



ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPLAN “3 WONINGEN HANENSTRAAT VELP”

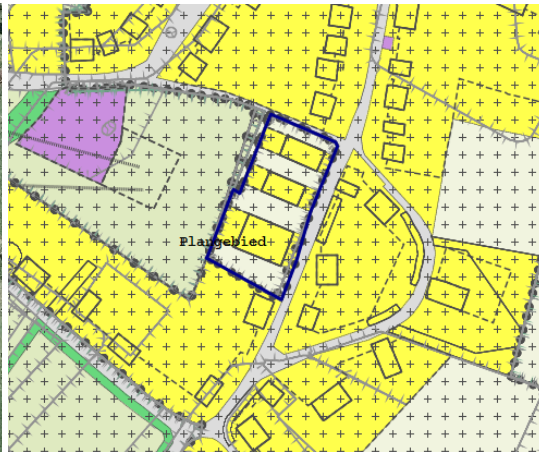
Behoort bij het vaststellingsbesluit van 7 november 2017

1. Algemeen

Het plangebied ligt tussen Hanenstraat 9 en 13 te Velp (5363 TS). Het plan maakt het bouwen mogelijk van drie vrijstaande woningen.



Afb. 1: Luchtfoto (2016) met plangebied



Afb. 2: Ontwerpbestemmingsplan met plangebied

2. Vooroverleg- en inspraakprocedure

Het concept voorontwerpbestemmingsplan (hierna: voorontwerp) is overeenkomstig artikel 3.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening aangemeld voor vooroverleg bij de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft inhoudelijk gereageerd op 14 juni 2013, de provincie op 17 februari 2014.

Het concept voorontwerp 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.

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.

De reacties en opmerkingen van de commissie, het waterschap, de provincie en de insprekers op het voorontwerp zijn in de op 8 november 2016 vastgestelde inspraaknota afgewogen. Het ontwerpbestemmingsplan is ten opzichte van het voorontwerp gewijzigd ter inzage ingelegd.

3. Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan (hierna: ontwerp) '3 woningen Hanenstraat Velp' heeft met ingang van 8 februari 2017 tot en met 21 maart 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Maasdriehoek, het Gemeenteblad, de Staatscourant en de gemeentelijke website www.grave.nl op 7 februari 2017. Het ontwerp was in te zien in het gemeentehuis te Grave tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl. De insprekers, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas zijn afzonderlijk op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerp zijn vier zienswijzen ontvangen:

1. Waterschap Aa en Maas, kantoor houdend te Pettelaarpark 70, 5216 PP 's-Hertogenbosch te 's-Hertogenbosch (24 februari 2017 ontvangen).
2. [REDACTED] (20 maart 2017 ontvangen).
3. [REDACTED] (20 maart 2017 ontvangen).
4. [REDACTED] (20 maart 2017 ontvangen).

Ontvankelijkheid

De zienswijzen 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 en de gemeenteraad geen kennis heeft kunnen nemen van de gehele inhoud van de ingekomen zienswijzen. De zienswijzen zijn integraal betrokken bij de besluitvorming.

4. Zienswijze Waterschap Aa en Maas

Samenvatting inhoud

Het Waterschap Aa en Maas (hierna: waterschap) brengt een direct belang bij het plan naar voren vanwege de afvoer van hemelwater door een toename van het verhard oppervlak, zoals bepaald in de Algemene regels van de Keur 2015 (hierna: Keur 2015). Het waterschap maakt verder geen verwijzingen naar de verbeelding, de regels, de toelichting en de gebruikte onderzoeken en gegevens.

Het waterschap verzoekt om:

1. de waterparagraaf in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de Keur 2015. Een mogelijke oplossing is om de reeds geplande greppel aan de zijde van de Hanenstraat breder of dieper te maken.

Overwegingen

1. Keur 2015.

In het stadium van vooroverleg heeft het Waterschap Aa en Maas ingestemd met het concept voorontwerp op 29 januari 2014. Op basis van deze gegevens is in paragraaf 5.9 van de toelichting van het ontwerp de waterparagraaf opgesteld. Echter, op 3 maart 2015 zijn de Algemene regels van de Keur 2015 op het gebied van hemelwaterneutraal ontwikkelen gewijzigd.

De Keur 2015 bepaalt dat in het plangebied een hemelwatervoorziening getroffen moet worden met ruimte voor 60 mm neerslag. Voor onderhavig plan, met een verhard oppervlak van 2.250 m², betekent dit een inhoud van 135 m³. Dit is 47 m³ meer dan de inhoud van de greppel die in de waterparagraaf van de toelichting van het ontwerp wordt beschreven.

De zienswijze met de mogelijke oplossing is voorgelegd aan de initiatiefnemer. Deze heeft meegedeeld dat het plan op de voorgestelde wijze zal worden aangepast. In het ontwerp zijn in de bestemming 'Agrarisch' waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan en in de bestemming 'Wonen' zijn waterhuishoudkundige, bergings- en infiltratievoorzieningen toegestaan. Om misverstanden te voorkomen zullen beide regelingen tekstueel op elkaar worden afgestemd, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de regeling in de bestemming 'Verkeer'.

Wijzigingen bij vaststelling

- In de toelichting wordt paragraaf 5.9 aangepast overeenkomstig het verzoek van het Waterschap Aa en Maas.
- In de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' worden de regels inzake water en waterhuishouding aangepast naar 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen', overeenkomstig de regel in de bestemming 'Verkeer'.

5. Zienswijze XXXXXXXXXX

Samenvatting inhoud

De indiener benoemt in de zienswijze niet welke ruimtelijke gevolgen het plan heeft voor de eigen situatie. Het woonadres ligt tegenover het plangebied. De indiener richt zich in de zienswijze op de toelichting en de gebruikte onderzoeken en gegevens. Er worden verder geen concrete verwijzingen naar de verbeelding en de regels gemaakt of concrete aanpassingen voorgesteld ter verbetering van het plan.

De zienswijze is opgebouwd uit twee delen, waarbij het eerste deel gericht is op het verzoek tot herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied en het tweede deel op het ontwerpbestemmingsplan. De volgende onderdelen worden in onze overwegingen nader gemotiveerd:

Deel 1: verzoek tot herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied

1. De voorwaarden voor herbegrenzing zijn niet voldoende getoetst en gemotiveerd. Het verzoek kan daarom niet worden gehonoreerd.
2. Het Beeldkwaliteitsplan is ouder dan twee jaar en mag in gevolge art. 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening in beginsel niet worden gebruikt.
3. Het toevoegen van drie woningen langs de Hanenstraat is in strijd met de Cultuurhistorische verkenning (BAAC, 2005), welke ten grondslag ligt aan de titel 'Beschermd dorpsgezicht'. Dit wordt onderbouwd door het rapport van de heer ir. R.A.W. Cleveringa van Cleveringa Advies, landschapsarchitect, d.d. 6 maart 2017 (als bijlage toegevoegd).
4. De anterieure overeenkomst voorziet niet in het in stand houden van de landschappelijke inpassing en de zakelijke beschrijving is niet accuraat.
5. Volgens het rapport van de heer ir. R.A.W. Cleveringa van Cleveringa Advies leidt het landschappelijke inpassingsplan niet tot een kwalitatieve verbetering van het landschap.

Deel 2: ontwerpbestemmingsplan

6. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing omdat het ontwerp niet voorziet in een concreet verkavelingsplan, de nieuwbouw tast het landschappelijk karakter van de plek aan, de nieuwbouw heft de kenmerkende afwisseling van open ruimtes en bebouwing op en er geen sprake is van 'incidentele verdichting' van het bebouwingslint.
7. Volgens het rapport van de heer ir. R.A.W. Cleveringa van Cleveringa Advies tast het ontwerp de intrinsieke waarden van het beschermd dorpsgezicht Oud-Velp aan.
8. Er is geen door de gemeente goedgekeurd archeologisch inrichtings- en beheersplan zoals voorgeschreven in het selectiebesluit d.d. 16 september 2009.
9. De gebruikte archeologische rapporten zijn ouder dan twee jaar en mogen in gevolge art. 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening in beginsel niet worden gebruikt.

Overwegingen deel 1: verzoek tot herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied

1. Onvoldoende motivatie herbegrenzing

Voor het herbegrenzen van het stedelijk gebied zijn vier voorwaarden opgenomen in de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2017). De afwegingen in paragraaf 4.2 van de toelichting van het ontwerp en paragraaf 2 van de Inspraaknota zijn gebaseerd op de geconsolideerde versie van 18-03-2014 (artikel 4.12), toen er slechts twee voorwaarden gesteld werden. De huidige tekst luidt:

Tekst en toelichting Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte (geconsolideerde versie 01-01-2017) is voor de herbegrenzing van bestaand stedelijk gebied de volgende regeling en toelichting opgenomen:

4.12 Wijziging grenzen bestaand stedelijk gebied

1. *Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied wijzigen indien dit resulteert in een logische stedenbouwkundige opzet.*
2. *Het college van burgemeester en wethouders kan Gedeputeerde Staten verzoeken om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen, mits:*
 - a. *het een aanpassing betreft die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt;*
 - b. *uit toepassing van de lagenbenadering blijkt dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is;*
 - c. *er overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.3 (nieuwbouw van woningen) of artikel 4.4 (ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties);*
 - d. *er toepassing is gegeven aan artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap).*
3. *Op een verzoek als bedoeld in het tweede lid is artikel 36.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.*

4.13 Artikel 4.12 Wijziging grenzen bestaand stedelijk gebied op verzoek

Ingeval van een beperkte afronding van bestaand stedelijk gebied kan een gemeente aan GS verzoeken om de grens van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen. Hierbij kijkt GS vooral of er sprake is van een logische afronding van de stedenbouwkundige opzet en of er geen waarden van provinciaal belang worden aangetast. De regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap worden nageleefd. De algemene procedure voor wijziging van grenzen op verzoek staat in artikel 36.5.

De ontbrekende voorwaarden 2b en 2c zijn in onderstaande tekst afgewogen en worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Voorwaarde 2b: Toepassen lagenbenadering

De voorwaarde dat toepassing moet worden gegeven aan de lagenbenadering is in het ontwerpbestemmingsplan niet specifiek benoemd en behandeld. In de zienswijze is niet inhoudelijk ingegaan op deze voorwaarde. In artikel 1.7 van de Verordening ruimte 2014 wordt een toelichting gegeven op de lagenbenadering:

Bij de afweging van gebieden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant hanteert de provincie de zogeheten lagenbenadering. De lagenbenadering gaat uit van drie lagen.

De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. Het grote belang van de onderste laag vindt zijn oorzaak in de lange reproductietijd en daarmee de onvervangbaarheid van deze waarden en systemen.

De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. Deze laag, met belangrijke weg-, spoor- en waterverbindingen, moet – evenals de onderste laag – is sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De derde en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. Dit wordt ook wel de occupatie genoemd. De lagenbenadering is een werkwijze om ruimtelijke keuzen te onderbouwen en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren.

Per gebied leidt deze benaderingswijze tot verschillende (ruimtelijke) uitkomsten, afhankelijk van de specifieke regionale of lokale kwaliteiten en omstandigheden. Dit sluit aan bij de contrasterijkheid en de veelvormigheid van Brabant. Soms ligt de nadruk op behoud, bijvoorbeeld van belangrijke natuurwaarden, soms op beheer, zoals bij cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen en soms op verdere (stedelijke) ontwikkeling ten behoeve van de economische dynamiek. De vragen 'waar' en vooral ook 'op welke wijze' ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden, kunnen door toepassing van de lagenbenadering beter worden beantwoord.

In de toelichting van het ontwerp is de onderste laag in beeld gebracht door onderzoek te doen naar de natuurwaarden (§5.2), de archeologische waarden (§5.3), de cultuurhistorische waarden (§5.4), de bodemgesteldheid (§5.6) en de waterhuishouding (§5.9). In het Beeldkwaliteitsplan en het Beplantingsplan is eveneens aandacht besteed aan de onderste laag. Op basis van de gevonden gegevens kan de onderste laag van het plangebied worden gekarakteriseerd als doorsnee agrarische grond met hoge archeologische waarde.

De tweede laag bestaat uit de aanwezige infrastructuur die in dit geval alleen bestaat uit de wegenstructuur. Verkeerskundig vormen de doorgaande route Bronkhorstweg-Pannestaartweg (Grave-Oud Velp-Overlangel) en de Hanenstraat-Pastoriestraat/Grippensteinschestraat (Oud Velp-Grave/Nieuw Velp) de belangrijkste wegenstructuur. Het plangebied ligt aan deze wegenstructuur.

De derde laag is de occupatielaag en deze bestaat uit het woondorp Oud Velp en het omliggende agrarische gebied. De woonbebouwing heeft de vorm van linten aangenomen langs de wegenstructuur. Er is geen planmatige uitbreiding met nieuwe woonstraten of woonwijken: alle nieuwbouw is gelegen aan bestaande wegen. De bebouwing aan de Bronkhorstweg loopt door tot aan de bebouwde kom van Grave, met slechts één open perceel tussen nummer 26 en 28.

De bebouwing aan de noordzijde van de Hanenstraat tot aan het Schoolstraatje bestaat uit intensievere bebouwing, vanaf het Schoolstraatje tot de Pastorieweg is er sprake van extensieve bebouwing en daarna van kleine clusters en solitaire bebouwing. Met de invulling van het plangebied met drie vrijstaande woningen wordt het occupatiepatroon van lintbebouwing voortgezet naar het zuiden. In zoverre is het lint aan de oostzijde van de Hanenstraat al compleet.



Afb. 3: Ligging plangebied in lintbebouwing Oud Velp

Voorwaarde 2c: Artikel 4.3 (nieuwbouw van woningen)

De voorwaarde dat toepassing moet worden gegeven aan artikel 4.3 (nieuwbouw van woningen) is in het ontwerp niet specifiek benoemd en behandeld. In de zienswijze is niet inhoudelijk ingegaan op deze voorwaarde. In artikel 4.3 van de Verordening ruimte 2014 is de volgende regeling en toelichting opgenomen:

4.3 Nieuwbouw van woningen

- *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;*
 - *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
- *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
 - *wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
 - *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

4.4 Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de bouw van woningen, en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Dit artikel bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Voor de onderbouwing van de behoefte is het nodig een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Als er elders binnen de gemeente nog voldoende capaciteit bestaat om in de behoefte te voorzien, is er mede gelet op zorgvuldig ruimtegebruik geen nieuwe capaciteit voor de bouw van woningen nodig. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. Deze afspraken worden jaarlijks gemaakt en zo nodig herzien. Zij worden gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, zoals bepaald in artikel 37.6 van deze Verordening.

De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Daarnaast kunnen de afspraken betrekking hebben op:

- *de aard van de woningen voor bijzondere doelgroepen zoals ouderen, jongeren, zorgvragers, arbeidsmigranten, starters op de woningmarkt en in het bijzonder groepen met een lager inkomen;*
- *de aard van de woningen met betrekking tot de woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap (zoals geregeld in artikel 3.1.2, eerste lid, Besluit ruimtelijke ordening);*
- *locaties waaraan in regionaal verband de voorkeur worden gegeven.*

In paragraaf 4.4 van de toelichting bij het ontwerp en in paragraaf 4.2 van de Inspraaknota is uitleg gegeven over het woningbouwprogramma. Het huidige aanbod van woningen in Velp is niet leidend voor het toestaan van nieuwe bouwlocaties. De drie woningen zijn in het woningbouwprogramma en de Structuurvisie gemeente Grave 2025 gereserveerd.

Het toevoegen van de drie woningen leidt niet tot een ontwrichting van de regionale of lokale woningmarkt. In de anterieure overeenkomst is een bepaling opgenomen dat de woonpercelen herbestemd worden als ze niet binnen afzienbare tijd worden verkocht. Daartoe is in het ontwerp de wijzigingsbevoegdheid art. 5.7.1 Wijziging naar de bestemming Agrarisch opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan het college van B&W met een betrekkelijk simpele procedure de woonbestemming geheel of gedeeltelijk verwijderen. De vrijgekomen contingenten kunnen vervolgens elders in de gemeente worden ingezet.

Voorwaarde 2a: Logische stedenbouwkundige opzet

2. Ouderdom Beeldkwaliteitsplan

De stedenbouwkundige opzet van het plan is besproken in hoofdstuk 3 en de paragrafen 4.2 en 4.4 van de toelichting van het ontwerp en in paragraaf 4.2 van de Inspraaknota. De indiener verwijst naar art. 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening:

“Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar.”

In de juridische praktijk betekent dit dat bij het gebruik van gegevens en onderzoeken ouder dan twee jaar gemotiveerd moet zijn waarom ze nog actueel zijn. De actualiteit wordt onder meer bepaald door het dynamische of statische karakter van de gegevens en onderzoeken en de beschikbaarheid van nieuwe informatie.

De indiener van de zienswijze moet aannemelijk maken dat de gebruikte gegevens en onderzoeken niet meer voldoen. Naar voren wordt gebracht dat het Beeldkwaliteitsplan 1) niet op de actuele stedenbouwkundige en landschappelijke situatie is gebaseerd en 2) daardoor verwezen wordt naar zichtlijnen die inmiddels niet meer bestaan. *Welke* zichtlijnen *waarom* niet langer bestaan wordt echter niet nader onderbouwd. De overige inhoud van het Beeldkwaliteitsplan wordt in de zienswijze niet in twijfel getrokken.

Het Beeldkwaliteitsplan “Hanenstraat Velp”, versie 5 d.d. 27 maart 2008 is als bijlage bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Het Beeldkwaliteitsplan is opgesteld in de periode 2006-2008 en maakt gebruik van de bronnen “Nota Leefbaarheid en volkshuisvesting, Grave, 2003” en “Ruimtelijk toetsingskader, Grave, 2006”. De toenmalige stedenbouwkundige en landschappelijke situatie is in hoofdstuk 3 beschreven en op afbeelding 11 ‘Het ruimtelijk plan’ weergegeven. Op afbeelding 3 ‘situatieschets rapport ‘Ruimtelijk Toetsingskader’ zijn de mogelijke woningbouwlocaties in de omgeving, de groengebieden en de zichtlijnen naar het buitengebied vanaf de Hanenstraat weergegeven.

Als de tekst van hoofdstuk 3 en beide afbeeldingen worden vergeleken met de huidige situatie, dan wordt het volgende geconstateerd:

- het plangebied is al die jaren een open gebied met grasland gebleven.
- de zichtlijnen vanaf de Hanenstraat naar het buitengebied zijn sterk vertroebeld door drie nieuwe vrijstaande woningen, gelegen aan de Schoolstraat 4 (vergund, nog niet gebouwd) en de Hanenstraat 12 en 14.
- er bestaan inmiddels planologische bouw mogelijkheden voor twee woningen tussen Hanenstraat 15 en Pastorieweg 19 en twee woningen aan het Schoolstraatje.
- de locaties van de zeven gerealiseerde- / planologisch mogelijke woningen komen overeen met de benoemde nieuwbouw locaties uit het rapport ‘Ruimtelijk Toetsingskader’.
- onderhavig plan heeft geen gevolgen voor de zichtlijn vanaf de Hanenstraat naar het buitengebied, zoals opgenomen in afbeelding 3 van het Beeldkwaliteitsplan.

Bovenstaande in overweging nemende sluit het Beeldkwaliteitsplan in voldoende mate aan op de huidige

stedenbouwkundige en landschappelijke situatie.

3. Cultuurhistorische verkenning

De cultuurhistorische afweging in het plan is besproken in paragraaf 5.4 van de toelichting van het ontwerp. De indiener van de zienswijze verwijst naar de Cultuurhistorische verkenning (BAAC 05.099, 2005) dat geen onderdeel uitmaakt van de bestemmingsplanprocedure en derhalve niet ter inzage heeft gelegen. De Cultuurhistorische verkenning is destijds opgesteld als inventarisatie van de ontwikkeling en karakteristieke structuren van Oud Velp, met als aanleiding de voorgenomen aanwijzing als beschermd dorpsgezicht. De aanwijzing heeft vervolgens plaatsgevonden en in onderhavig plan is de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' overgenomen uit het moederplan 'Kerkdorpen, Grave'.

In de Cultuurhistorische verkenning is de Hanenstraat (noordelijk deel) als volgt cultuurhistorisch gewaardeerd:

- Historische weg: hoge beoordeling, behoud is noodzakelijk.
- Meeste panden langs de Hanenstraat: positieve beoordeling, behoud is wenselijk.
- Nieuwbouw langs de Hanenstraat tussen de Bronkhorstweg en de Pastoriestraat: indifferente bebouwing, in huidige toestand handhaven, overwegen versterken binding met historische omgeving door middel van schaal, vorm en materiaalgebruik.
- Waardevolle groenelementen in de vorm van perceelsranden met knotwilgen en een solitaire schietwilg (Hanenstraat oostzijde) en een oude peren- en een appelboomgaard met hoogstamfruitbomen (Hanenstraat westzijde).

De historische Hanenstraat wordt niet aangepast, met uitzondering van de aansluiting van drie uitritten vanaf de nieuwe woningen. De woningen zelf zijn een aanvulling op de 'indifferente bebouwing' die in 2005 aanwezig was. In het Beeldkwaliteitsplan is een analyse van deze (en later toegevoegde) bebouwing gemaakt en is met beeldkwaliteitseisen voorgeschreven waar de nieuwbouw aan moet voldoen. De hoogstamfruitbomen blijven behouden en zijn in het beplantingsplan specifiek benoemd als te behouden, inclusief aanplant van zes nieuwe bomen.

In de zienswijze en het rapport van Cleveringa Advies is niet aangetoond dat de bovenstaande, specifiek benoemde cultuurhistorische waarden onevenredig worden aangetast door het plan.

Ter bescherming van de benoemde waarden in de Cultuurhistorische verkenning is in het ontwerpbestemmingsplan in artikel 7 de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' opgenomen. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen dient getoetst te worden aan de beschreven cultuurhistorische waarden:

- a. Karakteristieke kleinschaligheid en diversiteit van de bebouwing;
- b. Landelijke sfeer door de ruimte rondom de woningen en de doorkijken naar het buitengebied;
- c. Voor toekomstige ontwikkelingen is het van belang dat een hoge kwaliteit en een sterke binding met de bestaande historische structuur wordt nagestreefd.

In de beeldkwaliteitseisen zijn uitgangspunten gegeven voor de uitvoering van massa en vorm van de bebouwing, de aan- en bijgebouwen, de gevelkarakteristiek, de detaillering, kleur en materiaalgebruik, erfafscheidingen en parkeren. Het hoofduitgangspunt is dat de bebouwing traditioneel wordt vormgegeven, waarbij iedere woning een eigen architectonische eenheid vormt. Variatie tussen de afzonderlijke woningen is wenselijk. De combinatie van de vastgelegde afwisseling van stroken agrarische grond en woonpercelen, de geboden ruimte binnen de bouwvlakken, de verspringende voorste bouwvlakgrenzen en het behoud van de achterliggende weide met hoogstamboomgaard en bomerij komt overeen met de beschreven cultuurhistorische waarden. De ligging van de woningen aan de historische Hanenstraat en ter plaatse van archeologische bewoningsvondsten getuigt van een sterke binding met de historische structuur van Oud Velp.

In de zienswijze en het rapport van Cleveringa Advies is niet aangetoond dat de combinatie van het Beeldkwaliteitsplan, het beplantingsplan en de bestemmingen 'Agrarisch' (onbebouwd) en 'Wonen' (bebouwd) leidt tot een onevenredige aantasting van de benoemde waarden in de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'.

In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan worden teksten opgenomen die ingaan op de Cultuurhistorische verkenning (BAAC 05.099, 2005), de dubbelbestemming 'Beschermd Dorpsgezicht', het Beeldkwaliteitsplan en de advisering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Cuijk-Grave (zie ook §3 van de Inspraaknota).

Voorwaarde 2d: Kwaliteitsverbetering van het landschap

4. Anterieure overeenkomst

De economische uitvoerbaarheid van het plan is besproken in paragraaf 5.4 van de toelichting van het ontwerp. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de economische uitvoerbaarheid van het plan zijn aangetoond. Dat kan middels een exploitatieplan of anderszins zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. In onderhavig plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer over het kostenverhaal. Daarmee is voldaan aan het aantoonbaar maken van de economische uitvoerbaarheid.

De anterieure overeenkomst maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure en heeft derhalve niet ter inzage gelegen. Inhoudelijke opmerkingen in de zienswijze over de anterieure overeenkomst worden derhalve niet in overweging genomen. Deze wijze van handelen stemt overeen met vaste jurisprudentie van de Raad van State (ABRvS 30 maart 2011, 201007248/1/R1).

Nota bene, de indiener van de zienswijze heeft een verzoek ingediend in het kader van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). Aangezien er op basis van de Wob geen weigeringsgrond was en de initiatiefnemer geen problemen had met het vrijgeven van de anterieure overeenkomst, is deze toegestuurd.

Opgemerkt wordt dat in de regels van het ontwerpbestemmingsplan de volgende voorwaardelijke verplichting is opgenomen:

5.5.2 Landschappelijke inpassing

De gronden en gebouwen ter plaatse van de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van wonen, indien de landschappelijke inpassing gedurende het eerstvolgende beplantingsseizoen na afgifte omgevingsvergunning is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden conform het als bijlage 1 bij deze regels gevoegde beplantingsplan.

Hiermee is publieksrechtelijk geborgd dat het beplantingsplan in stand moet worden gehouden. Deze wijze van handelen stemt overeen met vaste jurisprudentie van de Raad van State.

5. Landschappelijk inpassingsplan

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 is de volgende regeling opgenomen:

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. *Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;*
2. *De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:*
 - a. *van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;*
 - b. *dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.*
3. *De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:*
 - a. *de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;*
 - b. *het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
 - c. *activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
 - d. *het wegnemen van verharding;*
 - e. *het slopen van bebouwing;*
 - f. *een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones.*
4. *Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.*
5. *In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.*

6. *Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.*

In paragraaf 4.2 van de toelichting van het ontwerp is uiteengezet dat wordt voldaan aan deze voorwaarde, waarvan specifiek lid 5 aan de orde is. In de zienswijze wordt niet aangetoond dat de landschappelijke inpassing (Beplantingsplan en Beeldkwaliteitsplan) in strijd is met de beleidsregel 'Toepassingsbereik art. 2.2. Verordening Ruimte, Kwaliteitsverbetering van het landschap in de gemeente Grave'. In deze is de volgende passage in de beleidsregel van belang:

Opmerking met betrekking tot inpassing

Rood- met- groen beoogt een brede 'groene' doelstelling, waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap in brede zin voorop staat; een mooier Brabant. Deze brede toepassing heeft betrekking op zowel de 'groene' component als op de locatie. Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief het 'inkleden' of omzomen met groen. Ook de aanleg van gebiedseigen landschapselementen in of nabij de projectlocatie, de realisering van nieuwe natuur- of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren worden hieronder gerekend.

Maar ook sloop/ verwijdering van (niet cultuurhistorisch waardevolle) overbodige landschappelijk storende bebouwing (gebouwen, stallen, kassen) en verharding in het buitengebied is een kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarnaast leveren het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische bebouwing of het kiezen voor een meer hoogwaardige architectuur (bovenop de reguliere regelgeving voor kwaliteit van de bebouwing, zoals welstandseisen) een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. In het ideale geval gaat het erom dat er bij deze landschappelijke inpassing niet vooraf berekend wordt. Maar dat het gaat om maatwerk, waarbij de plaatselijke kwaliteiten en lelijkheden centraal staan. De term is hierbij niet leidend, maar het doel: een fraai landschap.

Wel is het van belang dat uitgegaan wordt van een goedgekeurd landschapsplan waarbij aanleg, beheer en instandhouding juridisch geborgd zijn door het afsluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst.

In onderhavig plan is voor de kwaliteitsverbetering gekozen voor een investering in en direct in aansluiting op het plangebied. In het Beplantingsplan zijn landschappelijke elementen opgenomen die passend zijn bij het reeds aanwezige kleinschalige landschap aan de zuidzijde van Oud-Velp: hoogstamfruit, bloemrijk grasland, struikenrij met een enkele boom en bosje. In het Beeldkwaliteitsplan zijn eisen opgenomen om tot kwalitatief hoogwaardige bebouwing te komen die aansluit bij de traditionele én nieuwe woonbebouwing in de omgeving. Het Beplantingsplan is besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Cuijk-Grave en door de gemeente goedgekeurd. De aanleg, het beheer en de instandhouding zijn juridisch geborgd in de anterieure overeenkomst en in een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (zie ook onder 4.).

In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan wordt het begrip 'landschapselementen' opgenomen, zoals omschreven in lid 3.1.1.e en aangevuld met een verwijzing naar het Beplantingsplan (bijlage bij de regels). In de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' wordt in de bestemmingsomschrijvingen specifiek verwezen naar de mogelijkheid van 'landschapselementen'.

Overwegingen deel 2: Ontwerpbestemmingsplan

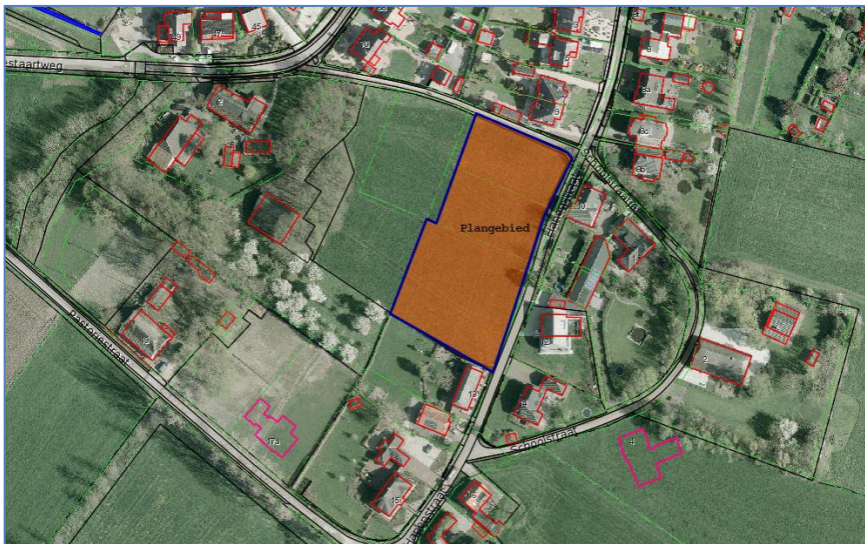
6. Goede ruimtelijke onderbouwing: diverse onderwerpen

In paragraaf 3.2 van de toelichting en in de hoofdstukken 4 en 5 van het Beeldkwaliteitsplan zijn concept kavels ingetekend en nader verklaard. Op de verbeelding vormen de woonbestemmingen en de bouwvlakken duidelijke woonerven.

In onze overwegingen onder 5. is aangetoond dat de nieuwbouw het landschappelijke karakter van de plek niet aantast. In het plan is bewust gekozen voor een afwisseling van bebouwde en onbebouwde gronden, zoals eerder besproken onder 3.

Tenslotte wordt verwezen naar een citaat uit het 'Ruimtelijk Toetsingskader', opgenomen in paragraaf 4.4 van de toelichting: "...Bij (incidentele) verdichting zal de relatie met het landschap moeten blijven bestaan, zoals door middel van zichtlijnen". In de paragrafen 2.2 en 3.2 van de toelichting bij het ontwerp en in paragraaf 4.2 van de Inspraaknota bij het voorontwerp is uitleg gegeven over de relatie met het agrarische achterland. Het plangebied heeft in de huidige situatie al geen visuele relatie met het agrarische achterland:

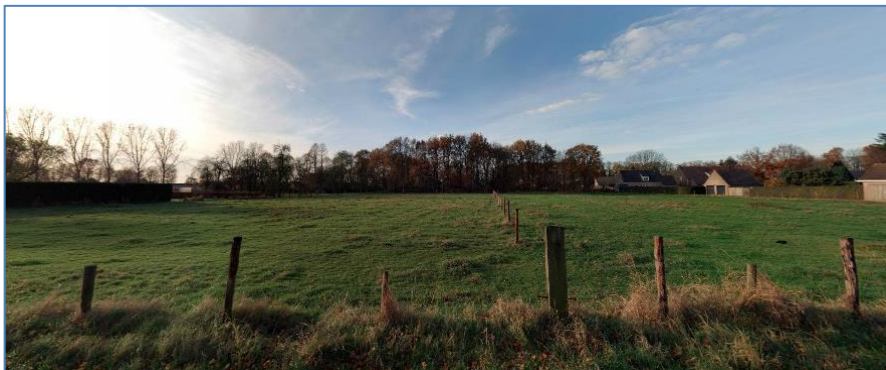
- Noordzijde: bebouwing Hanenstraat 9 en Bronkhorstweg 70
- Oostzijde: bebouwing Hanenstraat 10, 12 en 14 en Schoolstraatje 1
- Zuidzijde: bebouwing Hanenstraat 13, hoogstamboomgaard, nieuwbouwlocaties Pastoriestraat 17a en 17b
- Westzijde: bomen en bebouwing Pannestaartweg 2



Afb. 4: Luchtfoto (2016) met plangebied

In de huidige situatie is er niet zozeer een beleving van het agrarische achterland als wel een beleving van open ruimte ('paardenweitje') vanaf de Hanenstraat tot aan de bomenrij aan de westzijde (eigendom initiatiefnemer), een afstand van ongeveer 90 meter. Vanaf het Schoolstraatje is er een open ruimte tot aan de bebouwing van de Hanenstraat 13 en de hoogstamboomgaard (eigendom initiatiefnemer), eveneens een afstand van ongeveer 90 meter.

Voor de Hanenstraat geldt dat in de nieuwe situatie naast en tussen de drie woonpercelen open stroken zijn gepland. Deze stroken krijgen de bestemming 'Agrarisch' en mogen niet bebouwd worden met gebouwen. Overige bouwsels en beplanting zijn beperkt tot een hoogte van 1,5 meter gemeten vanaf de Hanenstraat. Door aan de gronden de bestemming 'Agrarisch' toe te kennen, is het niet mogelijk in de stroken vergunningsvrij woonbebouwing te bouwen. De totale breedte van de stroken is ongeveer 42 meter op een totale breedte van ongeveer 93 meter en ze bieden voldoende doorkijk op de resterende open ruimte en bomenrij.



Afb. 5: Zicht vanaf Hanenstraat op plangebied

Voor het Schoolstraatje geldt dat in de nieuwe situatie ongeveer de helft van de breedte van de open ruimte komt te vervallen door de nieuwe woonpercelen. De resterende open ruimte blijft behouden, zoals vastgelegd in het beplantingsplan.



Afb. 6: Zicht vanaf Schoolstraatje op plangebied

7. Intrinsieke waarden van het beschermd dorpsgezicht

Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overweging over de dubbelbestemming 'Beschermd – Dorpsgezicht' onder 3.

8. Archeologisch inrichtings- en beheersplan

In paragraaf 5.3 van de toelichting bij het ontwerp en in paragraaf 4.2 van de Inspraaknota is uitleg gegeven over de omgang met de verwachte archeologische waarden. Uit archeologisch onderzoek is bekend dat er een grote kans op archeologische vondsten is in het plangebied. Daarom is in de regels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. In de dubbelbestemming is geregeld dat een omgevingsvergunning alleen mag worden verleend als in een archeologisch Inrichtings- en beheerplan is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door de grondwerkzaamheden. Een archeologisch Inrichtings- en beheerplan dat bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, wordt voorgelegd aan een archeologische deskundige die schriftelijk advies uitbrengt.

9. Ouderdom archeologische rapporten

In onze overwegingen onder 2. is uiteengezet dat onderzoeken ouder dan twee jaar wel mogen worden gebruikt, mits ze actueel zijn. In de zienswijze wordt naar voren gebracht dat het zeer aannemelijk is dat in de afgelopen acht jaar nieuwe inzichten zijn ontstaan over hoe om moet worden gegaan met archeologische vindplaatsen. Niet wordt beargumenteerd dat de opgenomen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' niet aan de meest recente inzichten zou voldoen. De regels in de dubbelbestemming zijn zodanig opgebouwd dat bij mogelijk versturende grondwerkzaamheden een archeologisch Inrichtings- en beheerplan opgesteld moet worden dat vervolgens door een archeologische deskundige wordt beoordeeld. Het is niet onredelijk om van de archeologische deskundige te verwachten dat de meest actuele inzichten in de beoordeling worden betrokken.

Wijzigingen bij vaststelling

De zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan:

- De motivatie dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor de herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied wordt aangevuld in het vast te stellen bestemmingsplan.
- In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan worden teksten opgenomen die ingaan op de Cultuurhistorische verkenning (BAAC 05.099, 2005), de dubbelbestemming 'Beschermd Dorpsgezicht', het Beeldkwaliteitsplan en de advisering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Cuijk-Grave (zie ook §3 van de Inspraaknota).
- In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan wordt het begrip 'landschapselementen' opgenomen, zoals omschreven in lid 3.1.1.e en aangevuld met een verwijzing naar het Beplantingsplan (bijlage bij de regels). In de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' wordt in de bestemmingsomschrijvingen specifiek verwezen naar de mogelijkheid van 'landschapselementen'.

6. Zienswijze [REDACTED]

Samenvatting inhoud

De indiener benoemt in de zienswijze niet welke ruimtelijke gevolgen het plan heeft voor de eigen situatie. Het woonadres ligt tegenover het plangebied. De indiener richt zich in de zienswijze op de toelichting en de gebruikte onderzoeken en gegevens. Er worden verder geen concrete verwijzingen naar de verbeelding en de regels gemaakt of concrete aanpassingen voorgesteld ter verbetering van het plan.

De zienswijze is opgebouwd uit twee delen, waarbij het eerste deel gericht is op het verzoek tot herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied en het tweede deel een aantal algemene opmerkingen omvat. De volgende onderdelen worden in onze overwegingen nader gemotiveerd:

Deel 1: verzoek tot herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied

10. Er is geen logische aansluiting tussen de 'Dorpszone' en de 'Agrarische zone' zoals benoemd in de "Cultuurhistorische verkenning" uit 2005.
11. Optisch heeft het noordelijke deel van de Hanenstraat goten langs de weg en wordt de weg door een veegwagen onderhouden. Ten zuiden van het Schoolstraatje ontbreken de goten en keert de veegwagen. De bermen worden maar één keer per jaar en lang niet overal gemaaid.
12. Lintbebouwing hoort primair aan de doorgaande route zoals tussen Bronckhorstweg 26 en 28 en niet aan een tertiaire weg zoals de Hanenstraat ten zuiden van het Schoolstraatje. Door opvulling van de Hanenstraat en bouw aan de Pastoriestraat is er van een lint geen sprake meer.
13. Het Beeldkwaliteitsplan is niet afdoende om de consequentie van de realisatie van de drie woningen goed te kunnen interpreteren.
14. De doorkijk naar de bomenrij is ingewikkeld geregeld en niet te handhaven.
15. Het voorkomen van schade aan archeologische waarden door beplanting is niet te handhaven.
16. Het is onduidelijk hoeveel vreemde grond opgebracht moet worden om de archeologische waarden te beschermen.
17. De Hanenstraat kent al verkeersproblematiek en drie nieuwe uitritten en een greppel langs de weg verergeren de huidige situatie.
18. In het plan worden slechts 6 parkeerplaatsen gerealiseerd waar minimaal 8,4 parkeerplaatsen verplicht zijn volgens de Nota Parkeernormen 2014.

Deel 2: algemene opmerkingen

19. Er wordt aandacht gevraagd voor de Structuurvisie 2015 in relatie tot woningbouw in Velp, Oud Velp en de Grippensteinschestraat.
20. Met het tekenen van de anterieure overeenkomst heeft de gemeente een inspanningsverplichting om het plan te realiseren. Hoe verhoudt zich dat tot de zienswijzen die zijn ingediend?

Overwegingen deel 1: verzoek tot herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied

In de punten onder 1. tot en met 5. is ingegaan op de voorwaarden gekoppeld aan het verzoek tot herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied. De onderstaande overwegingen zijn deels nieuw en verwijzen deels naar de punten onder 1. tot en met 5.

Voorwaarde 2a: Logische stedenbouwkundige opzet

10. 'Dorps-zone' en de 'Agrarische zone'.

In paragraaf 5.4 van de toelichting bij het ontwerp en in paragraaf 4.2 van de Inspraaknota is uitleg gegeven over de omgang met de cultuurhistorische waarden. De indiener verwijst naar de Cultuurhistorische verkenning (BAAC 05.099, 2005) dat onder 3. reeds is besproken. Volgens indiener is er geen logische aansluiting tussen de 'Dorps-zone' en de 'Agrarische zone': het plangebied ligt in laatstgenoemde zone. In paragraaf 1.4 van de verkenning is de indeling in zones verwoord. Onder andere wordt gesteld dat:

"... Elk heeft zijn eigen kenmerken maar is naadloos verweven met de structuur van het geheel dat Oud Velp kenmerkt, zowel vanuit historisch oogpunt als in de huidige situatie (red. '2005')."

Over de 'dorps-zone' spelen de volgende passages een rol:

"... Ook de noordelijke kop van de Hanenstraat maakt deel uit van deze zone... Kenmerkend is de doorlopende lintbebouwing... De bebouwingskarakteristiek is zeer divers en dagtekt uit verschillende eeuwen... Voor de late 19^e eeuw zal de situatie in deze zone sterk geleken hebben op de hierna te bespreken derde zone, voornamelijk bestaande uit verspreide agrarische gebouwen. Vanaf de late 19^{de} eeuw zijn hiertussen fraaie woningen van notabelen en moderne vrijstaande villa's verrezen, waardoor de bebouwing zich steeds meer verdichtte. Het 'dorpseffect', aaneensluitende intensieve bewoning, is hierdoor versterkt. Desondanks is dankzij de ruimte rondom de verschillende bebouwing het landelijke effect van het dorp behouden."

Over de 'agrarische zone' spelen de volgende passages een rol:

"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... De bebouwing is divers en dateert hoofdzakelijk uit de 19^{de} en 20^{ste} eeuw."

Deze passages maken duidelijk dat de Hanenstraat zich in de loop der tijd vanaf de Bronkhorstweg tot het Schoolstraatje heeft ontwikkeld met lintbebouwing met een 'dorpse' verdichting. Deze ontwikkeling heeft zich vanaf het Schoolstraatje tot aan de Pastorieweg voortgezet met de komst van niet-agrarische woningen aan de Hanenstraat 12 (woning indiener), 14 en 15 in de periode 2005- 2017. In dit deel van de Hanenstraat (Agrarische zone) is en blijft de verdichting minder intensief dan in het noordelijke deel (Dorpse zone).

Ook als naar beide zijden van de Hanenstraat wordt gekeken, zal de eerder ingezette verdichting aan de oostzijde worden gespiegeld aan de westzijde (plangebied). De gegevens in onderstaande tabel maken dit duidelijk.

Nieuwe situatie	Westzijde Hanenstraat	Oostzijde Hanenstraat
Bronkhorstweg-Schoolstraatje	110 m / 6 woningen = 18,3	131 m / 5 woningen = 26,2
Schoolstraatje-Pastoriestraat	180 m / 5 woningen = 36*	180 m / 5 woningen = 36
Pastoriestraat-Wolfgatschestraat	191 m / 0 woningen = 191	203 / 4 woningen = 50,9**

* Nu 180 m / 2 woningen = 95

** In de praktijk: 86 m / 4 woningen = 21,5

11. Noordelijk- en zuidelijk deel Hanenstraat.

In paragraaf 3.2 van de toelichting bij het ontwerp en in paragraaf 4.2 van de Inspraaknota is uitleg gegeven over de verkeerssituatie. De aanwezigheid van goten langs de Hanenstraat ten noorden van het Schoolstraatje en het schoonhouden van de weg staat los van de nieuwbouw in het plangebied. Het beheer en onderhoud van elke weg wordt afgestemd met het gebruik. In zoverre sluit het huidige beheer en onderhoud aan bij eerder besproken 'dorps-zone' en 'agrarische zone'. Voor het toevoegen van drie woningen met bijbehorende verkeersbewegingen is geen herinrichting van de Hanenstraat nodig.

12. Lintbebouwing aan de doorgaande route.

In deze zienswijze wordt verwezen naar de opbouw in primaire, secundaire en tertiaire wegen zoals beschreven in de Cultuurhistorische verkenning (BAAC 05.099, 2005) en reeds besproken onder 3. en 10. Uit paragraaf 1.3.1 van de verkenning zijn de volgende passages van belang:

“Primaire routes. Slechts één hoofdroute met een regionale functie doorsnijdt Oud Velp, namelijk de verbindingsweg tussen Grave en het westelijk daarvan gelegen Overlangel. In het dorp volgt deze route de Bronkhorstweg en de Pannestaartweg naar de Oude Maasdijk...”

“Secundaire routes. Door middel van een secundaire route met een interlokale functie is Oud Velp verbonden met Nieuw-Velp. Deze route verloopt via de Hanenstraat (noordelijk deel), de Pastoriestraat (oostelijk deel) en de Grippensteinschestraat...”

“Tertiaire wegen. Wegen met een lokale functie (tertiaire routes) zijnde Hanenstraat (zuidelijk deel)... Door middel van deze wegen waren, vaak al van oudsher, de boerderijen en landerijen bereikbaar...”

Het plangebied ligt aan het noordelijke deel van de Hanenstraat die als secundaire weg is aangemerkt. De bebouwing in Oud Velp is in eerste instantie tot stand gekomen langs de primaire route. Daarna is een verdichting van de bebouwing langs het noordelijk deel van de Hanenstraat ontstaan, die met de onderhavige ontwikkeling wordt voortgezet, zoals verwoord onder 10. In de verkenning wordt nieuwbouw van woningen langs secundaire wegen niet uitgesloten. Wel moet vanuit de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht rekening worden gehouden met de karakteristieke waarden. Het plan voldoet hier aan, zoals verwoord onder 3.

13. Beeldkwaliteitsplan is niet afdoende.

Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder 2. en 6.

Voorwaarde 4: Kwaliteitsverbetering van het landschap

14. Handhaafbaarheid open stroken.

De indiener trekt de handhaafbaarheid van de afwisseling tussen bebouwde en onbebouwde gronden in twijfel. In de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' zijn duidelijke regels opgenomen die handhaafbaar zijn. In de bestemming 'Agrarisch' zijn gebouwen niet toegestaan, voor overige bouwwerken is een maximale hoogtemaat opgenomen. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om het beplantingsplan in stand te houden, zoals reeds besproken onder 3. en 10.

15. Archeologische waarden en beplanting.

Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overweging onder 8. en 9.

16. Opbrengen vreemde grond.

Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overweging onder 8. en 9.

17. Verkeersproblematiek en parkeerplaatsen

In paragraaf 3.2 van de toelichting van het ontwerp en paragraaf 4.2 van de inspraaknota is ingegaan op de verkeersgevolgen van de ontwikkeling op de omgeving. Voor het toevoegen van drie woningen met bijbehorende verkeersbewegingen is geen herinrichting van de Hanenstraat nodig, zoals verwoord onder 11.

18. Structuurvisie 2015 en woningbouw.

In paragraaf 4.4 van de toelichting van het ontwerp en in paragraaf 4.2 van de Inspraaknota is uitleg gegeven over het woningbouwprogramma. Het huidige aanbod van woningen in Velp is niet leidend voor het toestaan van nieuwe bouwlocaties. De drie woningen zijn in het woningbouwprogramma en de Structuurvisie gemeente Grave 2025 gereserveerd.

Het toevoegen van de drie woningen leidt niet tot een ontwrichting van de regionale of lokale woningmarkt. In de anterieure overeenkomst is een bepaling opgenomen dat de woonpercelen herbestemd worden als ze niet binnen afzienbare tijd worden verkocht. Daartoe is in het ontwerp de wijzigingsbevoegdheid art. 5.7.1 Wijziging naar de bestemming Agrarisch opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan het college van B&W met een betrekkelijk simpele procedure de woonbestemming geheel of gedeeltelijk verwijderen. De vrijgekomen contingenten kunnen vervolgens elders in de gemeente worden ingezet.

Wijzigingen bij vaststelling

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het vast te stellen bestemmingsplan, anders dan vermeld bij de zienswijze van het Waterschap Aa en Maas en (Lier).

7. Zienswijze [REDACTED]

Samenvatting inhoud

De indiener benoemt in de zienswijze niet welke ruimtelijke gevolgen het plan heeft voor de eigen situatie. Het woonadres ligt op 1,4 kilometer van het plangebied. In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen bebouwing op de locatie in het algemeen. Het bebouwen van de locatie zal volgens indiener tot gevolg hebben dat:

19. In het mooie dorp Velp vindt steeds meer verstedelijking plaats en dat gaat ten koste van het dorpskarakter.
20. De natuurlijke overgang naar het agrarisch achterland gaat door de (lint)bebouwing compleet verloren.
21. Er is geen noodzaak hier bebouwing toe te staan, omdat in de directe omgeving nog kavels te koop worden aangeboden.
22. Om archeologische redenen moet eerst een terp worden opgeworpen en dat is niet passend in het straatbeeld.

De indiener maakt verder geen concrete verwijzingen naar de verbeelding, de regels, de toelichting en de gebruikte onderzoeken en gegevens. Er worden geen concrete aanpassingen voorgesteld ter verbetering van het plan.

Overwegingen

19. Verstedelijking

Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder 2 en 3.

20. Agrarisch achterland en (lint)bebouwing

Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder 6, 10 en 12.

21. Beschikbare kavels

Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overwegingen onder 18.

22. Opwerpen terp

Kortheidshalve wordt verwezen naar onze overweging onder 8. en 9.

Wijzigingen bij vaststelling

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het vast te stellen bestemmingsplan, anders dan vermeld bij de zienswijze van het Waterschap Aa en Maas en [REDACTED].

8. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

De toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

- a. In de toelichting wordt paragraaf 5.9 aangepast overeenkomstig het verzoek van het Waterschap Aa en Maas.
- b. De motivatie dat voldaan wordt aan de voorwaarden voor de herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied wordt aangevuld in het vast te stellen bestemmingsplan.
- c. In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan worden teksten opgenomen die ingaan op de Cultuurhistorische verkenning (BAAC 05.099, 2005), de dubbelbestemming 'Beschermd Dorpsgezicht', het Beeldkwaliteitsplan en de advisering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Cuijk-Grave (zie ook §3 van de Inspraaknota).

De regels van het vast te stellen bestemmingsplan worden als volgt aangepast:

- d. In de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' worden de regels inzake water en waterhuishouding aangepast naar 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen', overeenkomst de regel in de bestemming 'Verkeer'.
- e. In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan wordt het begrip 'landschapselementen' opgenomen, zoals omschreven in lid 3.1.1.e en aangevuld met een verwijzing naar het Beplantingsplan (bijlage bij de regels). In de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' wordt in de bestemmingsomschrijvingen specifiek verwezen naar de mogelijkheid van 'landschapselementen'.

9. Ambtelijke wijzigingen

Algemeen

Behalve het doorvoeren van aanpassingen op basis van zienswijzen 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 ontwerp is het vast te stellen bestemmingsplan niet inhoudelijk aangepast.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Grave d.d. 7 november 2017.