



## INSPRAAKNOTA BESTEMMINGSPLAN “3 WONINGEN HANENSTRAAT, VELP”

Behoort bij B&W besluit van 8 november 2016

---

### 1. Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan (hierna: voorontwerp) ‘3 woningen Hanenstraat Velp’ is in het kader van wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. Het voorontwerp heeft met ingang van 1 oktober tot en met 11 november 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Tevens is het voorontwerp voor advies voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteitszorg. De reacties op het voorontwerp worden in deze inspraaknota afgewogen.

### 2. Vooroverleg overige overheidsinstanties

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening is het voorontwerp aangemeld voor vooroverleg bij de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas.

#### *Waterschap Aa en Maas*

Het Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan.

#### *Provincie Noord-Brabant*

Van de provincie hebben wij in de voorbereidende fase een reactie ontvangen aangaande de stedelijke begrenzing. Op het voorontwerp zelf is geen reactie gegeven.

Voor dit plan dient de stedelijke begrenzing in de Verordening ruimte verlegd te worden. De provincie heeft schriftelijk aangegeven d.d. 15 november 2011 dat het verzoek gehonoreerd kan worden, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Het verzoek kan pas worden ingediend bij Gedeputeerde Staten, nadat het ontwerpbestemmingsplan (hierna: ontwerp) ter inzage heeft gelegen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp mogen zienswijzen worden ingediend over ons voornemen om de stedelijke begrenzing te laten verleggen.

In paragraaf 4.2 van de toelichting van het voorontwerp is de ontwikkeling getoetst aan de Verordening ruimte 2014. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet mogelijk is, *tenzij* het plangebied in de Verordening ruimte 2014 de aanduiding ‘bestaand stedelijk gebied’ krijgt. Ons college is voornemens hiertoe een verzoek in te dienen. De provincie heeft in eerder overleg (2011) aangegeven positief te zijn over een dergelijk verzoek, mits voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden zijn opgenomen in artikel 4, lid 12 van de Verordening ruimte 2014 en betreffen 1) de beperkte afronding van bestaand stedelijk gebied met een logische stedenbouwkundige opzet en 2) een kwaliteitsverbetering van het landschap. In het Beeldkwaliteitsplan is aangetoond dat aan voorwaarde 1) wordt voldaan en met het Beplantingsplan wordt aan voorwaarde 2) invulling gegeven.

Beide voorwaarden zijn in de regels en de verbeelding van het voorontwerp geborgd. De logische stedenbouwkundige opzet is vastgelegd met de bestemming 'Wonen' inclusief bouwvlakken, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. In de ruimten tussen de woonbestemmingen is in het voorontwerp de bestemming 'Groen' gelegd om ongewenste bebouwing tegen te gaan en deze ruimten open te houden. In de paragraaf 'Gemeentelijke belangen – stedenbouwkunde' wordt dieper ingegaan op de stedenbouwkundige afweging.

De landschappelijke inrichting volgens het Beplantingsplan is in het voorontwerp afdoende geborgd. Aan de uitvoering en de instandhouding van het Beplantingsplan is een voorwaardelijke verplichting verbonden. De woningen mogen niet gebruikt worden zolang het Beplantingsplan niet gerealiseerd is en onderhouden wordt.

In artikel 9 Algemene aanduidingsregels van het voorontwerp is geregeld dat na toekenning van de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied' door de provincie, de correcte regels van de Verordening ruimte 2014 van toepassing zijn. Oftewel, niet langer de regels voor 'gemengd agrarisch gebied', maar de regels van 'bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied'.

### **3. Commissie ruimtelijke kwaliteit Cuijk-Grave**

Het ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan is op 14 september 2015 besproken in de openbare vergadering van de Commissie ruimtelijke kwaliteit Cuijk-Grave (hierna: de commissie). De commissie heeft op 12 oktober 2015 schriftelijk advies gegeven. Zij is van mening dat verantwoording afgelegd dient te worden wat het beschermd dorpsgezicht zegt over deze plek.

#### *Conclusie*

De volgende tekst wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd: 'Het gebied is gelegen in de 'agrarische zone' (Cultuurhistorische verkenning juli 2005). Deze zone vertegenwoordigt de oude karakteristiek van Oud Velp, gekenmerkt door verspreide agrarische gebouwen met daartussen enkele niet-agrarische huizen. Deze extensieve, landelijke bebouwing bevindt zich in een kleinschalig, lichtglooiend essen-landschap met solitaire bomen en kleine boomgroepen, ten zuiden van de dorps-zone. Het gebied wordt doorsneden door landwegen als de Hanenstraat (zuidzijde), Pastoriestraat, Wolfgatschestraat, Lageweg en de noordelijke kop van de Grippensteinschestraat. De Schoolstraat is zelf nog onverhard, evenals het westelijke eind van de Wolfgatschestraat en de Lootheeg in het verlengde daarvan. De bebouwing is divers en dateert hoofdzakelijk uit de 19<sup>de</sup> en 20<sup>ste</sup> eeuw'.

Tevens had de commissie op het beplantingsplan de volgende opmerkingen:

- Het aanbrengen van hagen tussen woning is passend mits de aanplant zich hiertoe beperkt en het doorzicht niet wordt belemmerd.
- De ecologische doelstelling is ondergeschikt aan de cultuurhistorie maar wordt in het beplantingsplan door de bloemenweide met fruitbomen gerealiseerd.

### *Conclusie*

De volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- Het sortiment heesters verkleinen en minder bijzondere soorten toe passen (versoering).
- Minder volume aan heesterbeplanting aanbrengen en hoofdzakelijk aan de zijde van de buitenplaats om hiermee een goede aansluiting en overgang te verkrijgen.
- De cultuurhistorie versterken door bomen te planten op de perceelranden, bij voorkeur bomen zoals linde en acacia.
- De toepassing van knotwilgen is historisch gezien niet passend vanwege de ligging van de Hanenstraat en directe omgeving op de hogere delen van het landschap, deze daarom schrappen van het beplantingsplan.

## **4. Inspraakprocedure**

Naar aanleiding van de publicatie van het voorontwerp “3 woningen Hanenstraat Velp” zijn drie inspraakreacties ontvangen:

1. Mevrouw A. Siepman, Hanenstraat 10 te Velp ( 9 november 2015 ontvangen).
2. De heer M. Lier en mevrouw N. Reijnen, Hanenstraat 12a te Velp (9 november 2015 ontvangen).
3. De heer Jans, Zaalheuvelweg 68 te Velp (10 november 2015 ontvangen).

### *Ontvankelijkheid*

De inspraakreacties zijn tijdig ingediend en voldoen tevens aan de overige indieningsvereisten, zodat ze bij de besluitvorming kunnen worden betrokken.

### *Weergave van de inhoud*

De inhoud van de inspraakreacties is verkort en thematisch weergegeven. Dit betekent niet dat het college van burgemeester en wethouders geen kennis hebben kunnen nemen van de gehele inhoud van de ingekomen inspraakreacties. De inspraakreacties zijn integraal betrokken bij de besluitvorming.

#### **4.1 Belangen omgeving**

Over het algemeen hebben de ruimtelijke belangen in de directe omgeving van een plangebied betrekking op het werkklimaat, het woonklimaat en het behoud van specifieke waarden. Een apart onderdeel bestaat uit de mogelijke planschade die kan ontstaan door een ruimtelijke ontwikkeling.

##### *Werkklimaat*

Binnen 100 meter van het plangebied ligt één bedrijf, namelijk een carrosserie restaurateursbedrijf voor automobielen aan de Pannestaartweg 2 te Velp. Het betreft een éénmansbedrijf gespecialiseerd in het repareren van klassieke Italiaanse automobielen, waarbij de oorspronkelijke ambachtelijke werkwijze wordt gebruikt. Het belang van het bedrijf is primair het behoud van een goed werkklimaat. De richtafstand voor woningbouw tot reparatiebedrijven is 30 meter, waar met 70 meter ruimschoots aan voldaan wordt. Beide gebruiksvormen hebben geen beperkende werking op elkaar. Het bedrijf heeft geen inspraakreactie ingediend.

##### *Woonklimaat*

Het plangebied is aan drie zijden gericht naar woonbebouwing: Hanenstraat 9 en 13 als zijpercelen en 10, 12a en 14 als tegenoverliggende percelen. De bewoners van Hanenstraat 10 en 12a hebben een inspraakreactie ingediend. Het belang van de bewoners is primair het behoud van een goed woonklimaat. Daarbij kan gedacht worden aan het beperken van schaduwwerking en afhankelijk van de aard van de omgeving een bepaalde mate van privacy op het perceel en zicht vanaf het perceel.

In de inspraakreacties wordt het onderdeel 'zicht' naar voren gebracht als onevenredig aangetast belang. Gesteld wordt dat de gemeente Grave in het verleden heeft aangegeven dat het plangebied een agrarische bestemming heeft en houdt. Met als direct gevolg een 'vrij zicht' vanaf de voorerven over het plangebied richting de bomenrij, beplanting, hoogstamfuitboomgaard en bebouwing van Pannestaart 2. Concreet heeft het vrije zicht vanaf de Hanenstraat een diepte van maximaal 100 meter en is van een vrije doorkijk op achterliggende gronden geen sprake.

Met de komst van drie woonpercelen met bebouwing verandert het huidige zicht vanaf de voorerven. De vaste lijn in de jurisprudentie is dat er geen recht bestaat op vrij zicht over andere gronden. Er is geen juridische reden om het verlies van zicht tegen te gaan. Echter, in het voorontwerp is alsnog rekening gehouden met het behoud van zicht tussen de woonbebouwing op de achterliggende bomenrij. In afwijking van de rest van de lintbebouwing in Velp, waaronder Hanenstraat 10, 12a en 14, zijn de drie nieuwe woonerven van elkaar gesplitst met de bestemming 'Groen'. In deze bestemming zijn hoog opgaande bomen c.q. beplanting en gebouwen niet toegestaan, inclusief vergunningsvrije bouwwerken. De bestemming 'Groen' ligt ook aan de zijden van Hanenstraat 9 en 13, waardoor gelijk schaduwwerking wordt beperkt en een zekere mate van privacy wordt geborgd.

In plaats van de nieuwe bestemming 'Groen' in het gebied te introduceren, kan de huidige bestemming 'Agrarisch' als basis gebruikt worden. De huidige bestemming geeft beter weer dat de drie nieuwe woonerven in een bebouwingslint liggen, maar dat deze niet bestaat uit aaneengesloten woonerven zoals in de rest van Velp. De gronden gelegen tussen de woonerven behouden een relatie met het landelijk gebied rondom Pannestaartweg 2, zowel in gebruik als visueel.

De bestemming 'Agrarisch' dient wel op onderdelen aangepast te worden en krijgt in hoofdlijnen de volgende opzet:

- a) de huidige gebruiksmogelijkheden voor 'hobbymatige grondgebonden agrarische doeleinden' en 'waterhuishoudkundige doeleinden' blijven in stand. Het inrichten van de grond met een moestuin of kruidentuin is toegestaan, net als een paarden- of geitenweide.
- b) een nieuwe gebruiksmogelijkheid voor 'landschapselementen' wordt toegevoegd. Dit maakt het mogelijk om de gronden in te richten met poelen, kruidenrijk grasland, hagen, houtrillen en dergelijke. Vanwege het behoud van vrij zicht over de gronden, is de hoogte van de landschapselementen beperkt tot 1,5 meter. Want niet mag is het gebruiken van de gronden als (deel van een) woonerf.
- c) bebouwing is niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden onder a) en b), zoals hekwerken, insectenhôtels en dergelijke, mits niet hoger dan 1,5 meter.
- d) strijdig gebruik is in ieder geval het gebruik als (deel van een) woonerf en het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

#### *Belangengroeperingen*

In of rondom een plangebied kunnen specifieke waarden aanwezig zijn die speerpunt zijn van een belangengroep. In de inspraakreacties wordt aandacht gevraagd voor de historische en stedenbouwkundige waarde van de afwisseling van landelijk- en stedelijk gebied bij Oud Velp en Midden Velp (en Nieuw Velp). In de paragraaf 'Gemeentelijke belangen' is ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Er zijn geen inspraakreacties ingekomen van belangengroeperingen.

#### *Planschade*

In de inspraakreacties wordt gesproken over planschade veroorzaakt door het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Planschade is financiële schade die een persoon of een bedrijf lijdt als gevolg van een planologische maatregel. Dit is in de meeste gevallen een herziening van het bestemmingsplan of een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan.

Iemand komt mogelijk in aanmerking voor een tegemoetkoming in planschade, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, als door een planologische maatregel:

- het onroerend goed (bijvoorbeeld woning) in waarde is gedaald.
- het inkomen is gedaald.

Opgemerkt wordt dat schade door een verandering van een planologische maatregel, zoals een nieuw bestemmingsplan, niet per definitie leidt tot een tegemoetkoming in planschade. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van herziening van het bestemmingsplan, maar door deze verandering treedt geen verslechtering van de situatie op en dan is er geen sprake van (een tegemoetkoming in) planschade.

Verder zal een planologische verandering doorgaans niet tot een tegemoetkoming in planschade leiden als de schadeoorzaak te voorzien was. Een voorbeeld hiervan is dat al een beleidsbeslissing is genomen ergens te gaan bouwen. Het bestemmingsplan is echter nog niet herzien. Dit kan ertoe leiden dat er geen sprake is van (tegemeetkoming in) planschade. Ook als de aanvrager mogelijkheden heeft gehad om de schade te voorkomen of te beperken is er geen sprake van (tegemeetkoming in) planschade.

Het is alleen mogelijk een aanvraag in te dienen nadat een planologische herziening onherroepelijk is vastgesteld. Dit is wanneer er geen bezwaar- of beroepsprocedures meer mogelijk zijn. Het is dus niet mogelijk om al tijdens een bestemmingsplanprocedure een aanvraag te doen. Voor de aanvraag voor tegemoetkoming in planschade geldt een verjaringstermijn van vijf jaar, vanaf het moment dat een planologisch besluit onherroepelijk is.

De Wet ruimtelijke ordening heeft bepaald dat sommige vormen van schade onder 'normaal maatschappelijk risico' vallen. Bij 'normaal maatschappelijk risico' gaat het om algemeen maatschappelijke ontwikkelingen en nadelen waarmee men rekening zou moeten houden. Er is in die gevallen sprake van een zogenaamd eigen risico. Daarom wordt er gesproken over een tegemoetkoming in kosten van planschade en niet meer van vergoeding van planschade.

Het eigen risico is bij verlies van inkomen 2% van het normale inkomen en bij waardedaling van het onroerend goed (bijvoorbeeld een woning) 2% van de waarde van het onroerend goed. Dit bedrag wordt berekend op basis van de situatie zoals deze is onmiddellijk voor het moment dat de planologische wijziging is vastgesteld.

De gemeenteraad heeft de 'Procedureverordening advisering tegemoetkoming planschade 2008' vastgesteld. Degene die recht denkt te hebben op tegemoetkoming in planschade, dient een aanvraag in bij de gemeente. De gemeente schakelt vervolgens een onafhankelijke, externe adviseur in om een onderzoek uit te voeren naar de mogelijke planschade.

Het onderzoek bestaat uit een vergelijking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de oude planologische situatie (bijvoorbeeld het oude bestemmingsplan) met de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de nieuwe situatie. Dit is een zogenaamde planvergelijking. Verder wordt onder meer onderzocht in hoeverre er sprake was van voorzienbaarheid, of de schade binnen het normale maatschappelijke risico valt en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. De externe adviseur geeft op basis van het onderzoek een advies over het wel of niet bestaan van planschade en om welk bedrag het gaat. Het college van burgemeester en wethouders neemt de uiteindelijke beslissing. Tegen deze beslissing over tegemoetkoming in planschade kan bezwaar worden gemaakt, en vervolgens beroep en hoger beroep worden ingesteld.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin tevens is geregeld dat eventuele toegewezen planschadeclaims op de initiatiefnemer worden afgewenteld.

#### *Bouwexploit*

Het afsluiten van een eventueel bouwexploit is een aangelegenheid tussen aannemer/opdrachtgever en u (omwonende). De gemeente is daar geen partij in.

#### Verwerking belangen omgeving in ontwerp:

1. De bestemming 'Groen' wordt omgezet naar een aangepaste versie van de huidige bestemming 'Agrarisch'.

## 4.2 Belangen gemeente Grave

### *Archeologie*

De gemeente is verantwoordelijk voor de archeologische waarden in de ondergrond. In het vigerende bestemmingsplan "Archeologie" heeft het plangebied de verwachtingswaarde categorie 4, met een verstoringsoppervlak van maximaal 250 m<sup>2</sup> of een verstoringsdiepte van maximaal 0,5 meter. Het bouwen van de drie woningen leidt in ieder geval tot een verstoringsdiepte van meer dan 0,5 meter. Een bureauonderzoek heeft geleid tot een verkennend veldonderzoek met proefsleuven. Naar aanleiding van de vondsten is een selectiebesluit genomen met voorwaarden voor de omgang met de archeologische waarden in het plangebied:

1. Indien gekozen wordt voor archeologie sparende bouwmethoden (behoud in situ), zal aan de volgende voorwaarden moeten worden voldaan:
  - De initiatiefnemer moet een *inrichtings- en beheersplan* opstellen, waarin is opgenomen hoe de initiatiefnemer de aanwezige archeologie beschermt. Hieruit moet in ieder geval blijken dat niet dieper verstoord zal worden dan 30 cm onder maaiveld en dat er geen grondwaterpeilverlaging zal plaatsvinden.
  - De gemeente Grave moet dit plan goedkeuren.
2. Indien behoud in situ niet haalbaar of wenselijk is, dan dient het totale plangebied waarin graafwerk of bodemverstoring door heipalen voorzien zijn die dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld, integraal te worden opgegraven. Hiervoor dient een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat de gemeente Grave moet goedkeuren.

De initiatiefnemer heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor behoud in situ met een archeologie besparende bouwmethode, zoals het ophogen van het woonerf. De gemeentelijke specialist erfoegd gaat uit van een minimale ophoging van 0,7 meter boven maaiveld. Inclusief de marge van 0,3 meter onder maaiveld ontstaat dan een werkdiepte van 1,0 meter boven de verwachte archeologische waarden. Dat wordt als voldoende marge geacht om veel van de *bodemverstorende activiteiten* uit te kunnen voeren, waarbij gedacht moet worden aan het graven van funderingen, diepwortelende planten of bomen, de aanleg van vijvers, kabels en leidingen, verharding en andere inrichtingsvormen.

In het voorontwerp zijn de archeologische waarden beschermd in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In feite geldt er een verbod op alle activiteiten, tenzij is aangetoond op welke wijze deze activiteiten worden uitgevoerd in relatie tot de aanwezige archeologische waarden. Het reeds uitgevoerde archeologische onderzoek heeft duidelijk gemaakt dat er archeologische waarden zijn, echter niet het gehele plangebied is onderzocht. Het onderzoek heeft zich beperkt tot een aantal proefsleuven. Wel is duidelijk geworden dat vanaf 0,3 meter archeologische waarden te verwachten zijn. Daarom zijn in de dubbelbestemming regels opgenomen waardoor bouwen en het uitvoeren van werkzaamheden en andere werken dieper dan 0,3 meter onder bestaand maaiveld niet zijn toegestaan zonder omgevingsvergunning (met afwijking). In het ontwerp moeten de definitie van 'peil' en de wijze van meten van het peil worden aangepast.

Voor de bouwactiviteiten is voorts een verplichting opgenomen een rapportage te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag wordt verstoord, in voldoende mate is

vastgesteld. In feite gaat het hier om het in het selectieadvies genoemde archeologische 'Inrichtings- en beheersplan' voor het plangebied. In het voorontwerp is deze verplichte rapportage niet opgenomen bij de werkzaamheden en andere werken. Dat wordt in het ontwerp gecorrigeerd.

In het selectieadvies van het archeologisch onderzoek wordt duidelijk gemaakt dat *bodemverstorende activiteiten* niet alleen funderingen betreffen maar ook diepwortelende planten of bomen, vijvers, kabels en leidingen, verhardingen en dergelijke. De wortelkluit van hoogstamfruitbomen is over het algemeen dieper dan 0,3 meter. Het ligt dan ook niet in de rede om hoogstamfruitbomen op maaiveldniveau (Hanenstraat) toe te staan binnen het plangebied. In het Beplantingsplan zijn daarom geen hoogstamfruitbomen of andere diepwortelende bomen en planten opgenomen binnen het plangebied. Binnen het plangebied worden alleen gras, bloemenweides en hagen voorgeschreven in het Beplantingsplan.

Indien de initiatiefnemer in een omgevingsvergunning kiest voor de technische maatregel van ophogen, dan zal tijdelijk grond worden aangevoerd over de weg. De eventuele overlast door de aanvoer van grond is van tijdelijke aard.

#### *Stedenbouwkunde*

De Hanenstraat heeft een stedenbouwkundige structuur die uit verschillende onderdelen bestaat. Aan de noordzijde liggen aan beide zijden van de straat aaneengesloten woonerven met vrijstaande woningen en één twee-onder-één-kapper. De vrijstaande woningen hebben een gezamenlijke voorgevellijn en een dichtheid die vergelijkbaar is met een standaard woonstraat. Op de hoek Bronkhorstweg en Hanenstraat ligt aan de oostzijde een speelplaats met een open karakter.

Vanaf de aansluiting met het Schoolstraatje ligt aan de westzijde open gronden (het plangebied) die voor hobbymatige agrarische doeleinden gebruikt mogen worden, zoals een moestuin of een paardenwei. Aan de oostzijde en onder het plangebied grenzen de woonerven met vrijstaande woningen ook aan elkaar. Echter, de plaatsing van de woningen is per woonerf anders en de woonerven zijn groter. Hierdoor ontstaat in dit gedeelte een straatbeeld met een lossere, meer open karakter.

Ten zuiden van de Pastoriestraat aan de oostzijde liggen aaneengesloten woonerven met vrijstaande woningen en één twee-onder-één-kapper. De stedenbouwkundige structuur is vergelijkbaar met het gedeelte tussen de Schoolstraat en de Pastorieweg.

De onderdelen in de Hanenstraat zijn:

- Aaneengesloten lintbebouwing met een hoge dichtheid en een strakke opbouw
- Aaneengesloten lintbebouwing met een lage dichtheid en een lossere opbouw
- Open plek als speelplaats op de hoek Bronkhorstweg en Hanenstraat
- Open plek als grasland, paardenwei en dergelijke (het plangebied)



In Oud-Velp is verder alleen tussen Bronkhorstweg 26 en 28 een vergelijkbare open plek aanwezig met een agrarisch karakter en vrij zicht op het landelijk gebied (310 meter tot eerste bebouwing en hoog opgaande bomen). In het ruimtelijk toetsingskader behorende bij de voormalige pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' is de locatie aangewezen als potentiële bouwlocatie en is een visie gegeven op ruimtelijke ontwikkeling van Oud-Velp, nl.

*'In het streven naar verdichting moet in Oud-Velp het behoud van de karakteristieke ruimtelijke elementen voorop staan. Dit zijn de 'religieuze driehoek', de typische lintstructuur, de versnipperde moestuintjes, paardenweitjes en groenpercelen. Het is een mooi contrast binnen een dorp dat zijn gave structuur heeft weten te behouden. Bij (incidentele) verdichting zal de relatie met het landschap moeten blijven bestaan, zoals door middel van zichtlijnen'.*

In de ontwikkeling is een compromis gevonden tussen de onderdelen 'aangesloten lintbebouwing' en 'open plekken'. De drie nieuwe woonerven worden niet aaneengesloten, maar onderbroken door stroken van open gronden. Deze afwisseling in 'bebouwd en open' is in zoverre een nieuw stedenbouwkundig onderdeel in de Hanenstraat en in geheel Oud-Velp.

Door de tussenliggende open gronden in het voorontwerp te bestemmen als 'Groen' blijft het zicht op de achterliggende bomenrij en bebouwing behouden. Tevens blijft het zicht vanaf de Hanenstraat op de torens van de parochiekerk en het klooster behouden.

#### *Woningbouwprogramma*

In het gemeentelijk woningbouwprogramma dat in (sub)regionaal verband van de vijf gemeenten in het Land van Cuijk tot stand is gekomen wordt voor de kern Velp rekening gehouden met een gemiddeld langjarige toevoeging van ca. 4 woningen per jaar. Omdat het om een langjarige toevoeging betreft wordt daarbij rekening gehouden met ander aanbod, zoals bestaande woningen, kavels etc. De voorgenomen ontwikkeling levert hieraan een bijdrage.

Om overaanbod en langdurige ruimtelijke claims te voorkomen, hanteert de gemeente het beleid dat ontwikkelaars een beperkte tijd krijgen waarbinnen met het project een aanvang dient te zijn gemaakt. Met de ontwikkelaar is daartoe een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst is geborgen dat, indien er niet binnen 2 jaar gestart is met de bouw van de woningen, de bestemming herzien wordt. Dit om te voorkomen dat er langdurig bouw kavels aangeboden worden.

Om de bestuursrechtelijke uitvoering van dat deel van de anterieure overeenkomst makkelijker uitvoerbaar te maken, wordt in het ontwerp een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming 'Wonen' te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch', zoals besproken in de paragraaf belangen omgeving. De wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van ons college en kent een kortere procedure dan een herziening van het bestemmingsplan met hetzelfde planologische resultaat.

In de Structuurvisie Grave staat dat enige woningbouw voor Velp wenselijk is. Dat het plan niet expliciet is benoemd in deze structuurvisie, betekent niet dat het plan niet gerealiseerd kan of mag worden. Het gemeentebestuur beschikt over beleidsvrijheid om aan een plan medewerking te verlenen als een verzoek in strijd is met een beleidskader, zoals een bestemmingsplan of structuurvisie. In de pilot "Bouwen binnen strakke contouren" was het plangebied aangewezen als een potentiële bouwlocatie.

Om duidelijk te maken dat het bebouwen van het plangebied al eerder beleidsmatig is overwogen, is de pilot aangehaald in het voorontwerp. Dat de locatie niet is genoemd in het einddocument van de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' betreffende locaties die nog ontwikkeld moeten worden, betekent niet dat er geen ontwikkelingen mogen gaan plaatsvinden. De voorgenomen ontwikkeling is gestoeld op een goede ruimtelijke onderbouwing. Het is dan ook om die reden dat daaraan medewerking wordt verleend. De pilot is wat dat betreft niet relevant.

De ontwikkeling wordt nu geconcretiseerd en vastgelegd in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de huidige wettelijke eisen, waaronder dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft in een eerder stadium de ontwikkeling positief ontvangen en het is de overtuiging van ons college dat de ontwikkeling getuigt van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling wordt vastgelegd in een bestemmingsplan waarbij een uitgebreide belangenprocedure wordt doorlopen. Het feit dat een ontwikkeling een lange voorgeschiedenis heeft, is geen reden om schade aan belangen aan te nemen.

#### *Verkeer*

In paragraaf 3.2 van de toelichting van het voorontwerp is aangegeven dat elk woonperceel een eigen uitrit krijgt van maximaal 3 meter breed en dat minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar moeten zijn (en blijven). Niet is uitgelegd op welke basis deze parkeernorm is gebaseerd.

Het ligt in de rede dat de drie woonpercelen elk een eigen uitrit krijgen op de Hanenstraat. In de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Grave zijn hiertoe voorwaarden opgenomen. In het voorontwerp valt een uitrit onder sub d. van de bestemmingsomschrijving van 'Wonen': tuinen, erven, parkeervoorziening en dergelijke. Voor de duidelijkheid wordt in het ontwerp het woord 'uitritten' toegevoegd.

De parkeernorm dient gebaseerd te worden op de 'Nota Parkeernormen 2014 gemeente Grave'. Het plangebied ligt in de categorie 'Buiten de bebouwde kom' en de woningen vallen onder 'Koop, vrijstaand'. De bijbehorende parkeernorm is 2,8 parkeerplaatsen, met een aandeel van 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Indien wordt meegenomen dat het plangebied de overstap maakt naar de categorie 'Overige bebouwde kom', is een parkeernorm van 2,7 met een aandeel van 0,3 voor bezoekers van toepassing. Beide parkeernormen liggen dicht bij elkaar, maar zijn hoger dan de 2 parkeerplaatsen genoemd in de toelichting. In de regels van het voorontwerp is helemaal niets geregeld om de parkeernormen dwingend op te leggen. In het ontwerp moet in de toelichting het onderdeel 'parkeren' concreter worden uitgewerkt. In de regels moeten regels worden opgenomen over het parkeren op eigen terrein en de mogelijkheden die de 'Nota Parkeernormen 2014 gemeente Grave' biedt.

Ter plaatse geldt een 30 km/uur regime en dat blijft zo. In een 30 km zone is het gebruikelijk dat verkeer op elkaar wacht en elkaar niet altijd moeiteloos kan passeren. Er is geen reden om aan te nemen dat bezoek 'wild moet parkeren in de berm'. Het incidenteel parkeren in de berm maakt de situatie niet onveilig, het heeft een verkeersremmende werking. Daarnaast worden er ook parkeerplaatsen op de percelen aangelegd zodat het niet de verwachting is dat er vaak in de berm geparkeerd gaat worden. Er is geen reden het profiel van de Hanenstraat te veranderen. Ook geeft de toevoeging van drie woonpercelen geen reden de kwaliteit van de Hanenstraat aan te passen. De weg wordt beheerd conform het wegenbeheerplan van de gemeente Grave.

#### Verwerking belangen gemeente in ontwerp:

1. In de regels en de toelichting wordt duidelijk gemaakt dat de 'verplichte rapportage' gelijk is aan het archeologische Inrichtings- en beheersplan zoals bedoeld in het selectiebesluit.
2. In de regels wordt aan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie de 'verplichte rapportage' toegevoegd aan de activiteiten werkzaamheden en andere werken.
3. In de regels moeten de definitie van 'peil' en de wijze van meten van het peil worden aangepast.
4. De maximale hoogte van bebouwing en beplanting in de bestemming 'Agrarisch' wordt verlaagd van 2 meter naar 1,5 meter.
5. In de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Wonen' te kunnen wijzigen naar 'Agrarisch'. Hierdoor kan op betrekkelijk simpele juridische wijze eventueel niet gebruikt woningcontingent worden teruggedraaid en elders ingezet. Dit in overeenstemming met de gesloten anterieure overeenkomst en de overeengekomen beperkte tijd om tot bouwen over te gaan.
6. In de regels wordt aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Wonen" het woord 'uitritten' toegevoegd.
7. In de regels wordt het onderdeel 'parkeren' opgenomen met concrete parkeernormen en een verwijzing naar de Parkeernota.

### **4.3 Technische aandachtspunten**

#### *Beeldmateriaal*

Het gebruikte beeldmateriaal in het voorontwerp geven volgens inspreker een verkeerd beeld van de situatie ter plaatse en daarmee een onjuiste basis voor de opzet van het gehele plan. Het beeldmateriaal is bekeken en de volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

- Toelichting, figuur 3, figuur 13 en paragraaf 4.2 plangebied omkaderen (zie figuur 14).
- Toelichting, figuur 7, volledige verkaveling opnemen, nu deels afgesneden.
- Beeldkwaliteitsplan, afbeelding 6, toevoegen: 'gezien vanaf onverhard verbindingspad'.
- Beeldkwaliteitsplan, afbeelding 10, foto breder maken zodat plangebied aan linkerkant duidelijker zichtbaar is.

Het gebruikte beeldmateriaal in het voorontwerp inclusief bijlagen is in alle gevallen van toepassing op het plangebied en de directe omgeving. Het beeldmateriaal is in alle gevallen ondersteunend aan de teksten. Al het beeldmateriaal gezamenlijk geven een correct beeld van de situatie ter plaatse. De door te voeren aanpassingen betreffen ondergeschikte verbeteringen. Het gebruikte beeldmateriaal schaadt geen belangen.

#### *Bezwaar bestemmingsplan en bouwvergunning*

Het bezwaar tegen de wijziging van het bestemmingsplan en de bouwvergunning is aangemerkt als een inspraakreactie, aangezien het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd. De rechtsgang betreffende de omgevingsvergunning (in het verleden bouwvergunning) staat nu niet open. De omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning(en) wordt te zijner tijd gepubliceerd en hierop kan bezwaar worden ingediend.

### Onderzoeken

De diverse onderzoeken, waaronder ook het flora- en faunaonderzoek, zijn intern beoordeeld door de betreffende vakspecialisten en goed bevonden. Aangezien niet is aangegeven op welk onderdeel de onderzoeken niet kloppen, kan hier niet specifieker op in worden gegaan.

### Verwerking technische aandachtspunten in ontwerp:

Er zijn geen aanpassingen nodig.

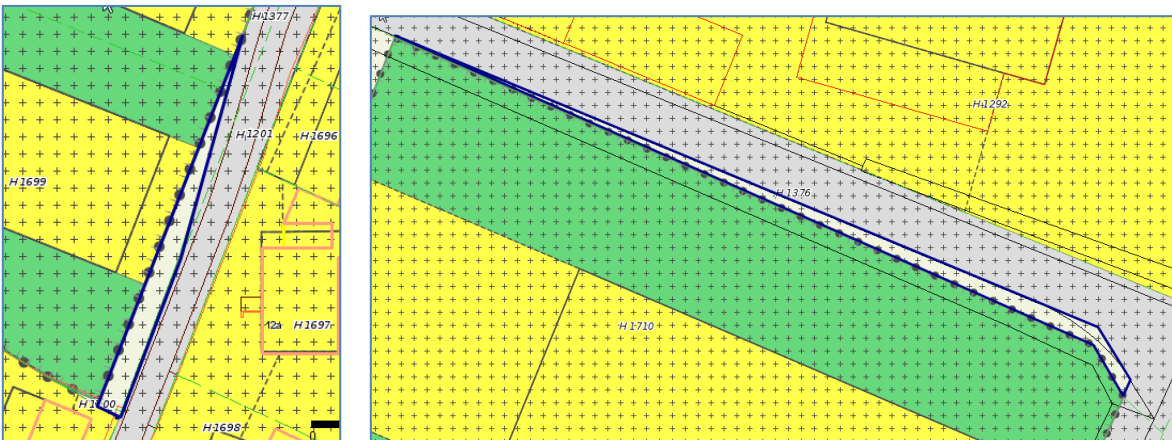
## 5. Ambtelijke wijzigingen

### 5.1 Algemeen

Behalve het doorvoeren van aanpassingen op basis van vooroverleg en inspraakreactie komt het voor dat ambtelijke wijzigingen nodig zijn. Het kan om zuiver redactionele en lay-out technische aanpassingen gaan of om veranderingen aan de inhoud. Ten opzichte van het voorontwerp is het ontwerp op de volgende punten inhoudelijk aangepast.

### 5.2 Verleggen plangrens

Op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is een stuk grond met de bestemming 'Agrarisch' te zien tussen het plangebied en de Hanenstraat (eigendom initiatiefnemer). Het ligt ingeklemd tussen de Hanenstraat en twee van de nieuwe woonerven. Het ligt in de rede om aan de agrarische grond ter hoogte van deze woonerven de bestemming 'Wonen' toe te kennen. Aangezien de bestemming 'Groen' wordt omgezet naar de bestemming 'Agrarisch', vindt daar geen verandering plaats. In het ontwerp wordt de plangrens verlegd.



Er ligt eveneens een stuk grond met de bestemming 'Agrarisch' langs het Schoolpad aan de noordzijde van het plangebied. Deze strook is in eigendom van de gemeente. Het ligt in de rede om aan de agrarische grond de bestemming 'Verkeer' toe te kennen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Kerkdorpen, Grave". In het ontwerp wordt de plangrens verlegd en de bestemming 'Verkeer' toegevoegd.

## 6. Samenvatting en eindconclusie

Samengevat kan gesteld worden dat er meerdere belangen in de omgeving van het plangebied zijn die direct van invloed zijn op de bouw- en gebruiksmogelijkheden. De belangrijkste zijn de archeologische waarden, het behouden van openheid en het beplantingsplan. De interactie tussen deze drie onderdelen leidt tot het volgende beeld van het plangebied.

Om de archeologische waarden te beschermen is de technische maatregel mogelijk van het ophogen van de het woonerf of zelfs het gehele gebied. Met het ophogen van het maaiveld met 0,7 meter ontstaat een ruime marge van 1 meter tot de archeologische waarden. De ophoging met 0,7 meter zal opvallen in de omgeving, omdat het gebied zelf vrij vlak is. Aan de Hanenstraat liggen echter een aantal woningen op een terp die in hoogte vergelijkbaar zou zijn.

Voor *alle* bodemverstorende activiteiten die dieper dan 0,3 meter onder het oorspronkelijke maaiveld reiken, moet een archeologisch 'Inrichtings- en beheersplan' worden aangeleverd. Of het nu om een boom, een fundering, een vijver of een rioleringspijp gaat. Deze eis blijft gelden, ook als over 8 jaar iemand de tuin wil aanpassen. Zonder 'Inrichtings- en beheersplan' voor de gewenste activiteit mag geen vergunning verleend worden, zowel op de woonerven als in de tussenliggende agrarische stroken.

Het ligt in de lijn der verwachting dat bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning, dat gelijktijdig alle bouw- en aanlegactiviteiten worden aangevraagd. Voor het gehele kavel kan dan een Inrichtings- en beheersplan worden opgesteld en toegevoegd aan de aanvraag omgevingsvergunning.

Het zicht op de achterliggende bomenrij en Pannenstaart 2 wordt behouden door open stroken agrarische grond. In eerdere bestemmingsplannen met het onderdeel 'openheid' is de maximale hoogte van bouwwerken en beplanting voor 'zicht' op 1,5 meter gesteld, gemeten vanaf de Hanenstraat. Een gemiddelde volwassene wordt in staat geacht over beplanting en bouwwerken van deze hoogte heen te kunnen kijken. Wat beplanting betreft vallen veel struiken en bomen meteen af, aangezien deze vrijwel altijd hoger worden. Wat overblijft, is bijvoorbeeld intensief of extensief (kruidenrijk) grasland, zoals in het Beplantingsplan is opgenomen in de meest zuidelijk gelegen strook in het plangebied. Door de mogelijke verhoging van de woonerven is het zicht op het aan te leggen Beplantingsplan achter het plangebied beperkt. Vanaf de woonerven wordt er op neergekeken, vanaf de Hanenstraat zijn alleen de delen hoger dan 1,5 meter te zien. Voor het gebruik door flora en fauna zal dat verder niet uitmaken.

De agrarische stroken mogen niet als woonerf gebruikt worden. Er mag niet op gebouwd worden ten behoeve van de nieuwe woningen. Het gebruik is beperkt tot de invulling van het Beplantingsplan en de mogelijkheden van de bestemming 'Agrarisch', zoals een moestuin of paardenwei. Zo mag het paard wel in de wei, maar moet de stal op het woonerf staan.

In het ontwerp worden de volgende wijzigingen verwerkt:

1. De bestemming 'Groen' uit het voorontwerp vervalt en wordt vervangen door de huidige bestemming 'Agrarisch'. In deze bestemming wordt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting wel verlaagd van 2 meter naar 1,5 meter, om het vrije doorzicht te behouden.
2. In de regels en de toelichting wordt duidelijk gemaakt dat de 'verplichte rapportage' gelijk is aan het archeologische Inrichtings- en beheersplan zoals bedoeld in het selectiebesluit.
3. In de regels wordt aan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie de 'verplichte rapportage' toegevoegd aan de activiteiten 'werkzaamheden en andere werken'.
4. In de regels moeten de definitie van 'peil' en de wijze van meten van het peil worden aangepast.
5. In de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Wonen' te kunnen wijzigen naar 'Agrarisch'. Hierdoor kan op betrekkelijk simpele juridische wijze eventueel niet gebruikt woningcontingent worden teruggedraaid en elders ingezet. Dit in overeenstemming met de gesloten anterieure overeenkomst en de overeengekomen beperkte tijd om tot bouwen over te gaan.
6. In de regels wordt aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Wonen" het woord 'uitritten' toegevoegd.
7. In de regels wordt het onderdeel 'parkeren' opgenomen met concrete parkeernormen en een verwijzing naar de Parkeernota.
8. In het ontwerp wordt de plangrens deels verlegd ter plaatse van de Hanenstraat. Dit om te voorkomen dat er een smalle, nutteloze reep grond met de bestemming 'Agrarisch' ontstaat.
9. In het ontwerp wordt de plangrens verlegd ter plaatse van de Schoolstraat en wordt de bestemming 'Verkeer' toegevoegd. Dit om te voorkomen dat er een smalle, nutteloze reep grond met de bestemming 'Agrarisch' ontstaat.

Behoort bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Grave van: 8 november 2016.