



BESTEMMINGSPLAN GASSEL, WIJNROEMER 6

Toelichting

Gemeente Land van Cuijk

Status: Vastgesteld

Projectnr: 21-002-Y

Datum: 6 april 2023

COLOFON

Titel Bestemmingsplan Gassel, Wijnroemer 6

Onderdeel Toelichting

Projectnummer 21-002-Y

Status Vastgesteld

Datum 6 april 2023

Opdrachtgever Familie Cornelissen

Auteur Ralf Buelens (BUELENS Ruimte)

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplan	1
1.4	Procedure	2
1.5	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	5
3	BELEID	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1	Archeologie en Cultuurhistorie	15
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Bodem	18
4.4	Natuur	19
4.5	Externe veiligheid	21
4.6	Wegverkeerslawaaï	23
4.7	Luchtkwaliteit	23
4.8	Verkeer	24
4.9	Water	24
4.10	Geur agrarisch	27
4.11	Spuitzones	29
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	30
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	32
5.1	Planbeschrijving	32
5.2	Regels	32

6	UITVOERBAARHEID	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

BIJLAGEN

1. Landschappelijke inpassingsplan
2. Archeologisch bureau- en booronderzoek
3. Verkennend bodemonderzoek
4. Quicksan flora- en fauna
5. Onderzoek wegverkeerslawaaï
6. Digitale watertoets
7. Omgevingsdialoog

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Wijnroemer 6 te Gassel wordt de huidige woning gesloopt en een nieuwe terug gebouwd. De huidige woning verkeerd in zeer slechte staat. Renoveren of restaureren is niet meer mogelijk.

De nieuwe woning wordt buiten het huidige bouwvlak opgericht. Dit zorgt ervoor dat de woning niet meer zo dicht aan de weg is gelegen en op een goede manier landschappelijk ingepast kan worden.

Het initiatief past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Door middel van een nieuw bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Voorliggende bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuidwesten van Gassel. Op afbeelding 1.1 is een luchtfoto weergegeven. Met een rode cirkel is de ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 23 april 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Daarnaast gelden de herzieningen 'Buitengebied Grave, herziening 2018' en 'Buitengebied, herziening 2018'. Deze herzieningen omvatten enkele aanvullingen/ aanpassingen op de verbeelding en planregels.

Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Met rood is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan

Aan de gronden zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', 'Groen - Landschapselement' en 'Bos' toegekend.

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is één woning toegestaan. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zijn agrarische activiteiten toegestaan, met behoud van waarden. Voor de gronden die bestemd zijn als 'Groen - Landschapselement' dienen de landschapselementen behouden te blijven. De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor bos, met behoud van waarden.

Voor het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' ten behoeve van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de grond. Voorts geldt een aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied' voor het behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische kenmerken. Op de bestaande bossen aan de achterzijde van het plangebied geldt de aanduiding Natuurnetwerk Brabant. Op deze gronden is alleen natuur toegestaan. Ter bescherming van het leefgebied van de dassen is een aanduiding 'leefgebied dassen' opgenomen. En voor het behoud en ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap is de aanduiding 'groenblauwe mantel' toegekend.

Strijdigheid

De nieuwe woning wordt qua inhoud vergroot en verder naar achteren op het perceel gepositioneerd binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Daarnaast wordt de agrarische activiteit gestaakt en wordt de woning landschappelijk ingepast met nieuwe natuur.

1.4 Procedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

(Bro) voor advies voorgelegd aan relevante overlegpartners zoals de Provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ook ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het initiatief. Hierbij wordt ingegaan op rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt het initiatief in hoofdstuk 4 getoetst aan relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de juridische planbeschrijving beschreven. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 een beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ongeveer 500 meter ten zuiden van Gassel en zo'n twee kilometer ten oosten van Grave. Het heeft een oppervlakte van 3.2705 m² en is kadastraal bekend als gemeente Grave, sectie L, nummers 444, 445, 446, 1763, 1764 en 1007. Op afbeelding 2.1 is het plangebied met rood aangegeven.



Afbeelding 2.1: Bestaande situatie

Aan de straatzijde (De Wijnroemer) staat een woning met bijbehorende bouwwerken. Deze bouwwerken verkeren in zeer slechte staat. Het grootste gedeelte van het plangebied is in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Hier werden frambozen geteeld. Een klein gedeelte van het plangebied, aan de achterzijde, betreft een bos. Op afbeelding 2.2 zijn foto's van de bestaande situatie weergegeven.





Afbeelding 2.2: Foto's bestaande situatie (peildatum, December 2021)

2.2 Toekomstige situatie

De bestaande woning met bijbehorende bouwwerken wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Ter plaatse van de agrarische gronden wordt nieuwe natuur gerealiseerd. Op afbeelding 2.3 is de nieuwe inpassing weergegeven.

Het woonperceel

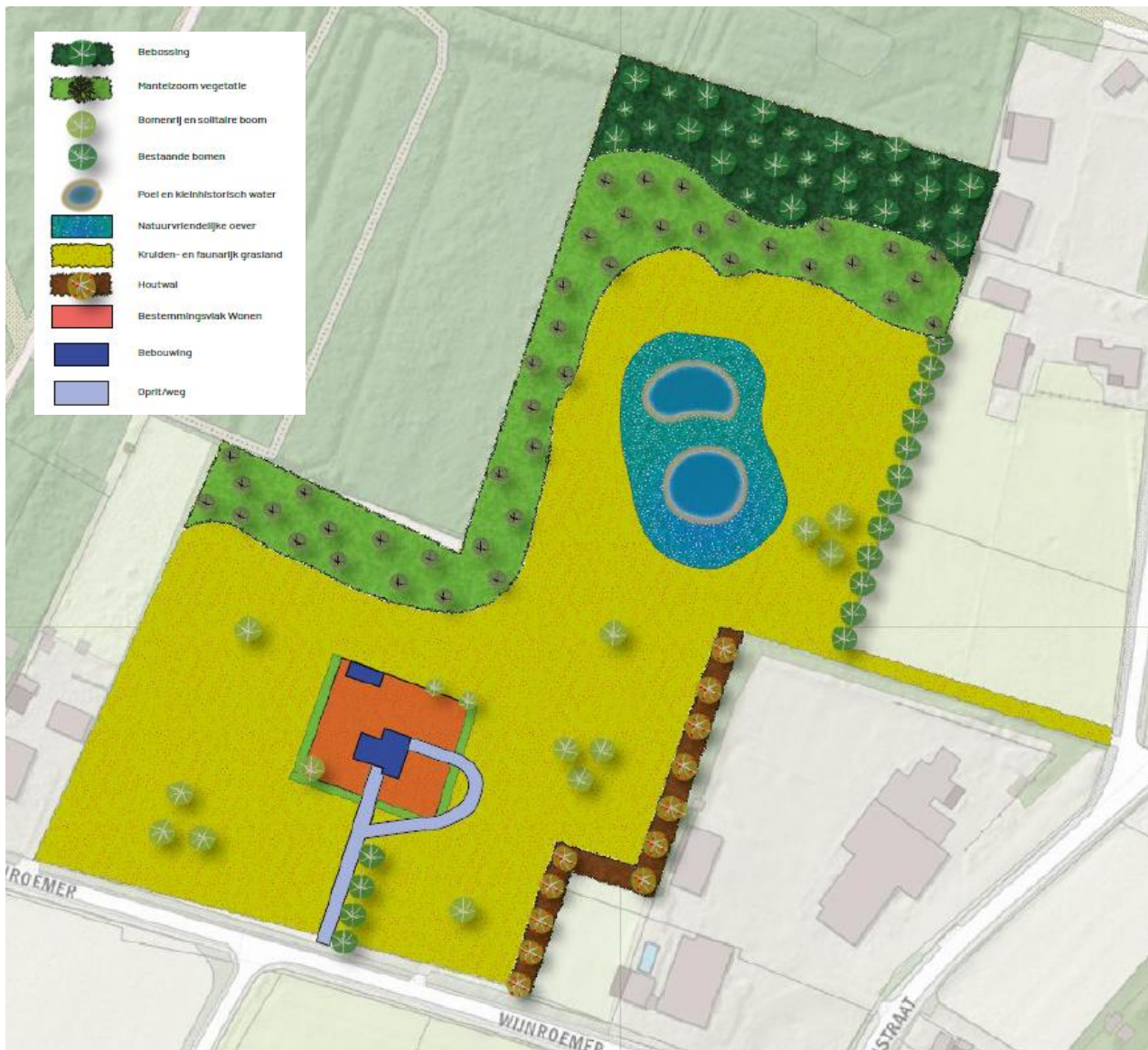
Het woonperceel wordt verder naar achteren van de weg (Wijnroemer) gesitueerd. Het betreft een verplaatsing van het bestaande woonperceel. Het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' heeft een overlap met de bestaande bestemmingsvlak 'Wonen'. In de omgeving is te zien dat bebouwing vaker wat verder van de weg is gesitueerd. Hierdoor is het stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het perceel wordt ontsloten via de Wijnroemer. De nieuwe woning krijgt een maximale inhoud van 1.000 m³. Er wordt met een woning van 1.000 m³ geen afbreuk gedaan aan de omgeving. In de omgeving komen meerdere woningen voor van 1.000 m³. Daarnaast komt de nieuwe woning op grote afstand te staan van de omliggende woningen en wordt het woonperceel landschappelijk ingepast.

Landschappelijke inpassing

Het woonperceel wordt landschappelijk ingepast met nieuwe natuur. Hiervoor is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Dit plan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Binnen het plangebied worden diverse landschapselementen aangelegd. Deze elementen zorgen voor een versterking van de ecologische waarden en karakteristieken van het landschap.

Het bestaande bos aan de achterzijde wordt uitgebreid. Aan de randen van dit bos wordt een mantel en zoomvegetatie aangelegd om voor een betere natuurwaarden te zorgen en de biodiversiteit te vergroten.



Afbeelding 2.3: Inpassing woonperceel en nieuwe natuur

Er worden twee poelen met brede natuurvriendelijke oevers aangelegd dat ten goede komt voor soorten zoals de boomkikker en de kamsalamander. De poelen maken een mooie opbrek in het eentonige landschap van weilanden en zorgen voor een vochtig deel in een verder droge omgeving.

Aan de oostzijde wordt een houtwal aangelegd. De houtwal geeft een habitat voor kleine vogels zoals de heggemus, winterkoning en zwartkop. Ook profiteren zoogdieren zoals de eekhoorn, wezels en hermelijnen er van. De houtwal bestaat uit verschillende struiksoorten zoals de sleedoorn, meidoorn, gele kornoelje, veldesdoorn, lijsterbes en de hazelaar.

Verspreid over het plangebied worden bomen geplant om de kale plekken op te vullen. De bomen dienen als nestplaatsen voor vogels en als vliegroutes voor vleermuizen. De rest van de grond wordt omgezet naar kruiden- en faunairijk grasland.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld 13 maart 2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie bevat concreet en bondig het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.

De nationale ruimtelijke belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt een vertaling van de planologische rijksbelangen uit de SVIR in instructieregels voor provincies en gemeenten. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau in bestemmingsplannen te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro Ruimte hebben betrekking op ondermeer het kustfundament, de grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. Deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringgebieden, militaire terreinen, bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Relevante regels

Volgens de kaarten behorende bij het Barro is het plangebied gelegen nabij radarstation Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar.

In onderhavig radarverstoringgebied is de maximale hoogte van bouwwerken gesteld op 114 meter ten opzichte van NAP. Met voorliggend initiatief wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse

geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines.

Tevens is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij het radarstation Woensdrecht. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter ten opzichte van NAP. Deze maat wordt eveneens niet overschreden met onderhavig bestemmingsplan.

De maximaal toegestane bouwhoogtes vanuit de radarverstoringsgebieden vormen geen belemmering voor voorliggend initiatief. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het Bro is onder meer het volgende opgenomen:

- de verplichting om ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur digitaal ('electronisch') beschikbaar te stellen. Alle ruimtelijke plannen zijn te vinden op ruimtelijkeplannen.nl. Er is overgangsrecht opgenomen in het Bro;
- de vormgeving en inrichting van ruimtelijke plannen en dergelijke;
- gedetailleerde bepalingen over de inhoud van een bestemmingsplan;
- overgangsrecht voor bestaande gebouwen, bouwwerken of bestaand gebruik;
- de procedure voor het afhandelen van een planschadeverzoek;
- bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen.

Relevante regels

In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het doel van de ladder is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Wanneer een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient het initiatief te worden getoetst aan de ladder. De ladder heeft betrekking op ontwikkeling van woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Beoordeling

Voorliggend initiatief voorziet in het verplaatsen en vergroten van een wooneenheid. Er wordt geen wooneenheid toegevoegd. Gelet op de uitspraak van de Raad van State op 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4720) kan worden geconcludeerd dat het initiatief te klein is om te spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De uitspraak gaat over een bestemmingsplan dat het inpassen van acht woningen mogelijk maakt. Hierbij oordeelde de Raad van State dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

Omdat voorliggend initiatief niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling hoeft niet te worden getoetst aan de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant een Omgevingsvisie opgesteld. Deze Omgevingsvisie is op 14 december 2018 vastgesteld. De omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdpunten.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

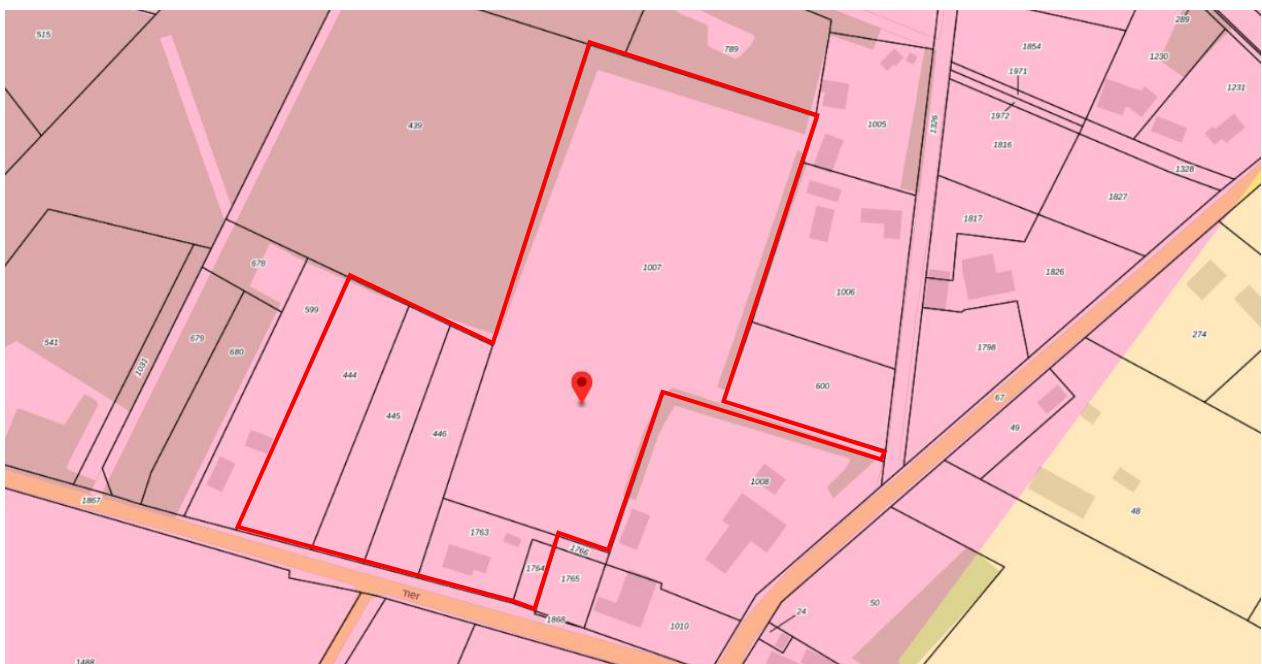
Op 19 maart 2014 is de structuurvisie in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de provincie weer tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

Meer dan voorheen wil de provincie duurzaam en zorgvuldig met de ruimte omgaan. De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend:

1. groenblauwe structuur;
2. infrastructuur;
3. gemengd landelijk gebied;
4. stedelijke structuur.

Beoordeling

Het plangebied is op de structurenkaart aangewezen als 'Groenblauwe mantel'. Op afbeelding 3.1 is een uitsnede van de structurenkaart weergegeven. Met rode lijn is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.1: Uitsnede structurenkaart (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk mits de bestaande waarden worden gerespecteerd of er een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het gebied.

Met voorliggend initiatief wordt de bestaande woning verplaatst. Er worden geen extra woningen toegevoegd. De agrarische functie wordt gewijzigd naar nieuwe natuur. Het initiatief wordt landschappelijk ingepast. Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Hieruit blijkt dat de bestaande waarden worden gerespecteerd en een bijdrage wordt geleverd aan kwaliteitsverbetering van het gebied.

Gelet op bovenstaande past het initiatief binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

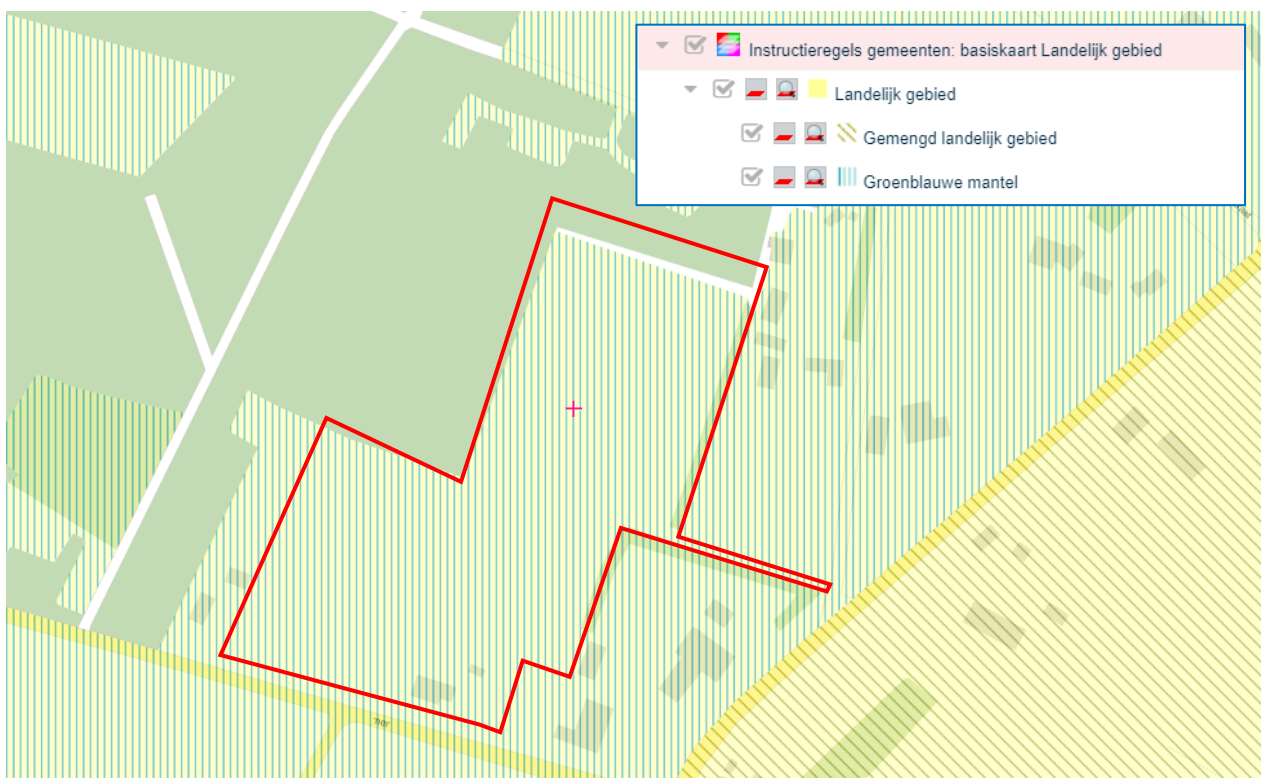
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Beoordeling

Het plangebied is in de verordening aangeduid als 'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. Op afbeelding 3.2 is een uitsnede van de kaart van de verordening weergegeven.



Afbeelding 3.2: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening (bron: <https://noord-brabant.tercera-ro.nl/>)

De volgende artikelen zijn voor het initiatief van belang:

Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied

In het 'landelijke gebied' zijn op grond van de verordening alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toegestaan. In afwijking hiervan is de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel toegestaan mits de bestaande woning wordt opgeheven en de overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De bestaande woning met opstallen wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe gebouwd. De woning wordt verder naar achter op het perceel gesitueerd. Het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' heeft een overlap met de bestaande bestemmingsvlak 'Wonen'. Het betreft een vormverandering.

Artikel 3.32 landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Artikel 3.32 van de omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de aanduiding 'Groenblauwe mantel' strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Met voorliggend initiatief wordt geen oppervlaktewater gedempt. Er worden poelen toegevoegd om de ecologische waarde van het gebied te vergroten. Het initiatief wordt landschappelijk ingepast. Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Hieruit blijkt dat het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken worden versterkt.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Artikel 3.9 uit de omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Met voorliggend initiatief wordt de bestaande woning verplaatst. Er worden geen woningen toegevoegd. De agrarische functie wordt gewijzigd naar nieuwe natuur. Het initiatief wordt landschappelijk ingepast. Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Hieruit blijkt dat er een bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied en omgeving.

Artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant

Een smalle strook aan de achterzijde van het plangebied is aangeduid als 'Natuur Netwerk Brabant'. Het betreft een bestaande bos. Hiervoor geldt dat de ecologische kenmerken en waarden en andere aanwezige waarden behouden dienen te blijven.

Er wordt op deze strook geen bebouwing toegevoegd. Het aanwezige bos op deze locatie blijft behouden. Verder worden de aangrenzende agrarische gronden ingericht als nieuwe natuur. De ecologische kenmerken en waarden en andere aanwezige waarden blijven behouden. Deze worden juist versterkt doordat voorliggend initiatief landschappelijk wordt ingepast.

Artikel 3.29 cultuurhistorische waarden

Artikel 3.29 van de omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Zoals in paragraaf 4.1 staat beschreven worden de cultuurhistorische waarden niet aangetast. Er wordt een bijdrage geleverd aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied en omgeving.

Paragraaf 2.4.2 stiltegebied

In paragraaf 2.4.2 zijn beperkingen opgelegd aan activiteiten in het stiltegebied. De stilte moet zoveel mogelijk worden bewaard. Daartoe is er een streefwaarde voor de geluidsbelasting bepaald en zijn milieubelastende activiteiten beperkt. Ook is het verboden om toestellen te gebruiken waarmee de stilte wordt verstoord, om motorvoertuigen en bromfietsen buiten daarvoor bestemde wegen te gebruiken en om vuurwerk te gebruiken.

Het plan voorziet niet in het toevoegen van woningen. De bestaande woning wordt verplaatst. Een woning in een stiltegebied wordt in beginsel niet gezien als een geluidproducerend element. Wel zijn regels opgenomen voor woningen. Een radio mag bijvoorbeeld niet hoorbaar zijn op een afstand van 50 meter. Omdat er in de bestaande situatie al sprake is van een woning geeft dit geen belemmering.

Het uitvoeren van een bedrijf of een beroep aan huis is mogelijk. Een eventuele bedrijf of een beroep aan huis is kleinschalig. Deze activiteiten zorgen niet voor een hoge geluidbelasting waardoor de streefwaarden worden overschreden. Daarnaast zullen de bewoners en bezoekers zich moeten houden aan de verboden voor toestellen, motorvoertuigen en bromfietsen en vuurwerk.

Bij het slopen van de bestaande woning en het bouwen van de nieuwe woning worden mogelijk toestellen gebruikt die de streefwaarde van 40 d(B)A kunnen verstoren. Het gaat hier bijvoorbeeld om werktuigen en bijbehorende transportmiddelen. Hiervoor dient te zijner tijd een ontheffing te worden aangevraagd. Om dit te borgen is een artikel in de planregels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Gelet op bovenstaande past het initiatief binnen de uitgangspunten van de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

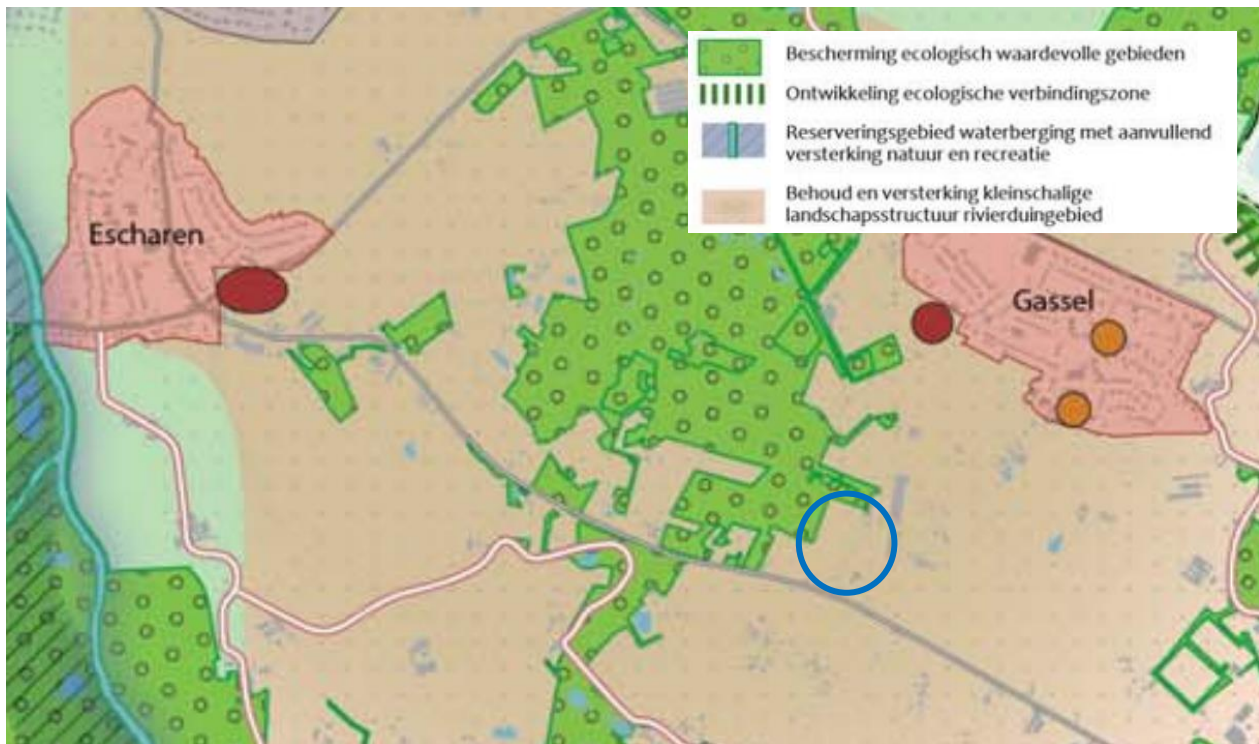
3.3.1 Structuurvisie Grave

Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Grave 2025 ('Vitale vestinggemeente aan de Maas') vastgesteld. Hierin zet de gemeente in op behoud en versterking van leefbare kernen en een beleefbaar platteland voor haar bewoners, bedrijven, organisaties en bezoekers.

In de structuurvisie wordt voor het buitengebied aangegeven dat er wordt gestreefd naar een goede balans tussen de agrarische sector, natuur, water, recreatie en landschap. Het behoud van een vitale agrarische sector is van belang, maar daarnaast vragen natuur en waterberging steeds meer ruimte, en zijn er steeds meer toeristische en recreatieve nevenactiviteiten.

Beoordeling

Het plangebied is op de visiekaart aangeduid als 'bescherming van ecologische waardevolle gebieden' en 'behoud en versterking kleinschalige landschapsstructuur rivierduingebied'. Op afbeelding 3.3 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Met blauwe cirkel is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.3: Uitsnede visiekaart structuurvisie

Behoud en versterking kleinschalige landschapsstructuur rivierduingebied

Het gebied bestaat voornamelijk uit bos met een aantal vennen en enkele agrarische percelen. Er is weinig bebouwing aanwezig. Er is een sterk contrast met de open gebieden. Om de kwaliteit en het karakter van het gebied te behouden, worden geen grootschalige ontwikkelingen voorzien. In algemene zin wordt nieuw ruimtebeslag van stedelijke functies zoveel mogelijk voorkomen.

Met voorliggend initiatief wordt de bestaande woning verplaatst. Er wordt niet voorzien in een grootschalige ontwikkeling van stedelijke functies. De agrarische functie wordt gewijzigd naar nieuwe natuur. Er worden poelen toegevoegd die kenmerkend zijn voor het gebied. Het initiatief wordt landschappelijk ingepast. Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Hieruit blijkt dat de bestaande landschapsstructuur van het rivierduingebied wordt gerespecteerd.

Bescherming van ecologische waardevolle gebieden

Voor een smalle strook aan de achterzijde van het plangebied geldt deze aanduiding. Hiervoor geldt dat de ecologische kenmerken en waarden behouden dienen te blijven. Er wordt op deze strook geen bebouwing toegevoegd. Het aanwezige bos op deze locatie blijft behouden. Verder worden de aangrenzende agrarische gronden ingericht als nieuwe natuur. De ecologische waarden worden met voorliggende initiatief juist versterkt.

Conclusie

Gelet op bovenstaande past het initiatief binnen de uitgangspunten van de structuurvisie

3.3.2 Notitie Toepassingsbereik art. 2.2. Verordening Ruimte, Kwaliteitsverbetering van het landschap (voormalige gemeente Grave)

Deze notitie biedt een pragmatisch en doelgericht toepassingsbereik voor artikel 2.2 van de Verordening ruimte, de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze regeling gaat er van uit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Met het oog hierop wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling een redelijke (financiële) bijdrage gevraagd. Om te voorkomen dat voor elke ruimtelijke ontwikkeling,

hoe gering ook, een kwaliteitsverbetering noodzakelijk is, zijn, overeenkomstig het regionale afsprakenkader, drie categorieën vastgesteld voor de vereiste kwaliteitsverbetering in relatie tot de impact van de ruimtelijke ontwikkeling:

- cat. 1 geen of verwaarloosbare impact: geen tegenprestatie;
- cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing;
- cat. 3 grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Beoordeling

De nieuwe woning krijgt een maximale inhoud van 1.000 m³. Het vergroten van een woning boven de 750 m³ valt in categorie 3. De kwaliteitsverbetering van het landschap dient te worden berekend. Het initiatief wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Dit plan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Op basis van dit plan is de kwaliteitsverbetering berekend. In onderstaande tabel is de berekening weergegeven.

Berekening investering				
Wijnroemer 6, Gassel				
<i>Huidige situatie</i>	Opp. (m ²)		Waarde (€)	Totaal
Wonen	1.451	x	200 =	€ 290.200
Bos	405	x	1 =	€ 405
Groen - Landschapselement	530	x	1 =	€ 530
Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	30.319	x	6 =	€ 181.914
Oppervlakte plangebied (Kadastrale percelen 444, 445, 446, 1763, 1764, 1007)	32.705			€ 473.049
<i>Beoogde situatie</i>	Opp. (m ² /m ³)		Waarde (€)	Totaal
Wonen (42 x 42 m)	1.764	x	200 =	€ 352.800
- Inhoud woning ≥ 750 m ³ (totaal 1.000 m ³)	250	x	200 =	€ 50.000
- Inhoud bijgebouwen ≥ 100 m ² (totaal 150m ²)	50	x	200 =	€ 10.000
Wonen (oprit van weg naar huis, 3x40m)	120	x	200 =	€ 24.000
Natuur	30.941	x	1 =	€ 30.941
Oppervlakte plangebied	32.705			€ 467.741
<i>Waardevermeerdering</i>	€ 467.741	-	€ 473.049 =	€ -5.308
<i>Benodigde investering</i>	€ -5.308	x	20% =	€ -1.062
Totale benodigde investering kwaliteitsverbetering				€ -1.062

Het omzetten van agrarische gronden naar natuur is al voldoende om aan de investering kwaliteitsverbetering te voldoen. De totale waarden van de huidige situatie is € 473.127,-. De waarde van de toekomstige situatie is € 467.254,-. Het inpassen van nieuwe natuur is dus vrijwillig. Aangezien alle agrarische gronden worden omgezet naar natuur, en de initiatiefnemer graag in de natuur komt te wonen, is de wens om hier alsnog een passend stuk natuur aan te leggen dat past binnen het kleinschalig landschap. Hiervoor word de subsidie 'natuur paragraaf 3, aanleg landschapselementen en herstel cultuurhistorisch landschapselement' aangevraagd.

Gelet op bovenstaande wordt voldaan aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

Beleid, wet- en regelgeving

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Daarnaast dient bij het maken van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis.

Situatie

Archeologie

Aan het plangebied is een archeologische waarde toegekend. Hiervoor geldt dat bij (bodem)ingrepen die groter zijn dan 250 m² en dieper reiken dan 50 cm beneden het maaiveld een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. De archeologische verwachtingswaarde heeft geleid tot het uitvoeren van een archeologisch bureau- en booronderzoek. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

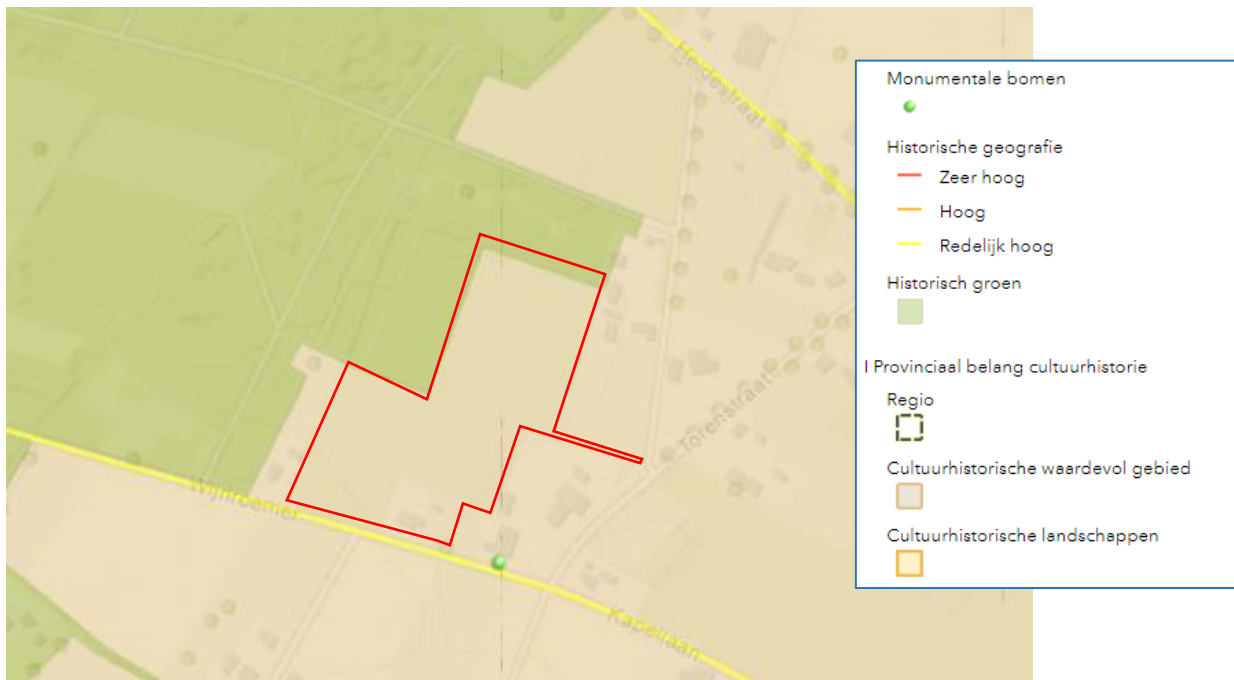
Uit het onderzoek blijkt dat resten uit het Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd aanwezig kunnen zijn. De eventuele resten bevinden zich in de top van het rivierduinzand of dekzand, onder een dikke humeuze zandlaag. De graafwerkzaamheden voor de aanleg van de woning en de poelen reiken dieper dan het archeologisch niveau. Er wordt geadviseerd om een aanvullend onderzoek d.m.v. proefsleuven uit te voeren.

Het onderzoek heeft geleid tot het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op de verbeelding en in de regels van voorliggend bestemmingsplan, waardoor de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden binnen het plangebied bij toekomstige werkzaamheden worden beschermd.

Cultuurhistorie

Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied is aangeduid als cultuurhistorische waardevol gebied en historisch groen. Op afbeelding 4.1 is een uitsnede van deze kaart weergegeven.

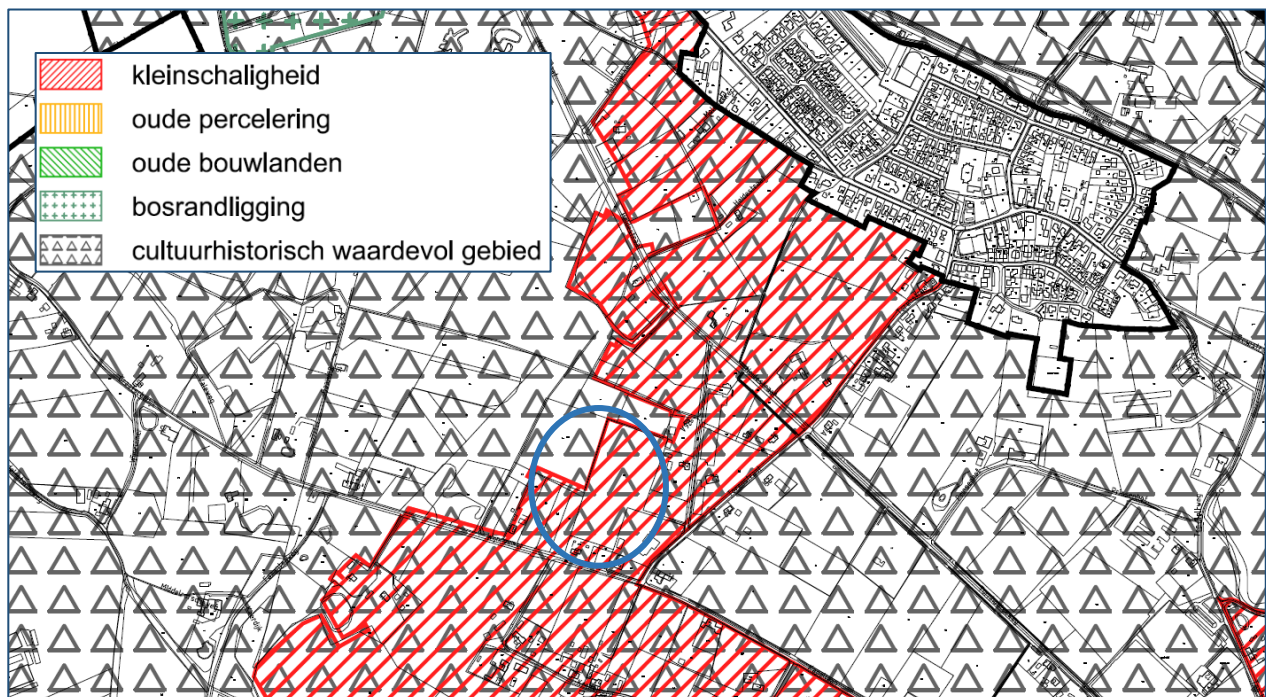
De bestaande woning dan wel andere bebouwing in de omgeving hebben geen cultuurhistorische waarden. Wel is het plangebied gelegen in het cultuurhistorische waardevol gebied 'De Maasvallei' en is het bestaande bos aan de achterzijde van het plangebied aangeduid als 'Historisch groen'. De straat Wijnroemer heeft een redelijke hoge historische geografie toegekend gekregen.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

‘De Maasvallei’ 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. De cultuurhistorische waarden van ‘De Maasvallei’ en het bos worden met voorliggend initiatief niet aangetast. Het bos wordt met voorliggend initiatief juist uitgebreid. Daarnaast heeft het initiatief geen invloed op de ligging van de straat Wijnroemer. De historisch geografie blijft behouden.

Op de gemeentelijke detailkaart ‘cultuurhistorisch waardevol gebied’ is het plangebied aangeduid als ‘kleinschaligheid’. Op afbeelding 4.2 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Met blauwe cirkel is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede gemeentelijke detailkaart cultuurhistorisch waardevol gebied

Hiervoor geldt dat de kleinschalige landschapsstructuur 'rivierduingebied' behouden en versterkt dient te worden. Ook dient de aanwezige ecologische waarden te worden beschermd. Bedreigde werkzaamheden die hier onder worden verstaan zijn: het verwijderen of niet onderhouden van landschapselementen, aantasten van de verkaveling, dempen van sloten, aantasten van de verkaveling en het toestaan van bebouwing op ongewenste locaties.

Het initiatief wordt landschappelijk ingepast. Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Bedreigde werkzaamheden zijn niet aan de orde. Hieruit blijkt dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Daarnaast wordt er een bijdrage geleverd aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied en omgeving.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect archeologie en cultuurhistorie de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staat.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid, wet- en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of er voldoende afstand wordt gehouden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een Handreiking Bedrijven en milieuzonering opgesteld. In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Tabel richtafstanden per milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstanden in 'rustige woonwijk'	Richtafstanden in 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Situatie

Invloed omliggende inrichtingen op het initiatief

Aan de Torenstraat 28 is een bedrijf gevestigd voor opslag en overslag. Hiervoor geldt een milieucategorie 2. Hierbij geldt een richtafstand van 30 meter vanaf de grens van de inrichting tot aan het nieuwe woonperceel. Hier wordt aan voldaan.

Verder zijn er in de nabijheid van het plangebied geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Er zijn geen inrichtingen die invloed hebben op het plangebied.

Invloed initiatief op de omgeving

Het plan betreft het verplaatsen van een woning en het realiseren van nieuwe natuur. De nieuwe woning wordt verder van het bedrijf aan de Torenstraat 28 gepositioneerd. Het bedrijf wordt hierdoor niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

De beoordeling of het initiatief een belemmering vormt voor de agrarische bedrijfsvoering in de omgeving staat beschreven in paragraaf 4.10 'Geur agrarisch'.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.3 Bodem

Beleid, wet- en regelgeving

Artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening geeft aan dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan onderzoek verricht dient te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe functie mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe functie.

Situatie

Vooronderzoek

Op oude topografische kaarten blijkt dat het plangebied van oudsher voornamelijk in gebruik was als akkerland. Op oude topografische kaarten uit de jaren '70 en '80 van de 20e eeuw is zichtbaar dat het plangebied in gebruik was als weiland. Vanaf 2015 is het plangebied in gebruik genomen ten behoeve van frambozenteelt. Zoals blijkt uit oude topografische kaarten uit de 20e eeuw is de locatie in het verleden niet in gebruik geweest als boomgaard, of ten behoeve van glastuinbouw. Er zijn geen andere specifieke (voormalige) bedrijfsactiviteiten bekend. Op oude topografische kaarten uit de 19e en de 20e eeuw zijn geen voormalige sloten zichtbaar. Bij de Omgevingsdienst Brabant Noord en de gemeente is geen aanvullende informatie bekend met betrekking tot de aanwezigheid van slootdempingen.

Ter plaatse van de bestaande oprit zijn inspectiegaten gemaakt om te beoordelen of er voor de fundatie puin, puinhoudende of ander bodemvreemd materiaal is toegepast. Op afbeelding 4.3 zijn foto's van deze gaten weergegeven. Uit de inspectie is gebleken dat er geen puinhoudende of ander bodemvreemd materiaal is toegepast.



Afbeelding 4.3: Inspectiegaten ter plaatse van de bestaande oprit.

Gelet hierop kan de locatie als onverdacht worden aangemerkt. Op basis hiervan bestaat volgens de Nota Bodembeheer de mogelijkheid om, voor hergebruik van grond binnen het beheergebied van de Omgevingsdienst, gebruik te maken van de regionale Bodemkwaliteitskaart. Voor de wijziging van de agrarische gronden naar natuur bestaat geen aanleiding tot nader onderzoek.

Verkennd onderzoek

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit ter plaatse van het nieuwe woonperceel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen verontreinigingen zijn aangetoond in de boven- en de ondergrond.

Conclusie

De bodem is in voldoende mate onderzocht. Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.4 Natuur

Beleid, wet- en regelgeving

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (WNB) in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen.

Situatie

Natura 2000

Op circa 10 kilometer van het plangebied ligt Natura 2000-gebied 'Sint Jansberg'. Op afbeelding 4.4 is de ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van dit gebied (geel) weergegeven.



Afbeelding 4.4: Natura 2000 (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

Verstorende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met voorliggende initiatief niet aan de orde.

Met voorliggend initiatief wordt geen woning toegevoegd. Het gaat hierbij om een wijziging van de ligging van het bouwvlak. Er is dus geen sprake van een toename van stikstofdepositie in de gebruiksfase omdat het gebruik niet wordt gewijzigd.

Gelet op de recente uitspraak van de Raad van State over de bouwvrijstelling dient gekeken te worden naar de mogelijke gevolgen voor de stikstofdepositie in de bouw-, aanleg- en sloopfase. Gelet op het feit dat het gaat om de bouw van slechts één woning en de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura2000-gebied ca. 10 kilometer bedraagt zal er geen sprake zijn van een significant nadelige invloed op omliggende Natura2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het NNN werd voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd. Het NNN is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Op afbeelding 4.5 is de ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van deze gebieden (grijs) weergegeven.



Afbeelding 4.5: Natuurnetwerk Nederland (NNN) (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

Een klein deel van het plangebied is onderdeel van het NNN. Het betreft het bos dat blijft behouden. Er is geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Verder worden de aangrenzende agrarische gronden ingericht als nieuwe natuur. De ecologische kenmerken en waarden worden hierdoor versterkt. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het NNN is met voorgenomen initiatief geen sprake.

Flora- en fauna

Er is onderzoek gedaan naar het (eventuele) voorkomen van beschermde flora en fauna. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Vaatplanten

Het plangebied bestaat uit algemene ruigtekruiden zoals weegbree en grassen. Daarnaast is een groot deel van het plangebied afgegraven. Het noordelijk deel van het plangebied is in agrarisch gebruik. Er zijn geen geschikte groeiplaatsen voor wettelijk beschermde soorten aanwezig.

Reptielen & amfibieën

Op basis van de fysieke karakteristieken van het plangebied worden beschermde en/of algemene soorten reptielen en/of amfibieën niet verwacht. Er is geen dekking en er zijn geen rommelhopen met overwinterings mogelijkheden. Daarnaast zijn er geen geschikte waterpartijen.

Vissen

Er worden geen ingrepen aan wateren gedaan. Er worden in de nieuwe plannen wel poelen gecreëerd.

Vogels

Het plangebied is niet geschikt voor broedende vogels. Er zijn geen struiken en er is geen dekking.

Vlinders

Er zijn geen geschikte waardplanten of bomen voor middels de wet Natuurbescherming beschermde vlindersoorten aanwezig in het plangebied. Noch worden er bomen gekapt of groenstructuren aangetast.

Libellen

Er zijn geen geschikte wateren of groenstructuren voor middels de Wet Natuurbescherming beschermde libellen soorten aanwezig in het plangebied.

Zoogdieren

Muizen

Het plangebied is niet geschikt voor beschermde grondgebonden zoogdieren. Het ontbreekt er aan geschikte biotoop. Het ontbreekt aan (geschikt) water en/of een rietkraag.

Marterachtigen

Er zijn geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen van deze soorten. Alleen de open spouwmuur was toegankelijk. Deze is van boven open en daardoor zeer nat. Ook waait de wind hier in. Inspectie met zaklamp leverde geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van deze soortgroep op.

Vleermuizen

De open liggende spouwmuur was te breed. Daardoor is er geen zogeheten buik- rugcontact voor vleermuizen. Daarnaast was het zeer geëxposeerd. Het regent naar binnen en ook tocht het er te veel. Daarmee was de enige overgebleven opening in het voormalige woonhuis ongeschikt voor vleermuizen.

Conclusie

Vanuit de natuurbeleidskaders zijn geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.5 Externe veiligheid

Beleid, wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor derden. Het gaat daarbij zowel om het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen) als om inrichtingen met opslag, productie en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn risicomaten met bijbehorende risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

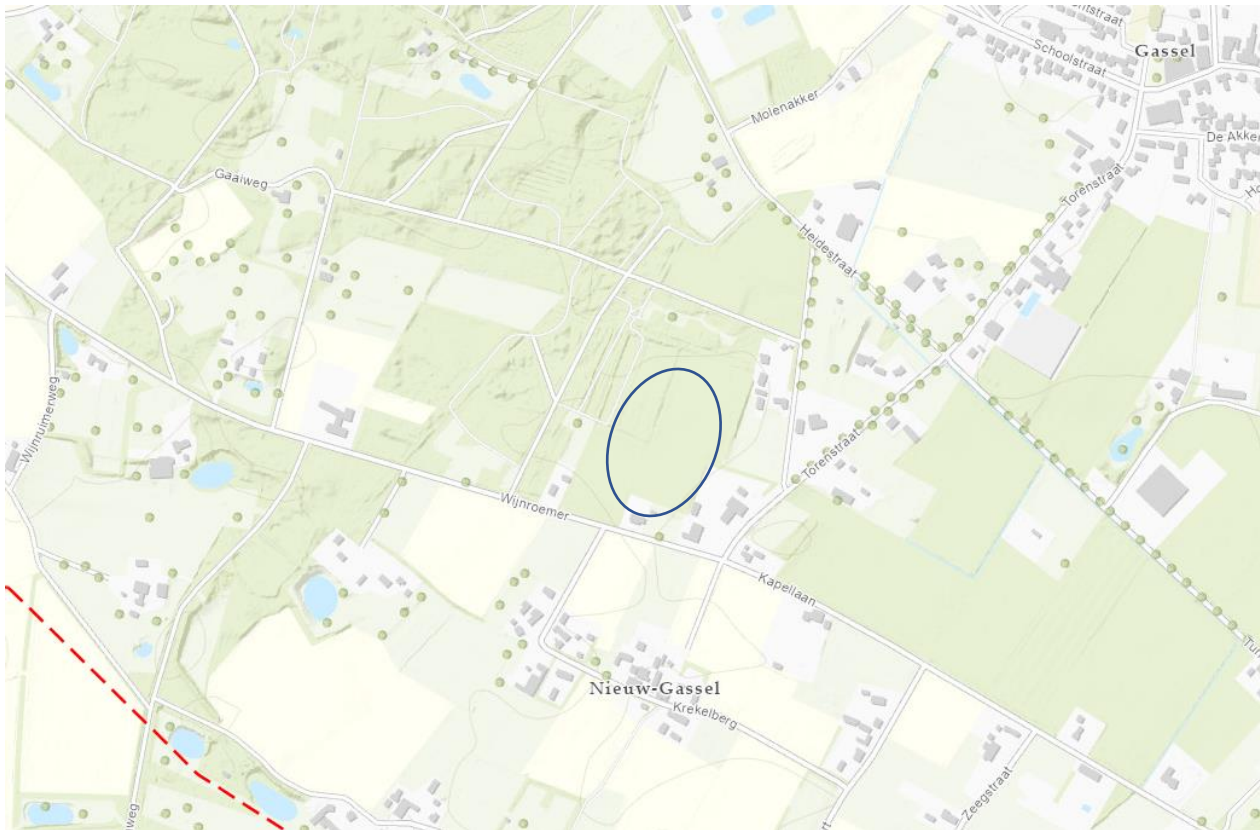
Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het externe veiligheidsbeleid kent twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico. Het

plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt met behulp van een diagram weergegeven. Bovendien geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid.

Situatie

Met behulp van de risicokaart (<http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html>) is op 13 januari 2022 gekeken of in de directe omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten plaatsvinden of risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op afbeelding 4.6 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Met blauwe cirkel is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.6: Uitsnede risicokaart

Op een afstand van ca. 575 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt de ondergrondse buisleiding van de Nederlandse Gasunie NV. De leiding is met rode stippellijn aangegeven op afbeelding 4.6. De leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Het invloedsgebied van deze buisleiding bedraagt 85 meter. Het plangebied ligt hier ruim buiten.

Verder bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en worden er geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het water of spoor.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het voorgenomen initiatief niet in de weg staat.

4.6 Wegverkeerslawaaï

Beleid, wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor de toelaatbare geluidbelasting. De geluidseisen zijn alleen van toepassing op geluidgevoelige bestemmingen die gelegen zijn binnen de geluidzone van een geluidsbron. Een geluidzone is een gebied aan weerszijden van het spoor, van een weg of rond een bedrijven/industrieterrein. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen.

Situatie

Voor de Wijnroemer, Torenstraat en de Krekelberg geldt een maximumsnelheid van 60 km/h. Voor deze wegen geldt een geluidzone van 250 meter. De nieuwe woning is gesitueerd binnen deze geluidzone. Er is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woning nergens wordt overschreden. Het vaststellen van hogere waarden is dan ook niet noodzakelijk. Er kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect wegverkeerslawaaï de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staat.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleid, wet- en regelgeving

Wet milieubeheer (5.2 Luchtkwaliteitseisen)

Het doel van Wet milieubeheer, hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. De wet bevat grenswaarden voor diverse stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). De normen gelden overal in de buitenlucht en niet alleen ter plekke van gevoelige bestemmingen.

Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)

Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving voor luchtkwaliteit en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen), tot 100.000 m² kantooroppervlakte met één ontsluitingsweg (200.000 m² met twee ontsluitingswegen) en intensieve veehouderijen (afhankelijk van het aantal dieren), bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate.

Situatie

Met voorliggend initiatief wordt geen wooneenheid toegevoegd. Gelet op het aantal draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.

Wel dient er worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit de wet Milieubeheer worden de volgende grenswaarden gesteld:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³ en een uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³. De uurgemiddelde grenswaarde mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties ter plaatse van het plangebied voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Rekenpunt 16027440 (aan de Maasveld, N321) is het meest nabij het plangebied gelegen. Uit de controle blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2020 (respectievelijk 12.9, 16.3 en 8.8) en 2030 (respectievelijk 9.9, 14,2 en 7.2) niet worden overschreden.

Hieruit kan worden opgemaakt dat het initiatief geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet milieubeheer.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.8 Verkeer

Beleid

Voor een goede ruimtelijke ordening is een goede verkeersafwikkeling en een veilige verkeersontsluiting van alle modaliteiten van belang. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Situatie

Verkeer

Het aantal woningen wordt niet gewijzigd. Het initiatief brengt geen extra verkeer met zich mee. De ontsluiting via de Wijnroemer blijft behouden. De capaciteit van de (omliggende) wegen is groot genoeg om het verkeer op te vangen.

Parkeren

Het plangebied ligt in het buitengebied in een 'niet stedelijke' omgeving (bron: CBS). Op grond van de CROW-publicatie wordt voor vrijstaande woningen uitgegaan van een parkeernorm van 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen per woning. De parkeernormen hebben een bepaalde bandbreedte (minimaal en maximaal). Een gemiddelde norm zorgt voor een goede parkeerbalans. Er geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Er worden minimaal 3 parkeerplaatsen gerealiseerd zodat wordt voldaan aan de parkeernorm.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.9 Water

Beleid, wet- en regelgeving

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is tevens een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Voor ruimtelijke initiatieven hanteert het waterschap de digitale watertoets. Met de digitale watertoets wordt er inzicht gegeven welke waterthema's en belangen er spelen in het plangebied.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

De programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Situatie

Watertoets

Voor voorliggend initiatief is de digitale watertoets ingevuld. De watertoets is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen. Hieruit blijkt dat er vanuit het beleid van het waterschap geen belemmeringen zijn voor voorgnomen initiatief.

Waterberging

Met voorliggend initiatief vindt een toename van verharding plaats. Het Waterschap maakt onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2000 m², 2000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 2000 m² is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting.

Vanaf maart 2021 is een partiele herziening van de keur vastgesteld. Met deze herziening is het verhard oppervlakte aangescherpt van 2000 m² naar 500 m². In onderstaande tabel is het verhard oppervlakte weergegeven voor de bestaande en toekomstige situatie.

Tabel toename verharding

	Bestaande situatie	Toekomstige situatie
Bebouwing	296 m ²	300 m ²
Verharding	100 m ²	500 m ²
Totale verharding	396 m ²	800 m ²
Onverhard	32.309 m ²	31.905 m ²
Oppervlakte plangebied	32.705 m ²	32.705 m ²

Het verhard oppervlak neemt met 404 m² toe ten opzichte van de bestaande situatie. De toename is minder dan 500 m². Vanuit het waterschap geldt geen compensatieverplichting.

Riolering

Het hemelwater en het huishoudelijke afvalwater worden gescheiden ingezameld. Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsysteem. Het hemelwater wordt op eigen terrein geborgd en geïnfiltreerd. Ten behoeve van de waterkwaliteit worden zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen toegepast.

Beschermingszone

Het bestaande bos aan de achterzijde van het plangebied is in de keur aangeduid als beschermd gebied. Op afbeelding 4.7 is een uitsnede van de keurkaart weergegeven.



Afbeelding 4.7: Uitsnede keurkaart (bron: <https://aenmaas.maps.arcgis.com>)

Er vinden met voorliggend initiatief geen activiteiten plaats in dit gebied. Het bestaande bos blijft behouden. Verder liggen in of nabij het plangebied geen watergangen of waterkeringen die invloed hebben op het plangebied.

Oppervlaktewater

Er wordt met voorliggend initiatief geen oppervlaktewater gedempt. Er worden twee poelen gerealiseerd. Om de poelen wordt een natuurvriendelijke oever aangelegd. De poelen hebben een minimale waterdiepte van 1,5 meter. De natuurvriendelijke oevers worden niet te steil uitgevoerd om aan allerlei planten zoals riet en onderwaterplanten plek te kunnen bieden.

Bemaling

Onder de woning wordt een kelder voorzien. Bij de uitwerking van het ontwerp van de woning wordt een bemalingsadvies opgesteld. Aan de hand van dit advies wordt een melding of vergunning aangevraagd bij het waterschap.

Conclusie

De kwalitatieve en kwantitatieve waterbelangen komen met de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in het gedrang.

4.10 Geur agrarisch

Beleid, wet- en regelgeving

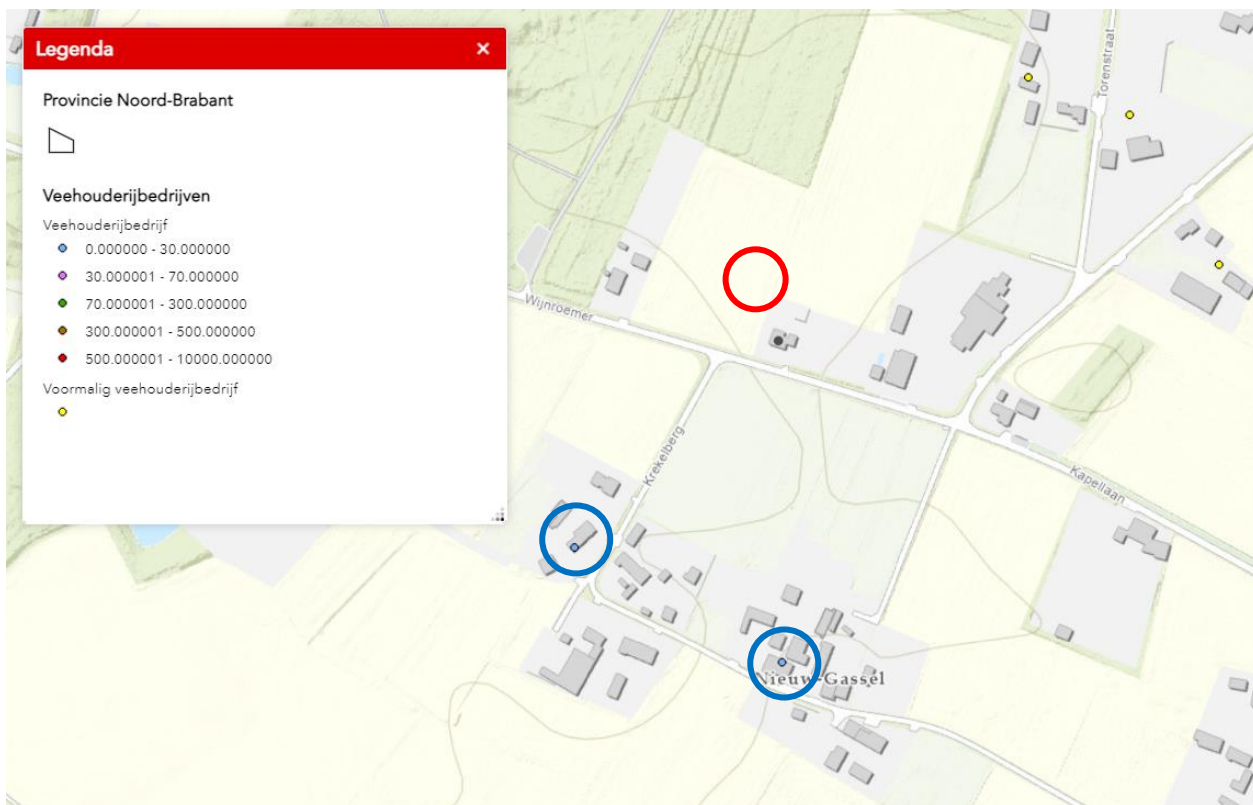
Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Situatie

Invloed plan op agrarische bedrijfsvoering

Om te beoordelen of voorliggend initiatief een belemmering vormt voor de agrarische bedrijfsvoering moet worden nagegaan of er reeds woningen dicht bij de betreffende agrarische bedrijven staan. In dat geval zijn de bestaande woningen maatgevend en vormt de nieuwe woning geen nadere belemmering. Op afbeelding 4.8 zijn de omliggende agrarische bedrijven weergegeven. Met blauwe cirkels zijn de bestaande bedrijven aangegeven. Met rode cirkel is de locatie van de nieuwe woning aangegeven.



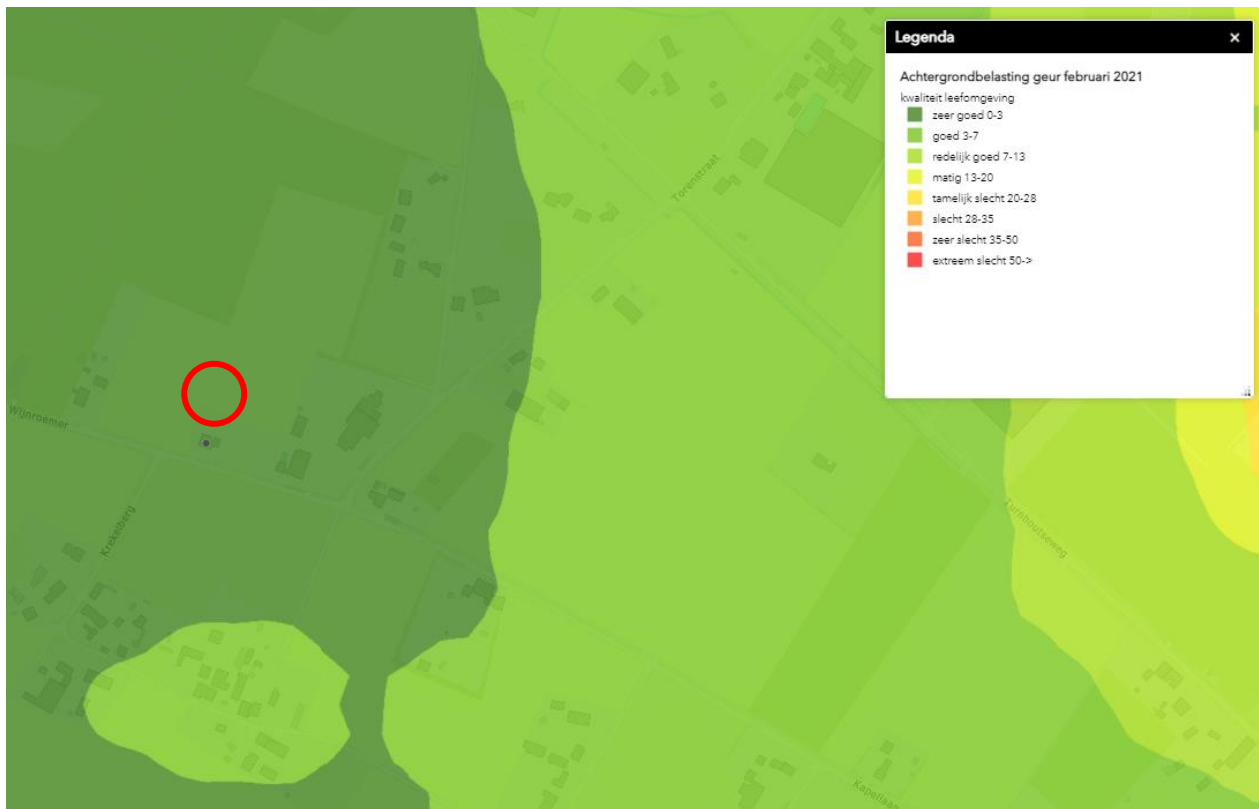
Afbeelding 4.8: Uitsnede kaart veehouderijen in Noord-Brabant (bron: <https://noord-brabant.maps.arcgis.com/>)

Aan de krekelberg 16 zit een veehouderij van schapen en aan Krekelberg 8 een veehouderij voor vleesvee. De woning wordt verder naar achter geplaatst ten opzichte van de agrarische bouwvlakken. Daarnaast ligt de nieuwe woning op grotere afstand tot de agrarische bouwvlakken dan bestaande woningen in de omgeving. Het initiatief vormt hierdoor geen belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Op basis van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt dat de afstand tussen geurgevoelige objecten (zoals een woning) en veehouderijen minimaal 50 meter dient te bedragen. De afstand van de nieuwe woning tot aan de agrarische bouwvakken bedraagt 150 respectievelijk 175 meter. Er wordt ruim voldaan aan de richtafstand.

Daarnaast dient er te worden beoordeeld of er ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat. Op afbeelding 4.9 is de achtergrondbelasting van geur van veehouderijen in de omgeving weergegeven. Met rood is de locatie van de nieuwe woning aangegeven.



Afbeelding 4.9: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur (bron: atlas.odzob.nl/portal/apps/webappviewer)

Uit afbeelding 4.9 blijkt dat achtergrondbelasting van geur tussen de 0 en 3 ouE/m³ bedraagt. De locatie wordt als zeer goed beschouwd. Er is sprake van een goed woon- en verblijfsklimaat vanwege geur. Hierdoor zijn er wat betreft het aspect geur geen beperkingen.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

4.11 Spuitzones

Beleid, wet- en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Wanneer er sprake is van het spuiten van gewassen dient, in het kader van spuitzones, in beginsel een afstand van 50 meter te worden gehanteerd om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Situatie

De bestaande agrarische functie wordt opgeheven. Hiervoor in de plaats wordt nieuwe natuur gerealiseerd. Het spuiten van gewassen vindt hierdoor niet meer plaats. Verder zijn op korte afstand van de nieuwe woning geen activiteiten met fruitboomgaarden en bollenteelt aanwezig. De verwachting is ook niet dat in de omgeving deze teelten uitgevoerd gaan worden.

Conclusie

Spuitzones vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleid, wet- en regelgeving

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (mer), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige mer- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
- Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig mer- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit MER. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit MER geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije mer-beoordeling' uit voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten er toch een MER moet worden opgesteld.

Situatie

Voorliggend plan voorziet in het verplaatsen en vergroten van één woning. Deze activiteit wordt in de D-lijst van het Besluit MER aangemerkt als: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein'. Er dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voorliggend plan blijft ver onder de drempelwaarden. Er geldt geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. de kenmerken van het potentiële effecten

Kenmerken van het project

De omvang van het project betreft het verplaatsen en vergroten van één woning. Daarnaast wordt er nieuwe natuur gerealiseerd. De ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. De bestaande ontsluiting van het gebied wordt niet gewijzigd. Het plangebied wordt ontsloten via de Wijnroemer. Er wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. Parkeren wordt voorzien op eigen terrein.

De plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu)

Het plangebied ligt ongeveer 500 meter ten zuiden van de kern van Gassel. Het effect van een activiteit op het milieu wordt bepaald door de activiteit zelf en door de kwetsbaarheid van het gebied en haar omgeving. Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied en Natura-2000 gebied. Wel is een klein deel van het plangebied onderdeel van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het betreft het bos dat blijft behouden. Er is geen sprake van directe vernietiging van het NNN.

Kenmerken van het potentiële effect

Voor het initiatief zijn, in deze toelichting, de relevante milieuaspecten beoordeeld en/of nader onderzocht. Hieruit zijn geen nadelige milieugevolgen gebleken.

Conclusie

Geconcludeerd wordt geen verplichting geldt tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat nadelige milieugevolgen voor de omgeving uitgesloten zijn.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Planbeschrijving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en de legenda.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, namelijk:

1. de verbeelding, met zoveel mogelijk relevante informatie wat betreft de (dubbel)bestemmingen, aanduidingen, afmetingen en verklaringen van de betreffende gronden;
2. de regels, hierin wordt per bestemming een zo eenduidig mogelijke omschrijving van het gebruik en bouw mogelijkheden van de betreffende bestemming gegeven;
3. de toelichting, hierin worden de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, als mede een interpretatie en uitleg van de gebruikte bestemmingen.

De verbeelding en de bijbehorende regels vormen de enige juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan.

5.2 Regels

Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2: Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Bestemmingsregels

Artikel 3: Natuur

Aan de landschappelijke inpassing/ nieuwe natuur is de bestemming 'Natuur' toegekend. Ter plaatse van de aanduiding ontsluiting is een ontsluiting vanwege het woonperceel toegestaan.

Artikel 4: Wonen

Het woonperceel is bestemd voor wonen en bijbehorende tuinen en erven. Op de verbeelding is door middel van bouwvlakken aangegeven waar het hoofdgebouwen mag worden gebouwd. Overige bouwregels, zoals maatvoering, zijn in de planregels opgenomen.

Artikel 5: Waarde – Archeologie

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn gronden gelegen bestemd voor de

instandhouding en bescherming van de in de grond te verwachten archeologische waarden. Onderzoek is noodzakelijk bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en met een diepte van meer dan 50 centimeter onder maaiveld.

Algemene regels

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel voorkomt dat dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking mogen worden genomen bij het verlenen van (verschillende) bouwvergunningen, waardoor bebouwingsmogelijkheden onbedoeld kunnen worden verruimd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening

Artikel 7: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen indien sprake is van een afwijkende maatvoering voor bestaande afstanden, hoogten, oppervlakten en volumes van bestaande bouwwerken.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels leggen een aantal vormen van gebruik vast die, ongeacht de bestemmingslegging, in ieder geval zijn uitgesloten.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen die gelden ter plaatse van een aantal gebiedsaanduidingen.

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Behalve de specifieke afwijkingsregels, opgenomen binnen de bestemmingsregels, kent het plan ook een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

Artikel 11: Overige regels

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen, waarmee wordt verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Overgangs- en slotregels

Artikel 12: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is van toepassing op bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 13: Slotregel

De slotregel geeft aan hoe de regels van het plan worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling wordt geheel op risico van de initiatiefnemer aangegaan en is daarmee een volledig particulier initiatief. Het plangebied is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Land van Cuijk en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Op 25 februari 2022 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Aan de bewoners, grenzend aan het plangebied, is het initiatief toegelicht. De samenvatting van het omgevingsdialoog is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen. Het dialoog heeft geleid tot het aanpassen van het landschappelijke inpassingsplan.

Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met relevante overlegpartners. Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegestuurd naar de Provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas, en Veiligheidsregio Brabant-Noord. Het ontwerpplan heeft geen aanleiding gegeven tot het maken van op- of aanmerkingen.

Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wro juncto afdeling Awb. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord. Eventuele zienswijzen zullen worden meegenomen in de besluitvorming omtrent onderhavig plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 november tot en met 29 december 2022 ter visie gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend door de provincie Noord-Brabant. Voor de inhoud en beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'. Deze nota is als bijlage bij het vaststellingsbesluit opgenomen.