



**Toelichting bestemmingsplan
Schoolstraatje ong. Velp
(NL.IMRO.1982.BPVeSchoolstraatje-VA01)**



ADVISEURS
IN BOUWEN,
MILIEU &
VEILIGHEID



Toelichting bestemmingsplan Schoolstraatje ong. Velp

betreffende de locatie

Schoolstraatje ong. Velp
Gemeente Land van Cuijk

documentkenmerk

2107/119/FB-00

versie

Vastgesteld

vestiging, datum

Nuenen, 31 juli 2024

opgesteld door:

ing. F.C.A. van den Borne
Projectleider ruimtelijke ordening

gecontroleerd door:

ing. J.A. Welmers
Projectleider ruimtelijke ordening

Op dit rapport is een disclaimer van toepassing; zie <https://www.tritium.nl/disclaimer/29-04-2021/>

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088 44 02 900

E. info@tritium.nl

I. www.tritium.nl

KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Breda >> Nuenen >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2. Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Beoogde situatie	8
Hoofdstuk 3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4. Omgevingsaspecten	16
4.1 Water	16
4.2 Cultuurhistorie en archeologie	19
4.3 Bodem	21
4.4 Kabels en leidingen	22
4.5 Flora en Fauna	22
4.6 Stikstofdepositie	23
4.7 Bedrijven en milieuzonering	23
4.8 Geur en veehouderij	24
4.9 Luchtkwaliteit	27
4.10 Geluid	28
4.11 Externe veiligheid	29
4.12 Milieueffectrapportage	31
Hoofdstuk 5. Juridische planaspecten	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Toelichting op de verbeelding	33
5.3 Toelichting op de planregels	34
5.4 Beschrijving bestemmingen	35
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	36
6.1 Economische uitvoerbaarheid	36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

Overzicht bijlagen	38
1. Landschappelijk inpassingsplan	38
2. Bewijslast ruimte-voor-ruimtekavel	38
3. Archeologische onderzoeken	38
4. Verkennend bodemonderzoek	38
5. Quicksan & aanvullende memo's flora en fauna	38
6. Berekening stikstofdepositie	38

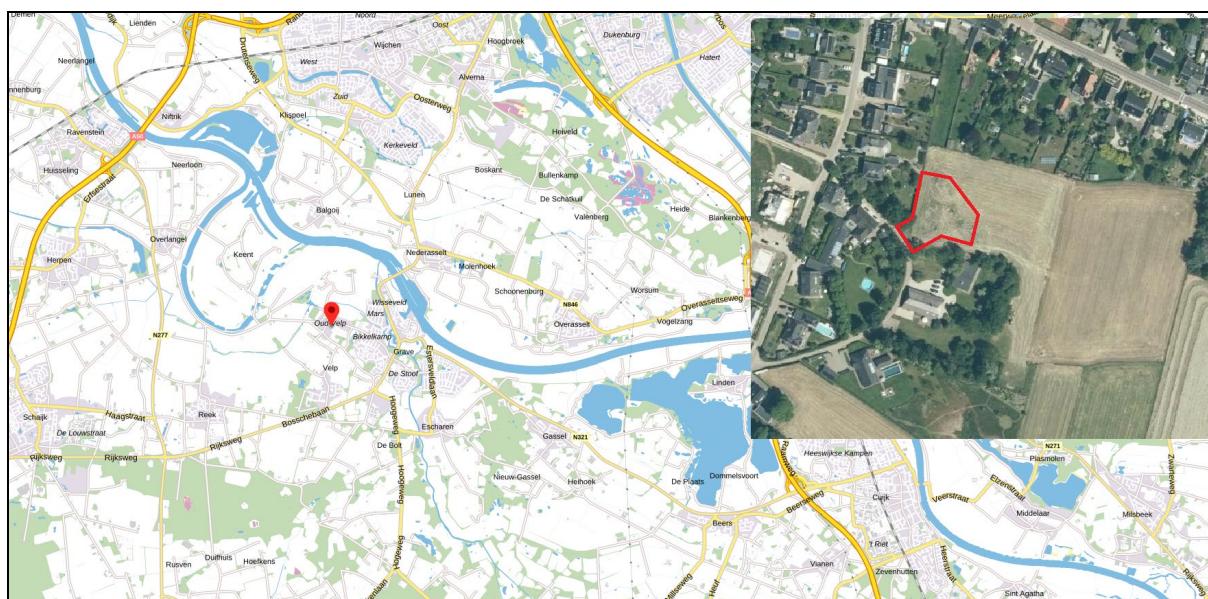
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan het Schoolstraatje ongenummerd te Velp een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Deze ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen aan het Schoolstraatje ong. te Velp, gemeente Land van Cuijk. De gronden zijn kadastraal bekend als 'gemeente Grave, sectie H, perceelnummer 1624 (gedeeltelijk en 1893 (geheel)' met een totale oppervlakte van circa 1.745 m². Topografisch gezien is het plangebied gelegen in het buurtschap Oud-Velp, ten westen van de kern van Grave en ten noorden van de kern van Velp.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (plangebied ter plaatse van rode druppel en rood omlijnd, indicatief).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kerkdorpen, Grave', inclusief de gedeeltelijke herzieningen 'Seksinrichtingen', 'Archeologie', 'Waardevolle Bomen en Bebouwing', 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' en 'Kamerbewoning in woningen' van toepassing. Hierbinnen heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' met dubbelbestemmingen 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht' en 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – waarde archeologie categorie 4' toegekend gekregen.



Figuur 1.2: Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan (planlocatie rood omlijnd, indicatief).

Aangezien het initiatief in de vorm van de realisatie van een woning niet passend is binnen de regels van het geldende bestemmingsplan, daar er ter plaatse een agrarische bestemming en vooralsnog geen woonbestemming met bouwvlak is toegekend, is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding komen in het tweede hoofdstuk de beschrijving van de huidige en beoogde situatie aan bod. Vervolgens komen in het derde hoofdstuk de relevante beleidskaders aan bod. Voorts worden de relevante omgevingsaspecten beschreven en getoetst in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

Hoofdstuk 2. Planbeschrijving

In voorliggend hoofdstuk wordt de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven.

2.1 Huidige situatie

Zoals in de inleiding aangegeven is het plangebied gelegen aan het Schoolstraatje ong. te Velp, gemeente Land van Cuijk. De gronden zijn kadastraal bekend als 'gemeente Grave, sectie H, perceelnummer 1624 (gedeeltelijk) en 1893 (geheel)' met een totale oppervlakte van circa 1.745 m². Topografisch gezien is het plangebied gelegen in het buurtschap Oud-Velp, ten westen van de kern van Grave en ten noorden van de kern van Velp.

De functionele en ruimtelijke structuur van het plangebied en haar omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van woonfuncties. Dit is vanwege de ligging in de komgrens van Velp. De oostzijde van het plangebied grenst aan het buitengebied en kent derhalve een meer agrarische functionele structuur.

Het plangebied zelf is momenteel nog in gebruik als weiland, maar heeft door de kleinschaligheid van het perceel en de ligging tegen de kern van Velp geen toekomstbestendige agrarische functie.



Figuur 2.1: Luchtfoto huidige situatie (plangebied rood omlijnd, indicatief).

2.2 Beoogde situatie

De provincie heeft de visie dat de cultuurhistorische en andere landschappelijke waarden als inspiratiebron dienen voor de verhoging van de landschappelijke kwaliteit van het onbebouwde en bebouwde gebied. De cultuurhistorie draagt in belangrijke mate bij aan de identiteit van onze omgeving en daarmee aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. De cultuurhistorische (landschaps-)waarden van bovenlokaal belang staan op de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Cultuurhistorische waardenkaart. De informatie op deze kaart dient om bestemmingsplannen en subsidieaanvragen te toetsen. Deze informatie is daarnaast stimulans om bij ruimtelijke ontwikkelingen bewust te zijn en creatief om te gaan met gegevens en verhalen uit de cultuurhistorie.

Door de gemeente is een Ruimtelijk toetsingskader opgesteld en op 15 februari 2005 vastgesteld. Het Ruimtelijk toetsingskader is een samenhangende en richtinggevende stedenbouwkundige visie op de ontwikkeling van Grave en de kerkdorpen op de korte (tot 5 jaar) en middellange termijn (tot 10 jaar). Het toetsingskader is een ontwikkelingsstrategie die de visie van de gemeente weergeeft op mogelijke ontwikkelingslocaties. Voor elke kern zijn in het toetsingskader planconcepten opgenomen. Op 20 december 2005 heeft de gemeente Grave het besluit genomen om Oud Velp, conform artikel 16, lid 4 van de Monumentenverordening 2003, aan te wijzen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Oud Velp. Door BAAC bv is daartoe een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd naar het dorp Oud Velp. (Grave Oude Velp, Cultuurhistorische verkenning, juli 2005, BAAC rapport 05.099).

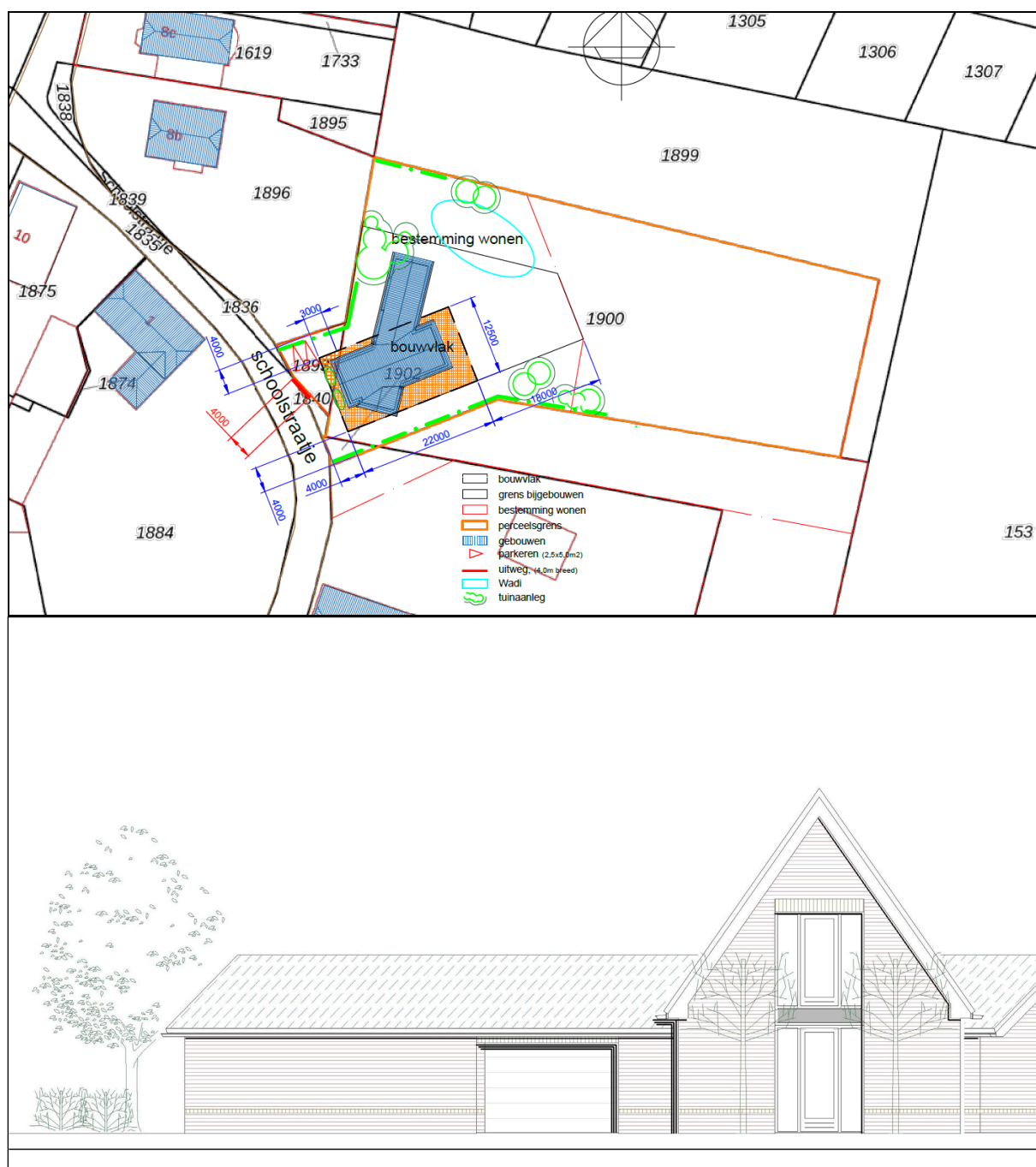
Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse een woonkavel te ontwikkelen. Dit ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken en tuin. Dit met een passende en gebiedseigen, landelijke architectuur geïnspireerd door de planconcepten uit het Ruimtelijke toetsingskader en de cultuurhistorische verkenning. Eén en ander mede op basis van de gemeentelijke uitgangspunten omtrent de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen en de woningen in de directe omgeving. De uitgangspunten hiervan zullen worden geborgd in de regeling van het bestemmingsplan. Het geheel zal voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing, waartoe een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld. Ook deze zal worden geborgd in de regeling van het bestemmingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan is als separate bijlage toegevoegd.

Parkeren

Ter plaatse van de woonkavel wordt rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van één vrijstaande woning. Overeenkomstig de gemeentelijke parkeernota dienen er minimaal 3 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. De kavel van circa 1.745 m² biedt meer dan voldoende ruimte om deze parkeervraag op te vangen.

Een situatieschets en een impressie/doorsnede van de beoogde ontwikkeling wordt hierna weergegeven.



Figuur 2.2: Situatieschets en impressie/doorsnede van de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in werking treedt. De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en onder intrekking van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met het Rijk, provincies, gemeenten, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners van ons land.

Er zijn 21 nationale belangen beschreven die het lokale en regionale belang overschrijden. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- 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.
- Beperken van klimaatverandering.

Onderhavige ontwikkeling is dermate kleinschalig en lokaal van aard, dat er geen nationale belangen mee gemoeid zijn. Daarmee is de ontwikkeling niet in strijd met de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd, om nationale en provinciale belangen te beschermen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) komen de volgende veertien nationale belangen terug:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);

13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro blijft van kracht totdat de omgevingswet in gaat, daarna wordt het Barro vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Deze regeling bevat o.a. een uitwerking van het ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een aanwijzing van reserveringsstroken ten behoeve van uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van de onderwerpen vanuit het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (de 'Ladder') is het bewerkstelligen van een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de NOVI binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, dient daarvoor op grond van de Ladder een verantwoording te worden gegeven. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt heeft zodoende:

- 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.

Om te bepalen of de Ladder van toepassing is, dient eerst beoordeeld te worden of er sprake is van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Op basis van vaste jurisprudentie kan gesteld worden dat een ruimtelijke ontwikkeling welke voorziet in de realisatie van minder dan 12 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Gezien het in onderhavige situatie gaat om de realisatie van een woonkavel ten behoeve van slechts één woning wordt een toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk geacht. Bovendien blijkt uit de toetsing van het beleid omtrent woningbouwontwikkelingen dat de realisatie van een woning in de kern van Velp passend is binnen de behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

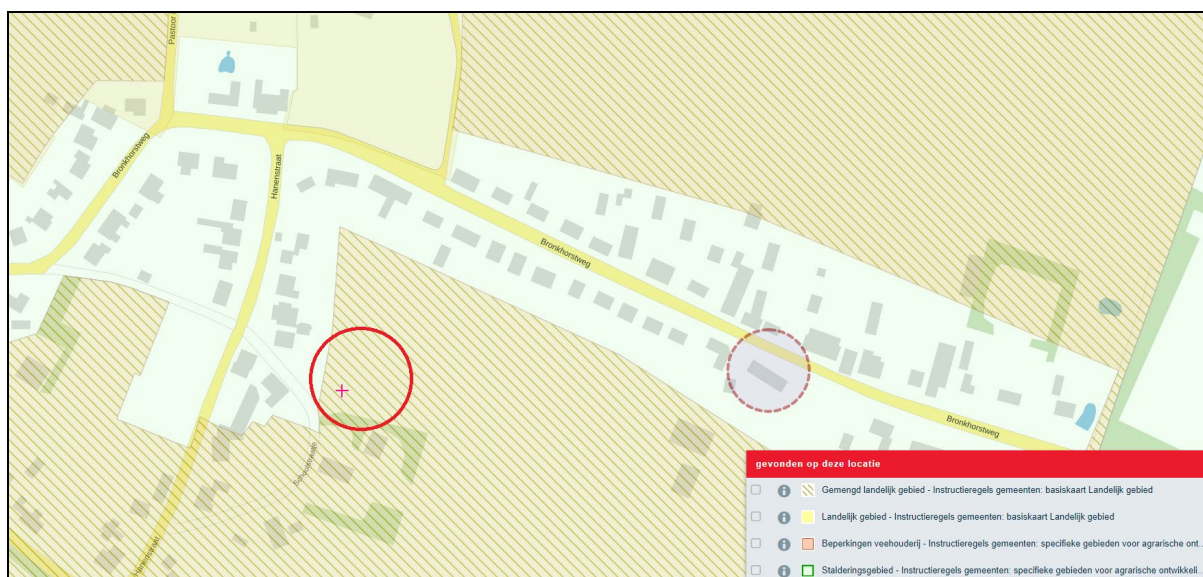
De opgaven en bijbehorende uitgangspunten vanuit de omgevingsvisie zijn concreet doorvertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 11 maart 2022 de 'Wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022' vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening blijft van kracht totdat de Omgevingswet in gaat, daarna wordt deze vervangen door de Omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening (Iov) is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Iov zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Iov staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdpogaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Iov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad de regels uit de Iov toepassen.



Figuur 3.1: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten' Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Overeenkomstig de kaart 'Instructieregels gemeente' dienen voor het initiatief de volgende relevante provinciale regels in acht genomen te worden:

- Instructieregels gemeenten – Gemengd landelijk gebied
- Instructieregels gemeenten – Landelijk gebied

In dit geval gaat het om de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel, waarvoor de regels zijn opgenomen in artikel 3.79 van de Iov. Deze worden hierna weergegeven en getoetst. Aangezien een woning wordt toegevoegd binnen de ruimtelijke structuur van het gebied en er toepassing wordt gegeven aan de ruimte-voor-ruimteregeling, wordt er tevens voldaan aan de regels omtrent een evenwichtige toedeling van functies (waaronder de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering en de verplichting omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap met bijbehorende meerwaardecreatie).

Artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;*

Voor onderhavige herontwikkeling is een ruimte-voor-ruimtetitel aangekocht, waardoor in het verleden een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit is behaald (met de sloop van overtollige bebouwing, ontnemen van geur-, ammoniak- en fijnstofemissies, etc.). De bewijslast van deze ruimte-voor-ruimtetitel is toegevoegd als bijlage.

- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, derde Lid; en*

Het plangebied vormt momenteel een gat tussen bestaande woningen, welke zijn gelegen in het stedelijke gebied. De nieuw te realiseren woning vormt daarmee een logische afronding van deze bebouwing. Hiermee is er sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning.

c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 .

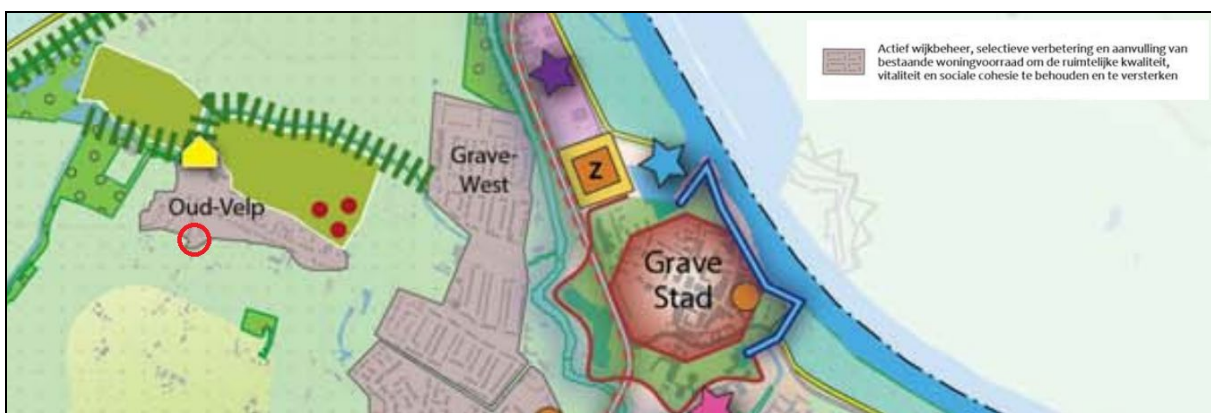
Zoals bij het vorige lid aangegeven is het plangebied gelegen tussen bestaande woningen welke zijn gelegen in het bestaande stedelijke gebied van Oud-Velp. De functionele structuur van de omgeving is volledig ingericht op wonen, waardoor de beoogde ontwikkeling hier prima passend in is. Tevens kan gesteld worden dat wordt voldaan aan het ruimtelijke ontwikkelingsbeleid van de gemeente, zoals is omschreven in paragraaf 3.3. Gezien voorgaande past onderhavige ontwikkeling binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Uit voorgaande toetsing blijkt dat met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de regels omtrent de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Grave 2025

De structuurvisie Grave 2025 (vastgesteld op 28 januari 2014) legt op hoofdlijnen het ruimtelijke beleid vast voor het grondgebied van de voormalige gemeente Grave. Het laat zien welke ontwikkelingen worden voorzien op welke locaties voor de komende 10 jaar. De kern van de visie is als volgt geformuleerd: "Grave glinstert met duurzaam, ruimtelijke, sociaal-economische en culturele ontwikkelingen als vitale vestinggemeente aan de Maas en Raam. Dit zorgt voor behoud en versterking van leefbare kernen en een beleefbaar platteland voor haar bewoners, bedrijven, organisaties en bezoekers."



Figuur 3.2: Uitsnede kaart 'Ruimtelijke strategie' Structuurvisie Grave 2025.

Daarnaast wordt er ingezet op de vitaliteit van de stad en kerkdorpen en het doel om een aantrekkelijke woongemeente te zijn met voldoende woningen van goede kwaliteit met een goede afstemming van vraag en aanbod. Het plangebied is overeenkomstig de ruimtelijke strategiekkaart ook gelegen binnen de kern van Oud-Velp waar onder andere een selectieve verbetering en aanvulling van de bestaande woningvoorraad om de ruimtelijke kwaliteit, vitaliteit en sociale cohesie te behouden en te versterken.

Het beoogde initiatief met de toevoeging van één vrijstaande, in de omgeving passende woning in de kern van Oud-Velp gaat gepaard met een verbetering en vraaggerichte aanvulling van de woningvoorraad, passend bij de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. Daarmee voldoet het plan aan de beoogde strategie en uitgangspunten van de Structuurvisie Grave 2025.

Hoofdstuk 4. Omgevingsaspecten

4.1 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht.

Om de beoogde ontwikkeling hydrologisch neutraal te kunnen realiseren is onderhavige watertoets opgesteld. Hiervoor is gekeken naar het geldende waterbeleid voor onderhavig plangebied, waarin de belangen van waterschap Aa en Maas zijn meegenomen.

Beleid waterschap Aa en Maas

In het waterbeheerplan (WBP) staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027 en wordt beschreven hoe die doelstelling gehaald gaan worden. Hiernaast wordt invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening Water om een WBP op te stellen.

Het WBP staat in haar ambities voor onder andere een goede bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas, een hydrologisch en ecologisch goed functionerend watersysteem, óók in extreem droge en extreem natte tijden en goed transport en een goede zuivering van het afvalwater het werkgebied. Het waterschap hanteert een onderverdeling in drie programma's om haar doelen en ambities waar te maken, namelijk:

- waterveiligheid;
- klimaatbestendig en gezond watersysteem;
- schoon water.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's c.q. speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een verordening; de Keur (met bijbehorende kaart beschermde gebieden) en de Legger.

De 'Keur Waterschap Aa en Maas 2015' bevat de concrete voorschriften met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap Aa en Maas. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren.

Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de keur is onder andere opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura-2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied. Deze zijn opgenomen op de Keurkaarten.

Situatie plangebied

De bodemopbouw, geohydrologie en waterhuishouding ter plaatse zijn te herleiden uit het uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek van Tritium Advies, d.d. 21 april 2022 met kenmerk 2112/240/LLU-01:

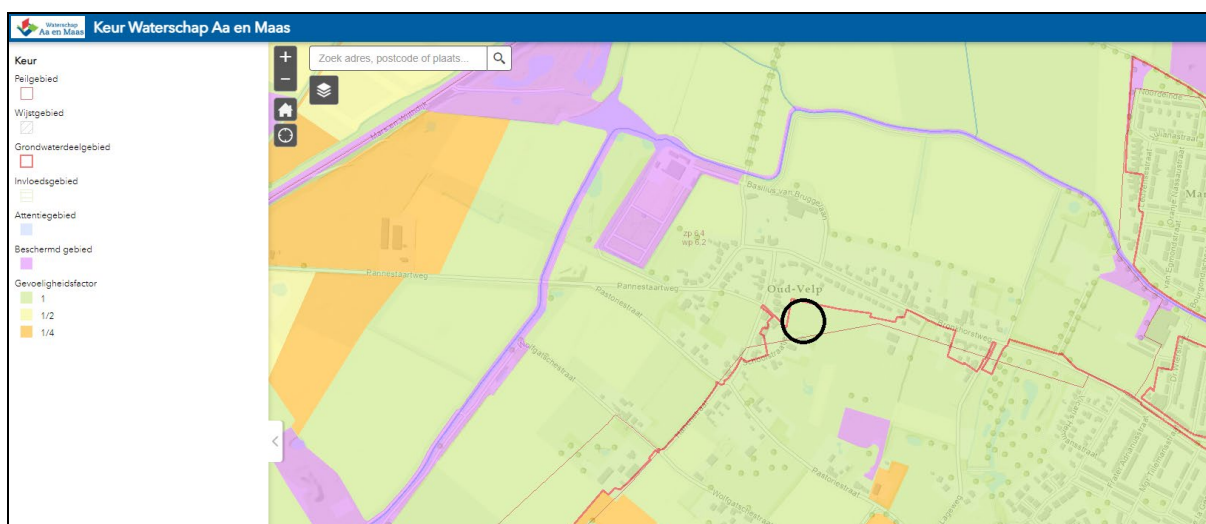
bodempopbouw		
maaiveldhoogte	8,8 m+NAP	
deklaag	dikte	2,2 m
	samenstelling	midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind
	doorlatendheid	goed
1 ^e watervoerende pakket	dikte	4,8 m
	samenstelling	midden en grof zand, met weinig zandige klei, fijn zand en grind en een spoor klei en veen
	doorlatendheid	goed
geohydrologie		
freatisch grondwater	stijghoogte	6,8 m+NAP
	stromingsrichting	noordelijk
1 ^e watervoerende pakket	stijghoogte	onbekend
	stromingsrichting	noordelijk
waterhuishouding		
oppervlaktewater	niet aanwezig	
grondwaterbeschermingsgebied / boringsvrije zone	De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone.	
grondwateronttrekking	Op de onderzoekslocatie en in de omgeving vindt zover bekend geen grondwateronttrekking plaats.	

Figuur 4.1: Uitsnede tabel 2.4 'bodempopbouw en geohydrologie' van verkennend bodemonderzoek.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan gesteld worden dat de zandgronden ter plaatse zorgen voor een goede doorlatendheid van de bodem en dat de stijghoogte van het freatisch grondwater zich op circa 2 m minus maaiveldniveau bevindt. Oppervlaktewateren zijn er ter plaatse van of aangrenzend aan het plangebied niet aanwezig.

Toetsing ontwikkeling

Met betrekking tot Keurkaarten van het waterschap kan gesteld worden dat het plangebied niet is gelegen binnen een beschermd gebied, attentiegebied of invloedsgebied. Dit is te zien in figuur 4.2. Wel is het plangebied gelegen ter plaatse van een peilgebied t.b.v. de polders rondom de Maas. De ruimtelijke ontwikkeling heeft vanwege de kleinschaligheid van de ingreep echter geen invloed op de regulering van het zomer- en winterpeil.



Figuur 4.2: Uitsnede Keurkaart beschermd gebieden (plangebied zwart omcirkeld).

De verhardingsopgave van het te ontwikkelen plan en de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied ter plaatse, welke wordt afgezet tegen het relevante beleid omtrent de waterbergingsopgave als gevolg van (de toename van) het verhard oppervlak, bepaalt de te compenseren waterberging en de mogelijke oplossingsrichtingen hiervoor.

In de bestaande situatie is er geen verharding aanwezig. Aangezien er nog geen definitief bouwplan is wordt in de verhardingsopgave uitgegaan van indicatieve uitgangspunten op basis van het eerste schetsplan en de planologische mogelijkheden die geboden worden:

Tabel 4.2: Indicatieve verhardingsopgave.

type verharding	m ² huidige situatie	m ² beoogde situatie	toename/afname
Nieuwbouw woning	-	150 m ²	+ 150 m ²
Bijbehorend bijgebouw (incl. vergunningsvrij)	-	150 m ²	+ 150 m ²
Erfverharding	-	150 m ²	+ 150 m ²
Totaal verharding	0 m²	450 m²	+ 450 m²
Onverharde ruimte	2.000 m ²	1.550 m ²	- 450 m ²
Totaal perceel	2.000 m²	2.000 m²	

Uitgaande van voorgaande tabel neemt de totale verharding ten opzichte van de huidige situatie toe met circa 450 m². Vanuit het waterschapsbeleid geldt er voor deze toename aan verharding geen compensatie- of vergunningsplicht.

Indien de toename van verharding alsnog hoger uitvalt en de toename tussen de 500 m² en 10.000 m² zal bedragen, geldt er geen vergunningsplicht in het kader van de Keur indien deze hydrologisch neutraal opgelost gaat worden (60 mm berging). In deze situatie geldt er dus een compensatieverplichting op het eigen terrein. Hierbij dient voldaan te worden aan de rekenregel van het waterschap, namelijk: *Benodigde retentiecapaciteit (m³) = toename verhard oppervlak x 1 (gevoeligheidsfactor) x 0,06*

Vanuit het gemeentelijke beleid geldt er wel een waterbergingseis van 60 mm waterberging, dit voor de totale oppervlakte aan verharding afkomstig van het plan. Gezien voorgaande dient een waterberging van 27 m³ (450 m² x 1 x 0,06) gerealiseerd te worden. Voornemen is om hiertoe een wadi op het eigen terrein te realiseren, welke is meegenomen in het landschappelijk inpassingsplan. Deze wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

Middels onderhavige waterparagraaf is onderzocht wat de waterhuishoudkundige consequenties zijn van de ontwikkeling aan het Schoolstraatje ong. te Velp. Met inachtneming van voorgaande kunnen negatieve effecten op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse worden uitgesloten en komen er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

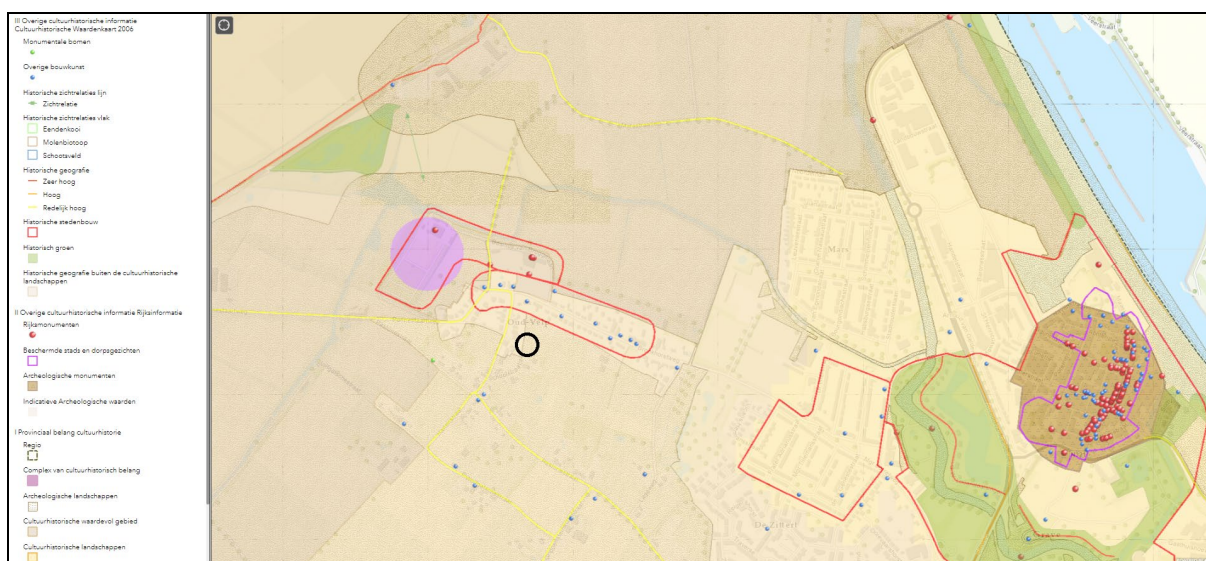
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2023 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Ieder nieuw bestemmingplan moet een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd in de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Cultuurhistorie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Figuur 4.3: Uitsnede CHW-kaart (plangebied zwart omcirkeld).

Uit de CHW blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het provinciaal cultuurhistorisch landschap van de Beerse en Baardwijkse Overlaat, waarbij de algemene ontwikkelstrategie is gericht op het behoud van het open landschap, het behoud en beleefbaar maken van eendenkooien, dijken, waterlopen, wielen, en terpen. Natuurontwikkeling, waterberging en stedelijke uitbreiding dienen afgestemd te worden op de cultuurhistorische identiteit van de Beerse Overlaat. De vergroting van de beleving zorgt voor een vergroting van cultuurhistorische waardering. De cultuurhistorisch waardevolle vlakken zijn hiertoe begrensd.

Onderhavige ontwikkeling is dermate kleinschalig van aard dat deze geen directe invloed heeft op het algemene cultuurhistorisch waardevolle landschap ter plaatse. Bovendien is het plangebied niet gelegen binnen een aangeduid cultuurhistorisch vlak, deze zijn gelegen ten noorden en noordwesten van Oud-Velp. Het geldende bestemmingsplan voorziet dan ook niet in bijzondere landschappelijke waarden ter plaatse van de nu nog agrarische gronden. Wel is er met de ruimtelijke indeling van de kavel en het landschappelijk ontwerp zoveel als mogelijk rekening gehouden met de openheid van het achterliggende landschap. Ook in het landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage) is rekening gehouden met de kwaliteiten en kenmerken van het landschap ter plaatse.

Het bebouwingslint van Oud-Velp ten noorden van het plangebied is aangeduid als 'historische stedenbouw', het plangebied zelf kent deze aanduiding niet volgens de CHW. Wel heeft het plangebied binnen het van toepassing zijnde 'Bestemmingsplan Kerkdorpen, Grave' de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' toegekend gekregen ten behoeve van de instandhouding, bescherming en herstel van de voorkomende cultuurhistorische waarden. Dit in de vorm van karakteristieke kleinschaligheid en diversiteit van de bebouwing, landelijke sfeer door de ruimte rondom de woningen met de doorkijken naar het buitengebied en het belang en nastreving van een hoge kwaliteit en een sterke binding met de bestaande historische structuur. In paragraaf 2.2 wordt aangegeven hoe hier in de vormgeving van het plan rekening mee wordt gehouden.

De dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' zal worden overgenomen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan van Schoolstraatje ong. te Velp.

Archeologie

Het plangebied is volgens de CHW gelegen binnen een regio van provinciaal cultuurhistorisch belang, namelijk Maaskant. In het bijzonder binnen het archeologisch landschap van provinciaal cultuurhistorisch belang Maasvallei, met een hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde tot gevolg. De gemeente heeft dit beleid geanalyseerd en geactualiseerd voor het grondgebied van de voormalige gemeente Grave en haar eigen beleid inzake archeologie voor ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd in het paraplubestemmingsplan 'Archeologie'. Volgens dit bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend gekregen met de gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologie categorie 4'. Hiervoor gelden grofweg restricties voor (bouw)werkzaamheden met een verstoringsoppervlakte- of diepte van respectievelijk 250 m² en 0,5 m -mv.

Transect heeft een archeologisch vooronderzoek (BO+IVO) en archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P) verricht, welke zijn toegevoegd aan de bijlage. Hiermee is de archeologische verwachtingswaarde bevestigd. Naar aanleiding hiervan zijn passende restricties opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en bekrachtigd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Hiermee worden de archeologische belangen bij toekomstige ingrepen in voldoende mate beschermd.

4.3 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld te worden in hoeverre de milieukundige kwaliteit van de bodem van invloed kan zijn op het beoogd planvoornemen.

Met oog op voorgaand heeft Tritium Advies een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht (kenmerk 2112/240/LLU-01, d.d. 21 april 2022). Uit het onderzoek is gebleken dat de onderzoeksresultaten geen beperkingen opleveren ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging en toekomstige woningbouw.

Naar aanleiding van de resultaten uit het onderzoek wordt geadviseerd om rekening te houden met het gegeven dat de vrijkomende grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Hiervoor dienen de regels van het Besluit bodemkwaliteit inzake het hergebruik van grond in acht genomen te worden.

Het bodemonderzoek is als separate bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.4 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en het invloedsgebied van de beoogde ontwikkeling zijn geen relevante leidingen of kabels aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen voor de voorgenomen planontwikkeling te verwachten. Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden zal tevens een Klic-melding worden gedaan om zeker te stellen dat ongeziene kabels en leidingen niet in het geding komen.

4.5 Flora en Fauna

In Nederland geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet geeft invulling aan de bescherming van natuurgebieden, van dieren en van planten en vloeit voort uit de Europees vastgelegde natuurwetgeving. De Nederlandse provincies bepalen het natuurbeleid voor hun gebied.

Het is noodzakelijk om voorafgaand aan ruimtelijke inrichting en aan ruimtelijke ingrepen te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde leefgebieden, op beschermde planten en of op beschermde diersoorten.

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft Tritium Advies een quickscan flora en fauna uitgevoerd (kenmerk 2107/119/FB-05, d.d. 25 april 2022). Het doel van dit onderzoek is om te bepalen of de voorgenomen wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

De volgende eindconclusies en adviezen zijn opgenomen:

- De omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.
- Om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd.
- Het plangebied dient voorafgaand aan het broedseizoen (globaal vanaf 15 maart) ongeschikt te worden gemaakt als broedlocatie voor algemene broedvogels.
- Om vestiging van oeverzwaluwen binnen het plangebied te voorkomen, dient het ontstaan van steile zandwanden vóór en tijdens het broedseizoen van de oeverzwaluwen (maart - juni) te worden voorkomen.

- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Daarnaast zijn een tweetal aanvullende memo's ecologie opgesteld met betrekking tot de aanwezigheid van een steenuilenkast op het perceel aan de Hanenstraat 8b aangrenzend aan het plangebied (kenmerk 2107119FB-05A, d.d. 08-02-2024 en 2107119FB-05B, d.d. 01-08-2024). Hieruit is gebleken dat de steenuilenkast op het perceel van Hanenstraat 8B op dit moment niet in gebruik en geschikt is als verblijfplaats voor de steenuil.

Op basis van het onderzoek kunnen negatieve effecten op flora en fauna worden uitgesloten. De volledige quickscan flora en fauna en betreffende memo's zijn als separate bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.6 Stikstofdepositie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is het wettelijke kader met betrekking tot de bescherming van de Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Een onderdeel daarvan zijn de Natura 2000-gebieden, waarvan er in Nederland ruim 160 zijn. Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus en zijn aangewezen onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Veel van de gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante (negatieve) effecten' op het beschermde natuurgebied. Op basis van de Wnb is het niet toegestaan een plan of project te realiseren dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Om de mogelijke stikstofdepositie op de voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk te maken, is een berekening stikstofdepositie met bijbehorende notitie opgesteld (2107/119/FB-04 versie A, d.d. 23 oktober 2023). Uit de rekenresultaten blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten en is een vergunning in het kader van de Wnb niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen. De berekening stikstofdepositie is als separate bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient in het kader van de juridisch-planologische procedure goed onderbouwd te worden. Hierbij dient onder anderen ingegaan te worden op het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Functiescheiding en milieuzonering zijn hierbij leidende begrippen. De Vereniging Nederlands Gemeenten (VNG) heeft een handreiking

geschreven om duidelijkheid te geven in welke situaties deze begrippen dienen te worden toegepast en van welke richtafstanden dient te worden uitgegaan.

De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: VNG-uitgave) geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. De handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend.

In de handreiking zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten ingedeeld in verschillende typen (milieubelastende) bedrijvigheid, gerangschikt naar SBI-code. Dit betekent dat er is gestandaardiseerd en dat is uitgegaan van gemiddelde situaties. De hieruit voortvloeiende richtafstanden (10 tot 1500 meter) geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Deze milieubelasting dient vervolgens te worden afgezet tegen de belasting waarvan in de omgeving al sprake is. Ook dit is gestandaardiseerd, in dit geval in twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Het plangebied is gelegen binnen het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In de navolgende tabel is inzichtelijk gemaakt welke relevante bedrijven in de omgeving zijn gelegen en wat de afstanden van de relevante bedrijfsactiviteiten tot de gevoelige functie is.

Tabel 4.3: Relevante bedrijvigheid plangebied en omgeving.

Nr.	Adres	Bestemming en (type) bedrijf	Grootste richtafstand VNG rustige woonwijk	Afstand tussen activiteiten en gevoelige objecten
1	Bronkhorstweg 28	Schapenhouderij (milieucategorie 3.1)	50 m (geur)	> 100 m
2	Pannestaartweg 2	Autogarage/restauratiebedrijf (milieucategorie 2)	30 m (geluid)	> 180 m
3	Basilius van Bruggelaan 2	Kasteelklooster (milieucategorie 2)	30 m (geluid)	> 100 m

Uit voorgaande tabel blijkt dat de richtafstanden tot de omliggende relevante bedrijvigheid niet worden overschreden.

Conclusie

Gezien voorgaande kan gesteld worden dat er sprake is van een verantwoorde scheiding van functies, waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd en omliggende bedrijven niet onevenredig zullen worden belemmerd.

4.8 Geur en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder. Dit toetsingsregime wordt andersom ook toegepast bij beoordeling van plannen volgens het principe van de omgekeerde werking. Zodat bedrijven niet in hun mogelijkheden

worden beperkt ten gevolge van planontwikkelingen en er ter plaatse van de (nieuwe) geurgevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Eén en ander op basis van het wettelijke kader en de 'Handreiking wet geurhinder en veehouderij'.

Wettelijk kader

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van (individuele) veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (hierna: Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier ($ou_E/s/dier$). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn.

In de Wgv zijn normen opgenomen om de geurbelasting op geurgevoelige objecten te maximaliseren. De geurnormen zijn opgenomen in artikel 3, lid 1 van de Wgv en zijn van toepassing op veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. De normen zijn afhankelijk van de ligging van de geurgevoelige objecten, waarbij onderscheid wordt gemaakt 'binnen concentratiegebied' of 'buiten concentratiegebied' en de ligging 'binnen de bebouwde kom' of 'buiten de bebouwde kom'.

Voor een aantal diercategorieën zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld. In het geval dat er geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Deze zijn opgenomen in artikel 4.1 van de Wgv.

Voor alle dieren (met of zonder geuremissiefactor) geldt een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Deze zijn opgenomen in artikel 5.1 van de Wgv.

Hierna volgt een overzicht met de wettelijke geurnormen en minimale afstanden op basis van artikel 3, 4 en 5 van de Wgv.

Tabel 4.4: Geurnormen en vaste afstanden op basis van artikel 3, 4 en 5 Wgv.

	Geurnormen artikel 3.1		Afstanden artikel 4.1 (zonder emissiefactor, emissiepunt tot gevel)	Afstanden artikel 5.1 (minimale afstanden gevel-tot-gevel)
	Concentratiegebieden	Niet- concentratiegebieden		
Bebouwde kom	3 ou_E/m^3	2 ou_E/m^3	100 meter	50 meter
Buiten bebouwde kom	14 ou_E/m^3	8 ou_E/m^3	50 meter	25 meter

Gemeentelijke verordening en gebiedsvisie

Gemeenten mogen van de hiervoor genoemde normen en afstanden afwijken middels een gemeentelijke verordening. In de Wgv is in artikel 6.1 opgenomen dat gemeenten middels deze verordening binnen bepaalde bandbreedten mogen afwijken van de wettelijk bepaalde normen/afstanden. Mits onderbouwd op basis van artikel 8 Wgv, namelijk op basis van een zorgvuldig tot stand gekomen 'gebiedsvisie'.

De maximale bandbreedtes voor het afwijken van de normen (artikel 3 Wgv) bedragen:

- 0,1 - 14 O_{Ue}/m³ binnen een concentratiegebied in de bebouwde kom
- 3 - 35 O_{Ue}/m³ binnen een concentratiegebied buiten de bebouwde kom
- 0,1 - 8 O_{Ue}/m³ buiten een concentratiegebied in de bebouwde kom
- 2 - 20 O_{Ue}/m³ buiten een concentratiegebied buiten de bebouwde kom

De maximale bandbreedtes voor het afwijken van de afstanden (artikel 4 Wgv) bedragen:

- minimaal 50 meter binnen de bebouwde kom
- minimaal 25 meter buiten de bebouwde kom

Onderhavig plangebied valt niet onder de werkingssfeer van een gemeentelijke geurverordening.

Uitgangspunten toetsingskader plangebied

Het plangebied aan het Schoolstraatje te Velp is gelegen binnen de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied. In onderhavige toetsing worden de normen gehanteerd zoals opgenomen in onderstaande tabel.

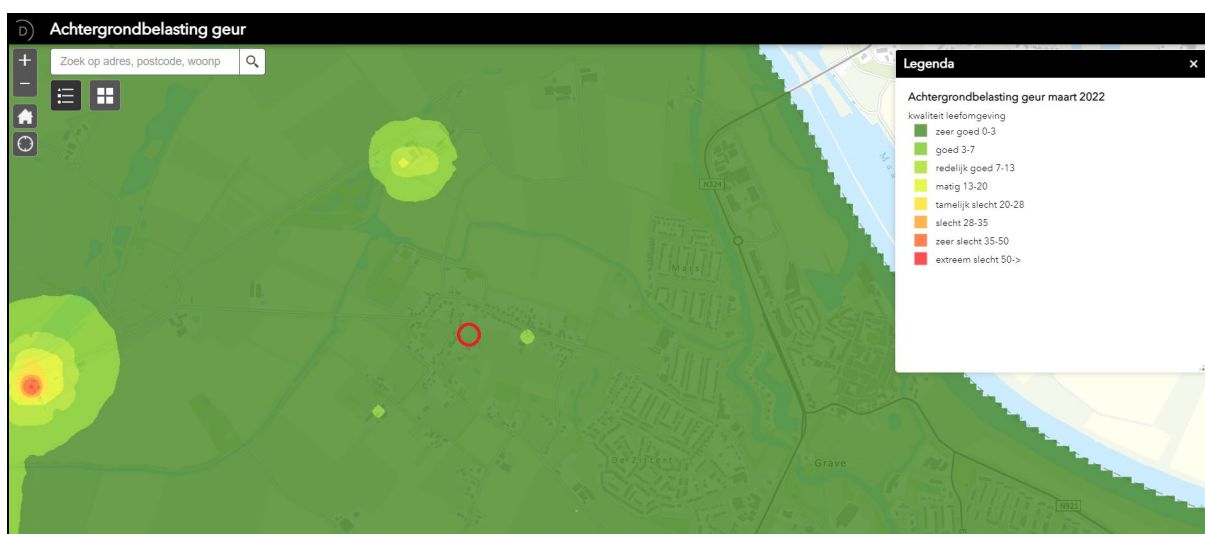
Tabel 4.5: Van toepassing zijnde geurnormen en vaste afstanden ter plaatse van plangebied.

Ligging	Geurnormen artikel 3.1	Afstanden artikel 4.1 (zonder emissiefactor, emissiepunt tot gevel)	Afstanden artikel 5.1 (minimale afstanden gevel-tot-gevel)
Binnen concentratiegebied / Binnen bebouwde kom	3 O _{Ue} /m ³	100 meter	50 meter

Toetsing

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal veehouderijbedrijven gelegen. Aan de Bronkhorstweg 28 is een schaphouderij gevestigd, waarin slechts dieren zonder geuremissiefactoren vergund zijn. Hiervoor gelden de vaste afstanden van respectievelijk 100 en 50 meter. Het bouwvlak van de nieuw te projecteren woning is gelegen op tenminste 100 meter van de rand van het bouwvlak van deze veehouderij, waardoor wordt voldaan aan de wettelijk gestelde normen. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het voorkomen van beperkingen ten aanzien van deze veehouderij kan daardoor worden verzekerd.

De dichtstbijzijnde overige veehouderijbedrijven zijn gelegen aan de Pannestaartweg 1, de Wolgatschestraat 14 en de Grippensteinschestraat 2. Deze zijn gelegen op minimaal 400 meter van het plangebied waardoor wordt aan de wettelijk bepaalde vaste afstanden. Bovendien hebben deze door de ruime afstand en de beperkte bedrijfsomvang geen invloed op de geurbelasting binnen het plangebied voor wat betreft de te houden dieren met geuremissiefactor. Dit blijkt tevens uit de actuele geurkaart van de ODZOB (maart 2022), waaruit blijkt dat de geurbelasting van alle veehouderijen tezamen niet meer bedraagt dan 3 O_{Ue}/m³ en er sprake is van een 'zeer goede' kwaliteit van de leefomgeving.



Figuur 4.4: Uitsnede geurkaart ODZOB (plangebied rood omcirkeld).

Conclusie

Gezien voorgaande kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot het aspect geur en veehouderij. In het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat en omgekeerd worden omliggende veehouderijen niet beperkt in hun mogelijkheden.

4.9 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Bijdrage ontwikkeling aan luchtkwaliteit

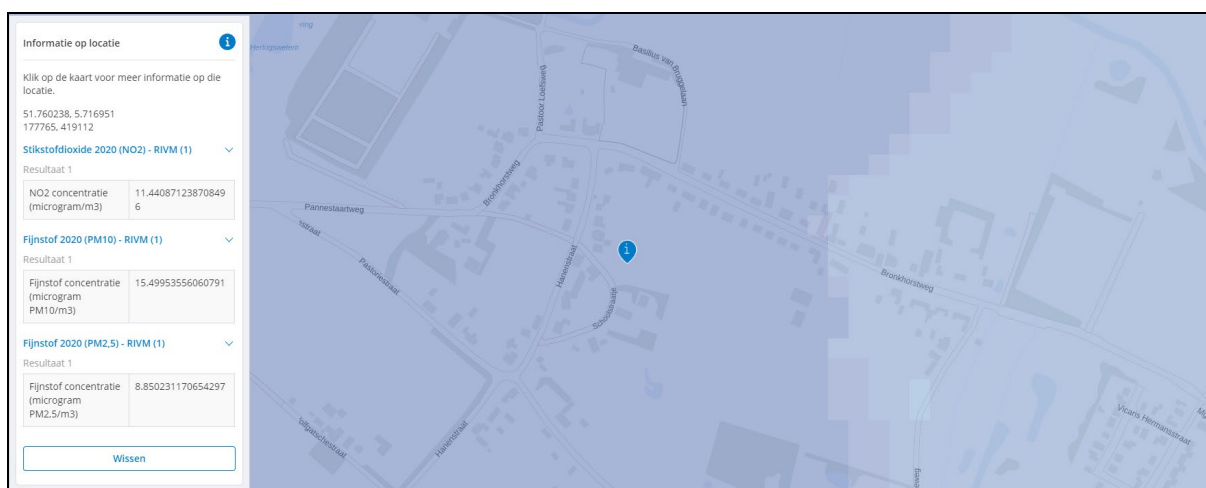
Draagt een project 'Niet In Betekenende Mate' (hierna: NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, dan is geen toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit nodig. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} en NO_2 . Voor woningbouw is bijvoorbeeld in de NIBM-regeling een grens opgenomen van 1500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Plannen voor woningbouw met een omvang onder deze grens beschouwt de Wet luchtkwaliteit als 'niet in betekende mate'. Deze plannen mogen zonder verdere toetsing worden gerealiseerd.

Onderhavige planontwikkeling voorziet in de realisatie van slechts 1 nieuwe woning, waardoor de norm van 1500 nieuwe woningen niet wordt overschreden. Gesteld kan worden dat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit van de omgeving.

Woon- en leefklimaat op basis van de luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen voor de (toekomstige) bewoners. Hierbij dient getoetst te worden aan de normen in het kader van de Wet luchtkwaliteit, waaronder de maximale jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀. Deze concentraties mogen maximaal 40 µg/m³ bedragen. Hiernaast is er een indicatieve Europese grenswaarde voor PM_{2,5}, waarbij de jaargemiddelde concentratie maximaal 20 µg/m³ mag bedragen.

Volgens de kaarten van de Atlas Leefomgeving, een initiatief van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en het Rijksinstituut voor Volksgezondheid (RIVM), worden de jaargemiddelde grenswaarden omtrent luchtkwaliteit niet overschreden. Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse als 'aanvaardbaar' kan worden beschouwd.



Figuur 4.5: Uitsnede kaart Atlas Leefomgeving (projectlocatie ter plaatse van informatieteken)

Gezien voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

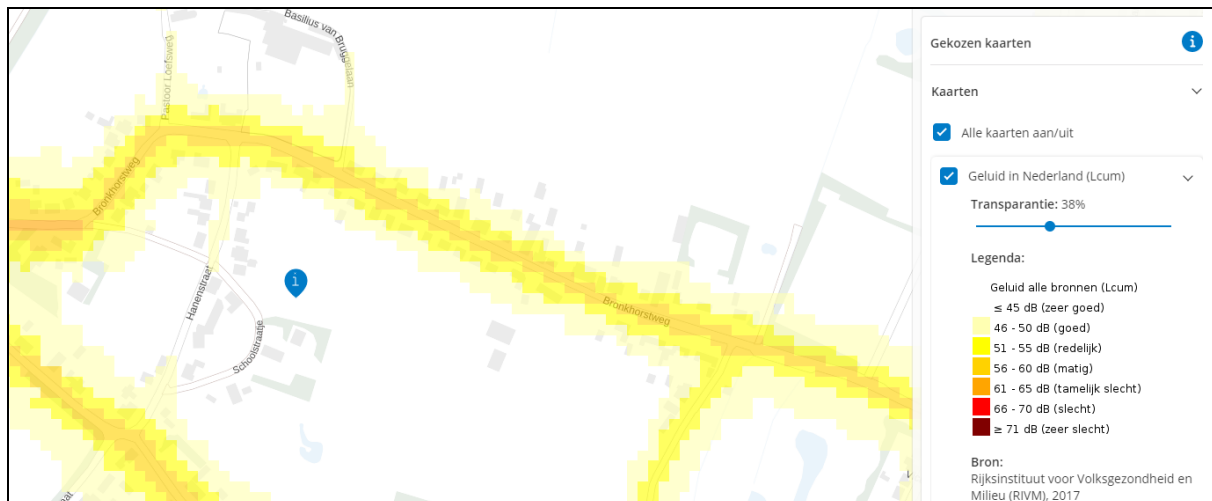
4.10 Geluid

In het kader van de beoogde ontwikkeling dient aan de hand van de Wet geluidhinder (Wgv) getoetst te worden of er ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid afkomstig van omliggende bedrijven en (spoor)wegen.

Voor wat betreft de geluidhinder afkomstig vanuit de bedrijvigheid kan gesteld worden dat het aspect geluid reeds getoetst is in het kader van 'Bedrijven en milieuzonering'. Hieruit is gebleken dat er ten aanzien van omliggende bedrijvigheid ruimschoots voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden en dat er geen belemmeringen te verwachten zijn omtrent geluidhinder. Nader onderzoek naar industrielawaai in het kader van de Wgv wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Voor wat betreft wegverkeers- en spoorweglawaai kan worden gesteld dat het plangebied niet is gelegen binnen de geluidszonering van wegen. Toetsing aan de normen omtrent Wet geluidhinder

is daarom niet van toepassing. Gezien de woning is gelegen ter plaatse van een straatje met slechts bestemmingsverkeer en er enkel 30 km/uur wegen met een lage verkeersintensiteit zijn gelegen, kan zeker worden gesteld dat geluidshinder afkomstig van wegen is uitgesloten en dat deze geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse. Dit blijkt tevens uit de kaart van de Atlas van de leefomgeving, waaruit blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting (alle geluidsbronnen tezamen) niet meer dan 45 dB bedraagt.



Figuur 4.6: Uitsnede kaart Atlas Leefomgeving (projectlocatie ter plaatse van informatieteken)

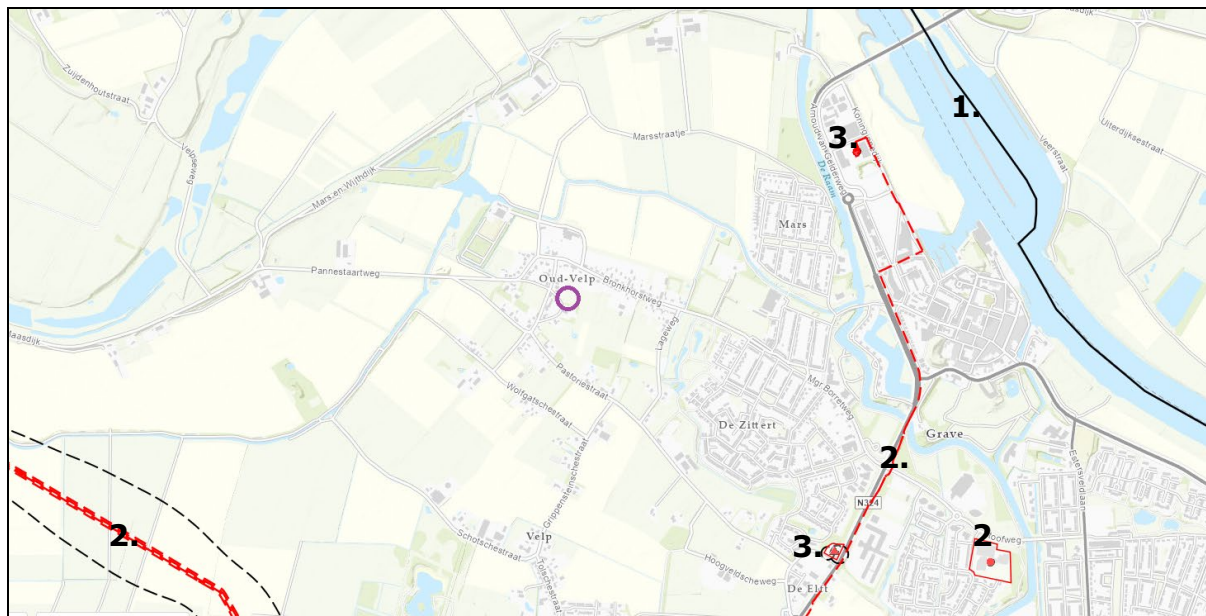
Gezien voorgaande vormt het aspect geluidhinder geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De regelgeving is vervat in onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)', het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)' en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)'. Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen, moet beoordeeld worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico te worden verantwoord. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi. Kort gezegd komt het er op neer dat het bevoegd gezag verantwoording aflegt over het groepsrisico en de maatregelen die getroffen zijn om dat risico zoveel mogelijk te beperken.

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de "Risicokaart Nederland" - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten).



Figuur 4.7: Uitsnede van de risicokaart (plangebied paars omlijnd).

De volgende relevante risicobronnen zijn aangetroffen:

1. Transport gevaarlijke stoffen water, binnenvaarroute Maascorridor
2. Transport gevaarlijke stoffen buisleiding, gasleidingen Gasunie (A-542-01 / A-520 / A-578 / A-587 / A-665)
3. Risicovolle inrichtingen, waaronder gasdrukregel- en meetstation Gasunie, LPG-tankstation Total en opslag chloorbleekloog Laco International

1. Vaarweg Maascorridor

Het plangebied is gelegen op circa 1,7 kilometer vanaf de vaarweg Maascorridor. Deze heeft een PR-contour 10^{-6} van 0 meter. Daarnaast is het plangebied gelegen buiten de 200 meter van deze vaarroute en niet gelegen binnen de effectafstanden van de stofcategorieën die ter plaatse vervoerd worden (in deze maximaal 1.070 meter voor de stofcategorie GT3). De vaarweg Maascorridor vormt in het kader van externe veiligheid daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

2. Gasleidingen Gasunie (A-542-01 / A-520 / A-578 / A-587 / A-665)

Nabij het plangebied zijn buisleidingen van de Gasunie gelegen, waardoor aardgas wordt getransporteerd. Het plangebied ligt op minimaal 1.200 meter afstand van de buisleidingen, waarmee het plangebied buiten de PR-contour 10^{-6} en buiten de 1% en 100% letaliteitszones is gelegen (de maximale afstand van een letaliteitszones bedraagt 580 meter). De buisleidingen vormen in het kader van externe veiligheid daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

3. Inrichtingen

Nabij het plangebied zijn risicovolle inrichtingen, waaronder gasdrukregel- en meetstation van de Gasunie, een tankstation van Total met de opslag van LPG en een sportcentrum Laco met opslag chloorbleekloog. De risicocontouren vallen binnen de eigen terreingrenzen van de betreffende

inrichtingen. De risicovolle inrichtingen vormen in het kader van externe veiligheid daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

4.12 Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten.

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie géén sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Dit blijkt uit de uitgebreide toetsing in paragraaf 4.5 en 4.6, waarbij geconcludeerd kan worden dat er met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het tweede criterium geldt het volgende. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden en waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen, waarbij in onderdeel D de drempelwaarden het laagst zijn.

Voor de ontwikkeling van een woning in het plangebied is de categorie stedelijk ontwikkelingsproject relevant. Op de D-lijst van het Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is, wanneer de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling betreft de realisatie van slechts één woning. De drempelwaarde voor het uitvoeren van een uitgebreide m.e.r.-beoordeling ligt vele malen hoger. Evenwel dient het bevoegd gezag bij activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit middels de zogenoemde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' en gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Gelet op de kenmerken van het project (de realisatie van slechts één woning), de locatie van het project (een weiland in de kernrand van Oud-Velp, ingesloten door stedelijke structuren van wegen en bouwpercelen) en de effecten van het project (geen negatieve effecten op de relevante milieukundige en ruimtelijke omgevingsaspecten, zoals blijkt uit onderhavige toelichting), wordt geconcludeerd belangrijke negatieve milieueffecten zijn uitgesloten en dat er geen aanleiding of noodzaak bestaat voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure of het opstellen van een MER.

Hoofdstuk 5. Juridische planaspecten

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt daarom meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Bouwvlakken geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In de bouwvlakken moeten hoofdgebouwen gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktetaten moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene voorzieningen toegestaan, zoals voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor openbaar nut, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In iedere bestemming zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft de bevoegdheid om nadere eisen te stellen, algemene afwijkingen van de bouwregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de algemene regels, namelijk een anti-dubbeltelregel en de overige regel inzake het parkeren.

Overgangs- en slotbepaling

Dit hoofdstuk bevat bepalingen inzake het overgangsrecht en de slotregel.

5.4 Beschrijving bestemmingen

Daar waar ontwikkeld gaat worden verkrijgt het plangebied de bestemming 'Wonen'. Deze gronden worden bestemd voor woningen en nutsvoorzieningen. Eén en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d. Er zal een bouwvlak, aanduiding bijgebouwen en aanduiding met maximale goot- en nokhoogte worden vastgelegd om maximale bouwmogelijkheden aan te laten sluiten bij de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plangebied en haar omgeving. Hiertoe zal tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' met de bijbehorende regeling worden overgenomen uit het moederplan. Daarnaast is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden in de grond ter plaatse. Als laatste zal ook nog een aanduiding worden opgenomen ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de verplichte landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk wanneer de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Zienswijzen

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen (van 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024). Gedurende deze termijn heeft een ieder zienswijze(n) naar voren kunnen brengen. Tijdens deze zienswijzeperiode zijn twee zienswijzen ingediend. Voor de inhoud en beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de nota van zienswijze, welke aan het vaststellingsbesluit is toegevoegd.

Omgevingsdialoog

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de beoogde ontwikkeling vroegtijdig aan omwonenden wordt toegelicht en met de omgeving wordt besproken. Initiatiefnemer heeft daarom een omgevingsdialoog gevoerd.

Alle eigenaren van de aangrenzende percelen zijn zowel bij de start van het principeverzoek in 2018 als in oktober 2022, voorafgaand aan het indienen van het ontwerp van de bestemmingsplanherziening, per brief geïnformeerd over het initiatief. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om een toelichting te vragen of opmerkingen te geven. In 2018 waren er enkele omwonenden die hebben gereageerd. In oktober 2022 is iedereen opnieuw geïnformeerd over het aangepaste plan en hebben opnieuw enkele omwonenden gereageerd en om een toelichting gevraagd. Op basis van een open gesprek zijn wat zaken nader toegelicht en aangepast om aan de wensen tegemoet te komen.

De inhoud van het verslag van de omgevingsdialoog is gecommuniceerd met de direct betrokkenen en het verslag is aangeboden aan de gemeente Land van Cuijk.

Overzicht bijlagen

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Bewijslast ruimte-voor-ruimtekavel
3. Archeologische onderzoeken
4. Verkennend bodemonderzoek
5. Quicksan & aanvullende memo's flora en fauna
6. Berekening stikstofdepositie