

GEMEENTE GRAVE

Bestemmingsplan 'Meisevoort ongenummerd, Gassel'

Afwegingsnota vooroverleg, inspraak en ambtshalve wijzigingen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Meisevoort ongenummerd, Gassel' heeft vanaf 17 november tot en met 28 december 2016 zes weken voor eenieder op basis van de gemeentelijke inspraakverordening voor inspraak ter inzage gelegen. Tevens is het bestuurlijk vooroverleg (wettelijk verplicht) doorlopen. In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
2. Ministerie van Defensie;
3. Provincie Noord-Brabant;
4. Waterschap Aa en Maas (Watertoets);
5. Gasunie;
6. Brandweer Brabant-Noord (Risicobeheersing).

Door een drietal instanties is een bestuurlijk vooroverlegreactie ingediend, waarin wordt ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is een drietal inspraakreacties ontvangen. De vooroverlegreacties en inspraakreacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is er aanleiding tot een aantal ambtshalve wijzigingen.

In deze nota treft u aan:

- Deel A: afweging bestuurlijk vooroverlegreacties;
- Deel B: afweging inspraakreacties;
- Deel C: voorgestelde ambtshalve wijzigingen.

Deel A: Afweging bestuurlijk vooroverlegreacties

Van de volgende drie instanties is een bestuurlijk vooroverlegreactie ontvangen:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap Aa en Maas;
3. Brandweer Brabant-Noord (Risicobeheersing).

Reactie Provincie Noord-Brabant

Data: 7 december 2016 (per brief), registratienummer: 35608/64745;
2 januari 2017 (per mail), registratienummer: 35608/66209.

Beknopte weergave inhoud:

Bij brief d.d. 7 december 2016 geeft de provincie te kennen, dat:

- de locatie als zodanig geschikt wordt geoordeeld voor de bouw van een Ruimte-voor-ruimte woning en dat aan de daaraan in het relevante provinciaal beleidskader (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening ruimte Noord-Brabant 2014) verbonden voorwaarden grotendeels wordt voldaan;
- de landschappelijke inpassing zeer summier is uitgewerkt en onvoldoende is zeker gesteld.

De provincie verzoekt daarom, overeenkomstig artikel 7.8 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, concreet invulling te geven aan de realisering en zekerstelling van een goede landschappelijke inpassing van het perceel met het oog op het versterken van de landschappelijke kwaliteiten.

Per emailbericht van 2 januari 2017 geeft de provincie te kennen, dat zij bij het beoordelen van het voorontwerpbestemmingsplan over het hoofd heeft gezien, dat de uitvoering en instandhouding van het landschapsplan adequaat is geborgd met een voorwaardelijke bouw- en gebruiksbepaling. Om die reden mag er wat betreft de provincie tevens voorbij worden gegaan aan de opvatting dat de uitwerking van de landschappelijke inpassing te summier is. De zienswijze c.q. vooroverlegreactie van de provincie mag als ingetrokken worden beschouwd.

Afweging gemeente:

Geen inhoudelijke afweging noodzakelijk.

Conclusie:

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie Waterschap Aa en Maas (Watertoets)

Datum: 7 december 2016 (per mail)

Registratienummer: 35608/64895.

Beknopte weergave inhoud:

Het waterschap kan positief adviseren over het voorontwerpbestemmingsplan. Het plan raakt geen waterschapsbelangen en wordt hydrologisch neutraal uitgevoerd.

Afweging gemeente:

Geen inhoudelijke afweging noodzakelijk.

Conclusie:

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie Brandweer Brabant-Noord (Risicobeheersing)

Datum: 15 november 2016 (per mail)

Registratienummer: 35608/63666

Beknopte weergave inhoud:

Het (gescande) voorontwerpbestemmingsplan geeft geen reden tot het maken van opmerkingen en het geven van een advies.

Afweging gemeente:

Geen inhoudelijke afweging noodzakelijk.

Conclusie:

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Deel B: Afweging inspraakreacties

Van de volgende personen is binnen de daarvoor gestelde termijn een inspraakreactie ontvangen:

1. [REDACTED], Meisevoort 12, 5438 NK Gassel, per brief d.d. 6 december 2016, ontvangen op 9 december 2016, hierna te noemen reclamant 1;
2. [REDACTED], Meisevoort 8, 5438 NK Gassel, per brief d.d. 11 december 2016, ontvangen op 14 december 2016, hierna gezamenlijk te noemen reclamant 2;
3. [REDACTED], Zeegstraat 12, 5438 NM Gassel, per brief d.d. 18 december 2016, ontvangen op 23 december 2016, hierna te noemen reclamant 3.

Deze inspraakreacties worden dan ook in de formele behandeling betrokken.

[REDACTED], Meisevoort 12, 5438 NK Gassel, hierna te noemen reclamant 1

Datum brief: 6 december 2016, ontvangen op 9 december 2016

Registratienummer: 35608/64858

Beknpte weergave inhoud:

1. Reclamant 1 heeft nu vrij uitzicht over dit als paardenweide in gebruik zijnde perceel. Het plan, dat voorziet in een grote (ruimte voor ruimte-)woning van 1.000 m³ met bijgebouwen op een nog hoger gelegen perceel dan het eigen perceel Meisevoort 12 te Gassel, zorgt ervoor dat het vrije uitzicht wordt veranderd en belemmerd.
2. Reclamant 1 is het niet eens met de stelling in het plan, dat er door de bouw van dit huis een betere leefomgeving ontstaat. In tegendeel, de bouw van dit huis doet geweld aan de huidige rustige leefomgeving.

Afweging gemeente:

1. Het perceel, kadastraal bekend als Grave, sectie L, nummer 1448, gelegen aan de Meisevoort ongenummerd te Gassel (plangebied), wordt op dit moment inderdaad gebruikt als paardenweide. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Grave heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen deze bestemmingen is het niet rechtstreeks mogelijk om de woning met bijgebouwen op te richten. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan echter geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeente kan op grond van (gewijzigde) planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Alhoewel er op basis van de bestemmingsregels die gelden voor ruimte voor ruimte woningen een woning is toegestaan van maximaal 1.000 m³, zal de te bouwen woning aanzienlijk kleiner zijn. Naar verwachting heeft de te bouwen woning een inhoud van circa 700 m³. Door het opnemen van een maximale goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan kan er geen massaal gebouw (woning of bijgebouw) ontstaan. Dit wordt bevestigd door het, onder voorwaarden, goedkeuren van het bouwplan door de gemeentelijke welstandcommissie. Deze commissie toetst namelijk aan de welstandsnota, waarin onder meer is vastgelegd, dat de nieuwe bebouwing in schaal en karakter aansluit op het omliggende landschap.

Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. De afstand tussen de woning van reclamant 1 aan de Meisevoort 12 te Gassel en het ten noordoosten daarvan gesitueerde bestemmingsvlak 'Wonen' en bouwvlak voor de (maximaal) te bouwen woning in het nieuwe plangebied bedragen respectievelijk circa 58 meter en circa 71 meter. Daarbij is er tussen de geplande woning (op ruime afstand van de openbare weg) en de woning van reclamant 1 aan de Meisevoort 12 te Gassel in ruime mate hoge beplanting aanwezig, zowel op het terrein van reclamant 1 als op percelen van derden. Daardoor is er naar onze mening niet of nauwelijks sprake van aantasting van (uit)zicht.

De nieuwe woning wordt op ruime afstand van de openbare weg gebouwd. Middels de omvang en situering van het bouwvlak wordt dit geborgd. Daarnaast wordt de nieuwe woning landschappelijk in de omgeving ingepast. Onderdeel van dit plan is onder meer de aanleg van een haag van haagbeuk langs de zuidelijke perceelgrens en een aantal fruitbomen aan de voorzijde van de woning. Hiermee wordt de nieuwe woning met bijgebouwen op een adequate wijze landschappelijk ingepast ten opzichte van de ten zuidwesten van het plangebied gelegen woning van reclamant 1 aan de Meisevoort 12 te Gassel.

2. Het rustige woon- en leefklimaat wordt naar onze mening - als gevolg van de bouw van de woning met bijgebouwen en de daarmee gepaard gaande beperking van het vrije uitzicht - niet aangetast. De directe omgeving en het perceel zelf zijn opgenomen in de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties gemeente Grave' als bebouwingsconcentratie in het deelgebied 'Nieuw Gassel'. Middels het aanduiden van het gebied als bebouwingsconcentratie is het aanvaardbaar geacht om in dit gebied ruimte voor ruimte-woningen te realiseren. Er is niet op perceelniveau aangegeven waar nieuwe woningen aanvaardbaar worden geacht, maar op gebiedsniveau. De visie zet in op versterking van de ruimtelijke structuur door het 'afronden' van de centrale ringstructuur aan de oostkant van de bebouwingsconcentratie met extra bebouwingsmogelijkheden. Behoud van het dorpse karakter en zichtrelaties staan hierbij voorop. De locatie die nu in procedure is, is naar onze mening geschikt voor het oprichten van een ruimte voor ruimte-woning. Het plangebied maakt onderdeel uit van de voornoemde ringstructuur. Aan de oostzijde van het perceel bevindt zich al een woning (Zeegstraat 12 te Gassel) met bijgebouwen. Dit leidt er toe dat er geen bestaande doorzichten aangetast worden. Deze ruimte voor ruimte-woning past dan ook naar onze mening geheel binnen de genoemde gebiedsvisie. Ook is dit plan passend binnen de uitgangspunten van de vastgestelde Structuurvisie Grave 2025.

Om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te garanderen is milieuzonering een instrument dat toegepast wordt. In paragraaf 5.10 Bedrijven en milieuzonering van de plantoelichting is het volgende gesteld: "Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving". Er wordt hier (of elders in het plan) niet gesteld dat door het bouwen van een woning de kwaliteit van de leefomgeving verbetert. In dit geval wordt een woning gebouwd, die geen milieueffecten veroorzaakt.

Inmiddels heeft de gemeentelijke welstandscommissie het ingediende bouwplan, onder voorwaarden, goedgekeurd. Zoals gezegd toetst deze commissie aan de welstandsnota, waarin onder meer is vastgelegd, dat de nieuwe bebouwing in schaal en karakter aansluit op het omliggende landschap.

Gezien het vorenstaande doet dit (bouw)plan naar onze mening op geen enkele wijze geweld of afbreuk aan de huidige rustige leefomgeving.

Conclusie:

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**Meisevoort 8, 5438 NK Gassel, hierna
gezamenlijk te noemen reclamant 2**

Datum brief: 11 december 2016, ontvangen op 14 december 2016

Registratienummer: 35608/65138

Beknopte weergave inhoud:

1. Reclamant 2 heeft nu vrij uitzicht over dit als paardenweide in gebruik zijnde perceel. Het plan dat voorziet in een grote (ruimte voor ruimte-)woning van 1.000 m³ met bijgebouwen, op een nog hoger gelegen perceel dan het eigen perceel Meisevoort 8 te Gassel, zorgt ervoor dat het vrije uitzicht wordt veranderd en belemmerd.
2. Reclamant 2 is het niet eens met de stelling in het plan, dat er door de bouw van dit huis een betere leefomgeving ontstaat. In tegendeel, de bouw van dit huis doet geweld aan de huidige rustige leefomgeving.

Afweging gemeente:

1. Het perceel, kadastraal bekend als Grave, sectie L, nummer 1448, gelegen aan de Meisevoort ongenummerd te Gassel (plangebied), wordt op dit moment inderdaad gebruikt als paardenweide. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Grave heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen deze bestemmingen is het niet rechtstreeks mogelijk om de woning met bijgebouwen op te richten. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan echter geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeente kan op grond van (gewijzigde) planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Alhoewel er op basis van de bestemmingsregels die gelden voor ruimte voor ruimte woningen een woning is toegestaan van maximaal 1.000 m³, zal de te bouwen woning aanzienlijk kleiner zijn. Naar verwachting heeft de te bouwen woning een inhoud van circa 700 m³. Door het opnemen van een maximale goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan kan er geen massaal gebouw (woning of bijgebouw) ontstaan. Dit wordt bevestigd door het, onder voorwaarden, goedkeuren van het bouwplan door de gemeentelijke welstandcommissie. Deze commissie toetst namelijk aan de welstandsnota, waarin onder meer is vastgelegd, dat de nieuwe bebouwing in schaal en karakter aansluit op het omliggende landschap.

Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. De afstand tussen de woning van reclamant 2 aan de Meisevoort 8 te Gassel en het ten zuidoosten daarvan gesitueerde bestemmingsvlak 'Wonen' en bouwvlak voor de (maximaal) te bouwen woning in het nieuwe plangebied bedragen respectievelijk circa 119 meter en circa 131 meter. Op het perceel van reclamant 2 aan de Meisevoort 8 te Gassel is aan de zijde van het te bebouwen perceel reeds beplanting aanwezig die het zicht richting het plangebied grotendeels wegneemt. Daarnaast is er op de perceelgrens van het plangebied en het noordelijk gelegen perceel beplanting aanwezig die het zicht enigszins afschermt. Tevens is er, indien er al sprake zou zijn van aantasting van uitzicht, op het perceel van reclamant 2 aan de Meisevoort 8 te Gassel ten zuiden van de woning een oude schuur aanwezig die momenteel het zicht beperkt.

Tot slot wordt opgemerkt, dat de tussen de woning van reclamant 2 aan de Meisevoort 8 te Gassel en het plangebied gelegen percelen bestemd zijn als 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden'. Het is daarmee, zoals in het verleden ook het geval geweest, mogelijk dat er bijvoorbeeld maïs wordt geteeld op de percelen, die het uitzicht ook wegnemen.

Daardoor is er naar onze mening niet of nauwelijks sprake van aantasting van (uit)zicht.

2. Het rustige woon- en leefklimaat wordt naar onze mening - als gevolg van de bouw van de woning met bijgebouwen en de daarmee gepaard gaande beperking van het vrije uitzicht - niet aangetast. De directe omgeving en het perceel zelf zijn opgenomen in de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties gemeente Grave' als bebouwingsconcentratie in het deelgebied 'Nieuw Gassel'. Middels het aanduiden van het gebied als bebouwingsconcentratie is het aanvaardbaar geacht om in dit gebied ruimte voor ruimte-woningen te realiseren. Er is niet op perceelniveau aangegeven waar nieuwe woningen aanvaardbaar worden geacht, maar op gebiedsniveau. De visie zet in op versterking van de ruimtelijke structuur door het 'afronden' van de centrale ringstructuur aan de oostkant van de bebouwingsconcentratie met extra bebouwingsmogelijkheden. Behoud van het dorpse karakter en zichtrelaties staan hierbij voorop. De locatie die nu in procedure is, is naar onze mening geschikt voor het oprichten van een ruimte voor ruimte-woning. Het plangebied maakt onderdeel uit van de voornoemde ringstructuur. Aan de oostzijde van het perceel bevindt zich al een woning (Zeegstraat 12 te Gassel) met bijgebouwen. Dit leidt er toe dat er geen bestaande doorzichten aangetast worden. Deze ruimte voor ruimte-woning past dan ook naar onze mening geheel binnen de genoemde gebiedsvisie. Ook is dit plan passend binnen de uitgangspunten van de vastgestelde Structuurvisie Grave 2025.

Om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te garanderen is milieuzonering een instrument dat toegepast wordt. In paragraaf 5.10 Bedrijven en milieuzonering van de plantoelichting is het volgende gesteld: "Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving". Er wordt hier (of elders in het plan) niet gesteld dat door het bouwen van een woning de kwaliteit van de leefomgeving verbetert. In dit geval wordt een woning gebouwd, die geen milieueffecten veroorzaakt.

Inmiddels heeft de gemeentelijke welstandscommissie het ingediende bouwplan, onder voorwaarden, goedgekeurd. Zoals gezegd toetst deze commissie aan de welstandsnota, waarin onder meer is vastgelegd, dat de nieuwe bebouwing in schaal en karakter aansluit op het omliggende landschap.

Gezien het vorenstaande doet dit (bouw)plan naar onze mening op geen enkele wijze geweld of afbreuk aan de huidige rustige leefomgeving.

Conclusie:

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

[REDACTED], Zeegstraat 12, 5438 NM Gassel, hierna te noemen reclamant 3

Datum brief: 18 december 2016, ontvangen op 23 december 2016

Registratienummer: 35608/65863

Beknopte weergave inhoud:

1. Reclamant 3 heeft nu vrij uitzicht vanuit de achtertuin over dit als paardenweide in gebruik zijnde perceel. Reclamant 3 heeft het perceel Zeegstraat 12 te Gassel gekocht vanwege de rustige mooie locatie en het vrij uitzicht naar de paardenweide. Het plan dat voorziet in een grote (ruimte voor ruimte-)woning van 1.000 m³ met bijgebouwen, op een nog hoger gelegen perceel dan het eigen perceel Zeegstraat 12 te Gassel, zorgt ervoor dat het vrije uitzicht wordt veranderd en belemmerd.
2. Reclamant 3 is het niet eens met de stelling in het plan, dat er door de bouw van dit huis een betere leefomgeving ontstaat. In tegendeel, de bouw van dit huis doet geweld aan de huidige rustige leefomgeving.

Afweging gemeente:

1. Het perceel, kadastraal bekend als Grave, sectie L, nummer 1448, gelegen aan de Meisevoort ongenummerd te Gassel (plangebied), wordt op dit moment inderdaad gebruikt als paardenweide. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Grave heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen deze bestemmingen is het niet rechtstreeks mogelijk om de woning met bijgebouwen op te richten. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan echter geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeente kan op grond van (gewijzigde) planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Alhoewel er op basis van de bestemmingsregels die gelden voor ruimte voor ruimte woningen een woning is toegestaan van maximaal 1.000 m³, zal de te bouwen woning aanzienlijk kleiner zijn. Naar verwachting heeft de te bouwen woning een inhoud van circa 700 m³. Door het opnemen van een maximale goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan kan er geen massaal gebouw (woning of bijgebouw) ontstaan. Dit wordt bevestigd door het, onder voorwaarden, goedkeuren van het bouwplan door de gemeentelijke welstandcommissie. Deze commissie toetst namelijk aan de welstandsnota, waarin onder meer is vastgelegd, dat de nieuwe bebouwing in schaal en karakter aansluit op het omliggende landschap.

Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. De afstand tussen de woning van reclamant 3 aan de Zeegstraat 12 te Gassel en het ten westen daarvan gesitueerde bestemmingsvlak 'Wonen' en bouwvlak voor de (maximaal) te bouwen woning in het nieuwe plangebied bedragen respectievelijk circa 60 meter en circa 85 meter. Tussen de woning van reclamant 3 aan de Zeegstraat 12 te Gassel en het plangebied is een schuur aanwezig en hoge beplanting. Vanuit de woning is er daarmee geen of slechts zeer beperkt zicht op het plangebied. Op het deel van het plangebied dat het meest dichtbij het perceel van reclamant 3 aan de Zeegstraat 12 te Gassel ligt, blijft de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden" gehandhaafd. Op dit achter het bestemmingsvlak 'Wonen' gelegen perceeldeel is, zoals ook uit het voorontwerpplan blijkt, voorzien in een landschappelijke inpassing, onder meer door middel van de aanleg van een struweelhaag en de aanplant van fruitbomen. Hiermee wordt de nieuwe woning met bijgebouwen op een adequate wijze landschappelijk ingepast ten opzichte van de ten oosten van het plangebied gelegen woning van reclamant 3 aan de Zeegstraat 12 te Gassel.

Mocht er al sprake zijn van uitzicht op het plangebied, dan is er vanuit het perceel van reclamant 3 aan de Zeegstraat 12 te Gassel vooral zicht op de landschappelijke inpassing en niet of nauwelijks op de nieuwe woning met bijgebouwen.

Er is naar onze mening dan ook niet of nauwelijks sprake van aantasting van (uit)zicht.

2. Het rustige woon- en leefklimaat wordt naar onze mening - als gevolg van de bouw van de woning met bijgebouwen en de daarmee gepaard gaande beperking van het vrije uitzicht - niet aangetast. De directe omgeving en het perceel zelf zijn opgenomen in de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties gemeente Grave' als bebouwingsconcentratie in het deelgebied 'Nieuw Gassel'. Middels het aanduiden van het gebied als bebouwingsconcentratie is het aanvaardbaar geacht om in dit gebied ruimte voor ruimte-woningen te realiseren. Er is niet op perceelniveau aangegeven waar nieuwe woningen aanvaardbaar worden geacht, maar op gebiedsniveau. De visie zet in op versterking van de ruimtelijke structuur door het 'afronden' van de centrale ringstructuur aan de oostkant van de bebouwingsconcentratie met extra bebouwingsmogelijkheden. Behoud van het dorpse karakter en zichtrelaties staan hierbij voorop. De locatie die nu in procedure is, is naar onze mening geschikt voor het oprichten van een ruimte voor ruimte-woning. Het plangebied maakt onderdeel uit van de voornoemde ringstructuur. Aan de oostzijde van het perceel bevindt zich al de woning van reclamant 3 aan de Zeegstraat 12 te Gassel met bijgebouwen. Dit leidt er toe dat er geen bestaande doorzichten aangetast worden. Deze ruimte voor ruimte-woning past dan ook naar onze mening geheel binnen de genoemde gebiedsvisie. Ook is dit plan passend binnen de uitgangspunten van de vastgestelde Structuurvisie Grave 2025.

Om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te garanderen is milieuzonering een instrument dat toegepast wordt. In paragraaf 5.10 Bedrijven en milieuzonering van de plantoelichting is het volgende gesteld: "Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving". Er wordt hier (of elders in het plan) niet gesteld dat door het bouwen van een woning de kwaliteit van de leefomgeving verbetert. In dit geval wordt een woning gebouwd, die geen milieueffecten veroorzaakt.

Inmiddels heeft de gemeentelijke welstandscommissie het ingediende bouwplan, onder voorwaarden, goedgekeurd. Zoals gezegd toetst deze commissie aan de welstandsnota, waarin onder meer is vastgelegd, dat de nieuwe bebouwing in schaal en karakter aansluit op het omliggende landschap.

Gezien het vorenstaande doet dit (bouw)plan naar onze mening op geen enkele wijze geweld of afbreuk aan de huidige rustige leefomgeving.

Conclusie:

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Deel C: Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijziging van de naam en bestanden set vanwege het omzetten van voorontwerp bestemmingsplan naar ontwerp bestemmingsplan en enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zullen de volgende ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd.

Ter opheffing van de geconstateerde strijdigheden van het voorontwerpbestemmingsplan aan het ingediende vooroverlegplan, worden de volgende drie ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de regels:

1. Artikel 4.2.1 lid f.: het maximale hellingspercentage van de dakhelling 45° wordt gewijzigd in 50° *(vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt er geen bezwaar gezien om ter plaatse een dakhelling van 50° te realiseren)*.
2. Artikel 4.2.2 lid c., waarin is/was geregeld, dat nieuwbouw van woningen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, niet is toegestaan, komt te vervallen, waardoor:
 - de leden d. t/m j. worden vernummerd in c. t/m i.;
 - de verwijzing in lid f. naar lid e. wordt gewijzigd in lid d.;
 - de verwijzing in lid i. naar lid h. wordt gewijzigd in lid g.*(In het voorontwerp is nieuwbouw van woningen - conform het algemene beleid van zowel provincie als gemeente in het buitengebied - niet toegestaan; dit kan uiteraard niet de bedoeling zijn ten aanzien van dit initiatief).*
3. Artikel 4.2.2 lid j., waarin is/was geregeld, dat het aantal bouwlagen (in hoogte) van de woning maximaal 1,5 bedraagt, komt te vervallen *(via de in artikel 4.2.2, leden g. en i. van het voorontwerp aangegeven maximale goothoogte – uitgezonderd wolfseinden – van 4,5 meter en maximale bouwhoogte 8,5 meter, is op een adequate wijze voorzien in het eerder geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunt tot het beperken van de bouwhoogte c.q. het aantal bouwlagen onder de kap)*.

In de toelichting worden de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

1. Ter waarborging van de beoogde beeldkwaliteit van het bouwplan/de bouwplannen van een nieuwbouwwoning en bijgebouw(en) en inrichtingsplannen ten aanzien het onderhavige plangebied, is het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Gassel, Meisevoort ongenummerd' opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal te zijner tijd door de gemeenteraad in het kader van artikel 12a van de Woningwet als welstandskader worden vastgesteld. Voor zaken waarvoor geen (bouw)vergunningplicht (en daarmee dus ook geen welstandsplicht) geldt, fungeert dit plan dan als gemeentelijke beleidsnota. Vooruitlopend hierop is het ingediende ontwerpbouwplan getoetst en met inachtneming van de gestelde voorwaarde inzake de uitvoering van goten ter plaatse van de wolfseinden akkoord bevonden door de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan wordt eveneens als bijlage (3) bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen. De in de paragrafen 4.2 en 4.3 opgenomen toetsing aan het provinciaal beleid en gemeentelijk beleid worden aangevuld ten aanzien van het voornoemde (ontwerp)beeldkwaliteitsplan en de toets/goedkeuring van de welstandscommissie.
2. Het kopje 'Structuurvisie Gassel 2025' in paragraaf 4.4 wordt gewijzigd in: Structuurvisie Grave.
3. In paragraaf 6.2 wordt de tekst "Het hele perceel is bestemd als "Wonen". Binnen deze bestemming is een kleiner bouwvlak aangebracht om daarmee de bebouwing op het perceel te clusteren." gewijzigd in: Binnen de bestemming "Wonen" is een kleiner bouwvlak aangebracht om daarmee de bebouwing op dit perceelgedeelte te clusteren.
4. Paragraaf 7.1 Inspraak en Vooroverleg wordt aangevuld met inachtneming van de onderhavige als bijlage (8) aan de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan toe te voegen 'Afwegingsnota vooroverleg, inspraak en ambtshalve wijzigingen'.