

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de vernieuwbouw van het clubhuis van WSV “De Stuw” te Grave



Door: Chris School

FF Factum Firmitas
Mgr. Suijsstraat 20
5375 AG Reek

Datum: April 2012
Wijziging: september 2012

Inhoudsopgave

1	Projectbeschrijving	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Vergelijking huidige bebouwing en nieuwe bebouwing	7
1.4	Ontsluiting van het bouwplan	8
2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.2.1	Structuurvisie	10
2.2.2	Verordening Ruimte	12
2.3	Gemeentelijk beleid	12
2.3.1	Vigerende planologische situatie	12
2.3.2	Gewenste planologische situatie	15
2.3.3	Ruimtelijk beleid "De Nieuwe Haven"	17
2.3.4	Toeristische visie gemeente Grave	19
3	Integrale afweging en onderzoek	20
3.1	Bodem	20
	Aanbevelingen	21
3.2	Geluid	21
3.3	Integrale veiligheid in relatie met BEVI	23
3.4	Luchtkwaliteit	29
3.5	Geur	29
3.6	Flora en fauna	30
3.6.1	Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet	30
3.7	Archeologie	30
3.7.1	Archeologisch vooronderzoek	30
3.7.2	Gemeentelijk archeologisch beleid	31
3.7.3	Waarden historische stedenbouw/cultuur	33
3.8	Waterparagraaf "vernieuwbouw Clubhuis WSV "De Stuw" Grave	35
3.8.1	Watertoets Waterschap Aa en Maas	35
3.9	Verkeer	39
3.10	Economische uitvoerbaarheid	39
4	Procedure	40
5	Conclusie	40

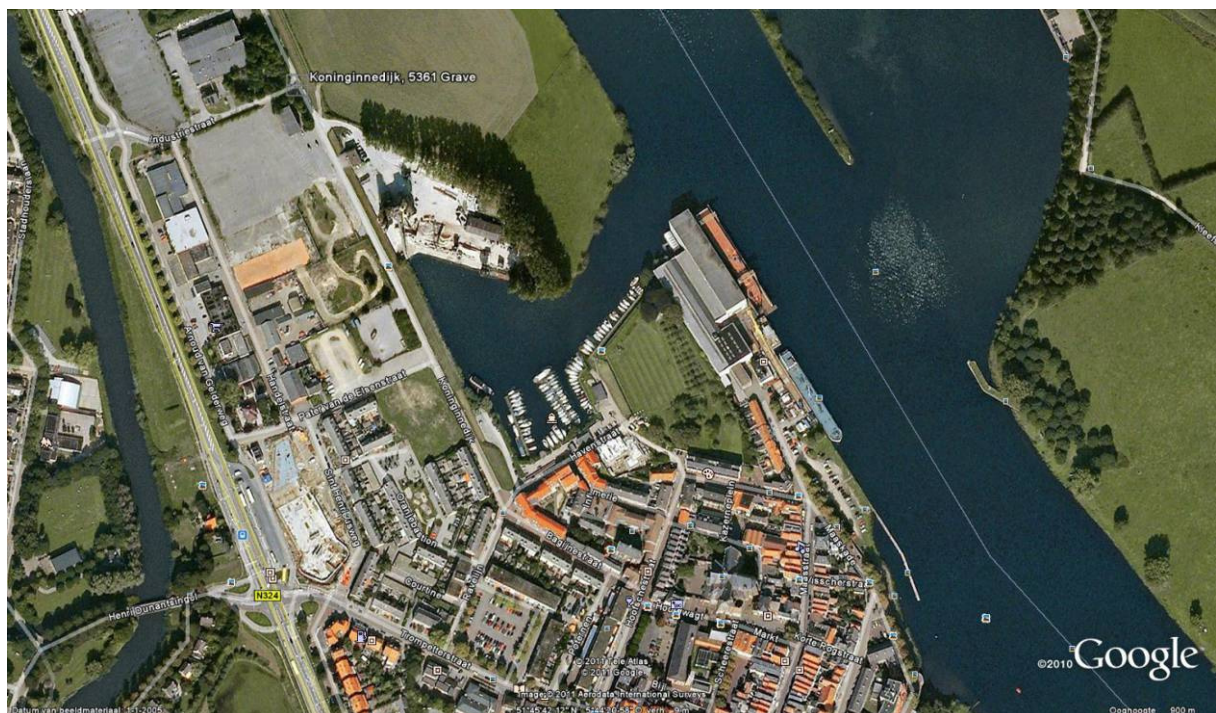
Bijlagen:

- Bijlage 1: Verkennend Bodemonderzoek (wordt nagezonden)
 Bijlage 2: Asbestinventarisatie-rapport
 Bijlage 3: Verbeelding en planregels
 Bijlage 4: Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 23 juni 2011.

1 Projectbeschrijving

1.1 Aanleiding

Watersportvereniging De Stuw is een bloeiende vereniging die al sinds 1957 in een daarvoor in het verleden aangelegd havengebiedje ten zuiden van de Maas haar thuisbasis heeft. De vereniging heeft 145 leden en beschikt over 110 waterligplaatsen in het zuidelijk deel van het havengebied. Op de wal heeft de vereniging nog de beschikking over circa 15 ligplaatsen.



Luchtfoto Jachthaven te Grave

De vereniging richt zich overigens niet alleen op het bieden van accommodatie en ligplaatsen voor de eigen leden. Ook passanten die de stad Grave aan willen doen kunnen van de faciliteiten van de vereniging gebruik maken.

De huidige accommodatie van de vereniging, daterend uit 1968, bestaat uit een clubgebouw van 77 m², een hieraan aangebouwde stoelenberging van 5 m² en een gebouw met sanitaire voorzieningen van 34 m².

Daarnaast beschikt de vereniging over een opslag/botenloods van 128 m² die al in 1960 is gebouwd.

Duidelijk is dat het clubgebouw en het gebouw van de sanitaire voorzieningen niet meer aan de eisen van de moderne tijd voldoen en de vereniging is dan ook al een aantal jaren in overleg met de gemeente Grave voor het plagen van nieuwbouw van de accommodaties.

De gemeente Grave heeft zich altijd positief opgesteld ten aanzien van de wens om tot vernieuwing van de accommodaties te komen. Wel is daarbij aangegeven dat de bouw van een nieuw clubhuis op de huidige locatie van de opslag/botenloods als niet haalbaar werd geacht. Als suggestie werd daarbij meegegeven de mogelijkheden te bekijken van de bouw van een "drijvende"voorziening.

Dat sluit aan bij de mening van de Historische Vereniging Grave, de Stichting Graeft Voort.

Zij heeft in de discussie over de situering van de nieuwbouw aangegeven dat een nieuw clubhuis ter hoogte van de botenloods als een zware aantasting van de uitstraling van en van het zicht op het historische Bastion Bekaf moet worden gezien.

In het locatieonderzoek wat vervolgens is uitgevoerd is naast het alternatief van de bouw van een drijvende voorziening ook gezien of vernieuwbouw van de bestaande voorzieningen tot de mogelijkheden zou behoren.

Diverse argumenten pleiten voor vernieuwbouw op de huidige locatie en met instemming is medio juli 2011 kennis genomen van het feit dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteitszorg positief staat tegenover een bouwplan wat hierin voorziet.

Samen met het feit dat het gemeentebestuur in het verleden het vernieuwen van de accommodaties op de huidige locatie ook als passend heeft aangemerkt, is dan nu de weg vrij voor het doorlopen van de uitgebreide WABO-procedure om tot realisatie van de plannen te komen.

Van belang is hier nog te melden dat WSV "De Stuw" bij de nieuwbouw van de woningen aan de Havenstraat een bezwaar heeft ingediend, met name om te voorkomen dat door de bouw van deze woningen toekomstige ontwikkelingen bij de watersportvereniging mogelijk hierdoor zouden kunnen worden belemmerd.

Nadat er door de gemeente Grave was verzekerd dat de bouw van de woningen geen gevolgen zouden kunnen hebben voor mogelijke toekomstplannen van WSV "De Stuw" is het bezwaar ingetrokken.

In deze Ruimtelijke Onderbouwing wordt aan de relatie tussen de woningen aan de Havenstraat en de nieuwbouw van het clubhuis in het kader regelgeving op het gebied van geur en geluid dan ook de redenering opgezet dat deze aspecten al zijn afgewogen bij de bouw van de woningen.

Deze woningen zouden immers niet gebouwd zijn als de aanwezigheid van het toen al bestaande clubhuis bij bepaalde milieuregelgeving op onoverkomelijke problemen zou hebben gestuit.

Voor het doorlopen van de procedure op het onderdeel "planologische afwijking" dient een Ruimtelijke Onderbouwing te worden opgesteld. Deze Ruimtelijke Onderbouwing voorziet daar dus in.

Foto's bestaande bebouwing:



**Foto bestaande
clubgebouw en
sanitaire ruimte**

**Foto bestaande
clubgebouw en
sanitaire ruimte**

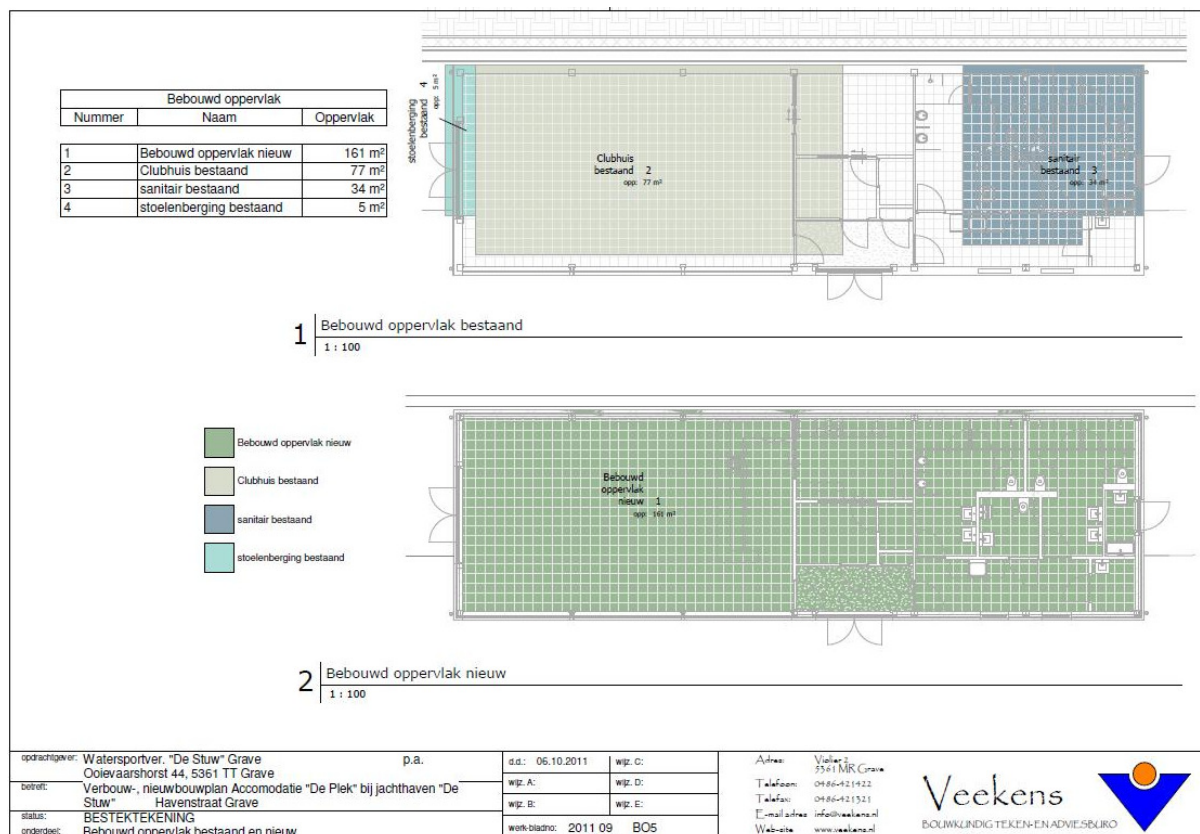


**Foto bestaande
botenloods**

1.3 Vergelijking huidige bebouwing en nieuwe bebouwing

Verderop in deze ruimtelijke onderbouwing zal expliciet worden ingegaan op de locatiekeuze van de nieuwbouw van het clubhuis.

Zoals uit deze Ruimtelijke Onderbouwing duidelijk wordt is er voor gekozen om over te gaan tot het bouwen van een nieuw clubhuis (waarin sanitaire voorzieningen zijn opgenomen) op de locatie waar nu het oude clubhuis en de het oude gebouw van de sanitaire voorzieningen staat.



Vergelijking bestaande en nieuwe situatie clubgebouw

Uit de bovenstaande tekening blijkt ook dat de bestaande ruimte tussen het oude clubhuis en het gebouw met sanitaire voorzieningen zal worden bebouwd. Het nieuwe gebouw zal de huidige rooilijn in geringe mate overschrijden en beslaat dus praktisch dezelfde ruimte als het oude clubgebouw. Daarbij is het duidelijk dat het bergen van stoelen en andere materialen binnen de nieuwe voorziening niet meer mogelijk is en zal dienen te geschieden in de al bestaande botenloods. Hiervoor is binnen de loods voldoende ruimte beschikbaar.

Dimensies van het te bouwen clubhuis

De afmetingen van het nieuw te bouwen clubhuis zijn: (incl. luifels)

Lengte	:	8,09 meter
Breedte	:	27,68 meter
Goothoogte	:	3,45 meter
Nokhoogte	:	3,45 meter
Bouwoppervlakte begane grond	:	224 m ²

De afmetingen van het nieuw te bouwen clubhuis zijn: (excl. demontabele luifel voorzijde)

Lengte	:	7,59 meter
Breedte	:	26,68 meter
Goothoogte	:	3,45 meter
Nokhoogte	:	3,45 meter
Bouwoppervlakte begane grond	:	189 m ²

1.4 Ontsluiting van het bouwplan

De ontsluiting van de jachthaven zal niet veranderen en zal via de bestaande uitrit aan de Havenstraat blijven plaatsvinden.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte:

In de op 13 maart 2012 van kracht geworden Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland tot 2040.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteit en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Om dit te bereiken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet').

Het Rijk is zelf verantwoordelijk voor het integrale beheer van het hoofdwatersysteem en, samen met de waterschappen, verantwoordelijk voor de bescherming van Nederland tegen overstromingen.

Het is belangrijk dat bij ruimtelijke plannen waaronder voor stedelijke (her)ontwikkeling rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn.

Het hoofdwatersysteem van Nederland bestaat uit de Noordzee, de Waddenzee, het IJsselmeer, het Markermeer en de Randmeren, de grote rivieren, de Zuidwestelijke Delta en de rijkskanalen.

Omdat het watersysteem deel uitmaakt van vier internationale stroomgebieden (Rijn, Maas, Eems, Schelde) is het noodzakelijk om op nationale en internationale schaal kaders en normen te stellen en beheer te voeren, zowel als het gaat om waterkwaliteit als om waterkwantiteit.

Het beheer van het watersysteem is gericht op het meebewegen met natuurlijke processen waar het kan en het bieden van weerstand waar het moet.

Naast preventie als primaire pijler bij de bescherming tegen overstromingen, is het waterveiligheidsbeleid ook gericht op het beperken van de gevolgen van een overstroming door keuzes in de ruimtelijke planning en het op orde krijgen en houden van de rampenbeheersing (meerlaagse veiligheid).

Het Rijk beschermt de primaire waterkeringen (dijken, dammen, kunstwerken en duinen) die in beheer zijn bij het Rijk evenals het kustfundament. Ook stelt het Rijk de normen voor de primaire waterkeringen, ook die in beheer bij waterschappen.

Ten aanzien van de plannen van Watersportvereniging De Stuw kan worden gesteld dat met het opnemen van een dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" op het plangebied, de belangen t.a.v. onder meer de waterkering en watervoering van de Maas voldoende zijn gewaarborgd.

Van belang is ook dat het vernieuwen van het clubhuis een belangrijke impuls wordt gegeven aan de uitstraling van het gebied en er dus sprake zal zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Daar komt bij dat de watersportvereniging door deze nieuwbouw nog beter invullen kan geven aan het bieden van accommodatie aan passanten die het vestingstadje Grave aan willen doen.

Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de doelstelling om te komen tot een vitaal platteland. De toeristische sector kan immers worden gezien als een belangrijke economische drager van het gebied Noord-Oost Brabant.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie

Op 1 januari 2011 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden.

Deze structuurvisie bestaat uit twee delen (deel A en deel B)

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen omschreven en ruimtelijke keuzes gemaakt en de ruimtelijke ambities vastgelegd.

De belangrijkste keuzes en ambities zijn vervolgens geordend in de in deel B beschreven vier ruimtelijke structuren en wel de "groen-blauwe structuur", "de agrarische structuur", de stedelijke structuur" en de "infrastructuur".

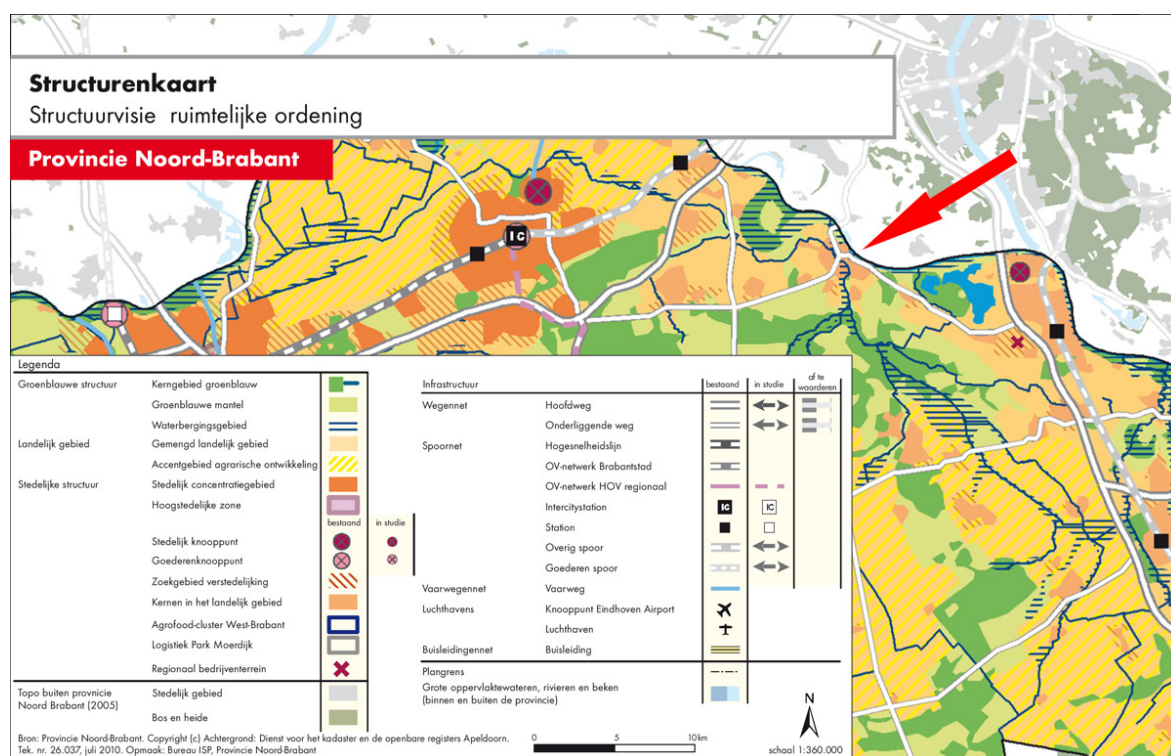
Zoals uit onderstaand kaartje blijkt valt de ontwikkellocatie onder de stedelijke structuur, verder gedefinieerd als "kern in het landelijk gebied". De jachthaven van Watersportvereniging De Stuw is inderdaad gelegen binnen de grenzen van het bebouwd gebied van de oude kern Grave.

Binnen het stedelijk gebied, conform het gestelde in de Structuurvisie, op basis van zuinig ruimtegebruik de voorkeur duidelijk uitgaat naar kwaliteitsverbeteringen in bestaand stedelijk gebied boven het ontwikkelen van "nieuwe" ruimte.

Ten aanzien van de plannen van Watersportvereniging De Stuw kan worden gesteld dat met de keuze om vernieuwbouw te plegen op een al bebouwde locatie dus als passend kan worden gezien binnen het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik.

De Structuurvisie geeft overigens ook aan dat het platteland en de kernen die daarvan deel uitmaken een belangrijke rol vervult op het gebied van recreatie, toerisme en kleinschalige zorg economie. Niet voor niets is in het kader van de provinciale stimuleringsregeling Leader voor de gewenste upgrading van de jachthaven een subsidie van € 50.000,- toegekend.

Het behoeft geen betoog dat de jachthaven met gemoderniseerde voorzieningen een belangrijke bijdrage levert aan de watersportrecreatie op met name de Maas en zeker ook voor passanten/toeristen een belangrijke uitvalsbasis kan zijn voor het verkennen van het vestingstadje Grave en haar prachtige omgeving.



Uitsnede structurenkaart provincie Noord Brabant

2.2.2 Verordening Ruimte

In de vanaf 8 maart 2011 van kracht zijnde Verordening Ruimte heeft de provincie Noord-Brabant regels gesteld ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen om zodoende provinciale belangen en ambities ook daadwerkelijk veilig te kunnen stellen. Bestemmingsplannen en in het verlengde daarvan ook concrete bouwplannen dienen aan de bepalingen in deze verordening te voldoen.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Zo bevat de Verordening Ruimte regels voor onder meer ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuur- en landschapswaarden, agrarische ontwikkelingen en overige ontwikkelingen in landelijk gebied.

Ten aanzien van de plannen van Watersportvereniging De Stuw kan worden gesteld dat er in de Verordening Ruimte geen nadere regels ten aanzien van de geplande vernieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied worden gesteld.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Vigerende planologische situatie

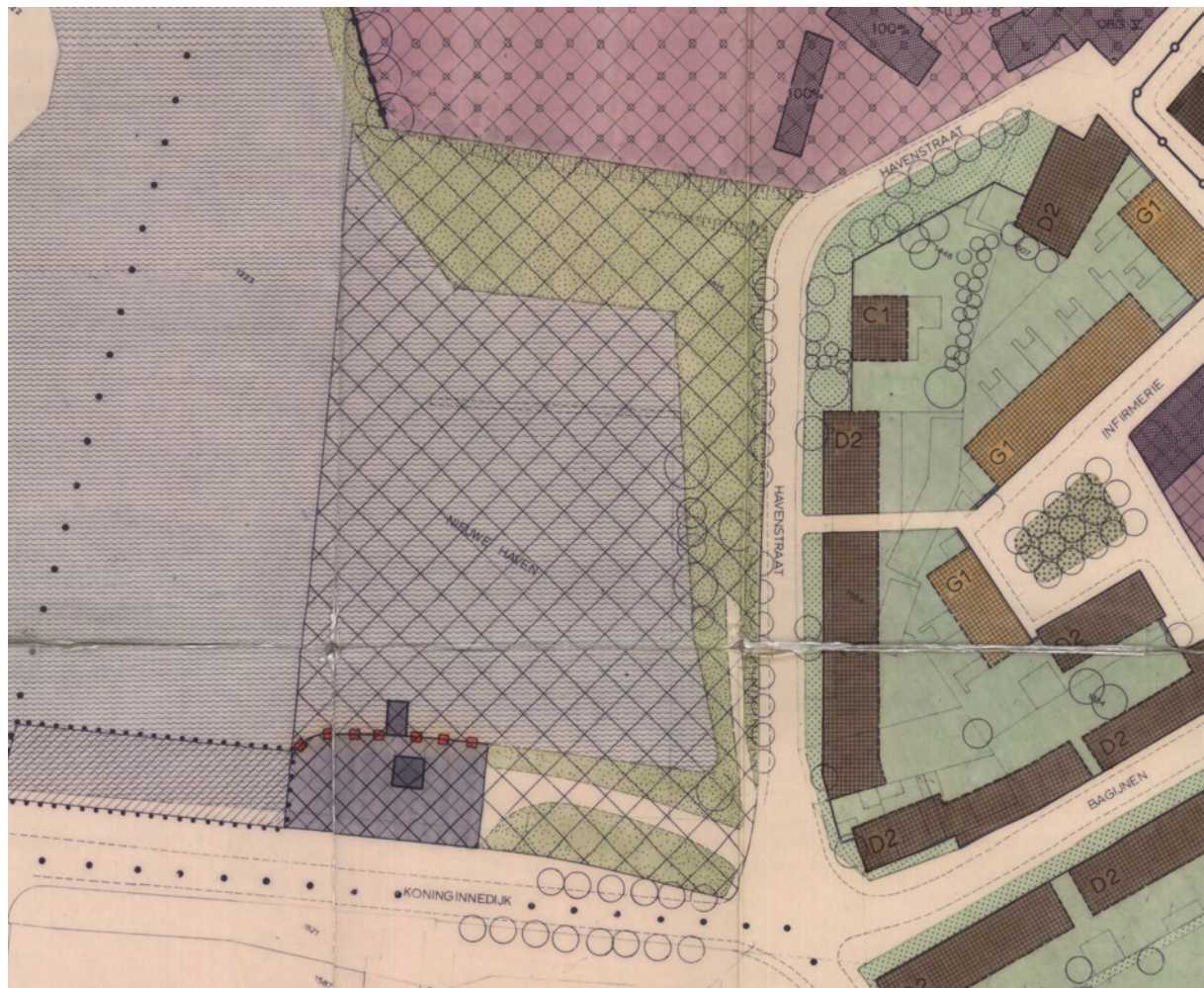
Het plangebied waar de vernieuwbouw van het clubhuis zal plaatsvinden is gelegen in de kom van de oude kern Grave waarvoor het bestemmingsplan "Komplan Grave" uit het jaar 1980 vigerend is.

De bestaande jachthaven heeft in het vigerende bestemmingsplan Komplan Grave de bestemming "Jachthaven".

In art. 48 worden de bouw- en gebruiksvoorschriften die bij deze bestemming van toepassing zijn als volgt weergegeven:

De volgens de kaart als "Jachthaven" aangewezen gronden zijn bestemd voor

1. Gebouwen, geen woningen zijnde, ten dienste van de beoefening van watersport, -recreatie (bv. botenloods), met dien verstande, dat:
 - a. De absolute hoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan 4,00 m.
 - b. Het gezamenlijk grondoppervlak niet meer mag bedragen dan 50 m².
2. Werktuigen resp. constructies voor de beoefening van de watersport, -recreatie, met dien verstande, dat:
 - a. De hoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.
3. Hekwerken en andere erfafscheidingen, met dien verstande, dat:
 - a. De hoogte niet meer mag bedragen dan 2,25 m.
4. Terreinen en eventuele verhardingen behorende bij en ten dienste van de onder 1 genoemde bestemming.

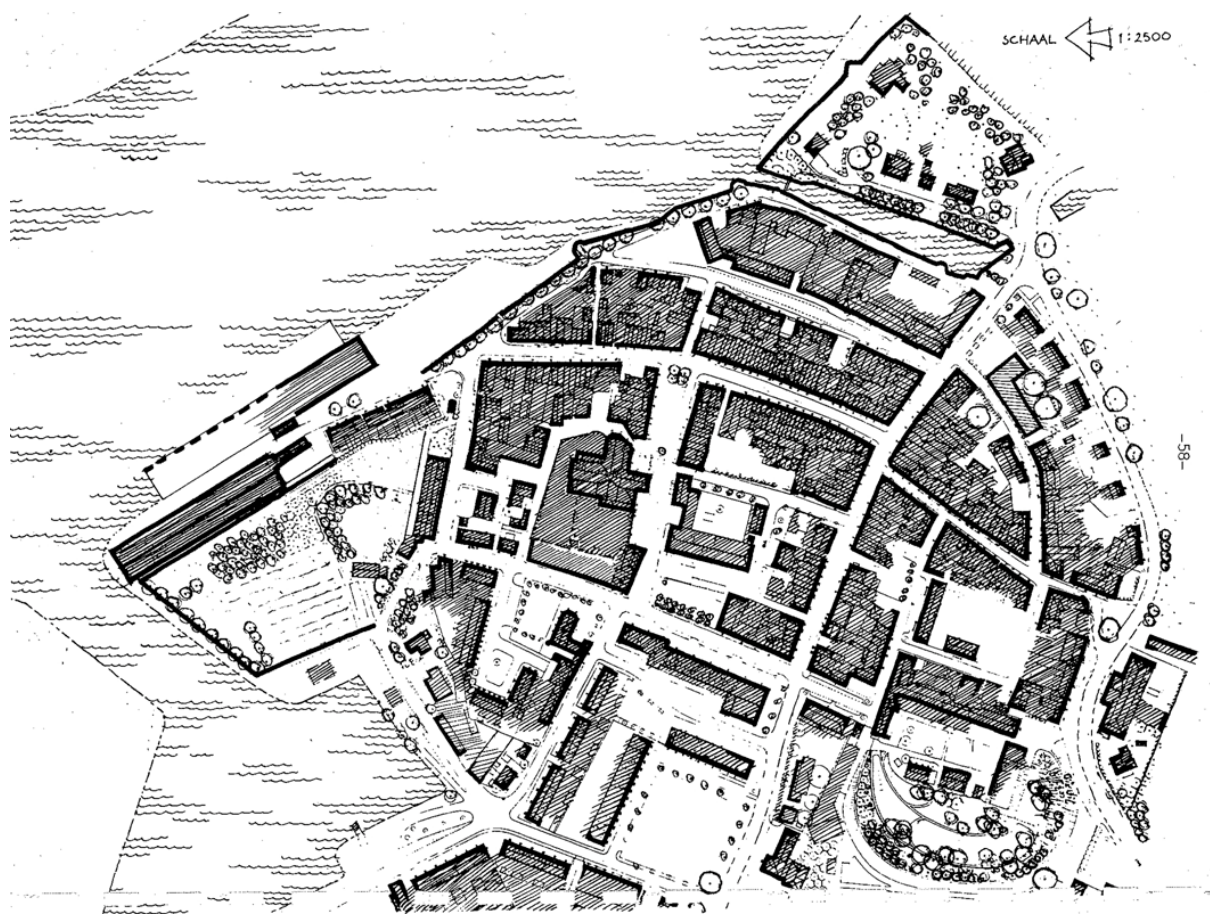


Uitsnede vigerend bestemmingplan kom Grave 1980

Opmerkelijk is dat op de plankaart er geen gebouwen bij de jachthaven zijn opgenomen, in tegenstelling tot de kaarten van hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarin het ruimtelijk beleid voor de deelgebieden staan beschreven.

Onderstaand figuur 20 uit het ruimtelijk kader uit het Komplan Grave geeft duidelijk aan dat er aan de oever van de jachthaven twee gebouwen staan: het clubhuis en het botenhuis.

Het niet opnemen van de twee bovengenoemde gebouwen (clubhuis en botenloods) zal waarschijnlijk op een vergissing berusten. Zeker gezien de bouwperiode van het botenhuis (1960) en het clubhuis (1968) kan niet anders worden geconcludeerd dat beide gebouwen in principe zouden kunnen vallen onder het overgangsrecht.

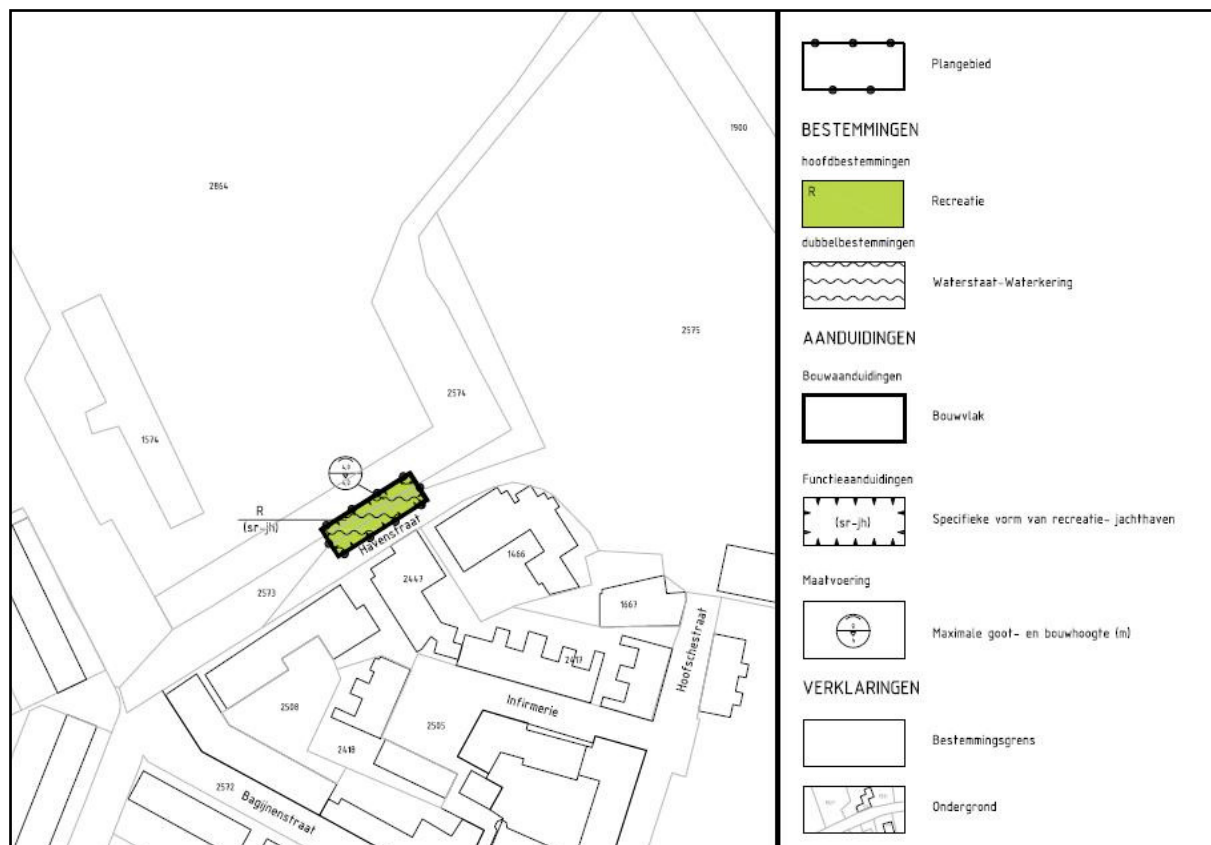


Relevante kaarten uit het bestemmingsplan kom Grave 1980

2.3.2 Gewenste planologische situatie

Het is duidelijk dat de vernieuwbouw van het clubhuis van WSV "De Stuw" zal dienen te leiden tot een aanpassing van het huidige bestemmingsplan.

Onderstaand kaartje is de verbeelding van de gewenste bestemmingen binnen het plangebied.



Verbeelding nieuwe situatie jachthaven "de Stuw" te Grave

Het gebied waarvoor in het vigerende bestemmingsplan "Jachthaven" is opgenomen wordt nu bestemd tot de hoofdbestemming "Recreatie", met de specifieke functieaanduiding "jachthaven" met als dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering". Ten aanzien van de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" wordt een beroep gedaan op de artikel 4.3 van de bouwregels bij deze bestemmingsomschrijving.

Het te vernieuwbouwen clubhuis is binnen het op de bestemmingskaart aangegeven bouwvlak gelegen.

De bestemmingsomschrijving voor de hoofdbestemming "Recreatie" met de functieaanduiding "jachthaven" is als volgt:

De voor "Recreatie" met de specifieke aanduiding jachthaven aangewezen gronden zijn bestemd voor: gebouwen ten dienste van een jachthaven, in de vorm van een clubgebouw.

Voor het bebouwen van gronden ter plaatse van de aanduiding bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie/jachthaven gelden de volgende bouwregels:

- 1. Gebouwen dienen binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken te worden gebouwd.*
- 2. De goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van de te realiseren gebouwen bedraagt ten hoogste 4 meter.*
- 3. De oppervlakte bedraagt voor het clubgebouw 224 m².*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- 1. De bouwhoogte van hijsinstallaties mag niet meer bedragen dan 10 meter. Het aantal wordt beperkt tot 1.*
- 2. De bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 meter. Het aantal wordt beperkt tot 4.*
- 3. De bouwhoogte van hekwerken en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,25 meter.*
- 4. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt buiten het bouwvlak maximaal 3 meter.*

En voor de dubbelbestemming "Waterstaat-Watekering" is de bestemmingsomschrijving als volgt:

De voor "Waterstaat – Waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterkering en daarbij behorende beschermingszones

Voor het bebouwen van gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.*
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.*

Voor het afwijken van de bouwregels zijn de volgende regels opgenomen:

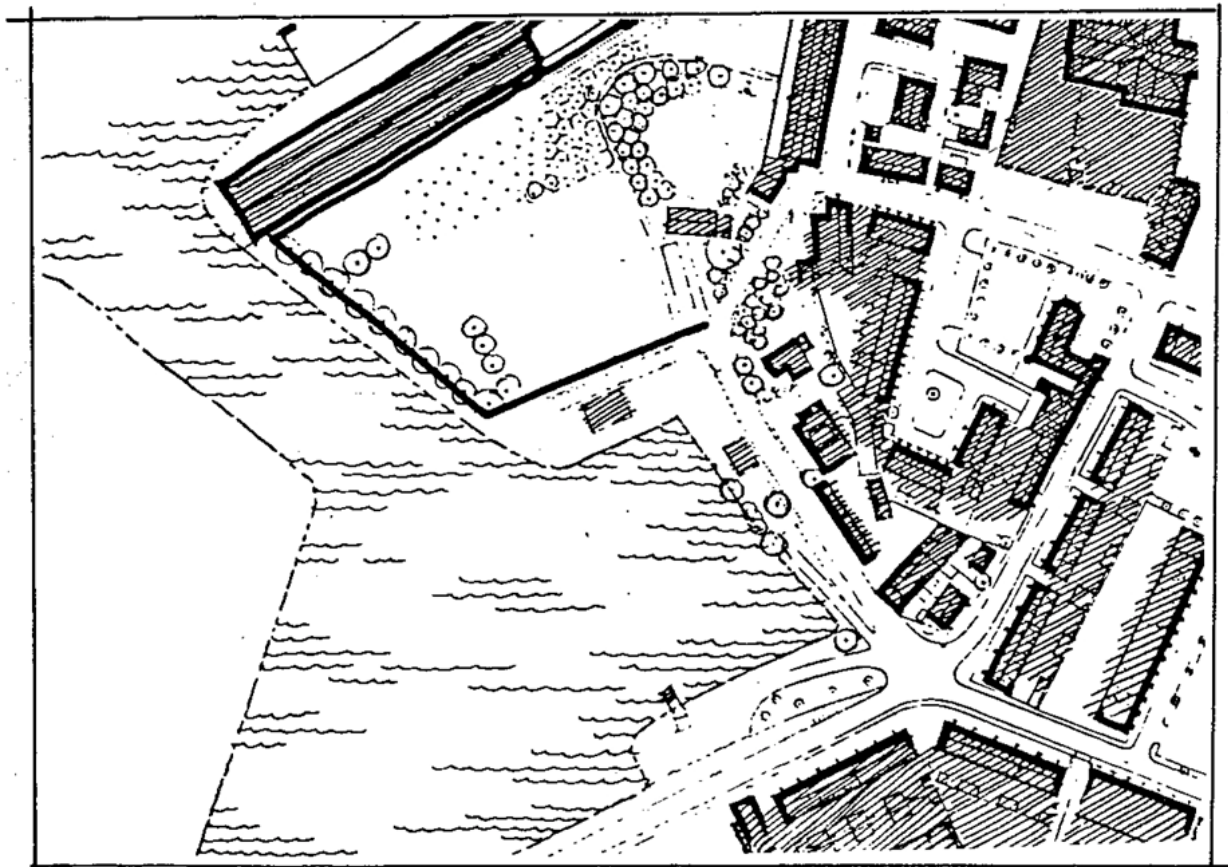
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;*
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.*

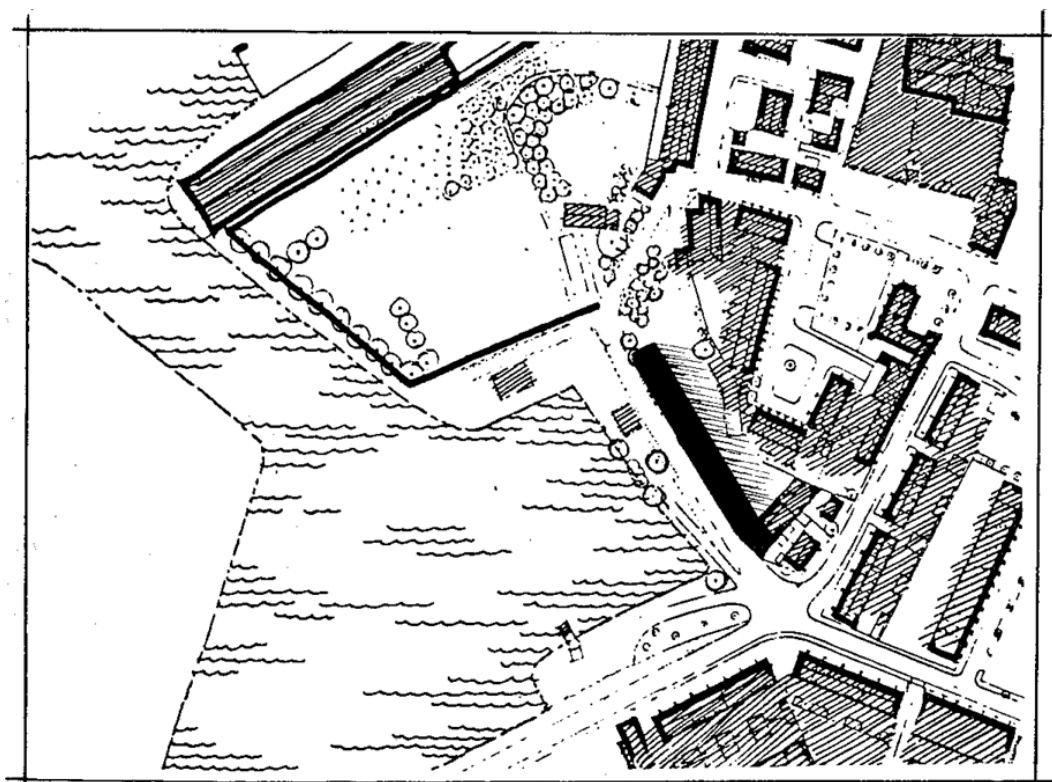
2.3.3 Ruimtelijk beleid "De Nieuwe Haven"

Zoals al gememoreerd is in het komplan Grave van 1980 het ruimtelijk beleid ten aanzien van bepaalde deelgebieden beschreven. Dit geldt ook voor het gebied "De Nieuwe Haven"

Figuur 24 uit Komplan Grave geeft de bestaande situatie aan. Ook hieruit blijkt duidelijk dat zowel het botenhuis als het clubhuis als bestaande bebouwing is opgenomen. Figuur 25 geeft het voorstel voor nieuw ruimtelijk beleid aan. De bestaande situatie anno 2011 is door de bouw van de nieuwe woningen aan de Havenstraat in overeenstemming gebracht met het op bladzijde 67 beschreven voorstel voor de Havenstraat.



Bestaande situatie zoals verbeeld in bestemmingsplan Kom Grave 1980, figuur 24



Relevante kaart uit het bestemmingsplan Kom Grave 1980, figuur 25

Ten aanzien van de jachthaven wordt in het ruimtelijk beleid voor de 'Nieuwe Haven' letterlijk het volgende gesteld:

"Gelukkig wordt de aanblik en de sfeer van de Nieuwe Haven nog voor een belangrijk deel bepaald door de jachthaven. Dit dient ook zo te blijven. Bij een beëindiging of het wijzigen van de industriële activiteiten dient er een uitbreiding te komen van de jachthaven tot 200 ligplaatsen.

Het kleinschalig gebruik en het recreatieve karakter van de jachthaven passen goed bij de binnenstad." De functionele relatie tussen jachthaven en binnenstad is voor beide van belang. De jachthaven ligt tegen de binnenstad aan, op slechts 200 meter afstand van de Markt (ter vergelijking: de Markt zelf is 100 meter lang)

Dit betekent enerzijds dat de centrumvoorzieningen als het ware binnen handbereik liggen van de jachthaven, wat in niet geringe mate de aantrekkelijkheid van de jachthaven vergroot.

Anderzijds levert de bedrijvigheid die op vrije dagen in en rond de jachthaven plaats vindt een welkome bijdrage aan de aantrekkelijkheid en levendigheid van de binnenstad.

De jachthaven dient dus vanwege zijn aard en ligging beschouwd te worden als een "centrumversterkende recreatieve voorziening".

Hoewel het bestemmingsplan Komplan Grave uit 1980 stamt, kan terecht worden gesteld dat de hierboven beschreven passages ten aanzien van de jachthaven nog actueel zijn.

Met het verbouwplan van het clubhuis krijgt de jachthaven een moderne en aan de eisen van de tijd aangepaste bebouwing waarmee de jachthaven tot in lengte van jaren de centrumversterkende recreatieve voorziening kan zijn.

2.3.4 Toeristische visie gemeente Grave

In de toeristische visie van bureau BRET die in 2009 is opgesteld is opgenomen dat er wordt gestreefd naar het versterken van de relatie van de gemeente Grave met De Maas. Het verder uitbouwen van het watertoerisme wordt als een belangrijke kans gezien om het toeristisch-recreatief product te versterken.

In het rapport staat ook vermeld dat Watersportvereniging De Stuw een substantiële bijdrage levert aan het aantal toeristen dat de stad Grave bezoekt.

Onder de paragraaf 3.6.1 van het rapport wordt expliciet ingegaan op het aspect "water" in relatie tot recreatie en toerisme.

Letterlijk is opgenomen:

"Water is aantrekkelijk in een gebied. De aanwezigheid van water verhoogt de omgevingskwaliteit. Aan de rand van water zijn vaak mogelijkheden voor oeverrecreatie.

Op het water is er actie en vermaak voor de watersporter.

Watersport is een groeimarkt. Iets meer dan de helft van de actieve watersporters zijn ouder dan 50 jaar, in Nederland een groeiende leeftijdsgroep.

De trend is dat er tijdens vaartochten en vaarvakanties minder wordt gevaren en meer uren per dag besteed worden aan activiteiten buiten de boot. De bestedingen van watersporters aan de wal nemen daartoe relatief toe.

Door fiets- en wandelroutes te laten aansluiten bij aanlegplaatsen, of omgekeerd aanlegplaatsen te maken waar routes zijn, worden watersporters langer in een gebied gehouden. Grave ligt pal aan het water.

De doelstelling is om deze unieke kwaliteit van de directe ligging van Grave aan de Maas en Raam beter te gaan benutten en de nautische industrie als kwaliteit voor de watersporter uit te dragen. Het aanbod en de inrichting van de aanleg- en ligplaatsen voor de watersporters aan de Loswal en in de jachthaven van WSV de Stuw wordt afgestemd op de vraag.

Geconcludeerd kan worden dat een moderne eigentijdse jachthaven een belangrijke bijdrage kan leveren aan het toeristisch-recreatief product en dus aan het verhogen van de in de toeristische visie opgenomen ambitie het aantal toeristen wat Grave bezoekt verder te verhogen.

Om het doel zich te kunnen presenteren als een eigentijdse jachthaven is upgradering van de bestaande voorzieningen noodzakelijk en is dus de geplande vernieuwbouw van het clubgebouw een noodzakelijke stap.

3 Integrale afweging en onderzoek

3.1 Bodem

In verband met de geplande vernieuwbouw van het clubhuis is op de locatie aan de Havenstraat te Grave een bodemonderzoek uitgevoerd volgens de norm NEN 5740.

Het rapport is als bijlage 1 bijgevoegd. Hieronder staan de conclusies en aanbevelingen die rechtstreeks uit het rapport zijn overgenomen:

Conclusie

In opdracht van Watersportvereniging "De Stuw" heeft Mos Grondmechanica B.V. een verkennend bodemonderzoek, inclusief verkennend onderzoek asbest, uitgevoerd op een onderzoekslocatie aan de Havenstraat 3 te Grave.

Aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is de aanvraag van een bouwvergunning ten behoeve van de nieuwbouw van een clubhuis op het terrein.

Het doel van het onderzoek is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigde stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten die een belemmering kunnen vormen voor het beoogde bodemgebruik dan wel op grond waarvan eventueel vervolgmaatregelen noodzakelijk zijn.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat:

- Geen asbestverdachte materialen op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn aangetroffen;
- Tot 0,4 en 0,5m -mv. een zintuiglijk schone zandlaag onder de klinkerverharding aanwezig is;
- In de onderliggende grondlagen matige tot uiterste bijmengingen met (baksteen)puin en/of zwakke bijmengingen met kolen zijn aangetroffen;
- In het monster van de ondergrond bij de oliewaterafscheider M01 licht verhoogde gehalten cadmium, kwik, lood, zink, PAK(10 VROM), PCB(7) en minerale olie zijn aangetoond;
- In het zintuiglijk schone mengmonster van de bovengrond MM02(BG) een zeer licht verhoogd gehalte PAK(10 VROM) is aangetoond;
- In het mengmonster van de ondergrond MM03(OG) licht verhoogde gehalten barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, zink, PAK(10 VROM) en minerale olie zijn aangetoond;
- De aangetoonde concentraties in de grond niet het criterium voor nader bodemonderzoek {AW+I/2} uit de Circulaire Bodemsanering 2009 overschrijden;
- In het grondwater licht verhoogde concentraties arseen en barium zijn aangetoond;
- De aangetoonde concentraties in het grondwater niet het criterium voor nader bodemonderzoek {S+I/2} uit de Circulaire Bodemsanering 2009 overschrijden.

Voor de grond ter plaatse van de oliewaterafscheider en het overige terreindeel wordt de hypothese "verdacht" aanvaard. Voor het grondwater wordt de hypothese "verdacht voor minerale olie en BTEX" verworpen. De gehalten arseen en barium in het grondwater hebben waarschijnlijk een regionaal, diffuus verdeeld karakter.

Aanbevelingen

Aangezien in het bodemonderzoek geen overschrijdingen van de tussen- en interventiewaarden zijn aangetroffen, kan worden geconcludeerd dat nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de geplande werkzaamheden op de onderzoekslocatie.

Op basis van de hierboven beschreven conclusies en aanbevelingen kan worden geconcludeerd dat er t.a.v. de bodem geen belemmeringen zijn om tot uitvoering van het bouwplan over te gaan.

3.2 Geluid

Voor wat betreft het aspect geluid wordt verwezen naar de op VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering".

In deze richtlijnen is ten aanzien van het aspect "geluid" voor een clubgebouw/kantine een richtafstand van 10 meter opgenomen. De genoemde afstand moet gezien worden als een richtlijn en dus niet als een voorgeschreven minimale afstand tot geluidsgevoelige objecten.

De woningen aan de Havenstraat zijn later gebouwd dan het clubhuis van WSV "De Stuw" en in die zin kan worden gesteld dat de aanwezigheid van het bestaande clubgebouw ten aanzien van het aspect geluid geen belemmering gaf voor de bouw van die woningen.

Zoals al opgemerkt is er geen sprake van nieuwbouw van een clubgebouw, maar is er sprake van vernieuwbouw van het bestaande clubgebouw.

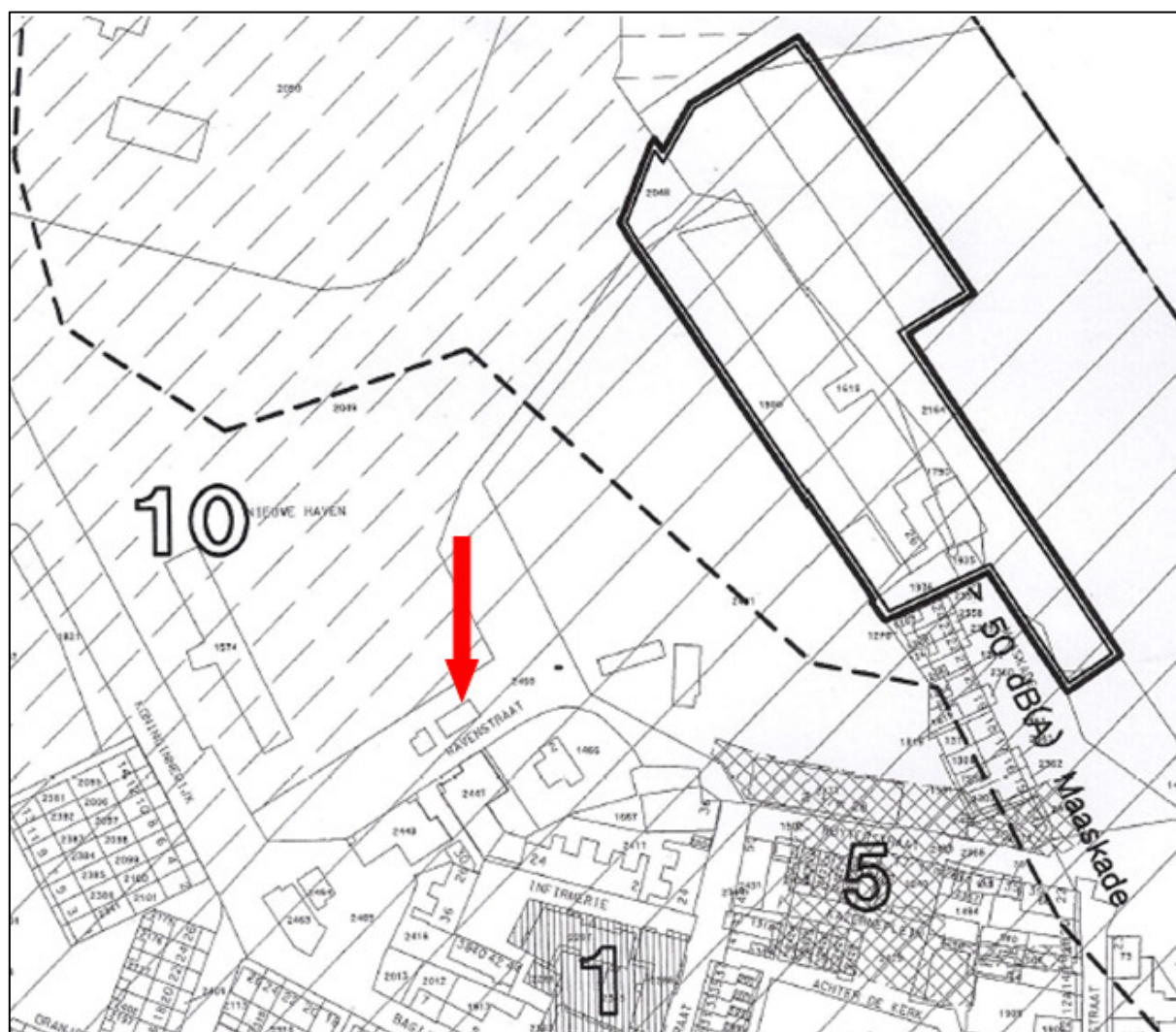
Ook kan worden opgemerkt dat WSV "De Stuw" valt onder het "Besluit Algemene Regels voor inrichtingen milieubeheer", anders gezegd het Activiteitenbesluit. Er worden geen nieuwe activiteiten ontplooid in het clubgebouw. Bij de huidige activiteiten vindt geen overschrijding van de geluidsvoorschriften vanuit het Activiteitenbesluit plaats en er kan dan ook worden gesteld dat geluid op dit onderdeel geen belemmering voor het bouwplan vormt.

Daar komt nog bij dat er bij de vervangende nieuwbouw van het clubgebouw sprake zal zijn van het toepassen van betere geluidsisolerende materialen, zoals het toepassen van een spouwmuurconstructie (nu dus houten regelwerk met planken), isolatieglas (nu dus enkelglas en een dakconstructie met een sedum afwerking (nu dus houten balklaag met bitumineuze dakbedekking).

Ook ten aanzien van de geluidsafstraling van de omgeving op het clubgebouw kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de regelgeving: het clubgebouw is in het kader van de Wet Geluidhinder of Wet Milieubeheer niet aan te merken als een geluidsgevoelig object.

Ten aanzien van geluid dient ook de geluidszonering van de in de nabijheid gelegen scheepswerf te worden beschouwd. Hiervoor is het bestemmingsplan "Partiële herziening geluidszonering art. 2.4 inrichtingen" beschouwt.

Zoals uit onderstaande kaartuitsnede van het genoemde bestemmingsplan blijkt, valt de locatie van het bouwplan buiten de van belang zijnde 50 dB(A) –contour en zijn er ten aanzien van dit aspect ook geen beklemmingen voor uitvoering van het plan.

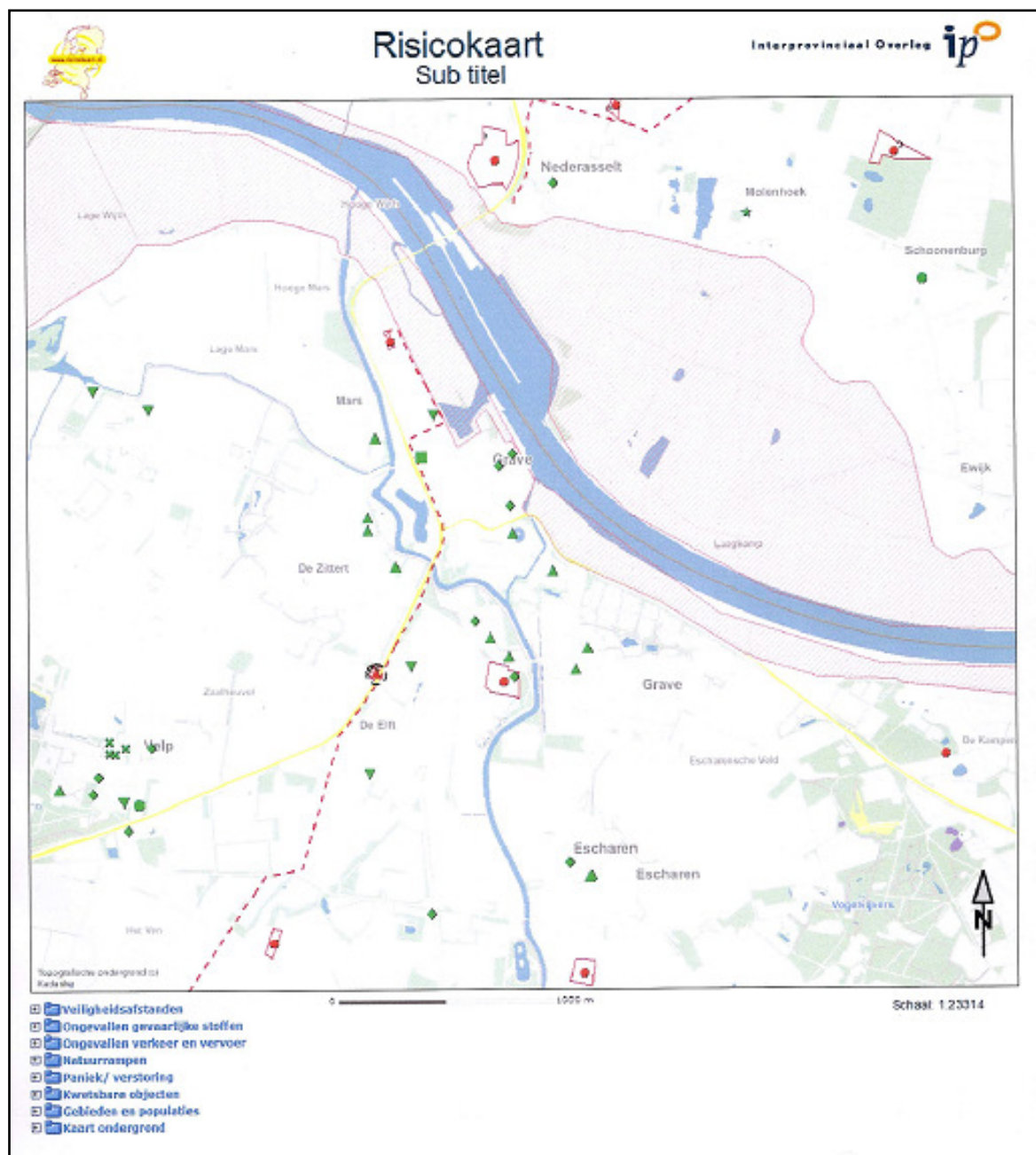


Kaartuitsnede inclusief > 50 dB(A) contour

3.3 Integrale veiligheid in relatie met BEVI

Om inzicht te krijgen in risico's in het kader van de externe veiligheid is aansluiting gezocht bij de beschikbare gegevens, zoals aangegeven op de Risicokaart van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

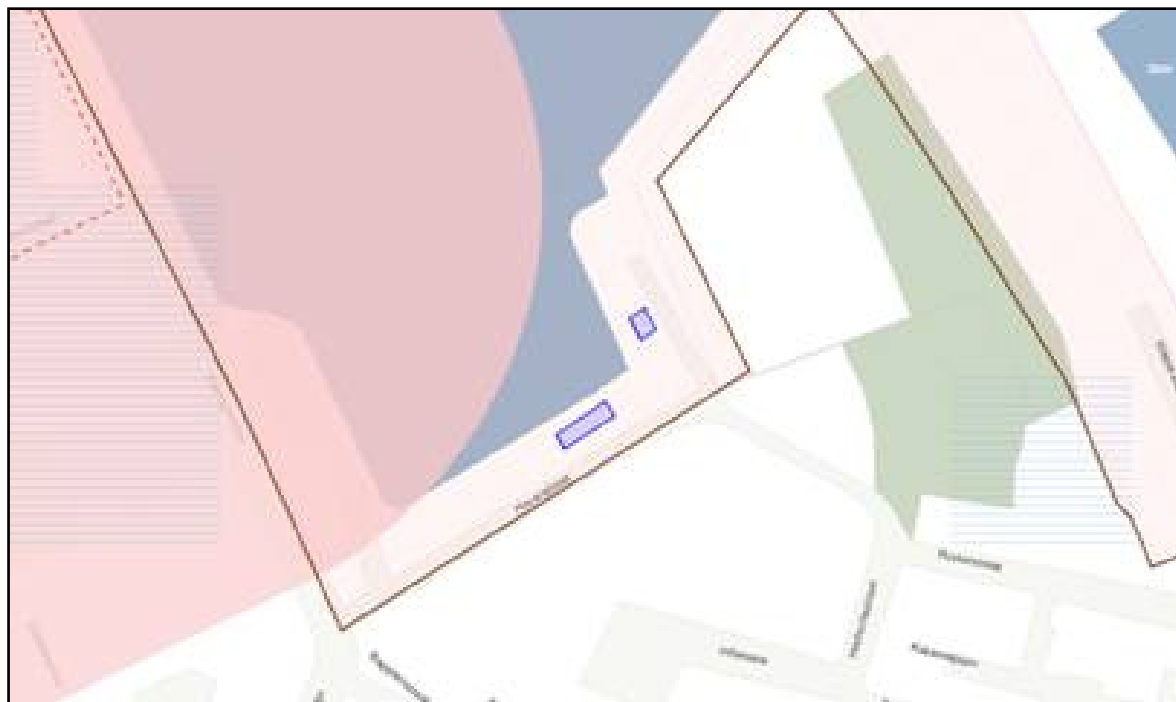
Uit de onderstaande uitsnede van de kaart kan worden afgeleid dat er geen risicovolle objecten in de buurt van het plangebied liggen met een zodanige invloedssfeer dat het bouwplan niet zou kunnen worden uitgevoerd.



Daarnaast is onderzocht of het plangebied zich binnen de invloedssfeer bevindt van transport van gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, weg- en waterwegen.

Op basis van de op bladzijde 25 opgenomen uitsnede van de risicokaart kan worden gesteld dat de in de buurt van het plangebied gelegen buisleiding geen belemmeringen oplevert.

Dit kan nader worden onderbouwd met de direct hieronder opgenomen uitsnede van het bestemmingsplan waar de invloedssfeer van de buisleiding in de kleur roze is aangegeven.



De beide provinciale wegen N321 en N324 geven, gekeken naar de Risicokaart, geen veiligheidscontouren aan die op het bouwplan van invloed zouden kunnen zijn.

BEVI en de Maas; Integraal is in deze ruimtelijke onderbouwing het advies van Arcadis opgenomen ten aanzien van de externe veiligheid in relatie tot de vaarweg Maas:



ARCADIS NEDERLAND BV
Piet Mondriaanlaan 26
Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Tel 033 4771 000
Fax 033 4772 000
www.arcadis.nl

MEMO

Onderwerp:
ev clubhuis Grave

Amersfoort,
18 april 2012

Van:
drs. M.M.A.G. Lubbers

Opgesteld door:
drs. M.M.A.G. Lubbers

DIVISIE MOBILITEIT

Afdeling:
Divisie Mobiliteit Amersfoort

Ons kenmerk:
:

Aan:
Arno Heemskerk

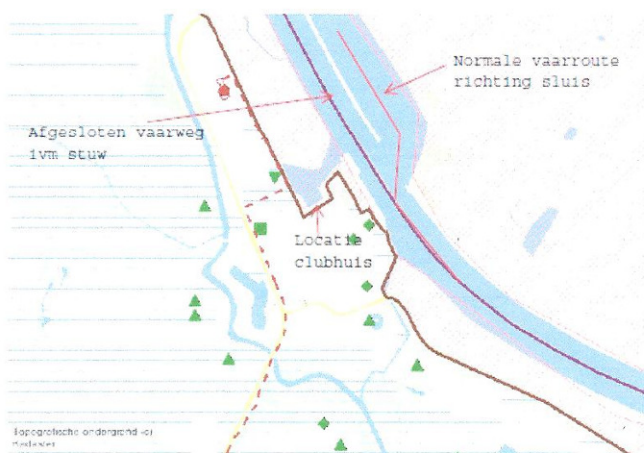
Kopieën aan:

...

Achtergrond

Voor de verbouwing van een clubhuis voor de Jachthaven in Grave moet o.a. gekeken worden naar externe veiligheid. Op dit moment is er een clubhuis aanwezig, waarbij nieuwe wc's en een gang gerealiseerd worden. Om de onderstaande afbeelding is de locatie van het clubhuis weergegeven, als ook omliggende risicobronnen.

In dit memo wordt kort het toetskader voor externe veiligheid toegelicht en gekeken of het clubhuis binnen het invloedsgebied van risicobronnen ligt.



Figuur 1: locatie clubhuis+ risicobronnen (bron: risicokaart.nl)

Wet- en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die het transport van en de activiteiten met gevaarlijke stoffen met zich meebrengen. De ruimtelijke ontwikkeling rondom deze transportassen en bedrijven is erbij gebaat te anticiperen op deze externe veiligheidsrisico's. De wet- en regelgeving verplicht risicoanalyses in de gevallen dat de bouwplannen in het invloedsgebied van de risicobronnen liggen.

Het wettelijk kader wordt gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen en bijbehorende Regeling; van toepassing op bedrijven met activiteiten met gevaarlijke stoffen
- Besluit externe veiligheid buisleidingen en bijbehorende Regeling; van toepassing op buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd
- Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; van toepassing op wegen, spoorwegen en vaarwegen.

Deze verschillende wettelijke kaders kennen dezelfde normen waaraan getoetst wordt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de infrastructuur. Hierbij is de risicocontour van 10⁻⁶ per jaar maatgevend voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen. De norm van 10⁻⁶ per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De minimale omvang betreft 10 slachtoffers. Het groepsrisico kent een oriëntatie waarde dat als ijkpunt dient. Het groepsrisico heeft betrekking op alle mensen in het invloedsgebied van een buisleiding dus niet enkel personen die zich bevinden ter plaatse van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Indien het groepsrisico toeneemt wordt een verantwoording groepsrisico opgesteld, waarbij gekeken wordt naar de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid.

Risicobronnen

In de omgeving van het clubhuis zijn twee risicobronnen aanwezig. Dit betreft de Maas en een hoge druk aardgasleiding (Z-542-kr-043).

Maas

Conform de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen moet rekening gehouden worden met de volgende transporten over de Maas. Dit is een maatgevende hoeveelheid, die voor de gehele Maasroute is vastgesteld in de Circulaire en bepaald is op basis van de maatgevende vaarweg op dit traject. Het betreffen alleen binnenvaartschepen. De categorieën LF1 en LF2 staan voor brandbare

vloeistoffen, LT1 voor toxische vloeistoffen, GF3 voor tot vloeistof verdichte gassen en GT3 voor toxische gassen.

Stofcategorie	LF1	LF2	LT1	GF3	GT3
Transport in binnenvaartschepen over de Maasroute	803	2710	40	289	258

In het kader van de onderzoeken die ten grondslag liggen aan de tabel in de Circulaire is gebleken dat de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over binnenvaartroutes laag zijn, behalve als er een zeer intensieve bebouwing langs de oevers plaatsvindt. Dan neemt met name het groepsrisico toe.

Langs dit gedeelte van de vaarweg bevindt zich relatief niet veel bebouwing. Daarbij bevindt het plan zich op meer dan 200 meter van de vaarweg. Vanaf 200 meter is het effect rekenkundig vaak niet terug te zien in de berekeningen, wat niet wegneemt dat zich inderdaad een incident kan voordoen, waarbij de effecten verder reiken dan deze 200 meter.

Op basis van de beschrijving van de verbouwing worden er een aantal sanitaire ruimtes en een gang toegevoegd. Hieruit blijkt niet dat er veel extra mensen verwacht worden en daarmee het groepsrisico veranderd. Immers de hoogte van het groepsrisico wordt bepaald door het aantal aanwezige mensen in de omgeving van een transportas. Om deze reden is er geen groepsrisicoberekening uitgevoerd.

Conclusie

Op basis van deze korte beschouwing en de beschrijving van de verbouwing wordt niet verwacht dat het groepsrisico toeneemt als gevolg van de verbouwing van het clubhuis.

Ons kenmerk:
:

Pagina
3/4

Aanvulling advies Arcadis:

Aanvullend op bovenstaand advies van ARCADIS dienen de volgende zaken nog in ogenschouw te worden genomen:

1. Het vernieuwbouwen van het clubgebouw betreft met name het verbeteren van de bestaande sanitaire voorzieningen die slecht van kwaliteit zijn. Van een toename van de oppervlakte van de verblijfsruimte voor groepen is geen sprake.
2. Het vernieuwbouwen van het clubhuis heeft geen invloed op het ledenaantal. Wat momenteel 142 bedraagt. Het ledenaantal zal niet verder toenemen, met name ook vanwege het feit dat het aantal steigerplaatsen van 123 plaatsen in de haven niet verder toeneemt.
3. De activiteiten van WSV "De Stuw" zijn seizoensgebonden. In de winterperiode (van november tot en met maart) ontplooit de vereniging slecht in beperkte mate activiteiten,
4. Er vinden in het clubgebouw per jaar circa 20 evenementen plaats (zeilwedstrijden, clubavonden bij bv. Nieuwjaar, opening en sluiting seizoen, enz.). Ook vinden er 30 bestuurs- /commissievergaderingen plaats.

Dit betekent dat het clubgebouw slecht incidenteel volledig wordt benut. Meestal bestaat de bezetting uit een beperkt aantal koffiedrinkende leden en gasten.

Overigens valt de Maas als vaarweg onder categorie 5, waarvoor conform bijlage 6 van de Handreiking Risicoanalyse Transport van november 2011, geen uitgebreide nadere groepsrisicoanalyse noodzakelijk is.

3.4 Luchtkwaliteit

In de op 15 november 2007 in werking getreden Wet luchtkwaliteit is ten aanzien van de luchtkwaliteit een programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen. De programma-aanpak is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. De programma-aanpak krijgt vorm in de gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit wordt verwezen naar het op 1 augustus 2009 vastgestelde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van alle projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket maatregelen.

Zoals in de regelgeving is aangegeven dragen kleinschalige project niet "in betekende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hoewel een clubgebouw niet is opgenomen als categorie in het Besluit NIBM kan de redenering worden opgezet dat ook het vernieuwbouw van een kleinschalig clubgebouw binnen de werkingssfeer van die regeling zou kunnen vallen.

Daar komt nog bij dat er sprake is van het vernieuwbouw van een bestaand clubgebouw en dat in het kader van het aspect luchtkwaliteit alleen nieuwe activiteiten worden beschouwd.

Concreet betekent dit dat er geen sprake zal zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie. De luchtkwaliteit wordt dan ook door het vernieuwbouw van het clubgebouw niet verslechterd.

Ook toetsing aan de grenswaarde zoals opgenomen in de Wet Milieubeheer Titel 5.2 is niet aan de orde, omdat het clubgebouw geen object is dat specifieke bescherming tegen hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen behoeft.

3.5 Geur

Ook wat betreft het aspect "geur" is aansluiting gezocht bij de genoemde VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering"

In deze richtlijnen is ten aanzien van het aspect "geur" voor een clubhuis/kantine een richtafstand opgenomen van 10 meter. Ook deze afstand dient te worden gezien als een richtlijn en dus niet als een vast te hanteren afstand tot bebouwing.

Daar komt nog bij dat er in het clubgebouw/kantine geen activiteiten worden ontplooid die mogelijk tot geuroverlast zouden kunnen leiden. Verder kan worden gesteld dat ten aanzien van het aspect "geur" de bestaande situatie niet wijzigt, omdat er sprake is van het vernieuwen van het bestaande clubhuis.

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij dient het clubgebouw te worden beschouwd als een geurgevoelig object. Het blijkt dat de dichtstbijzijnde agrarische bedrijven zijn gevestigd op een afstand van circa 1250 meter. Er kan dan ook worden gesteld dat er ter plaatse van het plangebied geen sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ook de omgekeerde werking is niet aan de orde. Het vernieuwbouw van het clubgebouw zal niet leiden tot inperking van mogelijkheden voor de agrarische bedrijven. De tussenliggende bebouwing is in dit verband maatgevend.

3.6 Flora en fauna

3.6.1 Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet

De beschermende werking ten aanzien van kwetsbare soorten is opgenomen in de Flora- en Faunawet en in de in 2009 gewijzigde Natuurbeschermingswet.

Het bestaande clubgebouw is gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied. De directe omgeving van het te vernieuwen clubgebouw bestaat uit verhard terrein waar geen natuurelementen en dus ook geen kwetsbare soorten voorkomen.

In die zin kan dan ook worden gesteld dat nader onderzoek naar het aspect "flora en fauna" dan ook niet noodzakelijk is.

Geconcludeerd kan worden dat gezien de omgevingsfactoren en bebouwingsaard er met voldoende zekerheid is vast te stellen dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op beschermde soorten. De kans op overtreding van de Flora- en Faunawet is als nihil te beschouwen. Een onderzoek naar natuurwaarden (Quickscan Flora- en Faunawet) wordt dan ook als overbodig beschouwd.

3.7 Archeologie

3.7.1 Archeologisch vooronderzoek

Voor de archeologie is het uitgangspunt om archeologisch erfgoed op de oorspronkelijke vindplaats te beschermen. Op Europees niveau is in dit kader het Verdrag van Malta opgesteld wat ook door Nederland is ondertekend en zijn er dus verplichtingen aangegaan.

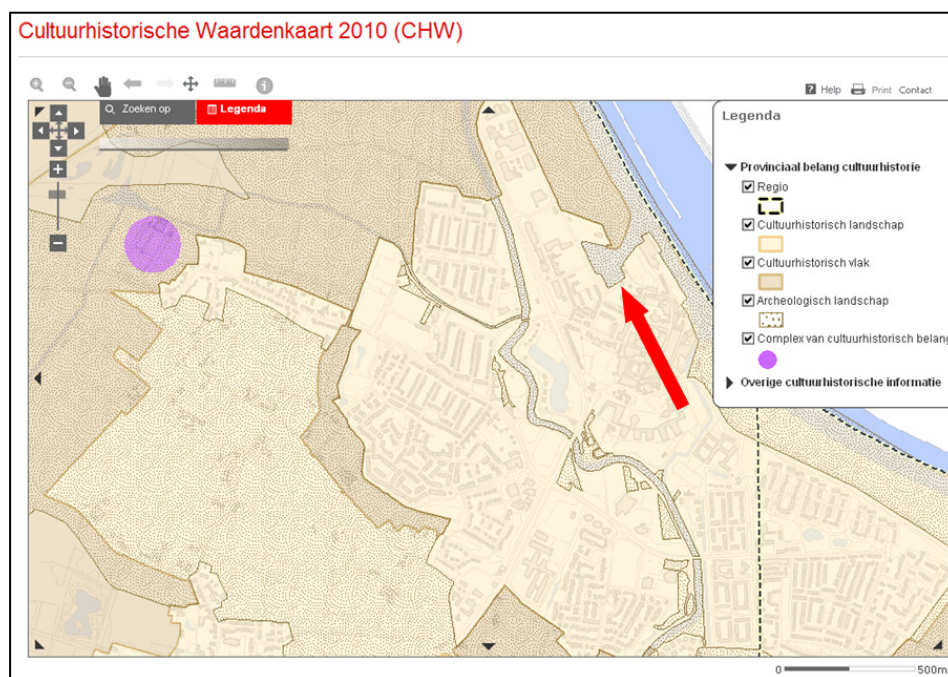
Het genoemde beleid is ook op provinciaal niveau vertaald in de Nota Archeologie.

Voor archeologisch waardevolle terreinen en voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, zoals aangegeven op de Indicatieve Archeologische Waardenkaart Noord-Brabant, moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

In de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant zijn de indicatieve archeologische waarden integraal opgenomen. Een indicatieve archeologische waarde heeft betrekking op de bovenste 1,2 meter van de ondergrond.

Op de kaart staan gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde, gebieden met lage archeologische verwachtingswaarde en gebieden die niet in beeld zijn gebracht en waarvan dus geen nadere gegevens van bekend zijn. Het gebied is aangemerkt als een gebied met een hoge verwachtingswaarde.

Er is ook aansluiting gezocht bij het onlangs door de gemeente Grave vastgestelde archeologiebeleid.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (Bron: www.brabant.nl)

3.7.2 Gemeentelijk archeologisch beleid

Onlangs heeft de gemeenteraad van de gemeente Grave nieuwe beleidstukken op het gebied van archeologie vastgesteld.

Dat is een goede zaak: de oude vestingstad Grave is op het gebied van archeologie en cultuurhistorie als een belangrijk onderzoek- / en studiegebied aan te merken.

Daarnaast heeft de gemeente Grave een erfgoedverordening vastgesteld, waarin is aangegeven hoe er bij bouwplannen of infrastructurele werken omgegaan dient te worden met gemeentelijke en rijksmonumenten, met archeologische terreinen en met beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde ensembles.

Voor het bepalen of op de bouwlocatie van de vernieuwbouw van het clubhuis van WSV "De Stuw" archeologisch onderzoek noodzakelijk is, naast de Erfgoedverordening van de gemeente Grave, het bouwplan ook getoetst aan het nieuwe archeologiebeleid van de gemeente Grave.

Uit onderstaand kaartfragment, als uitsnede van de archeologische beleidskaart van het Havengebied Grave blijkt, dat het bouwplan is gelegen in een gebied met een hoge archeologische waarde.

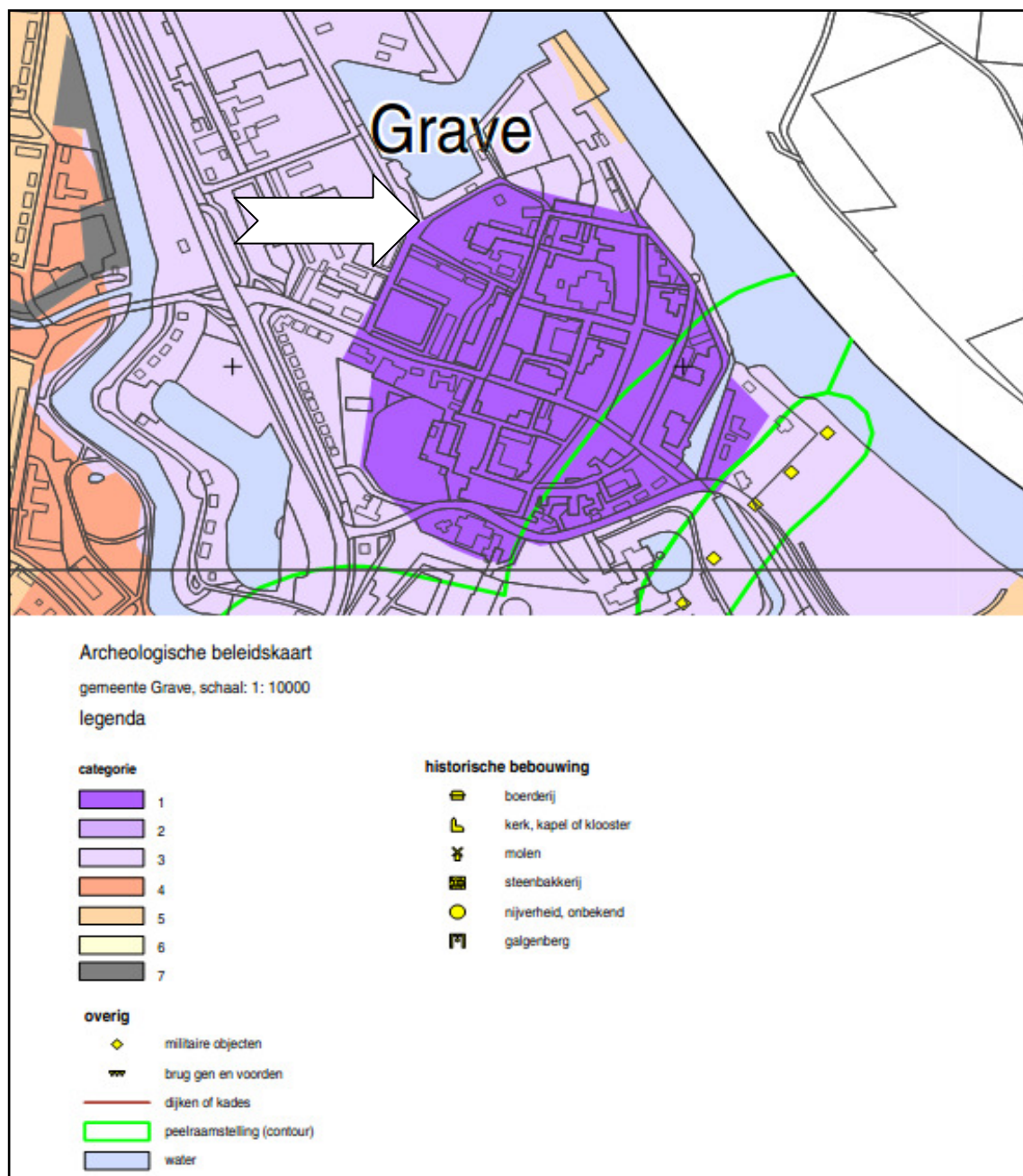
Op basis van het vastgestelde beleid betekent dit dat er een onderzoeksplicht is bij een verstoringdiepte van 50 cm. (amendement gemeenteraad Grave 13 maart 2012) en een verstoringoppervlakte van meer dan 100 m².

Gezien het feit dat de fundering van het te vernieuwen clubgebouw op 50 cm. onder maaiveldniveau wordt aangebracht, kan worden gesteld dat de onderzoeksplicht niet noodzakelijk is.

Ook is het een feit dat de oppervlakte van het nieuwe clubhuis blijft binnen de bestaande contouren van het oude clubgebouw en de sanitaire voorzieningen.

Daar komt nog bij dat het deel van het terrein van de jachthaven waarop het vernieuwbouw plaats vindt in het verleden verschillende keren geroerd is geweest bij de bouw van het oude clubhuis en ook bij de bouw van de sanitaire voorzieningen. Het tussen deze twee gebouwen gelegen terrein is bij het aanbrengen van rioolvoorzieningen eveneens al geroerd.

De gemeente Grave heeft ingestemd met de vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht onder de voorwaarde dat de grond niet dieper dan 50 cm. onder maaiveld zal worden geroerd. Hiertoe zal bij definitieve uitvoering van het plan middels een brief mededeling worden gedaan.



Uitsnede beleidskaart archeologiebeleid gemeente Grave.

3.7.3 Waarden historische stedenbouw/cultuur

Zoals uit de uitsnede van de Cultuurhistorische Waardekaart van de provincie Noord-Brabant blijkt, valt het plangebied binnen de als "hoogwaardig" aangegeven gebied ten aanzien van historische stedenbouw.

Uit de uitsnede van de onlangs in het kader van het archeologiebeleid vastgestelde archeologische waarden en verwachtingenkaart van het Havengebied Grave blijkt dat ook.

Deze kaart treft u hieronder aan.

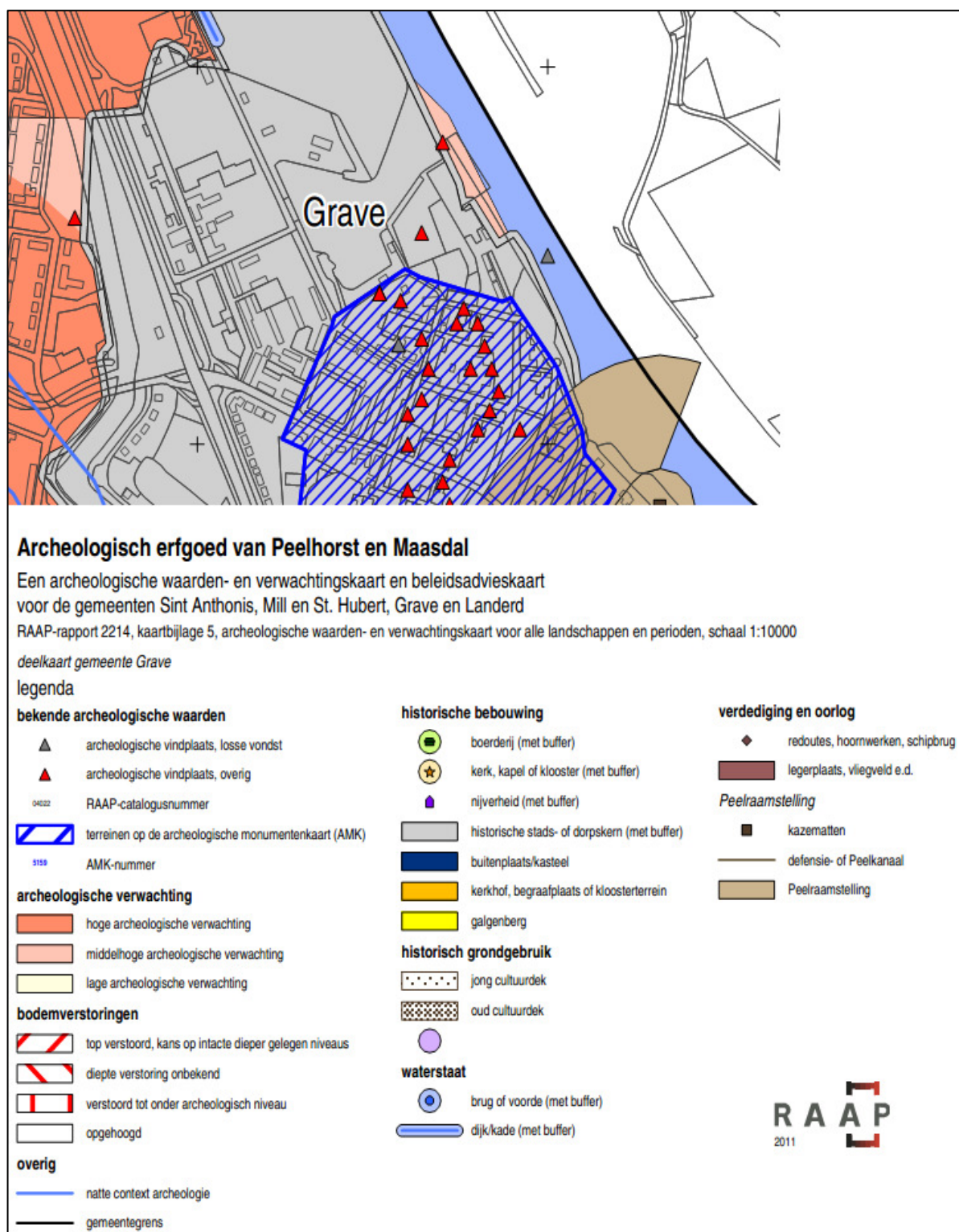
Het gebied valt binnen de historische stads- of dorpskern met buffer.

Logisch, want de binnenstad van de kern Grave is eeuwenoud en heeft inderdaad een hoge cultuurhistorische waarde.

Daar komt nog bij dat het plangebied en haar directe omgeving in vroeger tijden onderdeel uitmaakten van de vestingwerken. De jachthaven zelf is een restant van het oude grachtenstelsel. Direct ten noorden van het plangebied is nog duidelijk een bolwerk als onderdeel van de vestingwerken in het veld te herkennen.

Vanwege de ligging in dit gebied is het bouwplan van WSV De Stuw dan ook voorgelegd aan de commissie "Ruimtelijke Kwaliteitszorg" die onder meer waakt over de kwaliteit van bouwwerken in relatie tot de cultuurhistorische waarden van de omgeving.

Deze commissie heeft aangegeven in principe positief te staan ten opzichte van de bouwplannen. Het advies van de commissie, gedaan in haar vergadering van 23 juni 2011 is als bijlage 4 bij deze Ruimtelijke Onderbouwing gevoegd.



Uitsnede kaart archeologische waarden- en verwachtingen gemeente Grave.

3.8 Waterparagraaf "vernieuwbouw Clubhuis WSV "De Stuw" Grave

Inleiding:

De kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die er voor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 sterk verbeterd is. Ook Nederland heeft deze Richtlijn onderschreven: met meer aandacht voor het schoonhouden, scheiden en zuiveren van water wordt aan de kwaliteit van het water gewerkt. Ook voor de waterkwantiteit bestaat landelijke aandacht: met het vasthouden, bergen en afvoeren van water wordt getracht de leefomgeving in alle opzichten leefbaar te houden.

Om droge voeten te kunnen houden is tenslotte ook waterkering een belangrijk kwestie.

3.8.1 Watertoets Waterschap Aa en Maas

Aanvullend op dit landelijke beleid heeft Waterschap "Aa en Maas" een aantal zeer concrete beleidsuitgangspunten opgesteld gericht op het duurzaam omgaan met water. De te hanteren eisen en uitgangspunten van het Waterschap zijn opgenomen in de nota "Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas" van december 2004 en worden hieronder aan de orde gesteld, voor zover ze van toepassing zijn.

Gezien het feit dat de vernieuwbouw van het clubgebouw binnendijks gebeurt, zal in deze waterparagraaf ook aan het item "waterkering" expliciet aandacht worden besteed.

- **Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.**

Het streefbeeld is er op gericht het vuile water af te voeren via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater.

Het hemelwater zal vanaf het dak van het nieuwe clubhuis via de goten en regenpijpen rechtstreeks worden afgevoerd naar de Maas.

Het hemelwater van de erfverhardingen zal rechtstreeks afwateren op de naastliggende gronden en deels dus ook op de Maas.

In feite blijft hiermee de bestaande situatie gehandhaafd.

In de aan te vragen Watervergunning bij het Waterschap zal het lozen van het regenwater op de Maas als te vergunnen activiteit worden meegenomen.

Het vuil water zal mechanisch worden afgevoerd en via een rioolaansluiting worden aangetakt op het aanwezige gemengd gemeentelijke rioolstelsel. Via dit gecombineerd stelsel wordt het vuil water verder afgevoerd naar de communale afvalwaterzuiveringsinstallatie.

- **Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer"**

In stedelijk gebied hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer" afgeleid van de trits: "vasthouden-bergen-afvoeren" doorlopen.

Gelet op de afwegingstrits is er voor gekozen om het schone hemelwater af te voeren naar de Maas.

- **Hydrologisch neutraal bouwen**

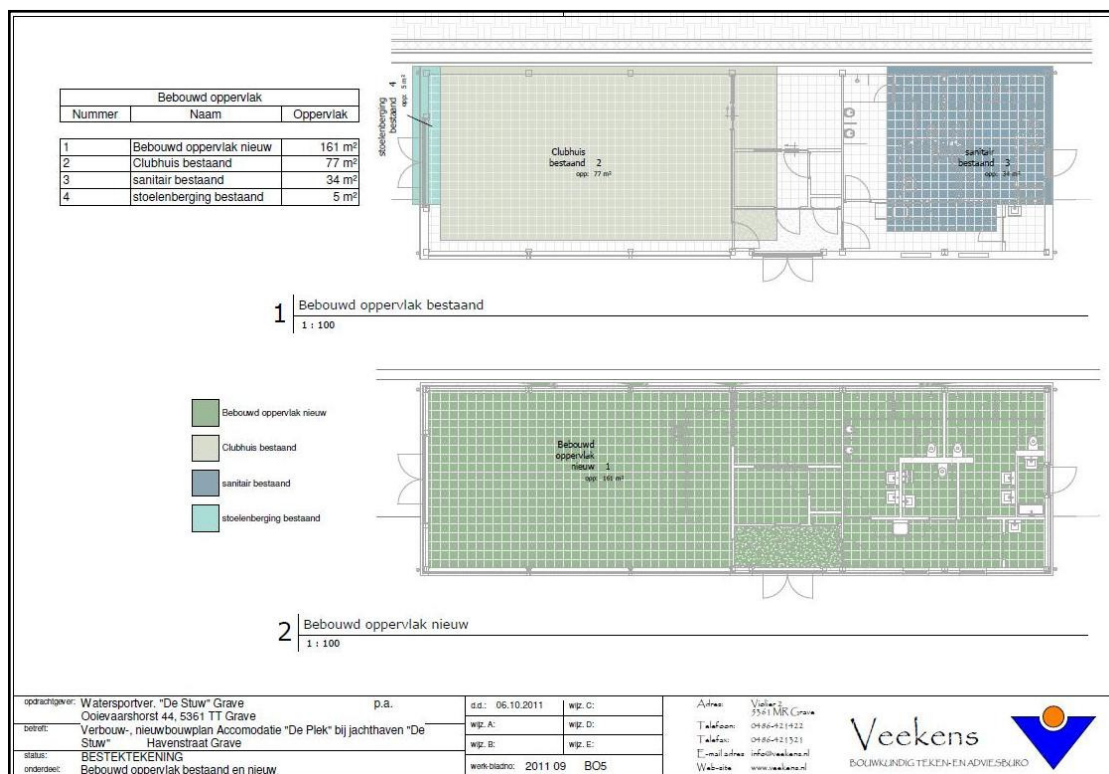
Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Met de realisatie van het bouwplan neemt het oppervlak aan verhardingen niet toe, zoals blijkt uit onderstaande tekening.

Ook in de huidige situatie wordt het regenwater van de daken en de erfverhardingen rechtstreeks afgevoerd op de Maas.

Er kan dus worden geconcludeerd dat er sprake is van hydrologisch neutraal bouwen.

- **Maatvoering nieuwbouw:**

Zoals uit de bij de bouwvergunning overlegde tekeningen blijkt, is de grond oppervlakte van de nieuwbouw 161 m². De luifels die aan het gebouw worden aangebracht, waarvan een gedeelte inklapbaar is, vergroten het oppervlak op een hoogte 2,55 meter tot 224 m².



- **Materiaalgebruik**

Bij de inrichting, het bouwen en bij het beheer moeten zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Bouwafval wordt dan ook consequent in de diverse containers geborgen.

Ook wordt er aandacht besteed aan het materiaalgebruik. Zo worden in het bouwplan bijvoorbeeld geharde zinken goten en regenpijpen toegepast, waardoor het uitlogen van schadelijke stoffen niet aan de orde is.

- **Waterkering**

Het bouwplan zal binnendijs worden uitgevoerd, zoals uit onderstaand kaartje blijkt.

Voor het mogen uitvoeren van dit plan is een Watervergunning vereist. Uit vooroverleg met medewerkers van Waterschap Aa en Maas is duidelijk geworden aan welke eisen het bouwplan ten aanzien van het garanderen van de stabiliteit en het waterkerend vermogen van het bestaande dijklichaam dient te voldoen.

Vanwege de gekozen locatie en wijze van funderen is het overigens duidelijk dat er niet in maar op afstand van het dijklichaam en de daarin aanwezige damwandvoorziening wordt gebouwd.

Ten aanzien van het funderen kan worden opgemerkt dat de funderingsdiepte beperkt zal zijn tot circa 60 cm. onder maaiveldniveau. Deze fundering wordt overigens weer ondersteund met funderingspalen die grondverdringend zijn en waarbij de paalvoetdiameter even groot is als de diameter van de paal zelf.

Door het Waterschap is aangegeven dat er mogelijk een specialistisch bureau dient te worden ingeschakeld om onderzoek te doen van de relatie tussen de geplande vernieuwbouw en de stabiliteit en waterkerend vermogen van het dijklichaam en de daarin opgenomen damwand.

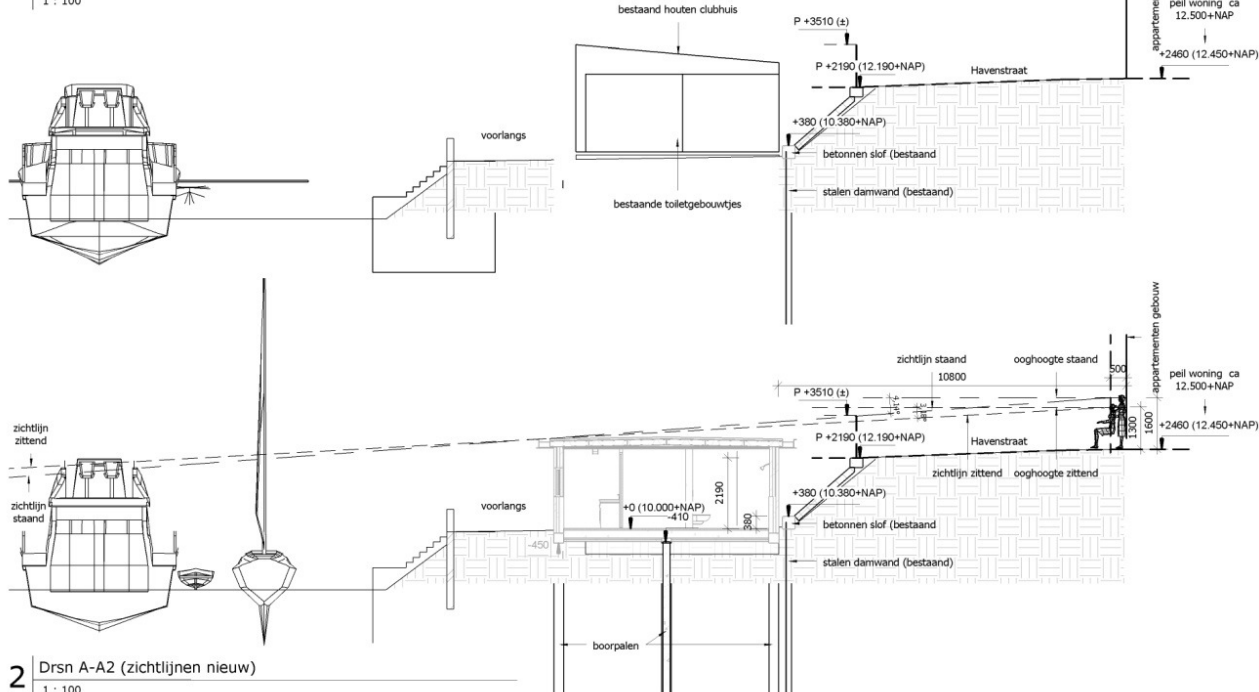
Wanneer het genoemde onderzoek verplicht wordt gesteld zal het op te stellen rapport bij de aanvraag van de Watervergunning worden overlegd.

In het vooroverleg is ook aan de orde gekomen dat kabels en leidingen gerelateerd aan de vernieuwbouw zullen worden aangebracht volgens NEN 3651 en dat overbodig geworden kabels en leidingen daadwerkelijk zullen worden verwijderd.

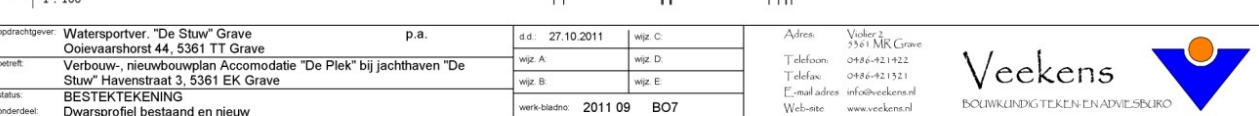
Met Waterschap Aa en Maas is ook afgesproken dat er door het Waterschap contact wordt gelegd met Rijkswaterstaat. Ook deze instantie, verantwoordelijk voor het watervoerend vermogen van de Maas, zal een vergunning voor het bouwplan moeten verlenen.

Overigens blijkt uit het vooroverleg dat ook hier geen belemmeringen worden verwacht.

1 DrsN A-A2 (zichtlijnen bestaand)
1 : 100



2 DrsN A-A2 (zichtlijnen nieuw)
1 : 100



opdrachtgever:	Watersportver. "De Stuw" Grave Ooievaarshorst 44, 5361 TT Grave	p.a.	d.d.: 27.10.2011	wijz. C:
betreft:	Verbouw-, nieuwbouwplan Accomodatie "De Plek" bij jachthaven "De Stuw" Havenstraat 3, 5361 EK Grave		wijz. A:	wijz. D:
status:	BESTEKTEKENING		wijz. B:	wijz. E:
onderdeel:	Dwarsprofiel bestaand en nieuw		werk-bladno: 2011 09	BO7

Adres: Vicker 2
5361 MK Grave
T elefoon: 0486-421422
T elefax: 0486-421321
E-mail adres: info@veekens.nl
Web-site: www.veekens.nl

Veekens
BOUWKUNDIG TEKEN EN ADVIESBURO



3.9 Verkeer

De verkeersaantrekkende werking van het clubgebouw zal niet toe- of afnemen. Zoals gezegd is er sprake van een vernieuwbouw van het bestaande clubhuis.

Het clubhuis zal ook in de toekomst ontsloten blijven via de al bestaande inrit.

3.10 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan wordt door WSV "De Stuw" ter hand genomen. Het plan is economisch zonder meer uitvoerbaar.

Bij de toepassing van een uitgebreide WABO-procedure bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om planschade in te dienen indien zij denken schade te leiden door het besluit, dat redelijkerwijs niet voor hun rekening zou moeten komen.

Dit feit dient meegenomen te worden bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Op het moment dat er een succesvolle planschadeclaim wordt ingediend bij de gemeente komt deze voor rekening voor aanvrager. Er is daarom geen risico voor de gemeentelijke kas.

4 Procedure

Zienswijzen

Op de voorbereiding van het definitieve projectbesluit is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit als bedoelt in artikel 2.12 lid 1a, sub 3 van de WABO gedurende zes weken ter inzage ligt. Gedurende deze periode van ter inzage legging kunnen er zienswijzen kenbaar worden gemaakt.

5 Conclusie

Gelet op het beschrevene in deze ruimtelijke onderbouwing bestaan er geen bezwaren om planologische medewerking te verlenen aan het vernieuwbouwplan van het clubhuis.

Daarbij zijn diverse aspecten beschouwd, waarvan met name de beleidsaspecten ten aanzien van "archeologie" en "beschermd stads- en dorpsgezicht" natuurlijk de belangrijkste zijn. Na gedegen overleg kan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zich met het plan verenigen.

Ook ten aanzien van het aspect "Water" zijn er geen belemmeringen. In goed overleg met het Waterschap Aa en Maas zijn de plannen besproken en worden de plannen zodanig uitgevoerd dat wordt voldaan aan de voorschriften ten aanzien van waterberging en waterkering.

Ook ten aanzien van andere sectorale aspecten zoals geur, geluid, luchtkwaliteit en flora/fauna heeft het project geen nadelige effecten op de omgeving en omgekeerd. Sterker nog: door de vernieuwing van het clubhuis zal de totale uitstraling van de omgeving sterk worden verbeterd.

Colofon:

Projectgegevens:

Ruimtelijke Onderbouwing vernieuwbouw clubhuis Watersportvereniging De Stuw Grave.

Projectnummer: 2011/054
Datum: April 2012
Wijziging: september 2012

Opdrachtgever:

Watersportvereniging De Stuw
Grave.

Opdrachtnemer:

FF Factum Firmitas
Chris School
Mgr. Suijsstraat 20
5375 AG Reek