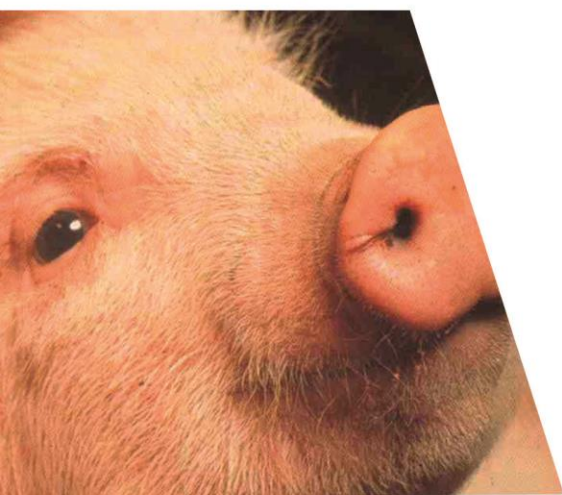


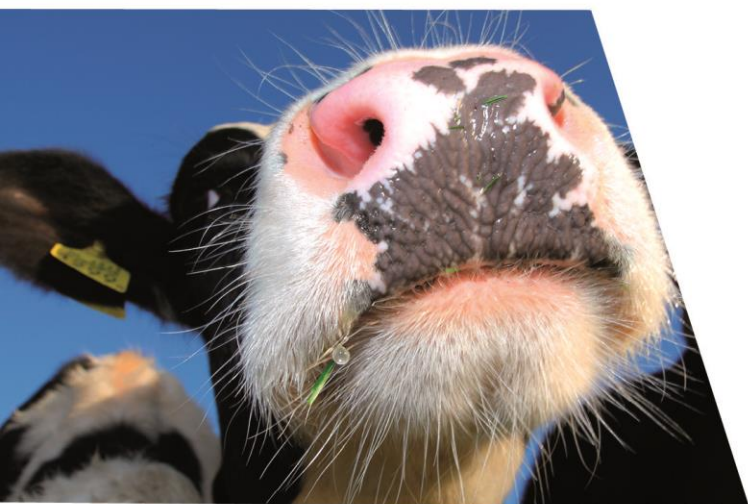


bestemmingsplan

‘Meisevoort ongenummerd, Gassel’

TOELICHTING

Datum vaststelling: 26 september 2017



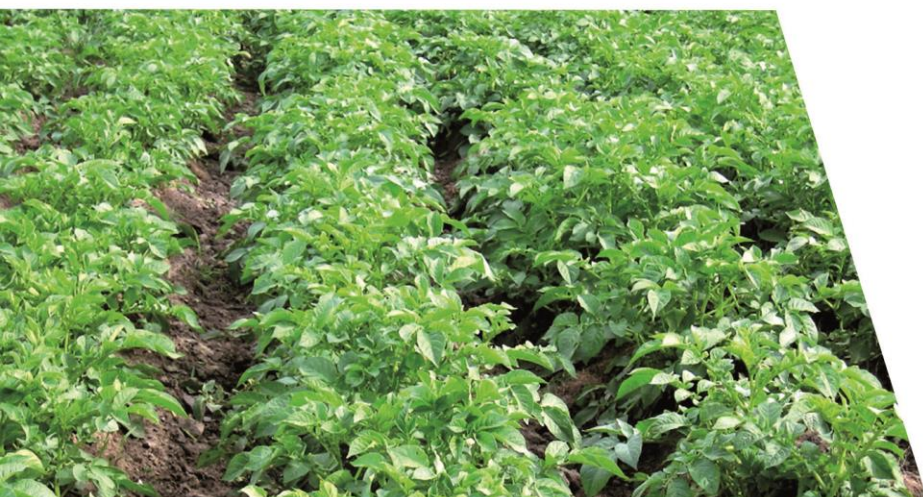
Gegevens opdrachtgever

Naam: Dhr. M.W.J. Toonen en mevr.
N.J.R. Toonen-Peters

Adres: De Klef 12

Postcode: 5437 BE

Plaats: Beers



Versie 9: 19 juli 2017

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	7
2.2 Functies	8
3. PLANBESCHRIJVING	9
3.1 Ontwikkeling	9
3.2 Ruimtelijke structuur	10
3.3 Functies	11
4. BELEIDSKADER	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.3 Regionaal beleid	17
4.4 Gemeentelijk beleid	18
4.5 Conclusies beleidskader	22
5. UITVOERINGSASPECTEN	23
5.1 Fysieke aspecten	23
5.2 Flora en fauna	23
5.3 Archeologie	24
5.4 Cultuurhistorie	24
5.5 Geur	25
5.6 Bodem	26
5.7 Geluid	26
5.8 Luchtkwaliteit	27
5.9 Water	28
5.10 Bedrijven en milieuzonering	30
5.11 Externe veiligheid	32
5.12 Kabels en leidingen	32
5.13 Duurzaamheid	33
5.14 Planschade	33
5.15 Economische aspecten	33

6. JURIDISCHE VERANTWOORDING	34
6.1 Algemeen	34
6.2 Toelichting op de verbeelding	34
6.3 Toelichting op de regels	34
7. PROCEDURE	36
7.1 Inspraak en Vooroverleg	36
7.2 Zienswijzen	38
7.3 Procedure	38
8. BIJLAGEN	39

1. Principebesluit gemeente Grave
2. Beplantingsplan met waterparagraaf
3. Beeldkwaliteitsplan Gassel, Meisevoort ongenummerd
4. Quickscan Flora en Fauna
5. Berekening V-stacks vergunning
6. Verkennend bodemonderzoek
7. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
8. Afwegingsnota vooroverleg, inspraak en ambtshalve wijzigingen
9. Nota van zienswijzen inzake bestemmingsplan 'Meisevoort ongenummerd, Gassel'

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De heer en mevrouw Toonen hebben een perceel verworven aan de Meisevoort te Gassel. Doel is om op dit perceel een ruimte voor ruimte-woning te realiseren. De gemeente Grave heeft, in reactie op het gedane principeverzoek, onder voorwaarden ingestemd met de beoogde ontwikkeling van het plan.

Omdat het bestemmingsplan 'Buitengebied' niet de planologische ruimte biedt om deze woning te realiseren, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld zodat de noodzakelijke planologische ruimte voor het initiatief gecreëerd wordt. Na doorlopen van de procedure kan de woning dan vergund worden.

1.2 Plangebied

Het plan is geprojecteerd op het perceel kadastraal bekend gemeente Grave, sectie L, nummer 1448 (verder aangeduid als 'plangebied'). Het perceel bevindt zich aan de Meisevoort op een afstand van ongeveer 1 kilometer ten zuiden van het dorp Gassel binnen de gemeente Grave en maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Nieuw-Gassel. Het plangebied heeft een oppervlak van 4500 m².



Afbeelding 1: het plangebied vanaf de Meisevoort gezien



Afbeelding 2: kadastrale kaart met daaronder het plangebied rood omlijnd

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Grave. Dit plan is op 23 april 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen deze bestemmingen is het niet rechtstreeks mogelijk om een woning op te richten. Vandaar dat het nodig is om het bestemmingsplan te herzien. Uitsluitend van het westelijke perceelsdeel, grenzend aan de Meisevoort, zal de bestemming worden gewijzigd van 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' naar de bestemming 'Wonen'.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Meisevoort ongenummerd, Gassel' bestaat uit drie onderdelen, te weten:

- deel 1, toelichting: in dit deel wordt alle ruimtelijk relevante informatie met betrekking tot het beoogde plan gegeven.
- deel 2, regels: dit betreft het juridisch kader waarin onder meer de gebruiks- en bouwregels worden beschreven.
- deel 3, verbeelding: dit betreft de (plan)kaart, waarop is af te lezen op welk gebied de planregels betrekking hebben.

Het voorliggende deel, deel 1, betreft de toelichting. In deze toelichting is in hoofdstuk 2 de huidige (ruimtelijke) situatie van het plangebied geschetst, waarna in hoofdstuk 3 de planbeschrijving is gepresenteerd. In hoofdstuk 4 komen de, voor het initiatief diverse relevante beleidskaders aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de diverse relevante planologische uitvoeringsaspecten. In hoofdstuk 6 is de juridische verantwoording toegelicht en in hoofdstuk 7 is de gevolgde procedure beschreven.

De regels en de verbeelding zijn als separate documenten (deel 2 en 3) bijgevoegd.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Gassel, op een afstand van ongeveer 1 kilometer. Gassel is een van de kerkdorpen van de gemeente Grave. Het plangebied is gelegen in het landelijke buitengebied.

In groter perspectief gezien vindt er in zuidelijke richting, tussen het plangebied en Mill, een in hoofdzaak agrarisch grondgebruik plaats. Hier is nauwelijks bebouwing aanwezig. Direct rondom het plangebied (straal 1 kilometer) is meer verspreid liggende bebouwing aanwezig in diverse vormen van activiteit zoals wonen, agrarische bebouwing en bedrijfsmatige bebouwing. In westelijke richting zijn bosgebieden gelegen met daarachter het dorp Escharen. Verder noordelijk is de kern Gassel gelegen met daarboven het stroomgebied van de Maas. Op grotere afstand in oostelijke richting ligt weer een gebied dat in hoofdzaak landbouwkundig in gebruik is met daarachter het dorp Beers.

De locatie maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Nieuw Gassel. De bebouwingsstructuur in de concentratie is niet geheel samenhangend. Her en der zijn plukjes bebouwing aanwezig maar de structuur is als on samenhangend te omschrijven. Het gebied is niet te kenmerken als een bijzonder waardevol gebied.

Het toevoegen van een woning leidt ertoe dat er meer onderlinge samenhang ontstaat in de bebouwing in de “ring” rond de Meisevoort, Broekstraat en de Zeegstraat.



Afbeelding 3: Luchtfoto, ligging plangebied (rood omlijnd)

2.2 Functies

Het plangebied ligt opgesloten tussen de Meisevoort en de bebouwing van de Zeegstraat 12. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een weiland van derden. Aan de zuidzijde ligt een perceel waarop opslag plaatsvindt. Er is in zeer beperkte mate beplanting aanwezig die daarbij nog eens matig onderhouden is.

Het plangebied is tot op heden steeds landbouwkundig in gebruik geweest, in het verleden is er nooit bebouwing aanwezig geweest. Landschappelijk gezien is het plangebied, in combinatie met haar omgeving, te omschrijven als kleinschalig, redelijk open en met mooie zichtlijnen naar het landelijk gebied. De in de omgeving aanwezige bebouwing is in beperkte mate in de omgeving ingepast.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

Initiatiefnemer heeft het perceel verworven met het doel hier een woning te realiseren. Het perceel zal notarieel overgedragen worden na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan. De huidige eigenaar heeft bij de gemeente Grave een principeverzoek gedaan om aan de Meisevoort een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen te bouwen. Onderhavig plan heeft betrekking op 1 van de 2 woningen.

De gemeente Grave heeft bij brief van 4 januari 2016 gereageerd op het gedane principeverzoek. In de brief (bijlage 1) wordt aangegeven dat de gemeente in principe medewerking verleend aan het oprichten van Ruimte voor Ruimte woningen aan de Meisevoort.

Op basis van de gemeentelijke reactie op het principeverzoek heeft initiatiefnemer een plan uitgewerkt voor het bouwen van een woning op onderhavig perceel en is een koopovereenkomst voor het perceel gesloten.

Gezien de ligging in het buitengebied zal de woning op ruime afstand van de openbare weg gerealiseerd worden. Er wordt uitgegaan van een afstand van minimaal 18 meter tussen de voorgevel van de woning en de as van de Meisevoort, dit correspondeert met een afstand van 14 meter tussen perceelgrens en voorgevel woning. Indien deze minimale afstand wordt aangehouden wordt de woning gesitueerd op de hoogste plek op het perceel, wat als voordeel heeft dat het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak makkelijk kan afstromen naar de aan te leggen infiltratiepoel. De woning zal tevens op minimaal op 10 meter uit de zuidelijke perceelsgrens worden gesitueerd aangezien hier wellicht ook een ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning plaatsvindt. Zodoende blijft het karakter van een royaal woonperceel in het buitengebied behouden. De kap van de woning zal parallel aan de Meisevoort komen te liggen, deze wordt mogelijk voorzien van wolfseinden. De woning krijgt een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 8,5 meter. Het bijgebouw in de vorm van een garage zal los van de woning komen te staan en achter de woning.

In de reactie op het principeverzoek heeft de gemeente Grave aangegeven dat gezien de ligging in het buitengebied de woningen een 'dorps' karakter dienen te krijgen, waarbij er sprake is van een kap en duidelijke hiërarchie tussen hoofdmassa en nevenvolumes. De woning mag maximaal 1,5 bouwlaag hoog zijn met een langskap. De garage komt los op het erf, achter de woning te staan. De woning dient te passen bij de omliggende woningen. Het realiseren van een notariswoning ter plaatse is uitgesloten. Initiatiefnemer heeft ondertussen de gewenste woning bouwkundig uit laten werken om een mogelijke invulling van het bouwplan weer te kunnen geven. In de afbeelding hieronder is een impressie te zien van de te bouwen woning, passend binnen de bouwregels uit onderhavig bestemmingsplan. Dit type woning past bij de in de omgeving liggende woningen. De garage wordt achter de woning gerealiseerd. Deze zal eveneens in landelijke stijl worden uitgevoerd. Daarmee wordt er invulling gegeven aan de bepalingen uit het principestandpunt van de gemeente Grave.



Afbeelding 4: impressie nieuwe woning (vooraanzicht en linkerzijgevel)



Afbeelding 5: impressie nieuwe woning (rechterzijgevel)

3.2 Ruimtelijke structuur

Het perceel is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Nieuw Gassel. Kenmerkend voor de voor deze bebouwingsconcentratie is onder andere de ruimtelijke relatie met het open

buitengebied, de onsamenvhangende bebouwingsstructuur vooral rondom de 'ringstructuur' en de vele zichtrelaties.

De gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentraties geeft aan dat het stedenbouwkundig gezien wenselijk is om in te zetten op afronding van de ringstructuur. Het plangebied maakt onderdeel uit van de ringstructuur.

Volgens de welstandsnota ligt het perceel in het deelgebied G3: Boerenerf – agrarisch buitengebied. Kenmerkend daarvoor is dat de bebouwing in schaal en karakter aansluit op het omliggende landschap.

Het perceel wordt ontsloten via de Meisevoort. Ten aanzien van parkeren geldt op basis van de nota parkeernormen Grave dat voor iedere woning minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar moeten zijn. Gezien de omvang van het terrein zijn er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Er zal aandacht besteed worden aan de aanleg van de uitrit. Deze zal voldoende vrij zicht hebben op de openbare weg zodat de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

3.3 Functies

In het beoogde plan wordt alleen de woonfunctie toegevoegd aan het gebied.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, volgt de Nota Ruimte op. Het Rijk heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op 14 maart 2012 vastgesteld, met het daarbij behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de SVIR heeft het Rijk een andere sturingsfilosofie vastgesteld, waarbij zij zich scherper dan voorheen richt op de nationale belangen. In deze structuurvisie, die diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Er wordt aangegeven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 (middellange termijn) naar de volgende drie hoofddoelstellingen:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Belangrijk hierin is de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ziet er als volgt uit. Deze ladder dient in geval van bestemmingsplannen (of andere ruimtelijke besluiten) die na 1 oktober 2012 nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken zorgvuldig doorlopen te worden.

In dit geval gaat het om het toevoegen van maximaal één woning. Het plan is kleinschalig. Het betreft daarom geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het kader van de SVIR en geformuleerd in de Bro, artikel 1.1.1 onder 17 punt i: "Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of een zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". De ladder voor duurzame verstedelijking behoeft in dit geval dan ook niet doorlopen te worden.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Barro)/AMvB Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden (Stb. 2011, nr. 391). Het Barro wordt ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Per 1 oktober 2012 is de 1^e aanvulling (en aanpassing) die een uitbreiding van de van toepassing zijnde onderwerpen van nationaal belang betrof op het Barro in werking getreden. De wijziging van het Barro dat hiermee vergezeld ging is tegelijkertijd ook in werking getreden.

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling zijn er geen regels uit het Barro van toepassing.

Conclusie rijksbeleid:

De ontwikkeling voldoet aan de geldende beleidskaders van het relevante rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en met 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'.

De provincie wil, meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant. Een onderdeel hiervan is de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Voor een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau is onder andere een sterke agglomeratiekracht nodig. De provincie wil zich daarom meer gaan richten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant (samen met alle overige betrokken partijen). Verder bevat de nieuwe structuurvisie zaken die de voormalige structuurvisie ook al bevatte. Zo geeft de provincie Noord-Brabant in haar structuurvisie nog steeds de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer, is de visie bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en biedt het een basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Er wordt aandacht besteed aan zaken zoals concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar

robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

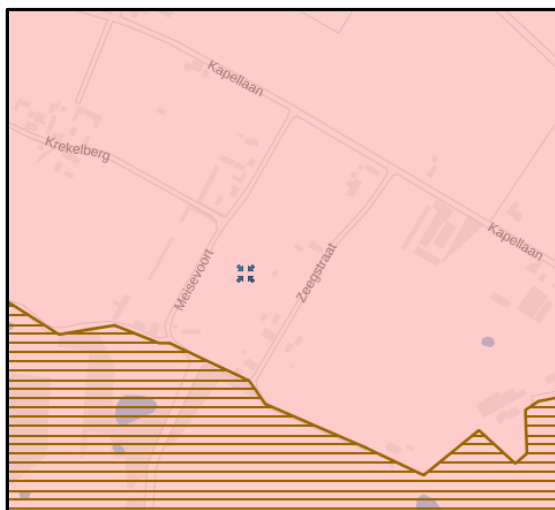
De structuurvisie is vertaald in een verordening (Verordening ruimte 2014) welke aangeeft wat op welke plekken in Noord-Brabant wel en niet kan. Hieronder wordt nader ingegaan op de Verordening ruimte 2014.

Verordening ruimte 2014

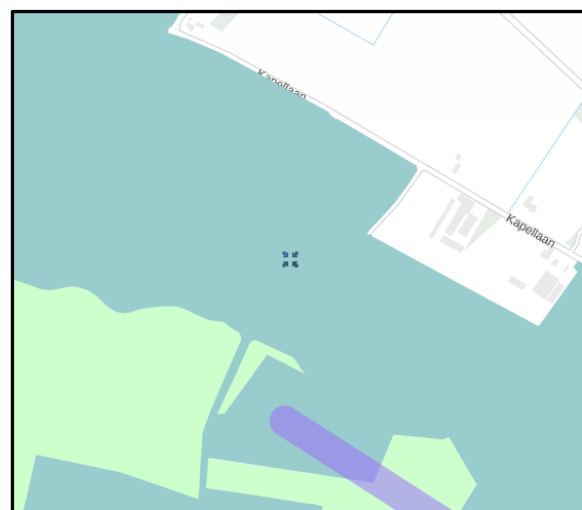
Het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een provinciale planologische verordening. Dit is een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze toe zijn.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden.

De ontwikkeling waar het hier om gaat betreft het toevoegen van één vrijstaande woning met bijgebouw(en). De kaartlagen 'cultuurhistorie' en 'natuur en landschap' zijn van toepassing, andere kaartlagen zijn niet van toepassing.



Afbeelding 6: themakaart cultuurhistorie



Afbeelding 7: themakaart natuur en landschap

Volgens themakaart cultuurhistorie is de locatie gelegen in een cultuurhistorisch vlak. Deze aanduiding komt voort uit de ligging in deelgebied "de Maasvallei". Langs de oostgrens van Noord-Brabant heeft de Maas zich ingesneden in het landschap. Hierdoor is een terrassenlandschap ontstaan met het laagterras (de huidige overstromingsvlakte), het middenteras (pleistocene meanders) en het hoogterras (het oude oppervlak). De regio ontleent zijn cultuurhistorische betekenis aan de landschappelijke zonering van laag-, midden- en hoogterras. De verschillen in inrichting en het gebruik van deze zones zijn nog redelijk goed herkenbaar in het huidige landschap.

Het realiseren van een woning heeft geen invloed op de landschapsindeling ter plaatse.

Volgens de themakaart natuur en landschap is de locatie gelegen in de groenblauwe mantel. In artikel 6.8 van de Verordening ruimte 2014 zijn bepalingen opgenomen omtrent Ruimte voor Ruimte woningen in de groenblauwe mantel. Deze bepalingen zijn hieronder opgenomen:

1. In afwijking van artikel 6.7, eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op passende locatie toe te staan.
3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006, tot het moment dat deze is ingetrokken.
4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
 - b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
 - c. er geen sprake is van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.

De locatie aan de Meisevoort is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Dit blijkt uit de “Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties” van de gemeente Grave. Deze gebiedsvisie is op 23-03-2013 door de gemeenteraad van Grave vastgesteld. Volgens deze gebiedsvisie ligt de locatie in het deelgebied “Nieuw-Gassel” en is er in dit deelgebied plaats voor Ruimte voor Ruimte woningen. Initiatiefnemer heeft bij derden een bouwtitel aangekocht. Hiermee is gewaarborgd dat er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Met het aankopen van de bouwtitel verdwijnen er elders in de provincie immers agrarische bedrijfsgebouwen.

Uit de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties blijkt dat in het deelgebied plaats is voor ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels. Door het ontwikkelen van deze kavels kan er structuur worden aangebracht in de momenteel onsamenhangende bebouwingsstructuur. Het zal daarbij gaan om hooguit enkele woningen, zodat er geen sprake is van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.

De locatie wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor is een inpassingsplan opgesteld. In paragraaf 4.4 wordt hierop nader ingegaan.

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de bepalingen uit de Verordening ruimte 2014.

Beleidsregeling 'Ruimte voor ruimte 2006'

In de eerdere Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant is de Beleidsregeling 'Ruimte voor Ruimte 2006' van toepassing verklaard. Deze regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door (zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied) de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt navolgend per punt besproken met betrekking tot het plangebied.

1. De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.

In samenhang met de oprichting van de ruimte voor ruimte-woning heeft initiatiefnemer bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte of een (of meerdere) stoppende agrariër(s) een Bouwtitel verworven. Hierbij is vastgelegd dat er ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt en indien er sprake is van saldering een ondergrens geldt van tenminste 200 m². Er wordt gesloopt op 2 locaties. Op de locatie Lieshoutsedijk 9b te Sint-Oedenrode wordt 480 m² gesloopt. Op de locatie Dintherseweg 19 te Nistelrode wordt 520 m² gesloopt. Hiermee is er voldaan aan deze bepaling.

2. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Nieuw-Gassel, gemeente Grave. De beoogde woning zal aansluiten op de bestaande bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de bebouwingsconcentratie.

3. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

De bouw van de woning past binnen de ruimtelijke structuur van de bebouwingsconcentratie. Het plangebied is gelegen in een landelijke omgeving waar nog enkele fraaie boerderijen aanwezig zijn.

4. De bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan.

De Groene Hoofdstructuur is met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte komen te vervallen.

5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.

Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden worden met de beoogde ontwikkeling niet aangetast. Dit wordt uitgebreid toegelicht in hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting.

6. Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden wordt de extra te realiseren woning buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma gelaten.

De extra woning komen niet ten laste van het gemeentelijke contingent. De woning wordt ontwikkeld in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

7. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woningen worden niet beknot.

Agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Dit wordt uitgebreid toegelicht in hoofdstuk 5 van onderhavige plantoelichting.

8. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving. Middels de bouwvoorschriften is gewaarborgd dat er een woning ontstaat die uitstekend in de omgeving past. Tevens wordt het perceel landschappelijk in de omgeving ingepast. Hiervoor is een plan opgesteld (bijlage 2). Hiermee is er sprake van een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning. Het ontwerp van de woning voldoet eveneens aan het (ontwerp) Beeldkwaliteitsplan Gassel, Meisevoort ongenummerd (bijlage 3).

9. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

In samenhang met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woningen heeft initiatiefnemer bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte of een stoppende agrariër één bouwtitel verworven, waarbij de te slopen bebouwing geen bijzondere cultuurhistorische waarde heeft. Hiermee is voldaan aan deze bepaling.

10. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Er dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.

In samenhang met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning heeft initiatiefnemer een bouwtitel verworven. Hierbij is vastgelegd dat er ten minste 1.000 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt en er milieuwinst wordt behaald. Hiermee wordt voldaan aan deze bepaling.

Conclusie:

De beoogde ruimte voor ruimte-woning aan de Meisevoort in Gassel voldoet aan het provinciale beleid, zoals verwoord in artikel 7.8 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Conclusie Provinciaal beleid:

De ontwikkeling voldoet aan de geldende beleidskaders van het relevante provinciale beleid.

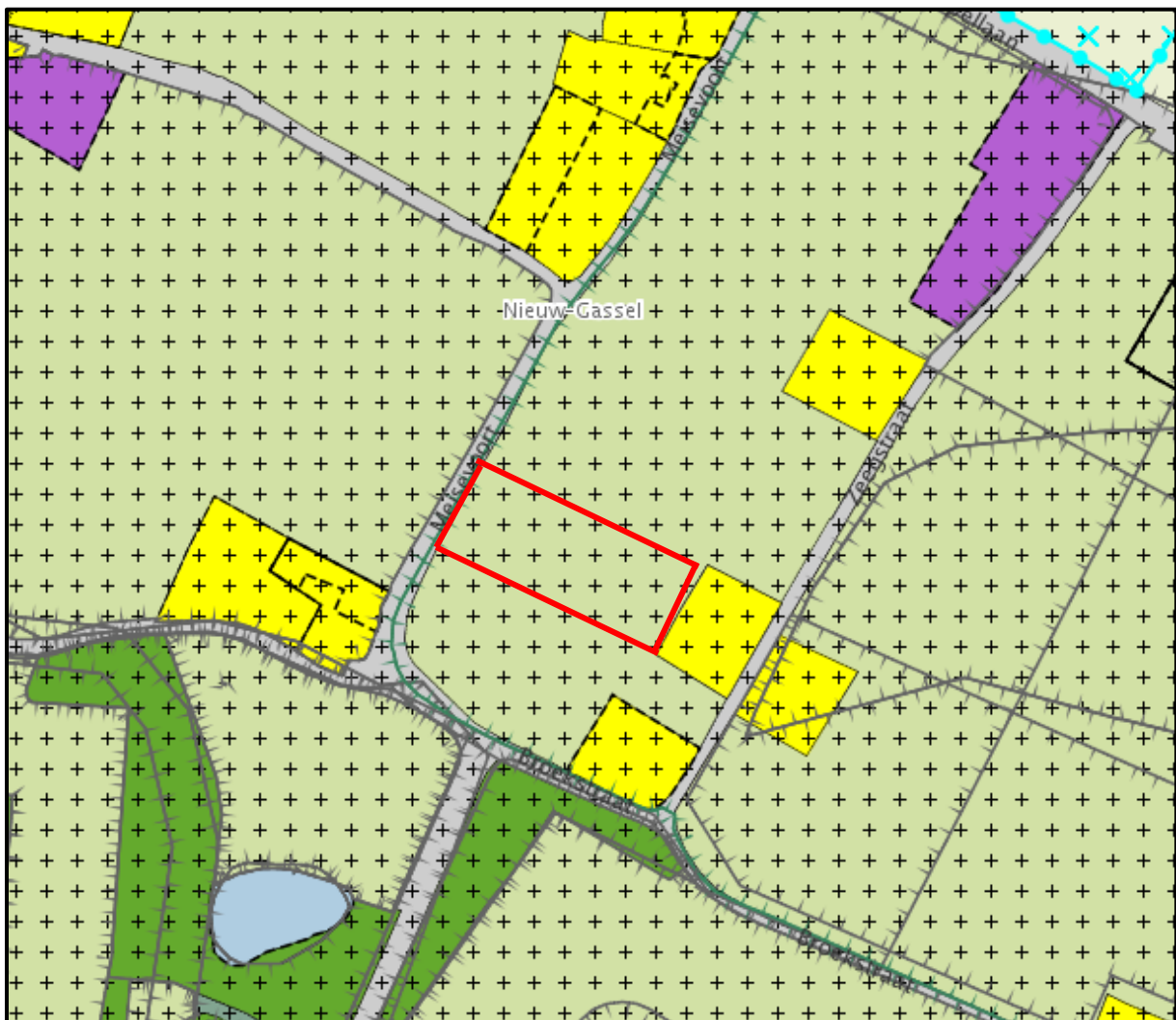
4.3 Regionaal beleid

Gemeente Grave, de provincie Noord-Brabant en omliggende gemeenten hebben het regionale verstedelijkingsprogramma voor wonen en werken geformuleerd in het uitwerkingsplan 'Land van Cuijk'. In dit regio-gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied door verstedelijking centraal. Inbreiden, herstructureren en intensiveren zijn belangrijke uitgangspunten. Voor de landelijke regio's geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de natuurlijke bevolkingsgroei. Het

bouwen van een Ruimte voor Ruimte woning valt buiten het reguliere woningbouwprogramma (migratiesaldo 0). Daarmee past het realiseren van de woning binnen het regionale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Grave. Dit plan is op 23 april 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen deze bestemmingen is het niet rechtstreeks mogelijk om een woning op te richten. Vandaar dat het nodig is om het bestemmingsplan te herzien. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' zal alleen worden gewijzigd in 'Wonen' voor wat betreft het aan de Meisevoort grenzende (westelijke) perceelgedeelte.



Afbeelding 8: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied', plangebied rood omlijnd

Structuurvisie Grave

Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad van Grave de Structuurvisie Grave 2025 vastgesteld. De structuurvisie legt op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid vast voor het grondgebied van de gemeente Grave. Het belangrijkste doel is om een kader te scheppen voor de uitvoering van gewenste ontwikkelingen voor met name de komende 10 jaar, maar ook voor de langere termijn.

Kern van de visie is: "Grave glinstert met duurzaam, ruimtelijke, sociaal-economische en culturele ontwikkelingen als vitale vestinggemeente aan de Maas en Raam. Dit zorgt voor behoud en versterking van leefbare kernen en een beleefbaar platteland voor haar bewoners, bedrijven, organisaties en bezoekers".

Dit wordt vervolgens uitgewerkt naar strategische beleidslijnen, de 7 pijlers van de visie, die de hoofdrichting aangeven voor de ontwikkeling van Grave. Hiermee worden de accenten gelegd voor een meersporenbeleid om de ambities te verwezenlijken. In de uitvoeringsparagraaf is de visie vertaald in projecten die de gemeente zelf uitvoert, projecten waarvoor het initiatief ligt bij private partijen of een combinatie van beiden.

In de structuurvisie wordt voor de kerkdorp Gassel een indicatieve woningvraag genoemd van 47 woningen in de periode 2012-2022. In hoofdlijn is er in het buitengebied weinig ruimte voor verdere versterking, waarbij het realiseren van Ruimte voor Ruimte-woningen als uitzondering genoemd wordt.

In dit geval gaat het om de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning. Deze wordt gerealiseerd in een omgeving die door de gemeente Grave als een bebouwingsconcentratie wordt betiteld (deelgebied Nieuw-Gassel) en wordt daarmee gerealiseerd aansluitend aan bestaande bebouwing. Het plan is daarmee passend binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

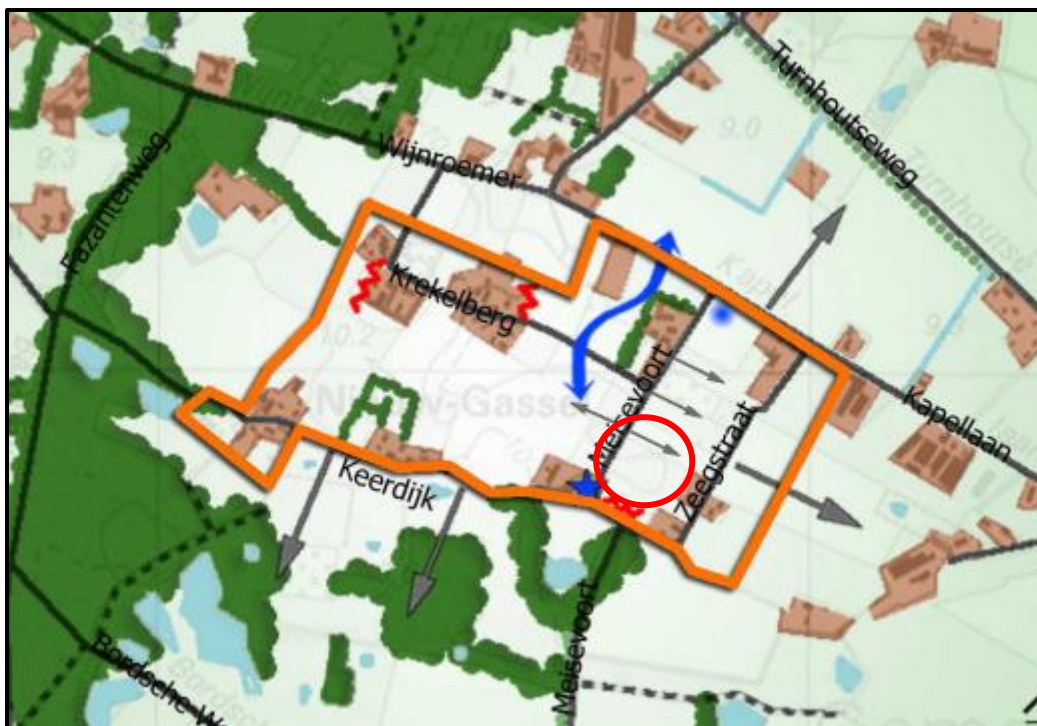
Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties gemeente Grave.

De gemeente Grave heeft een gebiedsvisie vastgesteld voor de bebouwingsconcentraties. De opstelling van deze beleidsnotitie dient als gemeentelijke uitwerking van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven binnen bebouwingsconcentraties.

Het doel van deze beleidsnotitie is een ontwikkelingskader en toetsingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. Voorliggende visie dient als ontwikkelingskader en toetsingskader voor specifieke verzoeken.

Om een totaalkader te bieden voor het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's), Ruimte-voor-Ruimte-woningen (RvR-woningen) en sloop-bonus- en plant-bonusregelingen dient de beleidsnotitie ook als kader voor initiatieven in het overig buitengebied. Dit kader zal over het algemeen meer het spoor van het geldende provinciale beleid volgen en dus in mindere mate een verruiming van de bestaande regels kennen.

Volgens de gebiedsvisie is het plangebied gelegen in het deelgebied Nieuw-Gassel. Dit gebied wordt benoemd als een solitair gelegen bebouwingscluster.



**Afbeelding 9: uitsnede kaart gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties met deelgebied Nieuw Gassel
het plangebied is rood omcirkeld**

De bebouwingsconcentratie Nieuw Gassel bevindt zich ten zuiden van de kern Gassel en is omgeven door de bebouwingsconcentraties Graafse Dijk in het westen, Torenstraat in het noorden en Heihoek in het oosten. Via de Torenstraat wordt de verbinding gelegd met de kern Gassel. De kern Gassel ligt aan de Maasveld/Provincialeweg (N321) die aansluit op andere hogere ordewegen. In de bebouwingsconcentratie zijn geen wegen aanwezig die cultuurhistorisch gezien bijzonder zijn gewaardeerd. Het gebied is vanuit cultuurhistorisch oogpunt redelijk hoog gewaardeerd.

Aan de noordzijde van bebouwingsconcentratie Nieuw Gassel is een ruimtelijke relatie aanwezig met het open buitengebied. Door deze relatie wordt de openheid ten aanzien van de andere bebouwingsconcentraties gerespecteerd en zijn zij duidelijk als afzonderlijke elementen waarneembaar.

De bebouwingsstructuur in de bebouwingsconcentratie is niet geheel samenhangend. Her en der zijn plukjes bebouwing aanwezig maar de structuur is als onsamenhangend te beschrijven. Dit geldt met name voor de 'ringstructuur' aan de oostkant van de bebouwingsconcentratie. Het gebied wat door de wegen die de ringstructuur vormen wordt omsloten is niet bijzonder waardevol. De open hoek ter hoogte van de Kapellaan zorgt voor een overzichtelijke situatie ter plaatse, waardoor vanuit de zuidzijde het zicht op het buitengebied beleefbaar is. Vele zichtrelaties zijn aanwezig aan de noord-, oost- en zuidzijde. De zuidelijke entree vanaf de Meisevoort wordt visueel verstoord door opslag op een perceel.

Een belangrijk argument voor de begrenzing van de bebouwingsconcentratie Torenstraat is het voorkomen van samenklontering van nabijgelegen bebouwingsconcentraties. Door de bebouwingsconcentratie Nieuw Gassel als zodanig te begrenzen kan een meer samenhangende structuur worden gecreëerd. Daarnaast spelen functionele aspecten een rol. Afhankelijk van het hebben van toekomstperspectief, zijn bedrijven wel of niet opgenomen binnen de begrenzing.

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 bebouwingmogelijkheden. Behoud van het dorpse karakter en zichtrelaties staat hierbij voorop. Extra bebouwing is ook mogelijk ten noorden van de Keerdijk. Door aan de zuidzijde van deze weg geen nieuwe bebouwingmogelijkheden te creëren, blijven de zichtrelaties gehandhaafd.

In de visie kan de zuidelijke entree vanuit de Meisevoort worden versterkt door het verstoorde beeld, dat ontstaan is door opslag op het perceel, op te heffen. Er dient zwaarwegend rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van struweelvogels. Het oprichten van extra beplanting op percelen en in het openbaar gebied dat geschikt is voor struweelvogels wordt sterk aanbevolen.

Volgens de notitie is het gebied geschikt voor het oprichten van Ruimte voor Ruimte woningen. Daarmee is het plan passend binnen de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties.

Notitie “Toepassingsbereik artikel 2.2 Verordening Ruimte”

De gemeente Grave heeft een notitie opgesteld die invulling geeft aan artikel 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap uit de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Deze notitie geeft het volgende aan ten aanzien van een plan zoals onderhavig initiatief. Het initiatief wordt beoordeeld als een categorie 1 ontwikkeling, zijnde een ruimte voor ruimte woning. Bij ontwikkelingen onder categorie 1 is geen inpassing of tegenprestatie vereist volgens de notitie.

Omdat de locatie is gelegen (zie ook voorgaande paragraaf) in een gebied waar struweelvogels kunnen voorkomen heeft initiatiefnemer een inpassingsplan opgesteld waarmee de locatie landschappelijk in de omgeving wordt ingepast (bijlage 2). Het plan ziet er vooral op dat er struweel en haag worden gerealiseerd en daarmee leefruimte wordt geboden aan struweelvogels en andere soorten.

(ontwerp)Beeldkwaliteitsplan Gassel, Meisevoort ongenummerd

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 3). Dit plan wordt als onderdeel van onderhavig bestemmingsplan vastgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan geeft een algemene visie op de doelstellingen van beeldkwaliteit voor de op te richten woning met bijgebouw en erfafscheidingen. Het plan geeft de randvoorwaarden weer voor de ruimtelijke ontwikkeling met het accent op de verschijningsvorm, landschappelijke inpassing en hoofdstructuur.

De voorgenomen ontwikkeling van een ruimte voor ruimte-woning met een bijgebouw en erfafscheidingen past binnen de kaders zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

(Toets aan de) Welstandsnota Grave

De welstandsnota van de gemeente Grave is op 27 september 2011 vastgesteld. Op 22, 23 en 25 april 2013 zijn er wijzigingen vastgesteld. Het doel van de ontwikkeling van welstandsbeleid is een verduidelijking en aanscherping van het wettelijke regime ten aanzien van het welstandstoezicht met een grotere transparantie van welstandscriteria en differentiatie van deze criteria naar gebieden.

Het doel van de welstandsnota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving en het openbare gebied in stedenbouwkundig cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht. Dit wordt bewerkstelligd door middel van transparante, objectieve en daarmee voor eenieder begrijpelijke beoordelingsaspecten.

Volgens de kaarten behorend bij de welstandsnota 2011 is de locatie aan de Meisevoort gelegen in het gebied 'Boerenerf – agrarisch buitengebied' (G3) waarop welstandniveau 2 van toepassing is. In hoofdstuk 3 van de welstandsnota worden objectcriteria gegeven voor veel voorkomende kleine bouwplannen. In dit geval is er geen sprake van een veel voorkomend klein bouwplan, het gaat immers om de bouw van een ruimte voor ruimte-woning op een nu nog onbebouwd perceel.

Als er voor een bepaald bouwplan geen objectcriteria zijn opgenomen zal het bouwplan door de welstandcommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie zal het bouwplan beoordelen op basis van de criteria uit de welstandsnota.

Aangezien er voor het bouwplan geen objectcriteria geformuleerd zijn dient het plan door de welstandscommissie getoetst te worden aan de redelijke eisen van welstand. Op 24 november 2016 is het bouwplan door de Welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant onder voorwaarde akkoord bevonden. De voorwaarde had betrekking op de uitvoering van de goten ter plaatse van de wolfseinden. Het bouwplan is ondertussen aangepast op de gestelde voorwaarde. Daarmee is het plan in overeenstemming met de Welstandsnota Grave.

4.5 Conclusies beleidskader

De bouw van één ruimte voor ruimte-woning op binnen het plangebied stuit niet op bezwaren vanuit het Rijks, Provinciale en Gemeentelijk beleid.

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Fysieke aspecten

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen hoe deze van invloed is op een aantal omgevingsaspecten. Hierbij wordt per (relevant) aspect bezien wat deze invloed is en in hoeverre dat acceptabel is dan wel binnen de daarvoor bepaalde wet- en regelgeving past.

De volgende omgevingsaspecten worden behandeld:

- flora en fauna;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- geur;
- bodem;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- water;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- planschade
- economische aspecten.

5.2 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (géén individuen) te waarborgen. Er geldt echter wel een algemene zorgplicht. Hierbij wordt wel verwacht dat ook rekening gehouden wordt met een individu dat in het veld wordt aangetroffen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe). De verbodsbepalingen gelden voor circa 500 plant- en diersoorten.

Door M&A is een quickscan (bijlage 4) naar flora- en fauna uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt dat door de bestemmingsplan wijziging en de nieuwbouw van een woning met bijgebouw het karakter van het landschap niet negatief wordt beïnvloed. Het aanzicht blijft ongeveer hetzelfde vanuit de omringende percelen. Er verdwijnen geen verblijfs-, broed- en foerageermogelijkheden voor natuursoorten, omdat deze in de directe omgeving ruimschoots aanwezig blijven. Uit oogpunt van de natuurwaarden zal de nieuwe bestemming daarom geen ongunstig effect hebben.

Bij de nieuwbouw dient evenwel aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

5.3 Archeologie

Uit de Cultuurhistorische Waardekaart van de provincie Noord-Brabant, blijkt dat de indicatieve archeologische waarde van de grond van het perceel aan de Meisevoort middelhoog tot hoog is. Blijkens de Archeologische Monumentenkaart van Nederland bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen geregistreerde archeologische vindplaatsen.

In het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" opgenomen en een gebiedsaanduiding "archeologie 4". In de regels behorende bij de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" is opgenomen dat, indien sprake is van de gebiedsaanduiding "archeologie 4", er bij een verstoringsoppervlak dat groter is dan 250 m² en de verstoringsoppervlakte groter is dan 50 centimeter er een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding uit het vigerende bestemmingsplan worden 1 op 1 overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Door het overnemen van deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding worden mogelijke archeologische waarden op dezelfde wijze beschermd dan momenteel het geval is. Naar verwachting is het verstoringsoppervlak niet groter dan 250 m². Indien het verstoringsoppervlak bij indiening van de omgevingsvergunningaanvraag groter blijkt te zijn zal er op dat moment een archeologisch onderzoek verricht moeten worden.

5.4 Cultuurhistorie

In het plangebied liggen geen waardevolle cultuurhistorische elementen zo blijkt uit de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant. Volgens de cultuurhistorische beleidsadvieskaart van de gemeente Grave is de locatie gelegen in het landschapstype 'oude kamponginning', 'cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang' en 'cultuurhistorische vlakken'. De woning aan de Kapellaan 8 is volgens de kaart aangeduid als een gemeentelijk monument. Deze woning ligt op ongeveer 200 meter vanaf de rand van het plangebied. De nieuwbouw van een woning binnen het plangebied heeft geen effect op dit gemeentelijk monument.

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart is er ter plaatse sprake van een 'oude kamponginning'. Een aantal van de omliggende woningen is aangeduid als 'historische nederzittingslocatie'.

Op het perceel zelf is tot op heden geen bebouwing aanwezig geweest, er is ook niets bekend over historische bebouwing op het perceel. Aangezien er op het perceel zelf geen specifieke waarden aanwezig zijn zullen hier geen waarden aangetast worden. Gezien de afstand tot omliggende bebouwing die cultuurhistorische waarde zou kunnen hebben hoeft niet gevreesd te worden voor aantasting hiervan.

De Overlaatlidijk Gassel (Keerdijk, Meisevoort en Broekstraat) is op de cultuurhistorische waardenkaart (onderdeel historische geografie - lijnen) als waarde "zeer hoog" aangeduid.

Onderhavig plan heeft zowel geen effect op de boerderijen in de omgeving als op de Overlaatlidijk. Op het gebied van cultuurhistorie zijn er daarmee geen belemmeringen voor ontwikkeling van de gewenste woning.

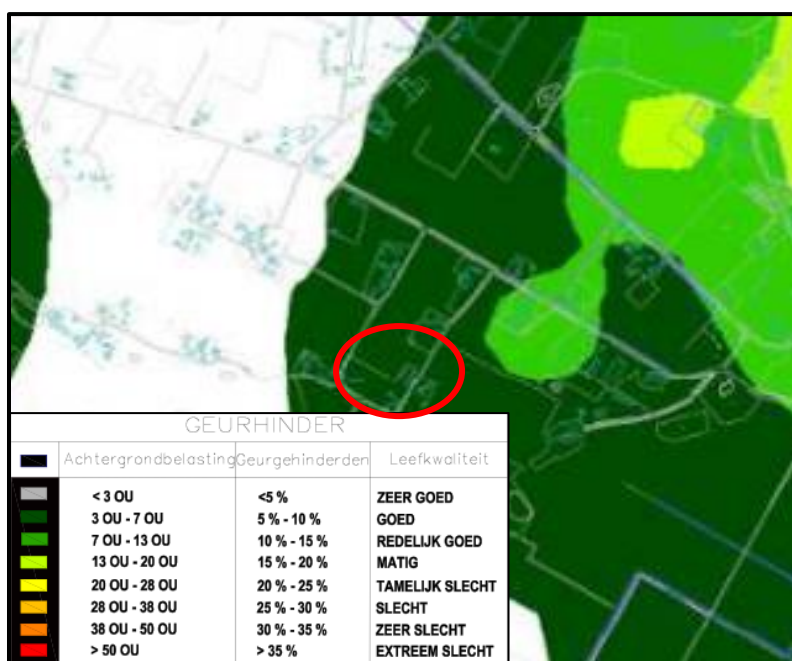
5.5 Geur

Individuele geurbelasting

In de directe omgeving zijn agrarische bedrijven gevestigd waar dieren worden gehouden. Binnen een straal van 200 meter rond het bouwvlak liggen echter geen veehouderijen. De meest nabij gelegen veehouderij, en gezien de bedrijfsomvang ook de meest bepalende veehouderij, ligt op ongeveer 210 meter van de rand van het bouwvlak. Dit betreft de veehouderij aan de Kapellaan 8. Middels het programma V-stacks vergunning is een berekening uitgevoerd om te kunnen beoordelen wat de geurbelasting ter plaatse van het nieuw bouwvlak is. Hierbij is voor het veehouderijbedrijf uitgegaan van een geurbelasting van 12542 geureenheden (conform Web-BVB) en een emissiepunt dat op de meest dichtbij gelegen hoek van het agrarische bouwvlak ligt. Daarmee is sprake van een worst case scenario. De daadwerkelijke emissie ligt namelijk op grotere afstand en de nieuwe woning komt verder weg te liggen. Uit de opgestelde berekening blijkt dat de hoogste geurbelasting op het plangebied uitkomt op 3.4 odour units (o.u.) (bijlage 5). Gezien de ligging in het concentratiegebied én buitengebied is op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een belasting van maximaal 14.0 o.u. toegestaan. De landelijke normen zijn in dit geval leidend aangezien de gemeentelijke verordening geen afwijkende geurnormen bevat voor het buitengebied. Uit de opgestelde berekening kan de conclusie getrokken worden dat er ruimschoots aan de bepalingen uit de Wgv wordt voldaan en de veehouderij niet in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt wordt.

Cumulatieve geurbelasting

Naast de individuele geurbelasting dient er bij ruimtelijke plannen tevens gekeken te worden naar de cumulatieve geurbelasting om te kunnen beoordelen of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. In de gemeentelijke geurgebiedsvisie die is opgesteld ter voorbereiding op de gemeentelijke geurverordening is de achtergrondbelasting van geur in beeld gebracht. Uit de geurgebiedsvisie blijkt dat de achtergrondbelasting van geur ter plaatse van de Meisevoort uitkomt tussen de 3.0 en 7.0 o.u.



Afbeelding 10: uitsnede afbeelding uit geurgebiedsvisie betreffende achtergrondbelasting van geur (locatie Meisevoort ongenummerd rood omcirkeld)

Op basis hiervan kan de categorie woon- en leefklimaat vastgesteld worden. Dit correspondeert met de categorie “goed”. De categorie “goed” woon- en leefklimaat valt binnen de bandbreedte van een acceptabel woon- en leefklimaat. Indien de maximale groeivariant uit de gebiedsvisie werkelijkheid zou worden, dan is er nog steeds sprake van een goed woon- en leefklimaat. Op basis van de cumulatieve geurbelasting zijn er daarom geen beperkingen.

Conclusie:

Door de bouw van de woning worden geen veehouderijen in hun ontwikkeling belemmerd en ook de bouw van de woning wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van geurcontouren.

5.6 Bodem

Voor het plangebied is in mei 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 6) door Econsultancy. Uit het onderzoek blijkt dat er milieutechnisch gezien voor het gebruik van de ondergrond ten behoeve van de bouw van één woning geen belemmeringen of beperkingen zijn verbonden. Een nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

5.7 Geluid

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een nieuwe woning een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de aanwezigheid van een weg wordt ondervonden.

Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen een wettelijke geluidszone van de weg gelegen is. In artikel 7.4.1 van de Wgh is aangegeven dat een weg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

- a. in stedelijk gebied:
 - 1. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - 2. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
- b. in buitenstedelijk gebied:
 - 1. voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken 600 meter;
 - 2. voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 - 3. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

De wettelijke geluidszone is niet van toepassing op wegen die aan te merken zijn als woonerf of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De nieuwe woning wordt aangemerkt als een geluidsgevoelig object. De woning is gelegen op tenminste 18 meter uit de as van de Meisevoort en hiermee gelegen binnen de wettelijke geluidszones van wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarom een akoestisch onderzoek verricht te worden bij het toekennen van het bouwrecht.

Een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van wegverkeerslawaaï is uitgevoerd (bijlage 7). De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 “Maatregelen met

betrekking tot nieuwe situaties in zones” bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen (in buitenstedelijk gebied) onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Meisevoort, Krekelberg, Zeegstraat en Keerdijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woning niet wordt overschreden. Dit betekent dat geen maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg overwogen dienen te worden.

Geconcludeerd wordt dat de realisatie van de nieuwe woning niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt.

5.8 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM_{10} of NO_2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. Met onderhavig project wordt er één woning gerealiseerd. Met het project wordt derhalve ruimschoots onder het 3% criterium gebleven. Het oprichten van één woning draagt daarom NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie PM_{10} ter plaatse $20.3 \mu g/m^3$ en de concentratie NO_2 $12.2 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor realisatie van de woning.

Aangezien de ontwikkeling van geringe omvang is, is sprake van Niet In Betekende Mate. Aangenomen wordt dat onderhavig plan geen (noemenswaardige) negatieve effecten zal kennen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

5.9 Water

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In een bestemmingsplan resulteert de watertoets in een waterparagraaf. In een waterparagraaf moet door de initiatiefnemer worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. Het waterschap hanteert bij ruimtelijke plannen de onderstaande principes:

- wateroverlastvrij bestemmen
- gescheiden houden van vuil en schoon hemelwater
- doorlopen van de afwegingsstappen hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen van vervuiling
- waterschapsbelangen

Deze uitgangspunten worden hierna puntsgewijs toegelicht en locatiespecifiek uitgewerkt.

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

De hoogteligging van het perceel aan de Meisevoort is dusdanig (10.3 meter + NAP) hoog dat er geen wateroverlast te verwachten valt.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap gaat echter niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

Het vuile water wordt met betrekking tot onderhavig plan via de gemeentelijke drukriolering naar de Riool Water Zuivering Installatie (RWZI) afgevoerd. Het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen wordt op de kavel zelf geïnfiltreerd. Op deze wijze wordt het schoon hemelwater en vuil afvalwater gescheiden gehouden.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) 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. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

Hergebruik van water is in dit geval geen optie. Wel wordt al het hemelwater opgevangen en ter plaatse geïnfiltreerd op de bodem. Voor de te realiseren ruimte voor ruimte woning met bijgebouw en erfverharding wordt een verhard oppervlak van circa 400 m² verwacht. Het plangebied is momenteel onverhard (weiland). Het betreft een zandbodem waar hemelwater gemakkelijk infiltreert, ook na een hevige regenbui. Ter plaatse is sprake van grondwatertrap VII met een bijbehorende Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van meer dan 80 centimeter. Gelet op de grote infiltratiesnelheid van de bodem wordt niet verwacht dat de hiervoor beschreven voorziening zal leiden tot calamiteiten wat betreft afvoer en infiltratie van hemelwater.

Het plan voorziet in het toevoegen van circa 400 m² verharding (+/- 250 m² bebouwing en 150 m² aan verhardingen. Voor 400 m² verharding is voor een T=10+10% bui 22 m³ bergingsruimte nodig. Dit is de minimumeis die het waterschap stelt. Deze bergingsruimte kan voorzien worden van een vertraagde afvoer richting sloot van 0,33 l/s/ha. Voor de berging van een T=100+10% bui is 11 m³ extra bergingsruimte nodig.

Op de oostelijke zijde van het perceel wordt een infiltratievoorziening / wadi gemaakt. Gezien de omvang van het perceel (4500 m²) is er voldoende ruimte beschikbaar. De bodemopbouw ter plaatse is dusdanig dat de bodem geschikt is om te infiltreren. Gezien de inhoud van de vijver (33 m³ berging boven de Gemiddeld Hoogste grondwaterstand) is er ter plaatse van percelen van derden geen overlast te verwachten.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling op de projectlocatie aan de Meisevoort te Gassel geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de huidige situatie tot gevolg heeft.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Van de geplande woning wordt alle regenwater opgevangen op eigen terrein geïnfiltreerd (zie voorgaand punt).

Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Het zal wel regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen in deze gevallen toch een hemelwatervoorziening verlangd wordt. Bovendien kan zo'n voorziening vanuit de (omgeving van) initiatiefnemers wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit de wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouwfase komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- aanwezigheid en ligging watersysteem
- aanwezigheid en ligging waterkeringen
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Gezien de ligging van het plangebied zijn er geen bijzondere waterschapsbelangen aanwezig.

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat er op een juiste wijze met het onderdeel water wordt omgegaan.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende bebouwing. Door middel van de milieuwet- en

regelgeving wordt (milieu)hinder zoveel mogelijk voorkomen. Indien gevoelige objecten worden gerealiseerd in de directe omgeving waar milieugevoelige objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied (zijnde o.a. het buitengebied).

Gezien de diverse activiteiten die plaatsvinden in de omgeving (wonen, bedrijven, agrarische bedrijvigheid, recreatie) kan gesteld worden dat er sprake is van een zogenaamd "gemengd gebied". Bij een gemengd gebied kunnen de gehanteerde afstandsstappen met 1 stap teruggebracht worden.

De milieuruimte van bestaande andere bedrijven in de omgeving van het plangebied is geïnventariseerd aan de hand van SBI-code en grootste bijbehorende VNG-afstand voor stof, geur, geluid en gevaar. Hierbij zijn alle bedrijven meegenomen die binnen een straal van 300 meter van het plangebied liggen.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de aan te houden afstanden.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Feitelijke afstand tussen bestemmingsvlakken	Richtafstand VNG 'gemengd gebied'			
				geur	stof	geluid	gevaar
Recreatie	Kapellaan 4	553, 552	200	10	0	30	10
Veehouderij	Kapellaan 8	0146	206	100	10	30	0
Autogroot-handel	Zeegstraat 6	451, 452, 453	150	0	0	10	0
Spelverhuur en evenementen organisatie	Krekelberg 3	773	220	0	0	10	0

Tabel 1: overzicht bedrijven in relatie tot "Bedrijven en Milieuzonering"

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Hieruit blijkt dat aan alle richtafstanden voldaan worden in het gemengde gebied. Ook als er geen sprake zou zijn van een gemengd gebied zou er nog steeds voldaan worden aan de richtafstanden.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat het onderdeel milieuzonering geen beperkende factor vormt voor onderhavig plan en omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

5.11 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet.

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico, vergelijkbaar met het Bevi.

Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) kan geconcludeerd worden dat er geen relevante risico's in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Het meest dichtbij het plangebied gelegen risico betreft een aardgastransportleiding (Z-542-17) op een afstand van meer dan 270 meter in zuidelijke richting met een invloedsgebied van 85 meter.

Algemene conclusie luidt dat het aspect externe veiligheid geen belemmerende factor is voor onderhavig initiatief. De woning ligt namelijk binnen geen enkel invloedsgebied van een risicobron.

5.12 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied.

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.13 Duurzaamheid

De gemeente Grave eist bij ruimtelijke plannen dat er aandacht wordt besteed aan het aspect duurzaamheid. Dit komt voort uit het 'Regionaal convenant duurzaam (ver)bouwen'. In dit convenant hebben een aantal gemeenten in de regio Noordoost-Brabant ambities uitgesproken op het gebied van duurzaam (ver)bouwen. Bij bouwplannen op grond van derden wordt dit convenant onder de aandacht gebracht bij initiatiefnemers. Initiatiefnemers hebben in het ontwerp aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid, voorbeelden hiervan zijn dat er bij de bouw op wordt toegezien dat niet-uitlogende materialen worden toegepast, dat de woning levensloopbestendig uitgevoerd wordt, er sprake is van uitstekende isolatie van het pand en er energiebesparende technieken worden toegepast. Hiermee is er voldoende aandacht besteed aan het onderdeel duurzaamheid.

5.14 Planschade

Initiatiefnemer verwacht niet dat de ontwikkeling tot planschadeclaims zal leiden en heeft derhalve géén planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Mocht tijdens en/of na de planologische procedure blijken dat er toch schadeclaims worden ingediend bij de gemeente Grave, dan zullen deze op basis van de gesloten planschadeovereenkomst worden afgehandeld. Eventuele toegewezen schadeclaims zijn in dat kader voor rekening van de initiatiefnemer.

5.15 Economische aspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Op grond van de grondexploitatiewet die per 1 juli 2008 in werking is getreden, worden overheden verplicht kosten te verhalen indien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijk ordening. Daarvan is in dit geval sprake. Om aan deze eis te voldoen, is door de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Wat betreft planschade is een planschadeverhaalsovereenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemers gesloten, zodat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemers.

Uit bovenstaande blijkt dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

6. JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

Onderhavig bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

6.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Uit de verbeelding blijkt welke bestemmingen en aanduidingen waar zijn opgenomen.

Het perceelsdeel dat grenst aan de Meisevoort wordt voorzien van de bestemming 'Wonen'. Op het overige perceelsdeel blijft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' gehandhaafd.

Binnen de bestemming "Wonen" is een kleiner bouwvlak aangebracht om daarmee de bebouwing op dit perceelgedeelte te clusteren. Om de archeologische waarden te beschermen is de dubbelbestemming "Archeologie" aangebracht, waarbij de aanduiding "Archeologie 4" de maximale verstoringsoppervlakte regelt.

6.3 Toelichting op de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSREGELS

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen "Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden", "Wonen", en "Archeologie" opgenomen. Binnen de bestemming "Wonen" zijn regels opgenomen voor wat betreft het gebruik en bouwen ten behoeve van de woonfunctie. In de regels "Waarde – Archeologie" zijn bepalingen opgenomen om de eventueel aanwezige waarden zo veel mogelijk te beschermen.

Hoofdstuk 3 en 4: ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Deze hoofdstukken bevatten de bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten. Hoofdstuk 3 omvat de artikelen 6 tot en met 12 waarin de volgende regels zijn opgenomen: Artikel 6 omvat de anti-dubbeltelregel, artikel 7 geeft de algemene bouwregels aan, artikel 8 de algemene gebruiksregels, artikel 9 de algemene aanduidingsregels, artikel 10 omvat de algemene afwijkingsregels, artikel 11 de algemene wijzigingsregels en tenslotte omvat artikel 12 de overige regels. In hoofdstuk 4 wordt in artikel 13 het overgangsrecht bepaald en is onder artikel 14 de slotregel opgenomen.

7. PROCEDURE

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.1 Inspraak en Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 november 2016 gedurende 6 weken op basis van de gemeentelijke inspraakverordening voor eenieder voor inspraak ter inzage gelegen. Tevens is het bestuurlijk vooroverleg doorlopen. In het kader van het bestuurlijke vooroverleg is het bestemmingsplan toegezonden aan:

1. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
2. Ministerie van Defensie;
3. Provincie Noord-Brabant;
4. Waterschap Aa en Maas;
5. Gasunie;
6. Brandweer Noord-Brabant (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 hebben geleid tot het opstellen van de "Afwegingsnota vooroverleg, inspraak en ambtshalve wijzigingen" (bijlage 8). Uit de nota blijkt dat de inspraakreacties geen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is er aanleiding tot een aantal ambtshalve wijzigingen. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

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 drie 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. 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 aan de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan toe te voegen ‘Afwegingsnota vooroverleg, inspraak en ambtshalve wijzigingen’.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 maart 2017 gedurende 6 weken in ontwerp terinzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen tegen het ontwerpplan binnengekomen. Daarnaast is er door het Waterschap Aa en Maas een reactie ontvangen dat zijn op- of aanmerkingen op het plan heeft. Deze reactie wordt niet als een zienswijze beschouwd en voor kennisgeving aangenomen.

De zienswijzen hebben geleid tot het opstellen van de “Nota van zienswijzen inzake bestemmingsplan Meisevoort ongenummerd, Gassel” (bijlage 9). Uit de nota blijkt dat de zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.3 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8. BIJLAGEN

1. Principebesluit gemeente Grave
2. Beplantingsplan met waterparagraaf
3. Beeldkwaliteitsplan Meisevoort ongenummerd, Gassel
4. Quicksan Flora en Fauna
5. Berekening V-stacks vergunning
6. Verkennend bodemonderzoek
7. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
8. Afwegingsnota vooroverleg, inspraak en ambtshalve wijzigingen
9. Nota van zienswijzen inzake bestemmingsplan 'Meisevoort ongenummerd, Gassel'

BIJLAGE 1: PRINCIPEBESLUIT GEMEENTE GRAVE

BIJLAGE 2: BEPLANTINGSPLAN EN WATERPARAGRAAF

**BIJLAGE 3: BEELDKWALITEITSPLAN GASSEL, MEISEVOORT
ONGENUMMERD**

BIJLAGE 4: QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

BIJLAGE 5: BEREKENING V-STACKS VERGUNNING

BIJLAGE 6: VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 7: AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE 8: AFWEGINGSNOTA VOOROVERLEG, INSPRAAK EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

**BIJLAGE 9: NOTA VAN ZIENSWIJZEN INZAKE BESTEMMINGSPLAN
'MEISEVOORT ONGENUMMERD, GASSEL'**