



BESTEMMINGSPLAN

Gassel, Dorpstraat 37 t/m 41



Identificatiecode: NL.IMRO.1982.BPGaDorpstr37tm41-VA01

Status: Vastgesteld

Datum: 7 maart 2024

Van Kempen RO
Stedenbouwkundig Adviesbureau



Projectnummer: 58 - 003

Van Kempen RO
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E info@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	6
1.3	Juridische status plangebied	7
1.4	Leeswijzer	8
2	Planvoornemen.....	9
2.1	Gebiedsbeschrijving	9
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	10
2.3	Landschappelijke inpassing	12
2.4	Duurzame gebiedsontwikkeling	13
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	21
3.4	Waterschapsbeleid	21
3.5	Gemeentelijk beleid	24
4	Uitvoeringsaspecten	26
4.1	Milieuaspecten.....	26
4.2	Fysieke aspecten	33
4.3	Economische aspecten	40
5	Juridische verantwoording	41
5.1	Flexibiliteit bij realisering woning.....	41
5.2	Algemene opzet planregels.....	41
5.3	Toelichting op de verbeelding.....	42
5.4	Toelichting op de regels	42
5.5	Handhaafbaarheid	42
6	Procedure	43
6.1	Vooroverleg	43
6.2	Omgevingsdialoog.....	43
6.3	De te volgen procedure	44
6.4	Ter inzage legging	44

Bijlagen

1. Landschappelijk inpassingsplan Dorpstraat 37-44 te Gassel
2. Verkennend bodemonderzoek Dorpstraat 37-41 te Gassel
3. Vergunningencheck Digitale watertoets
4. Verslag omgevingsdialoog

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Aan de rand van de kern Gassel is aan de Dorpstraat 39-41 een woonboerderij gelegen. In deze woonboerderij zijn twee woningen aanwezig, die als bedrijfswoningen fungeerden bij de hier in het verleden aanwezige intensieve veehouderij. De agrarische bedrijfsvoering is echter gestaakt, de in het verleden aanwezig stallen zijn gesloopt. De beide woningen fungeren daardoor feitelijk als burgerwoningen.

De woonboerderij is gelegen in het buitengebied, op zeer korte afstand van het stedelijk gebied ('de bebouwde kom') van Gassel. De bebouwing aan de west- en zuidzijde van de woonboerderij is onderdeel van dit stedelijk gebied.

De eigenaar van de woonboerderij heeft het plan opgevat om de beide bedrijfswoningen ook juridisch-planologisch om te zetten naar burgerwoningen. Daarbij komt de agrarische bedrijfsbestemming, met de mogelijkheid om ter plaatse een intensieve veehouderij uit te oefenen, te vervallen. Dit biedt de mogelijkheid om op het onbebouwde perceelsgedeelte tussen de woonboerderij en de westelijk daarvan gelegen woning Dorpstraat 35 de bouw van een extra vrijstaande woning mogelijk te maken, als afronding van het dorpslint aan de noordzijde van de Dorpstraat.

De geldende bestemmingsregeling laat echter de omzetting naar burgerwoningen en de bouw van de extra woning niet toe. De daarvoor noodzakelijke woonbestemming met bouwmogelijkheden ontbreekt. Daarnaast staat de ligging buiten het stedelijk gebied, zoals vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening, de bouw van een extra woning niet toe.

Woningen Dorpstraat 39 en 41, gezien richting buitengebied



Doel

Door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan kan de omzetting van bedrijfs- naar burgerwoningen en de bouw van de extra vrijstaande woning mogelijk gemaakt worden. In de toelichting bij deze bestemmingsplanherziening moet daartoe onderbouwd worden, dat de omzetting en de nieuwe woning leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, ter plaatse inpasbaar zijn en niet tot onaanvaardbare beperkingen voor het omliggende woongebied leiden.

Omdat de locatie van de woonboerderij en het nu nog onbebouwde tussenliggende perceel liggen buiten het stedelijk gebied, zoals vastgelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is ook een herbegrenzing van dat stedelijk gebied noodzakelijk.

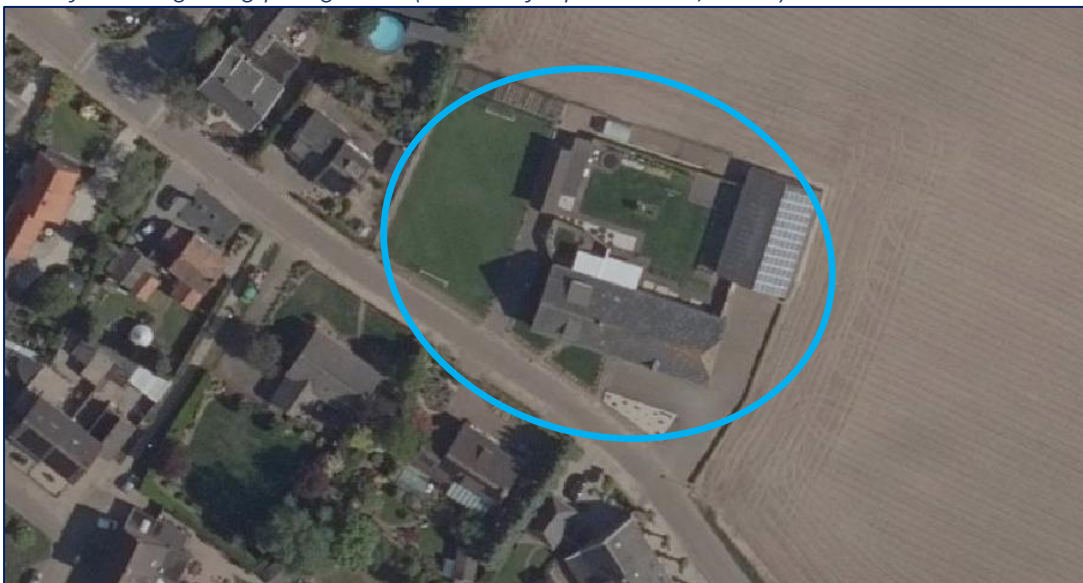
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dorpstraat, net buiten de bebouwde kom van Gassel. De Dorpstraat was van oudsher de oostelijke uitvalsweg van de kern Gassel, richting Beers en Cuijk. Met de aanleg van de N321 (Maasveld) is deze functie komen te vervallen. De Dorpstraat leidt in westelijke richting direct naar het op korte afstand gelegen centrum van Gassel.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het perceel van de woning Dorpstraat 35. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Dorpstraat zelf. Aan de noord- en oostzijde vormt globaal de begrenzing van het voormalige agrarische bouwperceel de begrenzing van het plangebied.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Grave, sectie L, perceel 1590 (gedeeltelijk). Op dit perceelsgedeelte is de bestaande woonboerderij gelegen en is de nieuwe woning voorzien.

Luchtfoto omgeving plangebied (Ruimtelijkeplannen.nl, 2022)



1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied is momenteel het bestemmingsplan “Buitengebied” van kracht, alsmede een aantal herzieningen op onderdelen daarvan. Het bestemmingsplan “Buitengebied” is vastgesteld op 23 april 2013. Op basis van het geldende plan zijn aan de gronden binnen het plangebied de volgende bestemmingen toegekend:

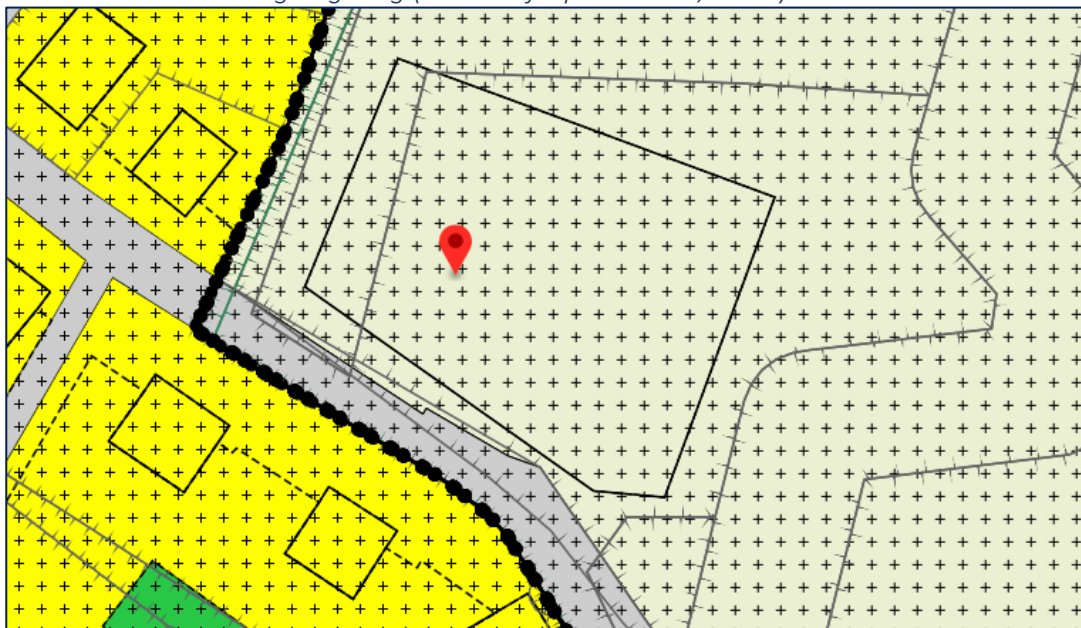
- ✓ bestemming ‘Agrarisch’
- ✓ dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’

Daarnaast zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing:

- ✓ ‘overige zone – archeologie categorie 3’
- ✓ ‘overige zone – archeologie categorie 4’
- ✓ ‘overige zone – beperkingen veehouderij’
- ✓ ‘overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied’
- ✓ ‘overige zone – kernrandzone’
- ✓ ‘overige zone - openheid’

Binnen de bestemming ‘Agrarisch’ zijn functieaanduidingen opgenomen die de uitoefening van een intensieve veehouderij mogelijk maken, alsmede de aanwezigheid van twee bedrijfswoningen. De aanwezigheid van drie burgerwoningen is binnen de geldende bestemmingsregeling niet mogelijk.

Geldende bestemmingsregeling (Ruimtelijkeplannen.nl, 2022)



1.4 Leeswijzer

De voorliggende toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 is omschreven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en met welk doel.

In hoofdstuk 2 zijn een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van het planvoornemen opgenomen.

Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beleidsbeschrijving opgenomen, waarbij een korte beschrijving is gegeven van het voor het gebied relevante beleid. Aangegeven is op welke wijze het planvoornemen binnen deze beleidskaders past.

In hoofdstuk 4 zijn de milieu-, fysieke en economische aspecten opgenomen. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze met zaken als bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid is omgegaan. Ook zijn zaken als archeologie, cultuurhistorie en flora en fauna aan de orde gesteld. Tot slot wordt ingegaan op zaken als kostenverhaal en planschade.

Hoofdstuk 5 geeft een korte beschrijving van de juridische regeling, zoals vastgelegd op de verbeelding en in de regels.

Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de procedure, die het bestemmingsplan moet doorlopen, beschreven.

Locatie extra vrijstaande woning, aansluitend bij bestaand stedelijk gebied



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de oostrand van de kern Gassel, op de overgang naar het buitengebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn binnen de kern in hoofdzaak burgerwoningen gelegen. Aan de overzijde van de Dorpstraat is verder alleen nog een bedrijfswoning met interieurbouwbedrijf gelegen. Het aan het plangebied aansluitende buitengebied is geheel in gebruik als akkerland en is geheel onbebouwd. In westelijke richting zijn in het centrum van Gassel, aan de Dorpstraat ter hoogte van het Julianaplein, nog enkele dorpsvoorzieningen aanwezig.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Dorpstraat. De Dorpstraat leidt in westelijke richting rechtstreeks naar het midden van de kern Gassel. In oostelijke richting staat de Dorpstraat via de Ten Holtweg in verbinding met de N321/Maasveld, de doorgaande weg tussen Grave en Cuijk.

In de directe omgeving zijn vooral vrijstaande woningen aanwezig, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen en afgedekt met een kap. De woningen aan de Dorpstraat liggen ter plaatse op wisselende afstand van de straat. Enkele woningen liggen op korte afstand van de straat, bij andere woningen zijn royale voortuinen aanwezig.

Het plangebied zelf betreft enerzijds de woonboerderij Dorpstraat 39-41, bestaande uit 1 bouwlaag met kap. Het bebouwd oppervlak van de woning nr. 39 bedraagt circa 100 m² en van de woning nr. 41 circa 275 m². Bij de woning nr. 39 is een vrijstaande garage/berging aanwezig, met een oppervlak van circa 80 m². Achter de woning nr. 41 is een schuur met een oppervlak van circa 260 m² gelegen. Beiden zijn uitgevoerd in 1 bouwlaag en afgedekt met een kap.

Anderzijds betreft het plangebied het onbebouwde perceel gelegen tussen de woningen Dorpstraat 35 en Dorpstraat 39. Het betreffende perceel is voorzien van een grasveld, met daarop enkele voetbaldoelen.

Deel plangebied als 'privé voetbalveld'



2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Definitieve beëindiging agrarisch bedrijfsactiviteiten

Het planvoornemen voorziet in de beëindiging van de mogelijkheid om op de locatie Dorpstraat 39-41 agrarische bedrijfsactiviteiten in de vorm van een intensieve veehouderij uit te oefenen in combinatie met de mogelijkheid om op de locatie Dorpstraat 37 een extra vrijstaande woning op te richten.

De bestemmingsregeling voor de locatie Dorpstraat 39-41 laat ter plaatse nog steeds de uitoefening van een intensieve veehouderij toe. Weliswaar is een aantal jaren geleden de toen aanwezige intensieve veehouderij gestaakt, de geldende bestemmingsregeling laat nog steeds toe deze weer op te starten. Gelet op de ligging aan de rand van de bebouwde kom van Gassel is een herstart niet wenselijk. De hinder die een mogelijke nieuwe intensieve veehouderij met zich meebrengt, zou een aanzienlijke verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van het woon- en leefmilieu van de hier gelegen burgerwoningen betekenen.

De extra vrijstaande woning op de locatie Dorpstraat 37 wordt mogelijk, doordat niet langer rekening hoeft te worden gehouden met een eventuele intensieve veehouderij op het aangrenzende perceel. De extra woning leidt tot een goede afronding van het dorpslint langs de noordzijde van de Dorpstraat. De nieuwe woning verbindt het dorpslint met de woonboerderij, die daardoor duidelijker als beëindiging van dat dorpslint gaat fungeren. Tegelijkertijd wordt de woonboerderij daardoor meer onderdeel van de markante entree tot de kern, zoals deze ook bepaald wordt door de aan de overzijde van de Dorpstraat liggende woonboerderij.

Bedrijfswoningen omzetten naar burgerwoningen

Op de locatie Dorpstraat 39-41 zijn in het verleden de agrarische bedrijfsgebouwen reeds gesloopt. Nog aanwezig zijn de woonboerderij met daarin de beide bedrijfs-woningen en de daarbij behorende bijgebouwen. Bij de woning nr. 39 is dit de garage/berging, bij de woning nr. 41 de grote schuur. In het kader van het planvoornemen komt de agrarische bedrijfsbestemming geheel te vervallen en wordt vervangen door de woonbestemming. De uitoefening van een agrarisch bedrijf is dan niet langer mogelijk. De beide woningen worden daarmee burgerwoningen, de garage/berging en de schuur worden bijbehorende bouwwerken bij die woningen. De bestaande grotere omvang van de schuur (groter dan op basis van de bestemming Wonen toegestaan bij burgerwoningen in het buitengebied) wordt als maximum gehanteerd. De schuur is slechts enkele decennia oud. Gedeeltelijk sloop hiervan leidt tot kapitaalsvernietiging en is daarmee niet duurzaam (leidt tot onnodig materiaal- en energieverbruik). Bovendien is de schuur voorzien van zonnepanelen, die bijdragen aan de verduurzaming van de aanwezige bebouwing.

Extra woning aan Dorpstraat

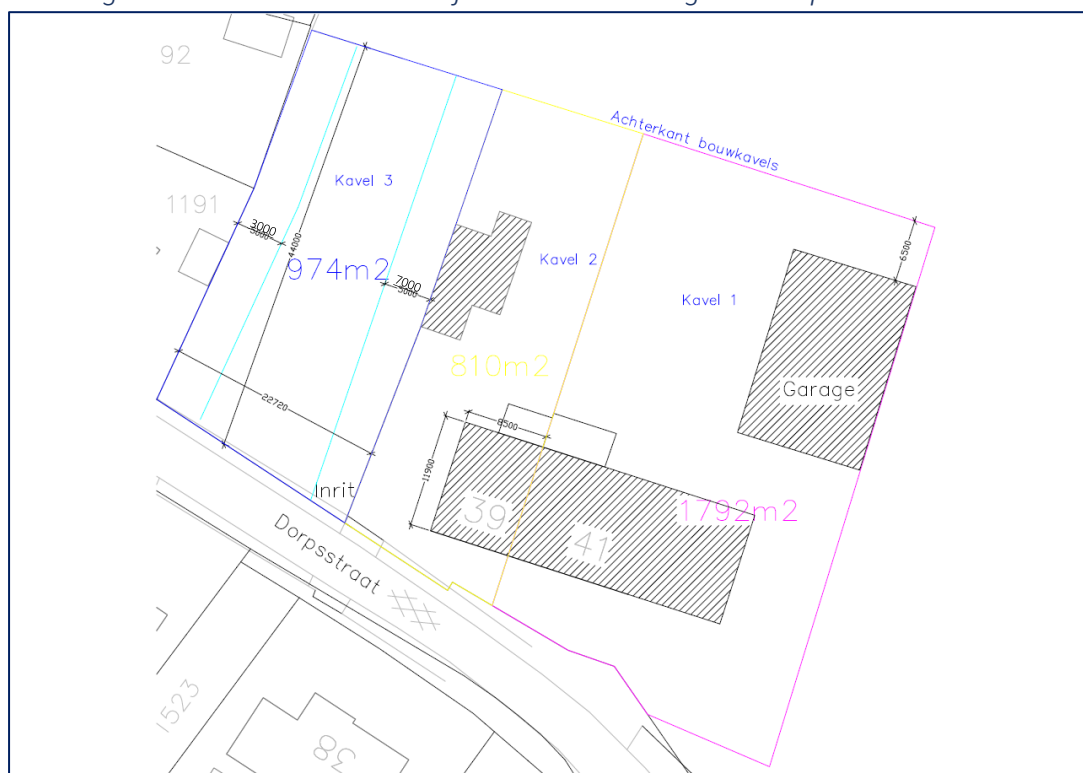
Op het nog onbebouwde perceel aan de Dorpstraat 37 wordt de bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het oppervlak van het nieuwe woonperceel bedraagt circa 975 m². Daarbinnen is de ruimte aanwezig voor de situering van een woning met een frontbreedte van circa 12-13 m en een diepte van circa 14-16 m.

De voorgevel van de woning wordt enigszins terug gelegd ten opzichte van de bestaande aangrenzende woning en woonboerderij. Daarmee wordt recht gedaan aan de oorspronkelijke solitaire ligging van de woonboerderij op de overgang naar het buitengebied. Van de voorwaarde om aan weerszijden van de woning een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 5 m aan te houden wordt beperkt afgeweken. Aan de zijde van de woning op nummer 35 is de afstand verkleind tot 3 m. Hierdoor ontstaat meer ruimte tussen de nieuwe woning en de boerderij. De woning krijgt daarmee alsnog de gewenste ruimtelijkheid rondom, zoals ook aanwezig bij de aangrenzende woningen. De diepte van de resterende achtertuin is bij de gegeven diepte van de woning circa 20-22 m. Daarmee is rondom de woning voldoende ruimte aanwezig om de privacy van omwonenden te garanderen.

De woning wordt ontsloten via de Dorpstraat. Daartoe wordt een nieuwe inrit gerealiseerd, die wordt gecombineerd met de bestaande inrit bij de woning nr. 39. Op eigen terrein wordt voorzien in de realisering van de benodigde parkeerplaatsen, zodat daarvoor geen gebruik hoeft te worden gemaakt van de openbare ruimte.

Binnen het woonperceel wordt een woning afgedekt met een kap gebouwd. De goothoogte van deze woning wordt afgestemd op de goothoogte van de naastgelegen woning nr. 35 en zal maximaal 5 m bedragen. Voor de bouwhoogte geldt hetzelfde, echter zal deze maximaal 9 m bedragen. De voorgevelrooilijn van de woning is gelegen op circa 8 m van de verharding van de Dorpstraat. Bijbehorende bouwwerken worden bij de woning achter de voorgevelrooilijn gebouwd. Bij de woning is de bouw van bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 100 m² voorzien. Ook deze bijgebouwen worden afgedekt met een kap.

Situering kavels voor woonboerderij en nieuwe woning aan Dorpstraat



Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe woning wordt afgestemd op de bestaande bebouwing van de woonboerderij. Concreet betekent dit:

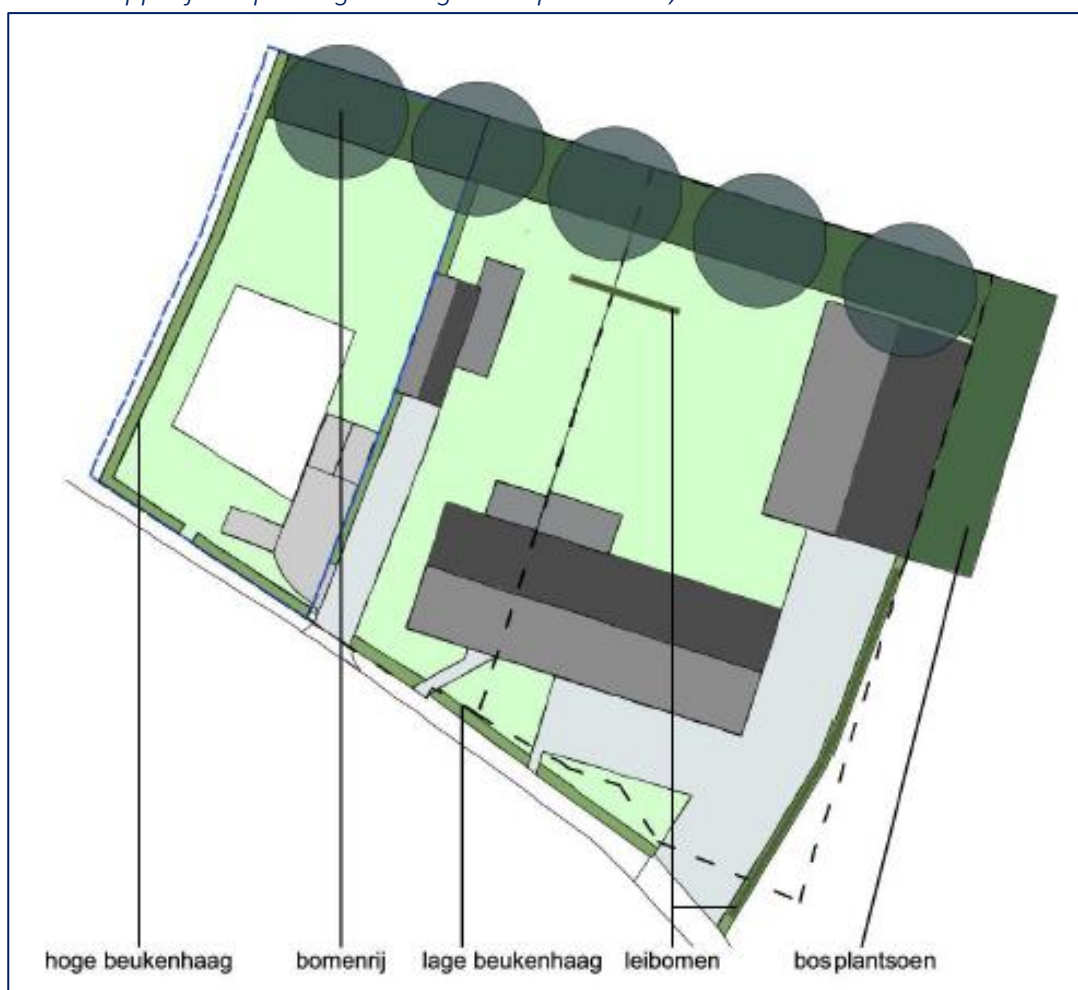
- ✓ materiaal- en kleurgebruik gevels: baksteen in de kleurnuances rood/donkerrood/lichtbruin
- ✓ materiaal- en kleurgebruik dak: gebakken pannen in de kleurnuances zwart/antraciet/blauw gesmoord in matte of geëngobeerde uitvoering
- ✓ materiaal- en kleurgebruik kozijnen en dakrand: hout in de kleurnuances wit/lichtgrijs

De beeldkwaliteitsregels aangaande kleur- en materiaalgebruik zijn beschreven in een afzonderlijke Beeldkwaliteitsparagraaf Woning Dorpstraat 37 en 39-41, Gassel (Van Kempen RO, 2023). Deze is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd.

2.3 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap

De woonboerderij en de nieuwe woning worden landschappelijk ingepast. Daartoe wordt een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Extra aandacht wordt daarbij geschonken aan de inpassing van de grotere schuur bij de woning Dorpsstraat 41, die nu nog nauwelijks ingepast in het landschap staat. Onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan is verder ook de te realiseren kwaliteitsverbetering van het landschap.

Landschappelijke inpassing woningen Dorpstraat 37, 39 en 41



Het landschappelijk inpassingsplan voor zowel de woonboerderij als het nieuwe perceel gaat uit van het als geheel groen omzomen van het initiatief. Door middel van erfbeplanting en hagen krijgt het een uniforme uitstraling.

Het geheel wordt door middel van een groene omzoming verzacht opgenomen in het landschap:

- ✓ aan de zuidoost- en westzijde wordt het perceel begrensd met een inheemse haag van beuken. Het zicht op de bebouwing en parkeren wordt hierdoor verzacht;
- ✓ aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door een lage haag met daarboven leibomen die het zicht op de bebouwing verzachten;
- ✓ aan noordzijde van het gebied wordt het perceel ingekaderd door een hakhout-singel van bosplantsoen met daarin een rij van bomen. Deze verzachten het zicht op de schuur en de gebouwen vanuit het landschap.

Bij het opstellen van het inpassingsplan is gekeken naar de eigenschappen, kwaliteiten en karakter van de locatie en het omliggende gebied. Uitgangspunt voor alle nieuwe maatregelen is de toepassing van inheems plantmateriaal.

Landschappelijke inpassing ingetekend op luchtfoto



In het landschappelijk inpassingsplan is een berekening opgenomen van de noodzakelijke investering in kwaliteitsverbetering van het landschap. Deels wordt hierin voorzien door de hiervoor beschreven landschappelijke inpassing. Deels ook zal hierin worden voorzien door een extra investering in het gemeentelijk landschapsfonds.

Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

2.4 Duurzame gebiedsontwikkeling

De nieuw te bouwen woning zal qua bouw en ook qua gebruik duurzaam worden uitgevoerd:

- ✓ er zal worden voldaan aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG);
- ✓ door het toepassen van hoge isolatiewaarden, wordt de warmtevraag beperkt en het comfort verhoogd;
- ✓ er zal gebruik gemaakt worden van een duurzame installatie (warmtepomp) voor verwarmen, ventileren en warm water, gericht op energiebesparing en een natuurlijk en gezond binnenklimaat. Door toepassing van een warmtepomp worden de woningen op milieuvriendelijke wijze verwarmd en van warm water voorzien;
- ✓ door het toepassen van zonnepanelen wordt voorzien in de elektrische energiebehoefte. De oriëntatie van de woning ten opzichte van de zon maakt toepassing van zonnepanelen goed mogelijk;
- ✓ er zal gewerkt worden met duurzame materialen, zoals baksteen (buitenmuur), keramische dakpannen en duurzaam hout. Bij voorkeur zal gewerkt worden met herbruikbare materialen.

In het kader van een duurzame ontwikkeling van natuur en biodiversiteit zijn ook maatregelen voorzien. In het gebied zijn thans weinig natuurwaarden aanwezig. Onderdeel van de planvorming is instandhouding en zo mogelijk verbetering van de natuurwaarden door:

- ✓ de nieuwe woning hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Het hemelwater dat op de extra verharding valt zal worden afgekoppeld en ter plaatse worden geïnfiltreerd met behulp van infiltratiekratten. De beide bestaande woningen in de woonboerderij zijn eerder al op deze wijze afgekoppeld. De wijze van infiltreren functioneert bij deze woningen naar behoren. Bij de nieuwe woning worden ook de mogelijkheden tot hergebruik van regenwater bekeken;
- ✓ bij de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap gebruik te maken van inheemse soorten en daarbij ook besdragende soorten toe te passen. Op daarvoor geschikte plekken worden nestkastjes geplaatst.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk richting aan de grote opgaven die de inrichting van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen, zoals:

- ✓ bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- ✓ waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- ✓ zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte

Met het oog op het planvoornemen zijn de volgende keuzes van belang:

- ✓ woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden: er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren
- ✓ landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen: het landschap van Nederland is deel van de identiteit. Om te kunnen blijven genieten van het mooie landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

Ten behoeve van het planvoornemen is bekeken in hoeverre bij de nieuwe woning sprake is van een voldoende milieukwaliteit en in hoeverre sprake is van externe veiligheidsrisico's. Hieruit is gebleken dat de nieuwe woning over een prettige, gezonde en veilige leefomgeving beschikt. Door de sloop van overtollige bebouwing in het verleden, herinrichting van het terrein en landschappelijke inpassing draagt het planvoornemen bij aan de kwaliteit van het landschap. Het planvoornemen past daarmee binnen de NOVI. In hoofdstuk 4 is dit nader toegelicht.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen van het Barro in werking getreden, waarvan de laatste op 1 juli 2016. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele concreet betrekking heeft op het plangebied.

Planvoornemen in relatie tot besluit

Door het ontbreken van nationale belangen binnen het plangebied, legt het Barro geen beperkingen op aan het planvoornemen.

3.1.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid, zoals vastgelegd in de NOVI en het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. In deze omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen van het beleid voor de fysieke leefomgeving vastgelegd en daarmee de basisopgave en de hoofdpogaven voor de toekomst geformuleerd. Waarbij de basisopgave betreft het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Waarbij de hoofdpogaven betrekking hebben op het werken aan de Brabantse energietransitie, het werken aan klimaat proof worden, het werken aan de slimme netwerkstad en het werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De Brabantse Omgevingsvisie sluit met de hoofdpogaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De provincie streeft ernaar, dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt. De kernwaarden voor het handelen van de provincie vallen onder de noemer 'verbinden in vertrouwen'. De kernwaarden gaan voor meerwaarde-creatie, technische en sociale innovatie, kwaliteit boven kwantiteit, steeds beter en proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Concrete aanwijzingen voor de locatie Dorpstraat 37 - 41 in Gassel bevat de Brabantse Omgevingsvisie niet. Deze zijn en worden vastgelegd in de provinciale omgevingsverordening.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Met visies, agenda's en plannen geeft de provincie haar ruimtelijk beleid voor Noord-Brabant vorm. Daarvoor gelden soms ook regels. Die staan in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De gemeente moet rekening houden met deze instructieregels bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Binnen het plangebied zijn navolgende instructieregels relevant voor het planvoornemen.

Cultuurhistorische waarden

Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied:

- a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;
- b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn voor het plangebied de volgende waarden aangeduid:

- ✓ Regio Maasvallei
- ✓ Cultuurhistorisch vlak Eiland van Gassel
- ✓ Archeologisch landschap Maasvallei
- ✓ Cultuurhistorisch landschap Beerse en Baardwijkse Overlaat

Het cultuurhistorisch belang dat met deze waarden samenhangt gaat het schaalniveau van het plangebied te boven. In paragraaf 4.2 Fysieke aspecten wordt hier onder 'Archeologie' en 'Cultuurhistorie' nader op ingegaan. Ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden worden in het bestemmingsplan voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de aanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied' overgenomen.

Gemengd landelijk gebied

Wonen in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Het planvoornemen betreft enerzijds de omzetting van agrarische bedrijfswoningen in burgerwoningen. Daarbij gaat het om de beide bestaande woningen in de woonboerderij. Deze woningen zijn reeds toegestaan en blijven toegestaan.

Anderzijds maakt het planvoornemen de bouw van een nieuwe burgerwoningen mogelijk. In het gemengd landelijk gebied is dit niet toegestaan. Derhalve gaat het planvoornemen ook uit van aanpassing van de begrenzing van het stedelijk gebied van de kern Gassel. De locatie voor de extra woning komt daarmee in stedelijk gebied te liggen.

Wijziging grenzen van werkingsgebieden

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de in de verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoen:

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;

- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

De realisering van de extra vrijstaande woning nr. 37 draagt bij aan een goede afronding van het dorpslint rond de Dorpstraat. Het betreffende perceelsgedeelte heeft nu nog een agrarische bestemming, maar is feitelijk te beperkt van omvang om agrarisch bedrijfsmatig te gebruiken. Door op dit perceelsgedeelte een woning te bouwen wordt het bebouwingslint aan de noordzijde van de Dorpstraat verlengd tot aan de woonboerderij. Het bebouwingslint gaat daarmee een meer gelijkwaardige tegenhanger vormen voor het bebouwingslint aan de zuidzijde van de Dorpstraat, dat al verder in oostwaartse richting doorloopt en beëindigd wordt door een woonboerderij. Aldus ontstaat een evenwichtiger dorpslint ter plaatse van de oostelijke entree tot Gassel. Gelet op de omzetting van de beide woningen in de woonboerderij naar burgerwoningen, wordt de begrenzing van het stedelijk gebied ook om de woonboerderij heen gelegd.

De wijziging van de begrenzing:

- ✓ is derhalve ingegeven om een doelmatiger gebruik van het betreffende perceelsgedeelte mogelijk te maken
- ✓ sluit aan bij het doel van het stedelijk gebied als begrenzing van het bestaand ruimtebeslag, doordat ter plaatse van de woonboerderij al sprake is van bestaand ruimtebeslag en het perceelsgedeelte voor de nieuwe woning daardoor al wordt omgeven door bestaand ruimtebeslag
- ✓ past binnen de uitgangspunten en basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, waarbij invulling gegeven wordt aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving

Door de provincie Noord-Brabant is het verzoek om aanpassing inmiddels akkoord bevonden. Daarbij heeft de provincie aangegeven dat kan worden overgegaan tot besluitvorming over het bestemmingsplan, zonder dat gewacht hoeft te worden op de aanpassing van de kaarten in de IOV. In navolgende alinea staat een korte beschrijving van de beoordeling.

Het bestemmingsplan maakt het omschakelen van een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) naar Wonen mogelijk. Tevens wordt een woning tussen de bestaande woning en het adres Dorpstraat 35 mogelijk gemaakt. Een grenswijziging van het stedelijk gebied is nodig omdat woningen niet zonder meer in het Landelijk gebied mogelijk gemaakt kunnen worden. De provincie verleent medewerking aan de wijziging, omdat deze ontwikkeling leidt tot een toename van de omgevingskwaliteit door het planologisch verwijderen van de intensieve veehouderij aan de rand van de kern én door een investering in kwaliteitsverbetering landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Gezien de beperkt omvang van het nog onbebouwde perceelsgedeelte en de ligging tussen het bestaande ruimtebeslag van de woning nr. 35 en de woonboerderij, draagt invulling met een extra woning beter bij aan een evenwichtige toedeling van functies dan continuering van het agrarisch gebruik. Doordat in combinatie met de extra woning ook de uitoefening van de agrarische bedrijfsactiviteiten niet langer mogelijk wordt gemaakt, draagt het planvoornemen ook bij aan een veiligere en gezondere woonomgeving. Zeker gelet op het feit dat bij het agrarisch bedrijf de uitoefening van een intensieve veehouderij mogelijk was, met negatieve effecten voor de leefomgeving binnen een deel van het stedelijk gebied van Gassel.

In hoofdstuk 4 zijn de aspecten die de aanwezigheid van een veilige, gezonde leefomgeving bepalen, nader beschreven. Uit dit hoofdstuk blijkt dat sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Het planvoornemen heeft een uitbreiding van het juridisch-planologische ruimtebeslag tot gevolg. De extra woning is deels gelegen buiten het agrarische bedrijfsperceel. Echter betreft dit een smalle strook grond gelegen tussen het agrarisch bedrijfsperceel en de woonpercelen binnen het stedelijk gebied van Gassel. Vanuit het buitengebied gezien, is daardoor geen uitbreiding van het ruimtebeslag waarneembaar. In vergelijking met de huidige planologische situatie is sprake van een afname van het potentiële ruimtebeslag. Het oprichten van agrarische bedrijfsbebouwing is niet langer mogelijk. Wel wordt de bouw van een extra burgerwoning met bijbehorende bouwwerken mogelijk gemaakt, maar de daarmee samenhangende bouw mogelijkheden zijn veel beperkter van omvang en minder zichtbaar vanuit het buitengebied. De voorgenomen landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering dragen er verder toe bij dat de planologische uitbreiding van het ruimtebeslag gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke/landschappelijke kwaliteit.

Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd (ondergrond, netwerklaag, bovenste laag).

In hoofdstuk 5 zijn de effecten op de diverse lagen beschreven. Uit dit hoofdstuk blijkt dat geen onaanvaardbaar negatieve effecten optreden.

Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Binnen het planvoornemen betreft de meerwaardecreatie de continuering van de bewoning van de beide bedrijfswoningen in de woonboerderij in combinatie met de bouw van een extra vrijstaande woning, waarbij een aanmerkelijke fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit is/wordt gerealiseerd door sloop, herinrichting en inpassing en wordt bijgedragen aan een betere afronding van het dorpslint aan de Dorpstraat.

Kwaliteitsverbetering landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan onder meer de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen.

Het plangebied is nu nog gelegen in Landelijk Gebied. Het planvoornemen moet dan ook tot kwaliteitsverbetering van het landschap leiden. Conform de beleidsregel “Maatwerk omgevingskwaliteit Noord Brabant” dient er een tegenprestatie plaats te vinden van 20% van de waardevermeerdering die het planvoornemen tot gevolg heeft. Deze 20 % moet ingezet worden voor verbetering van de omgevingskwaliteit.

Landschappelijke inpassing en landschaps-/natuurontwikkeling dragen ertoe bij dat in de directe omgeving de kwaliteit van het landschap verbetert. In het opgestelde landschappelijk inpassingsplan zijn de beoogde maatregelen beschreven en vastgelegd. In de regels bij het bestemmingsplan wordt geborgd dat de betreffende maatregelen ook conform het inpassingsplan uitgevoerd worden.

Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek

Het planvoornemen brengt ter plaatse ook een grenswijziging van de werkingsgebieden van het gemengd landelijk gebied en het stedelijk gebied. In het geval dat burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een verzoek tot wijziging van de grens van een werkingsgebied te doen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, maakt dit voornemen deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan. Het ontwerp besluit bevat de volgende gebiedsaanduidingen:

- ✓ gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen [naam gebiedscategorie];
- ✓ gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen [naam gebiedscategorie];
- ✓ gebiedsaanduiding - vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur, beheertype [landelijke code], indien van toepassing.

Een verzoek wordt na afloop van de terinzagelegging bedoeld in artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht, bij Gedeputeerde Staten ingediend en gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de in deze verordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen. Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van een verzoek. Een bestemmingsplan ten behoeve waarvan de gemeente een verzoek om wijziging van de begrenzing heeft gedaan, wordt vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing. In deze paragraaf is onder de kop ‘Wijziging grenzen van werkingsgebieden’ al inhoudelijk ingegaan op de argumenten voor wijziging van de grenzen van de werkingsgebieden. Daarbij is ook aangegeven dat de provincie akkoord is gegaan met wijziging van de begrenzing en het bestemmingsplan vastgesteld kan worden.

3.2.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ruimtelijke en infrastructurele besluiten vragen om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Dit moet met behulp van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld bedrijfslocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In casu is sprake van de bouw van één extra woning op een perceel van circa 975 m². Gelet op jurisprudentie rond de ladder voor duurzame verstedelijking is dan geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Eerder zijn woningbouwprojecten met acht en tien woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling gekwalificeerd. De ladder hoeft in dit geval niet doorlopen te worden.

3.4 Waterschapsbeleid

3.4.1 Beleidskader waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan

In het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. 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.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het waterbeheerplan 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.

3.4.2 Watertoets voor ruimtelijke plannen

De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit bij ruimtelijke plannen. De toets is verplicht voor ruimtelijke plannen waarin 'waterbelangen' spelen. Het ruimtelijk plan wordt daartoe voorzien van een waterparagraaf, waarin wordt uitgelegd hoe wordt omgegaan met water. Hierover brengt het waterschap een 'wateradvies' uit. De initiatiefnemer van het plan moet hier rekening mee houden en eventueel het planvoornemen daarop aanpassen.

Het waterschap Aa en Maas toetst de waterparagraaf op onderstaande punten.

1. Voorkomen van vervuiling *Bouw en renovatie belast het milieu.*

Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.

Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

Bij de bouw van de nieuwe woning met bijgebouwen en bij de inrichting van de onbebouwde ruimte worden maatregelen genomen om vervuiling te voorkomen. Afvalproducten worden op de daarvoor geëigende wijze verwerkt en afgevoerd.

2. *Wateroverlastvrij bestemmen*

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt gezocht naar een plek die hoog en droog genoeg is. Mocht dit niet mogelijk of wenselijk zijn, dan is compenseren noodzakelijk. Daarbij worden maatregelen genomen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

De ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats op een perceel dat is gelegen tussen bestaande woonpercelen. De bestaande woonpercelen zijn voldoende hoog en droog gelegen, van wateroverlast is hier tot op heden geen sprake geweest. Naar verwachting zal dit ook voor het nieuwe woonperceel niet het geval zijn.

3. *Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen*

Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO): de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de grondwaterstand niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet worden overschreden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden.

4. *Vuil water en hemelwater scheiden*

Vuil water hoort thuis in het riool. Schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem of watergang.

5. *Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer*

Bij de afvoer van schoon hemelwater moeten de stappen hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer gehanteerd worden. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen.

Het verzamelde regenwater dient voor de spoeling van de toiletten, voor de tuin of voor wasmachines. Bij kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Dit kan bijvoorbeeld via de natuurlijke weg bij heel grof zand en een lage grondwaterstand, via kiezels of een infiltratiesysteem. Als dit geen optie is, valt de keuze op buffering van het water in een waterberging, om overstroming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

Bij de bouw van de nieuwe woning wordt het principe van HNO gehanteerd. Het extra oppervlak aan verharding ten gevolge van de bebouwing en erfverharding van de nieuwe woning wordt binnen het plangebied gecompenseerd. Het hemelwater zal gescheiden worden opgevangen, geborgen en geïnfiltreerd. Daartoe wordt binnen het perceel een bergings- en infiltratievoorziening van voldoende omvang aangelegd (in de vorm van infiltratiekratten). Per saldo zal de afvoer vanaf het bouwperceel daardoor niet toenemen. Het vuil water zal worden afgevoerd via het bestaande rioolstelsel.

6. *Waterschapsbelangen*

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen, zoals:

- *ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones;*
- *aanwezigheid en ligging watersysteem.*

Voor het plangebied gelden geen specifieke waterschapsbelangen.

7. *Meervoudig ruimtegebruik*

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd. Een wadi kan bovengronds ook worden ingericht en beheerd als speelterrein voor kinderen.

8. *Water als kans*

Water kan meerwaarde geven aan een plan, gebruikmakend van de belevingswaarde van water.

Meervoudige ruimtegebruiksmogelijkheden zijn gelet op de beperkte omvang van het planvoornemen binnen het plangebied nauwelijks of niet aanwezig. Ook ontbreekt de ruimte om water in te zetten om de belevingswaarde te vergroten.

3.4.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het beleid, zoals het waterschap dat hanteert in het kader van de watertoets.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Grave 2025

De Structuurvisie 2025 legt op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid vast voor het grondgebied van de voormalige gemeente Grave. De structuurvisie is strategisch op de lange termijn gericht, flexibel met ruimte om in te spelen op toekomstige nieuwe ontwikkelingen en een werkdocument om direct mee aan de slag te gaan.

Met betrekking tot de verdere ontwikkeling van het buitengebied in de omgeving van het plangebied is het beleid gericht op behoud en versterking van de kleinschalige landschapsstructuur van het rivierduingebied. Daarnaast is in de structuurvisie in de directe omgeving ook het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle dijkpatroon voorzien.

Om de kwaliteit en het karakter van het landschap te behouden worden in het buitengebied geen grootschalige ontwikkelingen voorzien van andere dan agrarische functies. Wel zijn er mogelijkheden voor projecten die zorgen voor een aantoonbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie (kwaliteitsverbetering van het landelijke gebied). Het door de gemeente vastgestelde beleid voor bebouwingsconcentraties is leidend voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor andere ontwikkelingen.

Met het planvoornemen is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling in het agrarisch buitengebied. De woonboerderij is ter plaats reeds aanwezig. Het planvoornemen is er enkel op gericht de woningen niet langer als agrarische bedrijfswoningen maar als burgerwoningen te betitelen. De extra vrijstaande woning wordt gebouwd op een perceelsgedeelte, dat is gelegen tussen het bestaand stedelijk gebied en het woonperceel met de woonboerderij en dat daardoor nauwelijks als onderdeel van het buitengebied herkenbaar is.

3.5.2 Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2022

Op grond van artikel 3.9 Interim Omgevingsverordening Brabant van de provincie Noord-Brabant kunnen ontwikkelingen in het buitengebied alleen plaatsvinden indien deze gepaard gaan met een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied. Dit kan in de vorm van verbetering van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatiemogelijkheden. In de toelichting op een bestemmingsplan dient de gemeente aan te geven op welke wijze de beoogde landschapsverbetering is verzekerd. De kwaliteitsverbetering kan zijn:

- a. het slopen van bebouwing;
- b. het wegnemen van verharding;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de Verordening Ruimte;
- e. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Om lokaal invulling te geven aan deze provinciale beleidsregel is in 2022 de Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk vastgesteld. Om te voorkomen dat voor elke ruimtelijke ontwikkeling, hoe gering ook, een kwaliteitsverbetering noodzakelijk is zijn 3 categorieën vastgesteld voor de vereiste kwaliteitsverbetering in relatie tot de impact van de ruimtelijke ontwikkeling. Voor ontwikkelingen behorende tot categorie 1 (geen of verwaarloosbare impact) wordt geen landschappelijke inpassing of tegenprestatie verlangd, voor ontwikkelingen behorende tot categorie 2 (beperkt impact) uitsluitend een goede landschappelijke inpassing en voor ontwikkelingen behorende tot categorie 3 (aanzienlijke impact) wordt een berekende kwaliteitsverbetering verlangd ter grootte van 20% van de vastgestelde grondwaardevermeerdering.

Het planvoornemen betreft een ontwikkeling uit categorie 3. Kwaliteitsverbetering van het landschap is noodzakelijk. In paragraaf 2.3 is reeds nader ingegaan op de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap en het daartoe opgestelde landschappelijk inpassingsplan.

3.5.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Grave 2025 en de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2022.

4 UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Het planvoornemen betreft het omzetten van twee bedrijfswoningen in twee burgerwoningen en het bouwen van een nieuwe woning op een tot op heden onbebouwd woonperceel. De beide bedrijfswoningen zijn reeds aanwezig, inclusief de bijbehorende tuinen en erven. In het verleden zijn hier agrarische bedrijfsactiviteiten uitgeoefend. De bijbehorende agrarische bedrijfsbebouwing is eerder al gesloopt. Vanwege de toepassing van asbestverdachte materialen (zoals golfplaten en mogelijk puinhoudende erfverharding) kan er sprake zijn van een verdachtheid op aanwezigheid van onder andere asbest in de bodem of in de verharding.

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit ter plaatse is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij is tevens nagegaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem ter plaatse van de druppelzone. In het 'Verkennend bodemonderzoek Dorpstraat 37-41 te Gassel' (bodem-inzicht, 2023) worden de volgende conclusies getrokken:

- ✓ Tijdens het verrichte veldwerk zijn bijmengingen aangetroffen van baksteen in de bovengrond. De aangetroffen bijmenging van baksteen wordt als bodemvreemd beschouwd, maar heeft niet geleid tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. De bijmenging van baksteen is in het veld beoordeeld en wordt niet als asbestverdacht beschouwd.
- ✓ In mengmonster BG1, samengesteld uit licht baksteenhoudende bovengrond, zijn gehalten aan PCB, zink en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmenging van baksteen en het gebruik door de jaren heen als agrarisch erf. De aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.
- ✓ In mengmonster BG2, samengesteld uit licht baksteenhoudende bovengrond, zijn geen gehalten aan onderzochte parameters uit het standaardpakket gemeten boven de achtergrondwaarden.
- ✓ In mengmonster BG3, samengesteld uit visueel schone bovengrond, zijn gehalten aan zink en lood gemeten boven de achtergrondwaarden. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan het gebruik door de jaren heen als agrarisch erf. De aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

- ✓ In mengmonster BG4, samengesteld uit visueel schone top laag ter plaatse van de druppelzone naast de garage, is geen gehalten aan PCB gemeten boven de achtergrondwaarde.
- ✓ In mengmonster OG1, samengesteld uit visueel schone ondergrond, zijn geen gehalten aan onderzochte parameters uit het standaardpakket gemeten boven de achtergrondwaarden.
- ✓ In het grondwater ter plaatse van peilbuis 13 zijn gehalten aan zink, cadmium, barium en naftaleen gemeten boven de streefwaarden. De gehalten aan zware metalen kunnen als natuurlijk verhoogd worden beschouwd. Het gehalte aan naftaleen wordt als verhoogd boven de streefwaarde beschouwd door BoToVa, als gevolg van een verhoogde rapportagegrens. Van een daadwerkelijk verhoogd gehalte aan naftaleen is zeer waarschijnlijk geen sprake. De aangetoonde verhoogde concentraties aan zware metalen en naftaleen vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.
- ✓ Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.
- ✓ In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 is geen concentratie asbest aangetroffen. De top laag ter plaatse van de druppelzone van de garage is niet ernstig verontreinigd geraakt door verwerking en afspoeling van asbestvezels. De aanwezigheid van respirabele vezels in de top laag wordt verwaarloosbaar geacht op basis van de getelde vezels kleiner dan 0,5 mm.
- ✓ Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en bouw van een woning.
- ✓ De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Her verkennend bodemonderzoek is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

4.1.2 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een nieuw geluidsgevoelig object binnen de onderzoekszone van een geluidsbron of een verandering aan een bestaande geluidsbron, waarbij binnen de geluidszone daarvan een geluidsgevoelig object aanwezig is, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang de zone van de betreffende weg heeft. Indien nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een dergelijke zone worden gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wgh c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan.

Indien een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie niet is gelegen binnen de zone van een zoneplichtige weg, moet in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), toch aangetoond worden dat sprake is van een qua geluid goed woon- en leefklimaat.

De Dorpstraat is onderdeel van de 30 km-zone van de kern Gassel. De Dorpstraat heeft daardoor ter hoogte van het plangebied geen onderzoekszone voor wegverkeerslawaaï. Akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh kan daardoor achterwege blijven. Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat, in relatie tot de functie van de Dorpstraat.

De Dorpstraat fungeert enkel als ondergeschikte ontsluitingsweg voor de kern Gassel. Via de Ten Holtweg staat de Dorpstraat in verbinding met de N321/Maasveld. Dorpstraat en Ten Holtweg zijn beiden smalle wegen met één rijstrook in de 60 km-zone in het buitengebied. De verkeersintensiteiten van beide wegen zijn zeer beperkt en zullen een goed woon- en leefklimaat bij de aanliggende woningen niet in de weg staan.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Als een project in betekenende mate bijdraagt aan luchtvervuiling, dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als het planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of NO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is sprake van een locatie waarop één extra woning wordt toegevoegd. Gelet op het gestelde in de Regeling NIBM zal deze zeker niet in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit omgeving

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Voor een aantal stoffen in de lucht gelden luchtkwaliteitsnormen op leefniveau (de buitenlucht). Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Ze zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (titel 5.2 en bijlage 2). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De geldende luchtkwaliteit nabij het plangebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de fijnstofconcentratie van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van stikstofdioxide van 40 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$).

Uit de gegevens van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten is navolgende informatie af te leiden:

- ✓ de jaargemiddelde fijnstofconcentratie in 2025 (gegevens 2021) ligt beneden de 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (ca. 15,9). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- ✓ de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide in 2025 (gegevens 2021) ligt tussen de 10 en 15 $\mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$ (ca. 10,6). Deze blijft daarmee onder de norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Daarmee kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een voldoende tot goede luchtkwaliteit.

4.1.4 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals een woning) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen. Onderzocht dient te worden wat de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) op het plangebied is. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor nieuw te bouwen woning.

Voor de omzetting van de bedrijfswoningen in de woonboerderij naar burgerwoningen is van belang dat het gaat om bestaande woningen. Voor bestaande woningen is een toetsing aan het aspect geur niet relevant.

Voor de extra vrijstaande woning is de “Geurverordening Grave 2013” mede bepalend. Op basis van de Geurgebiedsvisie, behorende bij de Geurverordening Grave 2013 geldt dat de nieuwe bedrijfswoning zal komen te liggen in een gebied, waarvoor een achtergrondbelasting van 7 Ou/m³ geldt. De leefkwaliteit in dit gebied is als redelijk goed aangewezen. Hiermee zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

In de omgeving van de Dorpstraat zijn op korte afstand van het plangebied geen veehouderijen aanwezig. De dichtstbij gelegen veehouderijen zijn op 200 m of meer van het plangebied gelegen, in het buitengebied van de gemeente Land van Cuijk. Verder zijn tussen het plangebied en de dichtstbij gelegen veehouderij reeds diverse bestaande woningen aanwezig. Om qua geur een goed woon- en leefklimaat bij deze woningen te garanderen gelden voor deze veehouderij al beperkingen, waardoor ook voor de nieuwe woning aan de Dorpstraat sprake zal zijn van een vergelijkbaar goed woon- en leefklimaat.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” zijn na te streven richtafstanden opgenomen tussen bedrijven/inrichtingen en burgerwoningen.

Het plangebied is gelegen nabij de rand van de kern Gassel. Bedrijven zijn hier slechts beperkt aanwezig. In navolgende tabel zijn de richtafstanden weergegeven voor de aanwezige bedrijven, alsmede de daadwerkelijke afstanden tot het plangebied.

Locatie	Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Minimaal aanwezige daadwerkelijke afstand
Dorpstraat 42a: interieurbouw	2	30 m	60 m
Schuttersweg 10a: leegstaand, bedrijven cat. 1	1	10 m	125 m
Dorpstraat 44-46: intensieve veehouderij (varkenshouderij)	4.1	200 m	200 m

Uit de tabel mag geconcludeerd worden dat bij de nieuwe woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Aan de richtafstanden wordt in alle gevallen voldaan.

4.1.6 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen/buisleidingen/transportroutes en Regeling Basisnet

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10^{-6} . PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

De volgende aspecten spelen een rol ten aanzien van externe veiligheid bij ruimtelijke projecten:

- ✓ inrichtingen;
- ✓ vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- ✓ transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en/of spoor.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het PR en het GR. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) relevant. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is het verplicht transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in een bestemmingsplan.

In het Bevt en de Regeling Basisnet zijn de normen voor het transport van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Tot slot is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie.

Risicokaart

Op de Risicokaart Noord-Brabant zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen of transportassen. De risicocontouren van op grotere afstand gelegen inrichtingen en transportassen reiken niet tot over het plangebied. De locatie is ook op ruime afstand van het PR-plafond water, samenhangend met het Basisnet voor de Maas, gelegen. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid.

4.1.7 Mer(boordelings)plicht

Besluit milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De specifieke activiteiten, die plaatsvinden binnen het plangebied, zijn niet opgenomen op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in de paragrafen Milieuaspecten en Fysieke aspecten, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

4.1.8 Conclusie

Vanuit het aspect milieu bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Ook behoeven geen randvoorwaarden bij het planvoornemen in acht te worden genomen.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Waterhuishouding

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen betreft, behalve de herbestemming van de bestaande woonboerderij, de bouw van een nieuwe woning binnen het plangebied. Ten gevolge van de herbestemming van de boerderij blijft het verhard oppervlak ongewijzigd. De bouw van een extra woning heeft wel gevolgen voor het verhard oppervlak. Gezien echter het feit dat:

- ✓ met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak slechts beperkt zal toenemen (minder dan 500 m²);
- ✓ wordt voorzien in infiltratievoorzieningen waardoor het hemelwater niet of slechts vertraagd wordt afgevoerd;
- ✓ bij de bouw van de woning geen uitlogende materialen worden gebruikt;
- ✓ het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen,

is de verwachting dat de watertoets geen belemmeringen voor het plan zal opleveren. Voor het planvoornemen is de Digitale Watertoets doorlopen. De resultaten van deze check zijn als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

Waterparagraaf

Huidige situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als woonperceel bij de woonboerderij. De gronden, waarop de extra woning is geprojecteerd, zijn begroeid met gras.

Grootte plangebied: ca. 2.775 m²

Onverhard oppervlak: ca. 1.375 m²

Verhard oppervlak: ca. 1.400 m²

Hemelwater

Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak van de woonboerderij infiltreert ter plekke door middel van infiltratiekratten in de bodem.

Afvalwater

Het afvalwater wordt in de huidige situatie afgevoerd naar de riolering onder de Dorpstraat.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterbergingsopgave/Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is binnen het plangebied naast de woonboerderij sprake van de aanwezigheid van één extra woning met bijgebouwen en erfverharding. Het verhard oppervlak zal hierdoor toenemen.

Grootte plangebied: ca. 2.775 m²

Onverhard oppervlak: ca. 1.025 m²

Verhard oppervlak: ca. 1.750 m²

De toename van het verhard oppervlak bedraagt daarmee ca. 350 m².

Hemelwater

Het afstromend hemelwater van het extra verhard oppervlak zal door middel van ondergrondse infiltratievoorzieningen op het eigen perceel worden geïnfiltreerd. Daartoe zal een voorziening met een bergingscapaciteit van 60 mm per m² verhard en bebouwd oppervlak worden aangelegd. Bij een oppervlak van 350 m² betekent dit een voorziening met een capaciteit van 21 m³. De voorziening zal bestaan uit ondergrondse infiltratiekratten/een ondergrondse infiltratie unit. Het hemelwater afkomstig van de daken van de extra bebouwing en de erfverharding zal naar deze ondergrondse voorziening worden geleid om te voorkomen dat hemelwater afstroomt naar openbaar gebied of aangrenzende percelen. De verwerking van het hemelwater bij de woonboerderij blijft ongewijzigd.

Afvalwater

Het afvalwater van de extra woning wordt geloosd op de onder de Dorpstraat aanwezige riolering. De capaciteit van deze riolering is voldoende groot om het afvalwater van één extra woning te verwerken. Het afvalwater van de woonboerderij blijft ongewijzigd op genoemde riolering afgevoerd worden.

Grondwater

Het planvoornemen heeft geen invloed op de grondwaterstand en de maaiveldhoogte.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bouwmaterialen

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt bij de bouw van de extra woning afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink en koper) in daken, gevels, verhardingen en regenwatervoorzieningen zoals goten en leidingen.

Bouwpeil

Het bouwpeil van de nieuwe woning zal op ten minste 0,30 m boven de zijkant van de weg (Dorpstraat) worden gelegd.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Archeologische waarden

Het archeologiebeleid van de voormalige gemeente Grave is vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2018. Voor het plangebied van belang zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de aanduidingen 'archeologie categorie 3' (gebieden van hoge archeologische waarde) en 'archeologie categorie 4' (gebieden met een hoge verwachtingswaarde). Hierbinnen mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht en werken en werkzaamheden worden uitgevoerd indien:

- ✓ de verstoringsdiepte niet meer dan 0,5 m bedraagt;
- ✓ het verstoringsoppervlak niet meer bedraagt dan 100 m² bij categorie 3 en 250 m² bij categorie 4.

Indien genoemde diepte en oppervlak worden overschreden, dan is vooraf het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het planvoornemen heeft enkel verstorende ingrepen tot gevolg ter plaatse van de te bouwen extra woning. Deze is gelegen binnen de aanduiding 'archeologie categorie 4'. Het verstoringsoppervlak met een verstoringsdiepte van meer dan 0,5 m voor de bouw van de woning met bijbehorende bijgebouwen en infiltratievoorzieningen zal niet meer dan 250 m² bedragen. Voor de aanleg van erfverhardingen (inrit, terras) wordt de verstoringsdiepte van 0,5 m niet gehaald. Derhalve is het niet nodig voor het planvoornemen archeologisch onderzoek uit te voeren.

De vigerende dubbelbestemming en aanduidingen aangaande archeologie worden in dit bestemmingsplan wel weer opnieuw opgenomen. Mocht bij de verdere uitwerking van het planvoornemen blijken, dat toch een grotere mate van verstoring optreedt dan aangenomen, dan zal ten behoeve van de vergunningverlening daarvoor alsnog archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

4.2.3 Cultuurhistorie

Kader

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft de provincie haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. De CHW geeft verder de meest recente erfgoedinformatie van het rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten.

Cultuurhistorische waarden

Het plangebied is onderdeel van regio 'Maasvallei', het cultuurhistorische landschap 'Beerse en Baardwijkse Overlaat' en het cultuurhistorische vlak 'Eiland van Gassel'. 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. Bijzondere cultuurhistorische waarde heeft het Maasheggengebied.

Het beleid van de provincie aangaande de Maasvallei is gericht op:

- ✓ behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
- ✓ de cultuurhistorische waarden van de Maasvallei in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.

Het planvoornemen doet hieraan geen afbreuk.

Het gebied van de Beerse Overlaat weerspiegelt 700 jaar waterstaatgeschiedenis. Het systeem van de Beerse Maas was het meest uitgebreide overlaatstelsel van ons land. De inrichting en het gebruik van het gebied waren geheel op deze functie afgestemd. De vele landschapselementen vertellen het verhaal van deze bijzondere vorm van waterbeheer. De strategie voor dit gebied is gericht op het behouden van het open landschap, het behouden en beleefbaar maken van eendenkooien, dijken, waterlopen, wielen, en terpen, en het afstemmen van natuurontwikkeling, waterberging en stedelijke uitbreiding op de cultuurhistorische identiteit van de Beerse Overlaat. Het planvoornemen doet hieraan geen afbreuk. Met de extra woning wordt een opening in een dorpslint ingevuld. De openheid van het omringende landschap wordt daardoor niet noemenswaard aangetast. De openheid ter plaatse van het plangebied neemt door het planvoornemen wel af. Echter door de woning zo ver mogelijk op te schuiven richting de woning op nr. 35 kan voldoende recht gedaan worden aan de van belang zijnde openheid tussen de lintbebouwing met burgerwoningen en de boerderij.

Het oude cultuurland van het Eiland van Gassel werd met een omringdijk beschermd tegen het water van de Maas en de Beerse Maas. Het gebied is qua inrichting en landschapsbeeld goed bewaard gebleven. Het contrast tussen het besloten kleinschalige landschap van het 'eiland' en het open uitgestrekte landschap van de Beerse Overlaat is nog goed te zien. De strategie voor dit gebied is gericht op planologische bescherming van de aanwezige waarden en kenmerken. Deze worden bepaald door de dijken, de wielen, de akkercomplexen, het hakhout, de onverharde wegen, de terpen met bebouwing en de verhoogd aangelegde wegen. Het planvoornemen is niet van invloed op deze waarden en kenmerken.

De in de omgeving van het plangebied verder aanwezige cultuurhistorische waarden beperken zich tot de historische geografie. Aan het tracé van de Dorpstraat is daarbinnen een redelijk hoge waarde toegekend. Het planvoornemen laat het tracé van deze straat ongemoeid. De cultuurhistorische waarden zijn niet in het geding.

Op de Cultuurhistorische beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente Grave is de omgeving van het plangebied aangeduid als:

- ✓ oude kampontginning: uitgangspunt is de bestaande besloten structuren behouden en waar mogelijk versterken. De (verdwenen) beslotenheid van het landschap kan worden versterkt door middel van lijnvormige groenstructuren. Minder gewenst zijn ontwikkelingen die leiden tot een meer open landschap.
- ✓ cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang
- ✓ cultuurhistorische vlakken: behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken en die voorzien in bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken

Daarnaast is (het tracé van) de omringdijk tussen het Eiland van Gassel en de Beerse en Baardwijkse Overlaat als belangrijk cultuurhistorisch gegeven aangeduid. Het tracé hiervan loopt direct ten oosten van het plangebied.

Het planvoornemen past binnen de nagestreefde beslotenheid van het landschap. Behalve de extra woning, draagt met name de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering daaraan bij, zonder daarbij het zicht op het omliggende landschap geheel weg te nemen. Het tracé van de omringdijk wordt door het planvoornemen ongemoeid gelaten.

4.2.4 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Het planvoornemen heeft voor het grootste gedeelte van het plangebied geen veranderingen in de fysieke situatie tot gevolg. Rond de woonboerderij blijft de situatie qua bebouwing en beplanting ongewijzigd. Dit is niet het geval voor het gedeelte van het plangebied, waar de bouw van de extra woning gaat plaatsvinden. In de huidige situatie is dit perceelsgedeelte geheel ingericht als grasveld (trapveld). Dit grasveld wordt regelmatig gemaaid. Het perceelsgedeelte is bovendien aan drie zijden omgeven door woonpercelen/de straat. Gelet hierop mag aangenomen worden dat hier geen te beschermen soorten aanwezig zullen zijn. Uiteraard wordt tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden voor de bouw van de woning het bepaalde in de Wnb met betrekking tot de algemene zorgplicht in acht genomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied of de directe omgeving daarvan maakt geen deel uit van het NNN of Natura 2000-gebieden. De begroeiing langs de zijtak van de Dorpstraat is wel onderdeel van het NNN, maar ligt op circa 100 m of meer van het plangebied. Binnen een straal van 10 km van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Omdat het planvoornemen daarnaast ook niet voorziet in het opstarten van activiteiten, die een grotere impact kunnen hebben op natuurgebieden in de wijdere omgeving (aan de rand van een bestaand woongebied wordt tussen bestaande woningen één extra woning toegevoegd, in combinatie met de beëindiging van de mogelijkheid tot het uitoefenen van agrarische bedrijfsactiviteiten), mag aangenomen worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming.

4.2.5 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de woningen in de woonboerderij blijft ongewijzigd. De extra woning wordt ontsloten via de Dorpstraat. Op basis van CROW-publicatie "Toekomstbestendig parkeren" bedraagt de verkeersgeneratie van 1 extra burgerwoning circa 8 motorvoertuigbewegingen/weekdagemaal. De capaciteit van de Dorpstraat is voldoende groot om deze beperkte hoeveelheid extra verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

Duurzaam ontwikkelen

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Land van Cuijk heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

[illegible]

Met het planvoornemen wordt nauw aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. Er is geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag. Met de bouw van de extra woning wordt feitelijk een gat in het dorpslint langs de Dorpstraat ingevuld. Vanuit het omliggende buitengebied zal dit nauwelijks of niet waarneembaar zijn.

Daarnaast zal bij de bouw van de nieuwe woning en de herinrichting van het perceel zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van duurzame en her te gebruiken materialen en technieken. In paragraaf 2.4 is hier nader op ingegaan.

4.2.2 Conclusie

Vanuit de fysieke aspecten bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Door de uitvoering van de voorgestelde maatregelen voor de afkoppeling van het hemelwater en de inachtneming van de zorgplicht met betrekking tot flora en fauna heeft het planvoornemen geen negatieve effecten op de fysieke aspecten.

4.3 Economische aspecten

4.3.1 Kostenverhaal

In het geval van een aangewezen bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro, waarvan met de voorziene bouw van een woning sprake is, dient een exploitatieplan opgesteld te worden. Hiervan kan worden afgezien indien kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dat laatste is bij de bouw van de woning aan de Dorpstraat aan de orde. Tussen de betrokken initiatiefnemer en de gemeente Land van Cuijk wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer het kostenverhaal is geregeld. Daarnaast zijn aan de herziening van het bestemmingsplan ook legeskosten verbonden conform de legesverordening Grave 2022.

De kosten van de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor de gemeente Land van Cuijk zijn aan het planvoornemen verder geen kosten verbonden.

4.3.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van de overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

4.3.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd. Het planvoornemen leidt niet tot extra kosten voor de gemeente Land van Cuijk.

5 JURIDISCHE VERANTWOORDING

5.1 Flexibiliteit bij realisering woning

Voor de te realiseren extra woning is nog geen concreet bouwplan beschikbaar. In dit bestemmingsplan worden de kaders vastgelegd, waaraan het ontwerp voor de woning moet voldoen. Concreet moet de woning voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- ✓ de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning is gelegen op minimaal 8 m van de straat
- ✓ de westelijke zijgevel van de nieuwe woning is op ten minste 3 m uit de zijdelinge perceelsgrens gelegen
- ✓ qua bouwstijl en massa dient de nieuwe woning verder passend te zijn in het straatbeeld ter plaatse aan de Dorpstraat

Binnen deze uitgangspunten is nog de nodige flexibiliteit aanwezig voor de daadwerkelijke uitwerking van een ontwerp voor de woning.

5.2 Algemene opzet planregels

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Dorpstraat in oostelijke richting



5.3 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch' en 'Wonen';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
- ✓ de gebiedsaanduidingen 'overige zone – archeologie 3', 'overige zone – archeologie 4',
- ✓ de aanduiding 'bouwvlak';
- ✓ de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting Dorpstraat 37', 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'specifieke bouwaanduiding – groter bijgebouw';
- ✓ de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen de extra woning opgericht mag worden, alsmede de ligging van de bestaande woonboerderij. Daarbuiten mogen bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, mits gelegen binnen de aanduiding 'bijgebouwen'.

5.4 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- ✓ inleidende regels, met de gebruikte 'begrippen' en 'wijze van meten';
- ✓ bestemmingsregels, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen bestemmingen en dubbelbestemming;
- ✓ algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene nadere eisen;
- ✓ overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

5.5 Handhaafbaarheid

In onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen van een bestemmingsregeling voorzien, die is afgestemd op de geldende bestemmingsregelingen. Bij het opstellen van die regelingen is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, is de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

6 PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

6.1.1 Provincie Noord-Brabant

In dit kader is het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant door invulling van het e-formulier. De provincie heeft op het plan gereageerd bij brief van 10 juli 2023. Daarin worden twee kleine opmerkingen gemaakt:

- bij de berekening van de bestemmingswinst zijn lagere bestemmingswaarden gebruikt dan gebruikelijk binnen de provincie;
- enkele onderdelen, die vallen onder de erfinrichting, zijn meegeteld als kwaliteitsverbetering van het landschap. Erfinrichting is daar echter van uitgesloten.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie zijn het landschappelijk inpassingsplan en de daarin opgenomen berekening aangepast.

6.1.2 Waterschap Aa en Maas

Het planvoornemen wordt in het kader van de watertoets ook ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas aangeboden. Uit de digitale watertoets blijkt dat voor het planvoornemen de normale procedure moet worden gevolgd.

6.2 Omgevingsdialoog

Door de initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden. Daarbij zijn zij op de hoogte gebracht van het planvoornemen en is hen gevraagd in hoeverre zij daarmee in kunnen stemmen. Vanuit de omgevingsdialoog zijn geen kanttekeningen bij de plannen geplaatst en zijn geen bezwaren tegen het planvoornemen naar voren gekomen.

Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

6.3 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- ✓ publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

- ✓ vaststelling door de Raad
- ✓ mogelijkheid reactieve aanwijzing
- ✓ publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

- na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6.4 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken (7 oktober tot en met 17 november 2023) ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld. Gedurende deze periode is een opmerking van het waterschap Aa en Maas met verzoek tot een ambtshalve wijziging binnengekomen:

Er zijn binnen het plangebied geen ruimtelijke waterschap belangen van toepassing. Ook is er geen sprake van een toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 vierkante meter, waardoor er geen hemelwaterberging voorziening verplicht is vanuit de regelgeving van het waterschap. Echter, is in de toelichting in hoofdstuk 3.4 het waterschapsbeleid beschreven, maar deze is niet volledig.

Het waterschap verzoekt om d.m.v. een ambtshalve wijziging dit hoofdstuk compleet te beschrijven. Verder zijn er geen opmerkingen op het planvoornemen. De gevraagde ambtshalve wijziging is in het bestemmingsplan opgenomen.