 Regeling in bestemmingsplan Haps

De bestemmingsregeling van voorliggend plan is afgestemd op de bestemmingsregeling uit het geldende bestemmingsplan “Haps”. Bij het opstellen van de regels voor het geldende bestemmingsplan is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, is de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

5.4.2 Conclusie

Op basis van voorgaande mag geconcludeerd worden dat de handhaafbaarheid van de toekomstige situatie binnen het plangebied afdoende gewaarborgd is.

6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemming 'Wonen';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde- - Archeologie 5';
- ✓ de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar';
- ✓ de aanduiding 'bouwvlak';
- ✓ de bouwaanduiding 'vrijstaand'.

Door middel van het bouwvlak wordt vastgelegd waar binnen de bestemming de woning is toegestaan. Op basis van de aanduiding 'vrijstaand' is daarbinnen enkel de aanwezigheid van één vrijstaande woning toegestaan, die door middel van een bijgebouw/garage wel mag zijn geschakeld aan een naastgelegen woning.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- ✓ inleidende regels;
- ✓ bestemmingsregels;
- ✓ algemene regels;
- ✓ overgangs- en slotregels.

De van toepassing zijnde regels zijn voor zover relevant in verband met de beperkte omvang van het plangebied overgenomen van de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan "Haps".

7 PROCEDURE

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Provincie Noord-Brabant

In dit kader wordt het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente door middel van het formulier “Inventarisatie ruimtelijke aspecten” voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant.

Waterschap Aa en Maas

Het ontwerpbestemmingsplan is ook voorgelegd aan waterschap Aa en Maas. De tekstuele opmerking van het waterschap is verwerkt in paragraaf 4.3.1 van de toelichting. Verder heeft het waterschap aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben.

7.2 Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog zijn omwonenden door de initiatiefnemer schriftelijk op de hoogte gesteld van het planvoornemen. Daarbij is hen ook gevraagd een formulier in te vullen en eventuele op- of aanmerkingen bij het planvoornemen kenbaar te maken. Er zijn door 5 omwonenden formulieren geretourneerd. Daaruit blijken geen bezwaren tegen het planvoornemen. Wel wordt aandacht gevraagd voor een goede afwerking van de buitenmuur en het dak van de naastgelegen woning na de beoogde sloop van een gedeelte van de bovenverdieping. Door de initiatiefnemer zal daarvoor zorggedragen worden. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor overlast van de op het perceel aanwezige eik en voor de privacy op aangrenzende percelen. De initiatiefnemer zal hiermee rekening houden.

7.3 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure.

Ontwerpbestemmingsplan:

publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

vaststelling door de Raad
mogelijkheid reactieve aanwijzing door de provincie

Vastgesteld bestemmingsplan:

publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan. Gedurende deze beroepstermijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State

Inwerkingtreding:

na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

