

BESTEMMINGSPLAN

‘Veldweg 46/Beerschemaasweg 54’

TOELICHTING

2 FEBRUARI 2023

STATUS: VASTGESTELD

Gemeente Land van Cuijk

Bestemmingsplan

‘Veldweg 46/ Beerschemaasweg 54’

Gegevens adviesbureau

Naam	: Pittiger in planologie
Adres	: Verwestraat 32
Postcode	: 5491BZ
Plaats	: Sint Oedenrode
Telefoon	: 06-19743337
Internet	: www.pittiger.com

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
2	Planbeschrijving.....	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie en stedenbouw.....	9
2.3	Verkeer en parkeren	12
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid.....	15
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Milieuhygiënische aspecten	21
4.1	Algemeen.....	21
4.2	Akoestiek	21
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.4	Bedrijven en milieuzonering	23
4.5	Bodem.....	24
4.6	Externe Veiligheid	26
4.7	Flora- en fauna	28
4.8	Kabels en leidingen	31
4.9	Luchtkwaliteit	31
4.10	Water	34
4.11	Milieueffectrapportage (M.e.r.).....	37
5	Toelichting, verbeelding en regels.....	41
6	Uitvoeringsaspecten	43
6.1	Economische haalbaarheid	43
6.2	Overleg en maatschappelijke haalbaarheid.....	43
7	Bijlagen	45
	Bijlage 1 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	45
	Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek.....	45
	Bijlage 3 – Quicksan flora en fauna	45
	Bijlage 4 – Verslag omgevingsdialoog	45
	Bijlage 5 – Stedenbouwkundig ontwerp-toelichting.....	45

Bijlage 6 – Aeriusberekeningen + toelichtende notitie	45
Bijlage 7 - Beeldkwaliteitsplan	45

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het plangebied, ook bekend als 'locatie Nas', op de hoek Veldweg/Beerschemaasweg te Escharen te herontwikkelen voor woningbouw. Een bestaande boerderij wordt gesplitst in twee woningen en er worden vier nieuwbouwwoningen ontwikkeld.

Het college van B&W heeft op 15 juli 2021 ingestemd met het principeverzoek voor de plannen van de initiatiefnemer. De plannen passen namelijk in het beleid. Wel is sprake van enkele voorwaarden: het nader in overleg met de gemeente uitwerken van de plannen via het vooroverleg, het sluiten van een anterieure- en planschadeverhaalsovereenkomst, het vergoeden van alle gemeentelijke kosten en het opstellen van een bestemmingsplan. De plannen passen namelijk niet in het vigerende bestemmingsplan 'Kerkdorpen Grave'. Onderhavig bestemmingsplan betreft het specifiek voor het initiatief opgestelde bestemmingsplan dat een partiële herziening betreft van het vigerende bestemmingsplan en tot doel heeft de plannen mogelijk te maken. Hieronder is in een vogelvluchtanimatie de toekomstige situatie weergegeven.



1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Veldweg/Beerschemaasweg te Escharen en is kadastraal bekend gemeente Grave, sectie C, nummers 1286, 1287, 1392 en 1393

Het plangebied kent een grootte van circa 3467 m². Hieronder is de kadastrale kaart op de luchtfoto geprojecteerd waarop de ligging van het plangebied met een rode cirkel is weergegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kerkdorpen Grave'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Grave d.d. 28 juni 2011.

De huidige enkelbestemmingen van het plangebied zijn 'Wonen' met de aanduiding vrijstaand en de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding koelwinkel.

De gronden met de bestemming 'Wonen' mogen gebruikt worden voor:

- a. woningen;
- b. bijzondere woongebouwen;
- c. nutsvoorzieningen;

en bijbehorende voorzieningen, zoals een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden en dergelijke.

De gronden met bestemming 'Bedrijf' mogen gebruikt worden voor:

- a. bedrijven in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals bij het bestemmingsplan gevoegd en specifiek aangeduide bedrijven, wat in onderhavige situatie een 'koelwinkel' betreft;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;

en bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden en dergelijke.

Ook is sprake van een dubbelbestemming ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden, vastgelegd in een apart bestemmingsplan (parapluplan) Archeologie, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Grave op 21 april 2015. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Waarde –

Archeologie', categorie 5. Deze dubbelbestemming betekent dat de gronden in het plangebied mede bestemd zijn voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen terreinen. Zolang geen bouw- en of graafwerkzaamheden en dergelijke worden uitgevoerd die dieper reiken dan 50 cm over een oppervlakte van 2.500 m² hoeft geen archeologisch onderzoek overlegd te worden. Indien dit wel het geval is zal dergelijk onderzoek moeten worden overlegd alvorens werkzaamheden uitgevoerd mogen worden.

Verder zijn nog meerdere parapluplannen van kracht, namelijk: 'Kamerbewoning in woningen', 'Omzetten woningen', 'Parapluplan Parkeren', 'Waardevolle Bomen en Bebouwing' en 'Seksinrichtingen'. Het is niet relevant om hier de regels die voor onderhavige locatie op basis van deze parapluplannen gelden te benoemen. Dit wordt dan ook achterwege gelaten. Behalve, voor wat betreft Parapluplan Parkeren waarover in paragraaf 2.3 wordt vermeld dat hieraan wordt voldaan.

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Kerkdorpen Grave' (www.ruimtelijkeplannen.nl) ter hoogte van het plangebied weergegeven. Het rode pijltje geeft de ligging van het plangebied aan.



Het planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bevat 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 de toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet worden. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het beleid en de randvoorwaarden die in acht

moeten worden genomen aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de systematiek van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 bevat de uitvoeringsaspecten (haalbaarheid).

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Escharen

Het dorp Escharen is een akkerbouwdorp, ontstaan op de overgang van het dal van de Raam en de hoger gelegen esgronden. Zoals vele dorpen is het dorp van oorsprong een concentratie van enkele boerderijen rond een kerk. De belangrijkste wegen lopen over de hoge delen van het landschap, hetgeen soms een grillig patroon oplevert. De groei van Escharen vond vooral in de 20e eeuw plaats, aanvankelijk als lintbebouwing langs bestaande routes, later ook als nieuwe straten. In de jaren 80/90 is de (vooralsnog) laatste uitbreiding ontstaan aan de Akkerslagen. De oorspronkelijke lintstructuren zijn nog steeds beeldbepalend. De recente, bescheiden, uitbreidingen hebben daaraan geen afbreuk gedaan. Er zijn 2 karakteristieke ensembles te herkennen; de kerk met het kerkplein en het boerderijcomplex op de vijfsprong Beerschemaasweg – Graafschedik – Rotscheweg. De overgangen tussen de dorpse woonbebouwing naar het omringende landschap zijn goed, vooral aan de westrand bij het Raamdalen waar de woonbebouwing een geleidelijke overgang naar het buitengebied heeft doordat de diepe achtertuinen (deels) een semi-agrarisch gebruik kennen.

Plangebied

Het plangebied ligt op de hoek Veldweg/Beerschemaasweg, tegenover de relatief nieuwe woningbouwontwikkeling aan de overzijde van de Beerschemaasweg Hof van Esteren, en wordt gekarakteriseerd door een langgevelboerderij haaks gelegen op de Veldweg. Ten zuiden van deze langgevelboerderij bevinden zich bedrijfsgebouwen, gesitueerd aan de Beerschemaasweg.



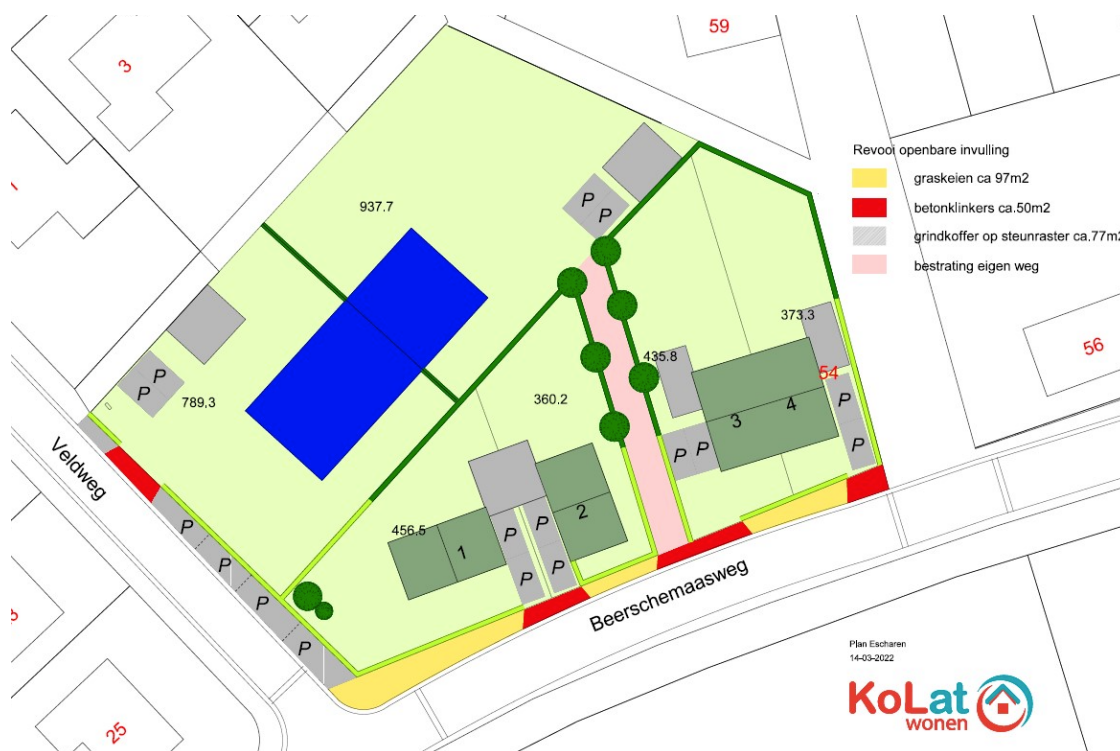
2.2 Toekomstige situatie en stedenbouw

Onderhavig initiatief bestaat uit een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie.

Programma

Het programma bestaat uit:

- twee woningen in de bestaande langgevelboerderij (één bestaande en één nieuwe);
- twee vrijstaand geschakelde woningen;
- twee twee-onder-één-kapwoningen.



In totaal gaat het om zes woningen, waarvan één bestaande en vijf nieuwe. Op de afbeelding hieronder is het de stedenbouwkundige opzet weergegeven.

Stedenbouwkundige invulling

In overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de voormalige gemeente Grave is het initiatief uitgewerkt tot wat het nu is: een plan dat qua invulling, uitstraling en architectuur in de omgeving past. Het volledige plan is bijgevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting. Hieronder is het stedenbouwkundig plan in een vogelvluchtprojectie weergegeven.





Zowel de inrichting van het plangebied als de uitstraling ervan is landelijk. Dit komt tot uiting in de manier waarop de invulling van de inritten is vormgegeven en in de bebouwing zelf.

De materialisering voor de inritten bestaat uit gebakken klinkers, grind langs de openbare weg (als bestaand) en groene erfafscheidingen. Hieronder is een referentiebeeld voor de groene erfafscheidingen weergegeven.



De bebouwing kent slechts één bouwlaag met forse kappen. Zoals dat ook voor boerderijen in deze streek typerend is. De architectuur hoeft niet historiserend te zijn. Eigentijdse architectuur is toegestaan. Wel vormt het gebruik van traditionale materialen (baksteen, gabakken pannen, houten kozijnen) uitgangspunt. Hieronder zijn enkele referentiebeelden weergegeven.



Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als bijlage is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 7). Het beeldkwaliteitsplan wordt door de raad specifiek vastgesteld, zodat het een formeel toetsingskader vormt voor welstand.

2.3 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten via de Veldweg en de Beerschemaasweg. De Beerschemaasweg zorgt voor ontsluiting via de N321 en Hoogeweg/N324. De kavels worden direct via een eigen inrit op de weg ontsloten.

Voor de verkeersaantekende werking is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW. Onderhavig gebied dat getypeerd kan worden als 'Rest bebouwde kom' en 'Weinig stedelijk'

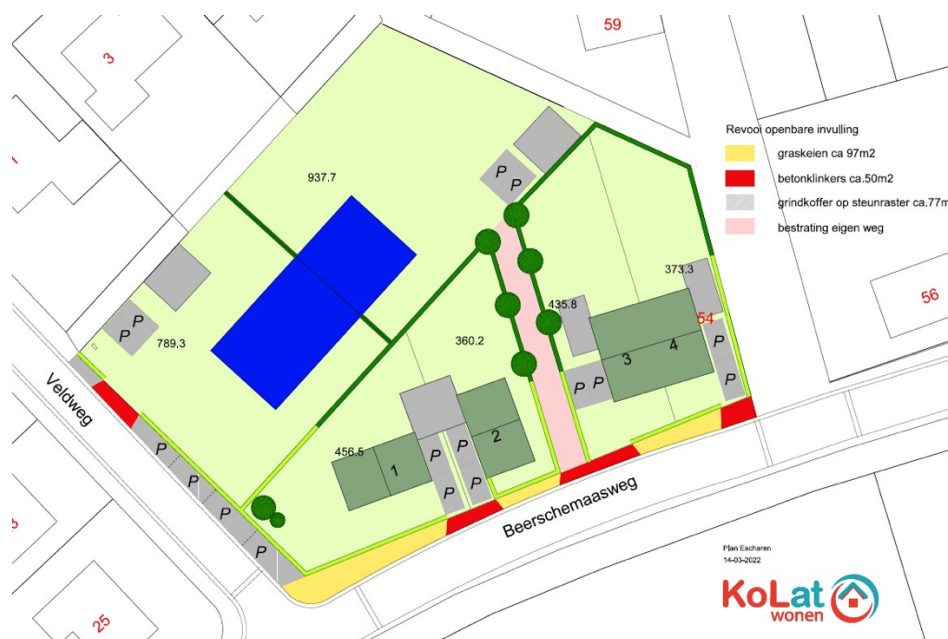
genereert 7,8 tot 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal per vrijstaande woning en genereert 7,4 tot 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal per twee-onder-een-kap-woning. Gemiddeld gaat het om circa 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning. Bij een totaal van zes woningen is er sprake van een verkeersgeneratie van gemotoriseerd verkeer van 48 verkeersbewegingen per etmaal. In de huidige situatie is gaat het om een vrijstaande woning en een bedrijf. Deze functies genereren op dit moment – uitgaande van kencijfers van CROW – 8 motorvoertuigbewegingen (vrijstaande woning) en 91 motorvoertuigbewegingen (910 m2 BVO, bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief -> 9,1 - 10,9 mvt/etmaal/100 m2 bvo). De verkeersaantrekkende werking neemt – zelfs wanneer de hoogste verkeersgeneratie wordt gehanteerd - in de toekomstige situatie af. Met die reden is het aannemelijk dat de verkeersaantrekkende werking passend is op deze plek. Er worden geen knelpunten verwacht. De ontsluiting van het plangebied is in de huidige situatie toereikend om het planvoornemen te faciliteren.

De voormalige gemeente Grave heeft een eigen 'Nota Parkeernormen Grave 2018'. De nota hanteert voor woningen in 'overige bebouwde kom' voor vrijstaande woningen een norm van 2,3 parkeerplaatsen per woning en voor twee-onder-één-kap woningen 2,2 parkeerplaatsen per woning. In onderhavige situatie betekent dat, dat voor de ontwikkeling 13,4 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn, afgerond 14.

Het parkeren is als volgt opgelost:

- 3x "garagebox met dubbele oprit", 1,8 per stuk = 5,4 eigen terrein
- 3x "garagebox met lange oprit", 1,6 per stuk = 4,8 eigen terrein
- Restant openbaar, zijnde afgerond 4 stuks (3,2), gesitueerd aan de veldweg alwaar een brede grindstrook ligt van ca. 3-4 meter met afgebakende parkeerplaatsen.

Op de afbeelding hieronder is bovenstaande parkeeroplossing zichtbaar.



Juridisch wordt geborgd dat de parkeerplaatsen op eigen terrein in stand moeten worden gehouden.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer en parkeren.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Onderhavige ontwikkeling past binnen de kaders van de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken moeten worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, de laddertoets.

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Vervolgens moet de behoefte aan het nieuwe ruimtebeslag worden gemotiveerd.

In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. In jurisprudentie komt tot uiting wat hieronder verstaan moet worden. Zie hiertoe navolgende (verzamel)uitspraak: ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724.

Onderhavig plan bevat het toevoegen van 6 woningen, waarmee er conform jurisprudentie aangaande het begrip stedelijke ontwikkeling i.r.t. de ladder voor duurzame verstedelijking geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit leidt ertoe dat niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden getoetst.

Uiteraard is – los van het feit dat het hier juridisch gezien niet om een stedelijke ontwikkeling gaat – wel bekeken of de ontwikkeling binnen het gemeentelijke en regionale woningbouwbeleid past. Een toelichting hierop staat in paragraaf 3.3.2 en 3.3.3. Doordat het bestemmingsplan en het te realiseren aantal woningen passen binnen het gemeentelijke en regionale woningbouwbeleid, sluit de ontwikkeling aan bij de behoefte.

De woningen worden middels herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

Op onderhavige ontwikkeling is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt na het inwerking treden van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil 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. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

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 hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdopgave 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.

Onderhavig plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

De beleidsdoelstellingen vanuit de Omgevingsvisie Noord-Brabant zijn nader uitgewerkt in een provinciale ruimtelijke verordening, welke regels bevat waarmee gemeenten bij nieuwe ontwikkelingen rekening moet houden (zie hierna).

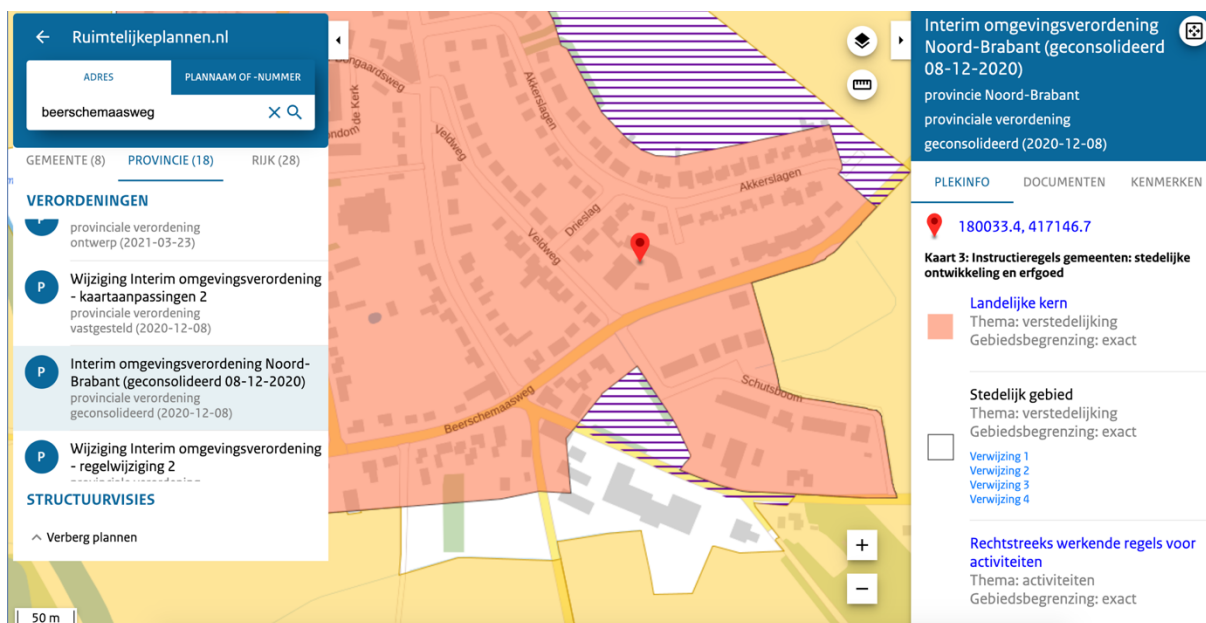
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Noord-Brabant is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een provinciale planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze toe zijn.

Ter plaatse van het plangebied gelden conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de instructieregels voor gemeenten voor de 'Landelijke kern'. Zie de

uitsnede van de kaart van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied (rode pijltje) hieronder.



De ontwikkeling waar het hier om gaat betreft het herontwikkelen van een plek die onder bestemd is voor 'Wonen' (vrijstaande woning) en 'Bedrijvigheid' (koelwinkel van 910 m2 BVO) naar 'Wonen' in de vorm van zes grondgebonden woningen type twee-onder-éénkap en vrijstaand geschakeld.

Op onderhavige ontwikkeling is artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing. In dit artikel is geregeld dat ontwikkelingen die voorzien in de functie 'Wonen' binnen het stedelijk gebied moeten zijn gelegen. Onderhavige locatie is gelegen in het stedelijk gebied van de voormalige gemeente Grave (dorp: Escharen).

Verder geldt dat het om duurzame stedelijke ontwikkeling moet gaan. Hiervan is sprake omdat de ontwikkeling zorgvuldig ruimtegebruik bevordert. Namelijk, een verouderd stedelijk gebied wordt getransformeerd.

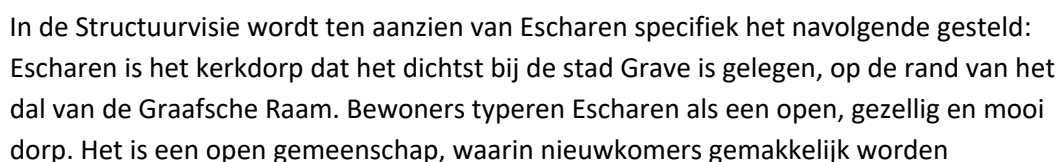
Ook moet de ontwikkeling passen in de regionale afspraken. Voor de motivatie daaromtrent wordt verwezen naar de paragrafen 3.3.1 en 3.3.2 van deze toelichting. Hieruit blijkt dat het plan passend is in de afspraken die regionaal zijn gemaakt.

Verder is paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van toepassing. Het gaat in onderhavige situatie dan vooral om de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering, meerwaardecreatie en voor zover het het landelijk gebied betreft ook kwaliteitsverbetering van het landschap. Met dit plan wordt met uitzondering van kwaliteitsverbetering van het landschap, omdat het een binnenstedelijke

Op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is er in verband met het voorgenomen initiatief geen sprake van strijdigheden. Voldaan wordt aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3.1 Structuurvisie gemeente Grave 2025

Hieronder is het kaartbeeld behorende bij de structuurvisie weergegeven.



opgenomen. Inwoners zijn betrokken en er is een actief verenigingsleven. Door bewoners wordt de kleinschaligheid van het dorp, de ligging in het groen en de aanwezigheid van een school gewaardeerd. Escharen wordt gezien als overzichtelijk, veilig en kindvriendelijk. Naast de school zijn er voorzieningen als een kinderopvang, een café en een dorps huis met veel activiteiten. Vanwege de nabijheid van de Graafse wijk Estersveld wordt onderling veel gebruik gemaakt van elkaars voorzieningen en verenigingen. In het iDop hebben bewoners aangegeven dat zij zich zorgen maken over de daling van het aantal jongeren en starters in het dorp (25-34 jaar). Zij vrezen dat dit gevolgen heeft voor het draagvlak voor de voorzieningen en verenigingen, en daarmee op de sociale cohesie in het dorp. De beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen wordt dan ook als een van de belangrijkste aandachtspunten gezien.

In de woningbouwprogrammering die onderdeel vormt van de structuurvisie is ingegaan op de bouw mogelijkheden voor Escharen. Gezien de beperkte vraag zal het gaan om beperkte aantallen, van ca. 5 woningen per jaar. Daarvoor zijn twee locaties beschikbaar: de inbreidingslocatie Nas (de voorliggende locatie) en de locatie 'Hof van Esteren', beiden aan de zuidoostelijke dorpsrand. Voor Hof van Esteren wordt uitgegaan van de realisatie van ca. 45 woningen tot het jaar 2022. Voor locatie 'Nas' zijn 5 woningen in het woningbouwprogramma opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat de voorliggende ontwikkeling van locatie 'Nas' past binnen de 'Structuurvisie gemeente Grave 2025: Vitale vestinggemeente aan de Maas'.

3.3.2 Regionale woningbouwafspraken en regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk

In mei 2017 heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en behoefteprognose geactualiseerd. De prognose is een belangrijk richtinggevend kwantitatief instrument voor het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente. In de provinciale prognose wordt gewerkt met een 'hoog scenario' (410) en een 'laag scenario' (310). Het verschil tussen beide scenario's zit in het al dan niet inlopen van het in 2017 becijferde woningtekort (100).

In 2018 hebben de vijf gemeenten in het Land van Cuijk een nieuwe gezamenlijke regionale woningmarktstrategie vastgesteld. Uitgangspunt is dat in de periode tot en met 2029 de gemeenten streven naar de realisatie van 3.000 tot 4.000 woningen. De gemeenten geven hierbij samen sturing aan de regionale woningmarkt Land van Cuijk. Gemeentelijke autonomie is belangrijk en blijft daarin geborgd. Er is voor alle gemeenten volop ruimte voor een eigen woningbouwprogramma. Jaarlijkse maken de gemeenten afspraken over programma en samenwerking. Deze regionale woningmarktstrategie bevat hiervoor de kaders die lokaal om een nadere uitwerking vragen in gemeentelijke (jaar)programma's. Onderhavig planvoornemen past binnen de programmering van de voormalige gemeente Grave en is ook afgestemd met de voormalige gemeenten in het Land van Cuijk.

3.3.3 Gemeentelijk programma

Op basis van de prognose en de uitgangspunten van de regionale woningmarktstrategie wordt jaarlijks het woningbouwprogramma geactualiseerd waarbij de nieuwste inzichten telkens richtinggevend zijn.

In het project worden 5 nieuwe woningen ontwikkeld. Dit past binnen de langjarige woningbouwgroei voor Escharen die over de periode 2017-2030 uitgaat van circa vijf woningen per jaar op deze en een andere locatie (Hof van Esteren) waar pas verder ontwikkeld kan worden als deze locatie is herontwikkeld. De ontwikkeling is opgenomen in het gemeentelijk programma 2021.

4 Milieuhygiënische aspecten

4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen is het van belang dat sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat. Om die reden moet in een bestemmingsplan aannemelijk worden gemaakt dat aan de milieuwetgeving kan worden voldaan. Het milieubeleid bestaat uit diverse wet- en regelgeving, waarvan een deel ruimtelijk relevant is. Deze milieunormen hebben een indirecte (zonering) en directe (sectorale wetgeving die opgenomen wordt in het bestemmingsplan, zoals de Wet Geluidshinder, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) werking. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Akoestiek

Beleidskader

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. Indien een nieuwe geluidsbron mogelijk wordt gemaakt dient volgens de Wet geluidhinder in beeld gebracht te worden of en welke gevolgen dit heeft voor eventuele naastgelegen geluidsgevoelige objecten. Woningen worden als geluidgevoelige objecten aangemerkt.

Consequenties

Binnen het plangebied worden 5 nieuwe geluidsgevoelige objecten opgericht: woningen.

In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van bedrijvigheid, waardoor industrielawaai niet aan de orde is. Hierover meer in paragraaf 4.4 van deze toelichting. Ook is geen sprake van een Ke-contour van een vliegveld waarmee rekening moet worden gehouden en is in de nabijheid van het plangebied geen spoor gelegen. Dat betekent dat luchtverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï in onderhavige situatie niet relevant zijn. In verband met wegverkeerslawaaï is door Nipa Milieutechniek een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 1) en kent de navolgende conclusie.

“De locatie ondervindt een mogelijke relevante geluidbelasting van de niet in kader van de Wet geluidhinder gezoneerde 30 kilometerwegen Beerschemaasweg en Graafscheldijk.

Woon- en leefklimaat

Ervan uitgaand dat er wordt voldaan aan de minimale eis voor de geluidwering 20 dB mag de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Bij de in dit onderzoek berekende geluidbelasting van ten hoogste 52 dB is zonder nader onderzoek naar de geluidwering

van de gevels het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen gewaarborgd.”

Akoestiek vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Beleidskader

Het wettelijk kader voor de archeologische monumentenzorg is vastgelegd in de Erfgoedwet. Naar aanleiding hiervan houden gemeenten bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning altijd rekening met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden (Wet ruimtelijke ordening).

De voormalige gemeente Grave heeft de (eventuele) archeologische waarden in de gemeente beschermd middels het (paraplu)bestemmingsplan ‘Archeologie’ dat voor het gehele grondgebied van kracht is.

Consequenties

Voor het plangebied geldt op basis van het (paraplu)bestemmingsplan ‘Archeologie’ de dubbelbestemming ‘waarde – archeologie’ en de gebiedsaanduiding: ‘overige zone – archeologie categorie 5’. Dit betekent dat archeologisch onderzoek overlegd moet worden als ter plaatse van de gebiedsaanduiding meer dan 2500 m² met een diepte van een 0,5 meter aan grond verstoord gaat worden.

Om de ontwikkeling te kunnen realiseren zal niet meer dan 2500 m² aan grond verstoord hoeven te worden. Per twee onder een kap woning wordt ongeveer 125 m² aan grond geroerd. Voor de woonboerderij is minimaal sprake van grondroering, maximaal 100 m² totaal. Dit leidt tot een maximum te roeren oppervlakte van circa 600 m². Dat betekent dat geen archeologisch onderzoek hoeft te worden overlegd om aan te tonen dat de ontwikkeling geen archeologische waarden verstoort. Dit betekent wel dat over het gehele plangebied een dubbelbestemming met aanduiding is opgenomen om eventuele archeologische waarden blijvend te beschermen.

Bovenstaande ontslaat de ontwikkelende partij niet van haar zorgplicht. Ingeval tijdens graafwerkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan moet dit ingevolge de Erfgoedwet o.a. worden gemeld.

Archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

Volgens de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van kracht is geworden, dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met het aanwezige cultureel erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet (of het overgangsrecht totdat deze in werking is getreden) maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Consequenties

Het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft is getoetst aan de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. In het gebied liggen geen rijksmonumenten en komen geen bouwkundige punten, lijnen of vlakken van enige waarde voor.

Verder is het plan getoetst aan het beleid dat voor cultuurhistorie in de voormalige gemeente Grave geldt: 'Cultuurlandschap en historische bouwkunst in de gemeenten Grave en Mill en Sint Hubert'. Hieruit blijkt onder andere dat in of nabij het plangebied geen gemeentelijke monumenten en panden liggen die door de gemeente zijn of worden aangemerkt als beeldbepalend.

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast door voorliggend plan. Op het gebied van cultuurhistorie zijn er dus geen belemmeringen voor het initiatief.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals o.a. woningen:

- ter plaatse van de milieugevoelige functie(s) een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In dat kader heeft de Nederlandse Vereniging voor Gemeenten (VNG) de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gepubliceerd. De richtafstanden die in deze handreiking staan vermeld dienen als leidraad voor het garanderen van een goede ruimtelijke ordening en woon- en leefklimaat.

Consequenties

Het planvoornemen bestaat uit de ontwikkeling van vijf milieugevoelige functies: woningen. Het is dus van belang dat er in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omgevingstype

In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden: 'Rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Een rustige woonwijk en rustig buitengebied zijn gebieden die zijn ingericht volgens het principe van functiescheiding. Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Hiertoe behoren gebieden waar naast woningen ook andere functies voorkomen. Lintbebouwing in het buitengebied kan ook als zodanig worden aangemerkt, net als gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. Onderhavig gebied wordt getypeerd als 'Rustige woonwijk'. In dergelijk gebied gelden de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. In 'Gemengd gebied', mogen de afstandstrappen met een stap worden verlaagd. Geldt een richtafstand van 30 meter voor een 'Rustige woonwijk', dan mag in een 'Gemengd gebied' met een richtafstand van 10 meter rekening worden gehouden.

Toetsing planvoornemen

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven/ bedrijfsmatige activiteiten die belemmerend kunnen zijn voor het planvoornemen.

Conclusie

Er is geen reden om aan te nemen dat in het plangebied geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader onderzoek kan achterwege blijven. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.5 Bodem

Beleidskader

Vastgelegd is dat in bestemmingsplannen moet worden beschreven wat de bodemkwaliteit van het betreffende gebied is. Voor het betrekken van bodeminformatie bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn enkele vragen relevant:

- is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren;
- zijn er gezondheids- of ecologische risico's en gebruiksbeperkingen voor de beoogde functies;
- wat zijn de mogelijkheden om er tijdig iets aan te doen in termen van resultaten, kosten en kostendragers.

Consequenties

Ter plaatse van het plangebied is door Milon een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 2) en kent de navolgende samenvatting en conclusies.

"Aanleiding en doel

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen

grondtransactie van de locatie. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van meer inzicht in de bodemopbouw en de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond en het grondwater. Voor dit onderzoek worden twee deelgebieden onderscheiden, te weten de tuin en het binnenterrein.

Vooronderzoek

Op basis van eerder uitgevoerd onderzoek en de huidige en voormalige bedrijfsactiviteiten op de locatie (garagebedrijf, Nas koudetechniek en BL auto's) is deze verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging. In verband met vloerverwarming is het door de eigenaar niet wenselijk geacht om nu in pandig onderzoek te verrichten. Gelet op het gebruik van de onderzoekslocatie en de afwezigheid van bodembedreigende activiteiten op de locatie is deze onverdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Hierom wordt de locatie onderzocht met als leidraad de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie niet lijnvormig (ONV-NL) uit de NEN 5740.

Verkennend bodemonderzoek

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn plaatselijk in de bovengrond bijmengingen aangetroffen met baksteenresten. Voor het overige zijn geen bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. In tabel 8 zijn de analyseresultaten samengevat, uitsluitend de verhoogde parameters zijn weergegeven.

Tabel 8: Onderzoeksresultaten grond en grondwater

Bodemlaag	Parameter	Toetsing Wbb	Bodemfunctieklaas PFAS	Toetsing Bbk*
bovengrond	PAK	licht verhoogd	Landbouw/Natuur	Landbouw/Natuur
grondwater	cadmium	licht verhoogd	n.v.t.	n.v.t.

Wbb: Wet Bodembescherming;

*: ter indicatie, er is geen onderzoek volgens het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) uitgevoerd.

Conclusies en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de tuin en het binnenterrein. Ter plaatse zijn ten hoogste een licht verhoogde gehalten en concentraties aangetoond. Op basis van de analyseresultaten van dit onderzoek is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Op basis van de in dit rapport vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Er dient na bedrijfsbeëindiging door de vergunningshouder nog een eindsituatie bodemonderzoek verricht te worden om te beoordelen of het bedrijfsmatig gebruik van de locatie de bodemkwaliteit negatief beïnvloed heeft.

Algemeen wordt opgemerkt dat dit verkennend bodemonderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) noodzakelijk zijn."

Het bevoegd gezag heeft het bodemonderzoek beoordeeld en heeft ermee ingestemd, wel wijst het bevoegd gezag erop dat na de sloop van de opstallen in het plangebied opnieuw een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om aan te tonen dat ook de bodemkwaliteit van de verdachte deellocaties in het plangebied – welke nog niet zijn onderzocht – geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik (wonen). Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Bodem vormt – mits voldaan is aan de voorwaardelijke verplichting - geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Externe Veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van

een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.
Spoor-, rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

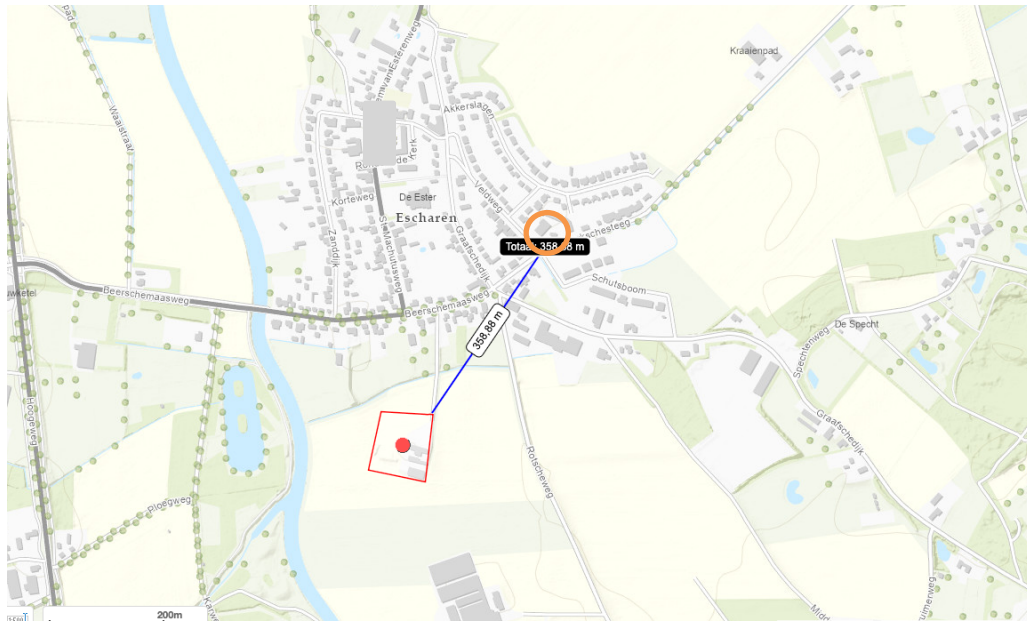
Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enzovoorts.

Consequenties

Via de risicokaart is voor onderhavige locatie vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/ of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van externe veiligheid van belang zijn. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart ter hoogte van de het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een oranje cirkel.



In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen Bevi-inrichting. De dichtstbij gelegen inrichting ligt op circa 350 meter van het plangebied. Risicovolle inrichtingen vormen daarmee geen belemmering voor het initiatief.

Ook ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van een transportroute die wordt gebruikt voor gevaarlijke stoffen. Geconcludeerd kan worden dat transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en het water, niet voor beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling zorgt.

De ligging van het plangebied ten opzichte van buisleidingen zorgt ook niet voor belemmeringen voor het initiatief.

Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.7 Flora- en fauna

Beleidskader

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet, en de Boswet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland

voorkomende soorten vogels. Dus zowel vogels in de tuin als op de Veluwe zijn beschermd.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied. Voor dergelijke schadelijke activiteiten kan alleen een vergunning worden verleend als er geen alternatief is en als het gaat om een dwingende reden van groot openbaar belang. De kokkelvisserij in de Waddenzee is nu bijvoorbeeld verboden. Er kon namelijk niet worden aangetoond dat er géén schade zou ontstaan aan de natuur, en er was geen van de andere redenen aanwezig om toch een vergunning te verlenen.

De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Economische Zaken kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.

Consequenties

Door Buro Maerlant is een quickscan uitgevoerd naar het onderdeel 'soorten'. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (zie bijlage 3) en kent de navolgende conclusies en aanbevelingen.

“In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- » Kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen en te behouden bebouwing;*
- » Kans op de aanwezigheid van nesten van de huismus in de te slopen en te behouden bebouwing;*
- » Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).*

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Echter, is het noodzakelijk nader onderzoek naar vleermuizen en de huismus uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen voorafgaand aan de sloop en sommige vormen van verbouw/ renovatie. Na uitvoer van het onderzoek kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen.

Advies

Nader onderzoek en preventieve maatregelen zijn benodigd conform onderstaand advies.

Vleermuizen

Aanbevolen wordt voorafgaand aan de sloop nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen conform het vleermuizenprotocol. Het onderzoek dient volgens het huidige protocol (versie 2021) te bestaan uit drie bezoeken in midden mei tot midden juli, waarvan minimaal één bezoek in juni, en twee bezoeken in de periode midden augustus tot 1 oktober, allen met een onderlinge tussenpoos van minimaal 20 dagen. “

In verband met het onderdeel ‘gebieden’ (Natura 2000-gebieden) wordt het volgende opgemerkt. Binnen 10 kilometer van het plangebied is geen Natura 2000-gebied gelegen. Via de Aeries-calculator is het effect van de ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden berekend. Zowel de gebruiks- als aanlegfase zijn berekend. Dit resulteerde in de volgende uitkomst: de ingreep heeft minder dan 0,00 mol/ha/j tot gevolg. Dit betekent dat er door de ontwikkeling geen significant negatieve effecten te verwachten zijn op nabijgelegen Natura-2000 gebieden. De berekeningen en de op de berekeningen toelichtende notitie zijn bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 6).

In verband met het aspect ‘soorten’ zijn door de initiatiefnemer van onderhavige ontwikkeling op advies van de ecooloog in de omgeving van het plangebied preventief diverse soorten vleermuiskasten opgehangen. Eventueel in het plangebied aanwezige vleermuizen kunnen op die manier alvast ‘wennen’ aan alternatieven. Tegelijkertijd heeft de initiatiefnemer opdracht gegeven voor het jaarronde nadere onderzoek naar vleermuizen. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 8) en kent de navolgende conclusies.

“Huismus

Op de locatie zijn er geen nest indicatieve waarnemingen geweest in de periode 1 april tot en met 15 mei 2022. Hiermee zijn nesten van de huismus uit te sluiten binnen de onderzoekslocatie. De sloop leidt niet tot het verlies van nesten van de huismus. De 4 struiken op de onderzoekslocatie worden soms gebruikt door de aanwezige huismussen. Echter is er voldoende groen in de directe omgeving waardoor het verlies van deze struiken geen negatief effect heeft op het voortbestaan van de huidige huismus populatie. Hierdoor is hier geen sprake van een potentiële overtreding van de wet natuurbescherming.

Vleermuizen

Op de onderzoekslocatie zijn in de noordelijke loods twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Deze verblijfplaatsen kunnen tevens als paar- en winterverblijfplaats gebruikt worden. Door de noordelijke loods te slopen is er een overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2 (verstoren vleermuizen) en lid 4 (wegnemen 2 verblijfplaatsen). Voor aanvang van de sloop van de noordelijke loods dient er een ontheffing op de wet natuurbescherming aangevraagd te worden. In de zuidelijke loods en het schuurtje zijn geen verblijfplaatsen waargenomen. Ook is er geen binding met deze panden waargenomen, zoals paarverblijven en balts territoria. Gezien de onderzoekslocatie naast of onder een migratie route ligt wordt er geadviseerd om tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen. Ook wordt geadviseerd om de bouwlampen in de avond- en schemeruren uit te schakelen of naar beneden en naar de locatie toe te richten.”

Uit bovenstaande blijkt dat een deel van het plangebied conform dit bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling in zijn geheel tot realisatie te kunnen brengen is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd. Gezien het algemene belang waarvoor het bestemmingsplan is opgesteld en de mogelijkheden die er zijn tot het treffen van mitigerende maatregelen ligt afgifte daarvan in de rede, waardoor het bestemmingsplan uitvoerbaar wordt geacht.

In verband met het aspect ‘gebieden’ zijn geen belemmeringen voor het planvoornemen aan de orde.

4.8 Kabels en leidingen

Naar verwachting zijn in de directe omgeving van de projectlocatie geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de nieuwbouw. In het vigerende bestemmingsplan worden geen kabels- en leidingen beschermd.

Mochten er grondwerkzaamheden plaats gaan vinden dan zal te zijner tijd voorafgaand aan de werkzaamheden een KLIC-melding opgevraagd moeten worden bij de betrokken netwerk-/leidingbeheerders.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. Het gaat om het volgende:

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaald stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

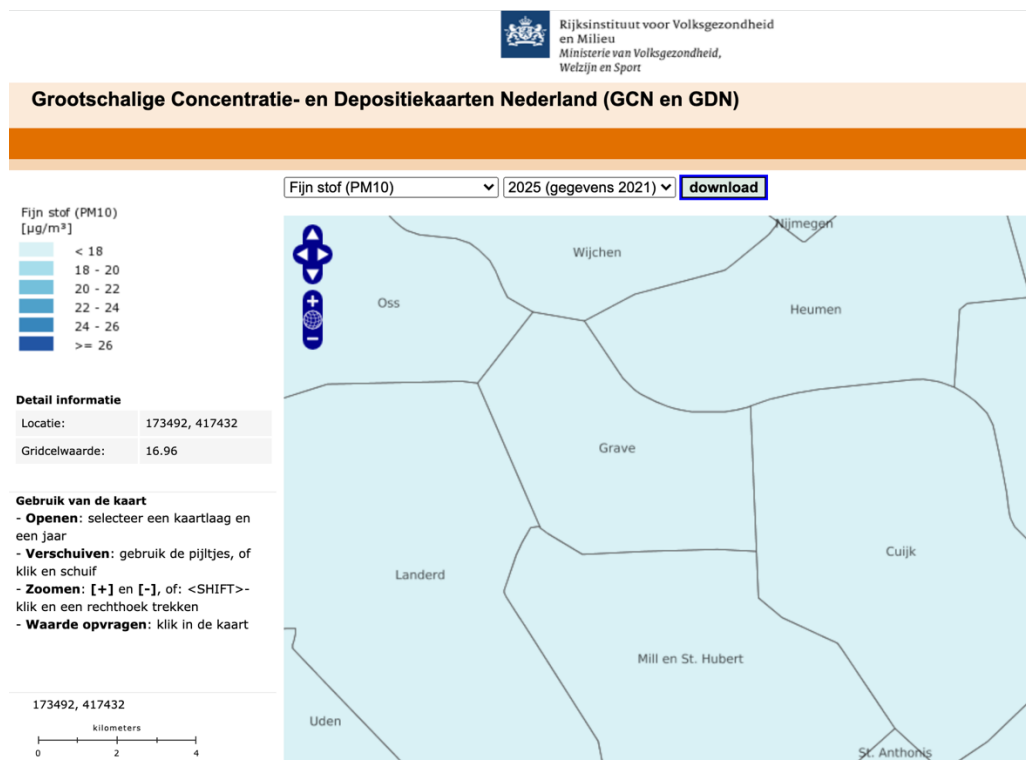
Consequenties

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in geruime mate toeneemt. In onderhavig plangebied worden 5 woningen toegevoegd. Hiervoor geldt een verkeersaantrekkende werking van 50 verkeersbewegingen per etmaal. Zoals eerder al aangegeven verdwijnt er ook een bedrijf, waardoor de toename van het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk minder zal zijn dan 50. Toch is dit aantal ingegeven in de NIBM-tool die in 2008 door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil is ontwikkeld. De uitkomst is dat de grens voor 'Niet In Betekenende Mate' met dit aantal niet wordt overschreden. Zie de uitsnede van de ingevulde tool hieronder waaruit dit blijkt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

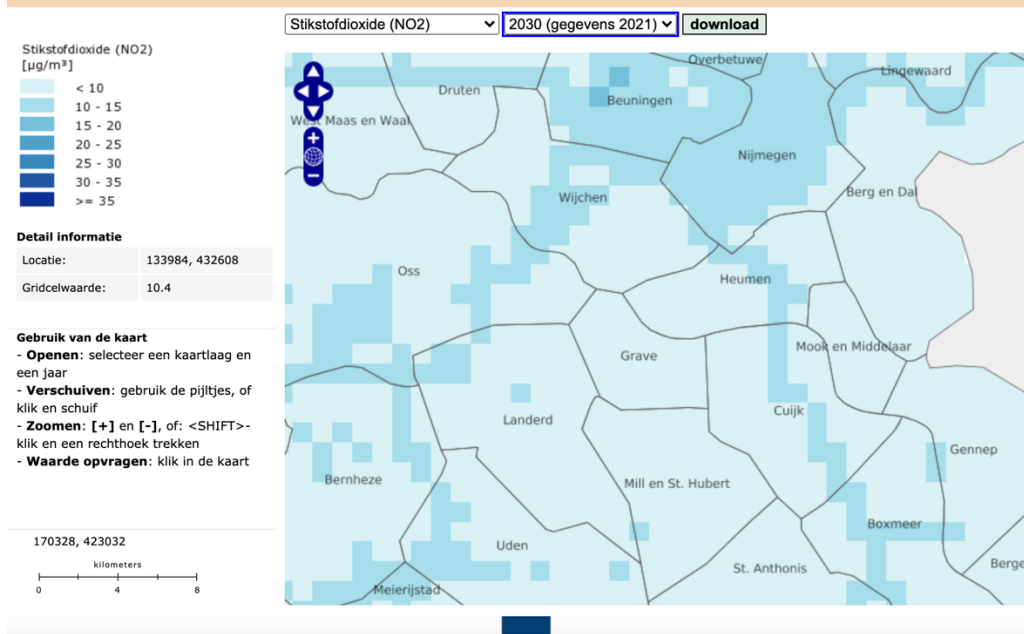
Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	48
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Naast het effect van het project op de luchtkwaliteit is het ook van belang dat de toestand van de luchtkwaliteit in de bestaande (verspelde) situatie geschikt is voor de nieuwe functie. Er moet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd. Gekeken naar de voorspellingen voor PM10 en NO2 met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat (ruim) voldaan wordt aan de gestelde grenswaarden. Uitsneden van de kaarten ter hoogte van het plangebied zijn hieronder opgenomen.





Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



Onderhavige ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling

4.10 Water

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. De gemeente dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Aa en Maas, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer van regionale wateren.

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Hydrologisch kader Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben in hun keuren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Dit gezamenlijke beleid heeft onder andere geresulteerd in de rapportage

‘Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’ van 9 december 2014. Uit (onder andere) deze uitgangspunten blijkt het volgende:

‘Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Bij het invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen. Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidig en toekomstig functioneren van het totale (deel-)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende systeemrobustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doelmatigheid. Bovendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.’

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote (toename verhard oppervlak groter dan 10.000 m²) en kleine plannen (toename verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m²). Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft ertoe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-eis. Voor plannen met een toename van het verharde oppervlak minder dan 500 m² geldt geen compensatie-eis.

Hemelwaterbeleidsplan

De voormalige gemeente Grave heeft een eigen hemelwater beleidsplan. Op basis van dit plan hanteert de gemeente het beleid dat bij aanleg van nieuwe verhardingen 60 mm berging aangelegd dient te worden voor hemelwater.

Compensatie-eis

In de Keur van de Brabantse Waterschappen is als compensatie-eis 60 mm vastgesteld (hoeveelheid in mm die ‘overblijft’ en die geborgen moet worden binnen 24 uur), waarbij is uitgegaan van de vastgestelde afgeronde gemiddelde maatgevende afvoer van 1,0 l/s/ha en met aftrekposten zoals berging op straat en berging in het riool. In de Algemene Regel is tevens een gevoeligheidsfactor voor de compensatie-eis opgenomen. Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van

piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Volgens tabel 2 in de Keur is sprake van een gevoeligheidsfactor van 1; dit houdt in dat de waarde van 60 mm van de compensatie-eis voor onderhavige onderzoekslocatie volgens de keur ongewijzigd blijft.

Voor een toename van het verhard oppervlak bij kleine plannen kan volgens de Keur de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met de compensatie-eis (60 mm) en de gevoeligheidsfactor. Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). Wanneer de vereiste compensatie berekend is, kan een voorziening ontworpen en nader uitgewerkt worden. De rekenregel is als volgt:

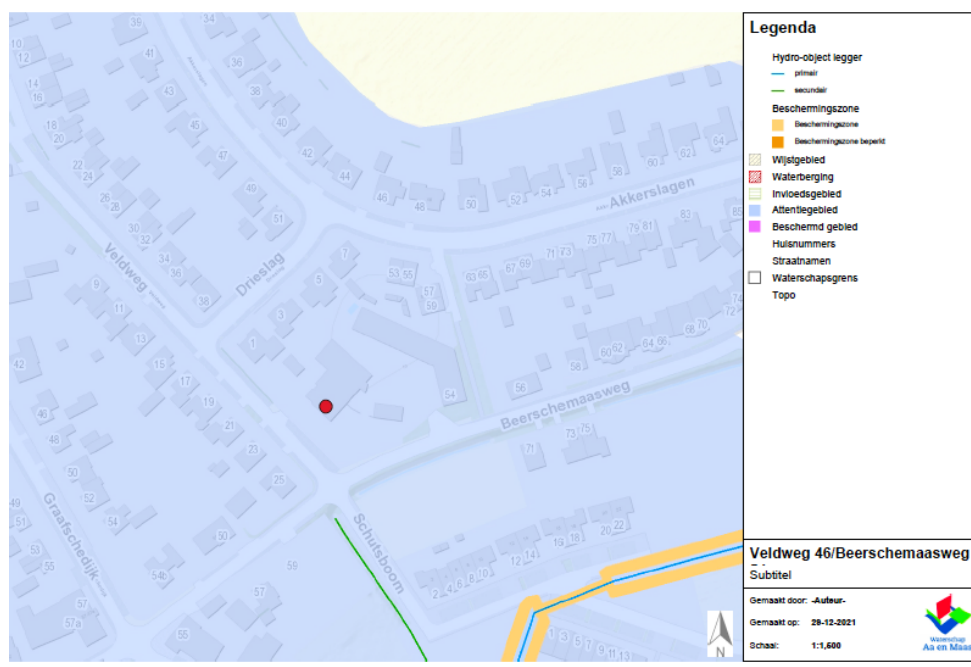
$$\text{Toename verhard oppervlak (m}^2\text{)} * 0,06 \text{ (m)} * \text{Gevoeligheidsfactor} = \text{Benodigde compensatie (m}^3\text{)}$$

De gemeente hanteert ingevolge haar hemelwaterbeleidsplan dezelfde compensatie-eis als het waterschap.

Consequenties

Attentiegebied

De plangebied is gesitueerd binnen een attentiegebied zoals opgenomen in de Keur. Zie de afbeelding hieronder.



Binnen dit beschermde gebied mogen geen ingrepen plaatsvinden die negatieve gevolgen hebben op het grondwater en/of natte natuur. Het planvoornemen beoogt dergelijke ingrepen niet. Van belang is wel, mocht tijdelijk bronbemaling

worden toegepast om het initiatief te kunnen realiseren, dat rekening wordt gehouden met de regels die in dit gebied gelden voor het onttrekken van grondwater voor bronbemaling. Deze regels staan in artikel 2 en 7 van paragraaf 34 van de Algemene regels van de Keur.

Hemelwateroplossing

Voor dit plan is geen sprake van toename van verhard oppervlak. In de huidige situatie is al sprake van veel verharding. In de toekomstige situatie wordt dit minder. Echter, omdat het hier gaat om een nieuwe ontwikkeling eist de gemeente dat hemelwaterneutraal wordt ontwikkeld. Dat betekent dat voor alle verharding in het plangebied een hemelwatervoorziening moet worden getroffen waarin het hemelwater dat in het plangebied tijdelijk kan worden geborgen en van waaruit het langzaam infiltreert in de bodem of afvoert naar oppervlakte water.

Voor dit plan is het totaal aan verhard oppervlak maximaal 495 m² dakoppervlak, 112 m² verharding (oprit naar achter de boerderij), 2751 m² tuin waarvan 25% verhard. Op basis van de in het gemeentelijke hemelwater beleidsplan gestelde compensatie-eis dient een voorziening van 78 m³ ($495 \text{ m}^2 \text{ dakoppervlak} * 0,06 \text{ (m)} * 1 = 30 \text{ m}^3 + 112 \text{ m}^2 \text{ verharding} * 0,06 \text{ (m)} * 1 = 7 \text{ m}^3 + 2751 \text{ m}^2 \text{ tuin} * 25\% * 0,06 \text{ (m)} * 1 = 41 \text{ m}^3$) beschikbaar te zijn.

Om de wateropgave in te vullen is er de keuze uit een aantal bergingsvoorzieningen. Voorzieningen die hiervoor gebruikt kunnen worden, zijn onder andere: wadi's, sloten, grindkoffers, kratten, ondergrondse bergingskelder, waterdoorlatende betrating. De initiatiefnemer kiest voor het op eigen terrein aanleggen van infiltratiekratten met een bergingscapaciteit van 78 m³. Van belang is hierbij dat de hemelwatervoorziening boven de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) komt te liggen. Aan de hand van het Dino-loket is globaal gezien wat de GHG in het gebied is. Dat is 8,2 meter boven NAP. Het maaiveld ligt op 10 meter boven NAP. Hieruit valt af te leiden dat infiltratiekratten als hemelwatervoorziening in onderhavige situatie een optie zijn voor wat betreft de tijdelijke berging van hemelwater. De voorziening wordt meer concreet uitgewerkt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Met vorenstaande voorziening wordt aan de compensatie-eis i.v.m. de berging en afvoer van hemelwater voldaan, waardoor het plan uitvoerbaar wordt geacht.

Conclusie

Uit deze waterparagraaf blijkt dat het initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse.

4.11 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Beleidskader

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Met een m.e.r. worden vooraf

de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht. Of en wat aan de orde is blijkt uit bijlage C en D van het besluit m.e.r.

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

Voor elke aanvraag moet, als de activiteit voorkomt in bijlage D van het besluit m.e.r.:

- door de initiatiefnemer onderzocht worden in hoeverre er aanleiding is voor het doen van een m.e.r.-beoordeling;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Consequenties

Onderzocht is of een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling nodig is. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven in welke gevallen voor een project een mer (beoordeling) nodig is. De ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. Een dergelijk project staat op de D-lijst. De grootte van het project ligt onder de drempelwaarde. Dat betekent dat onderzocht moet worden in hoeverre er aanleiding is voor het doen van een m.e.r.-beoordeling. In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' wordt in deze toelichting ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

Kenmerken van het project

Bij een overweging van de kenmerken van het project zijn de volgende criteria van belang: de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering en risico's voor de menselijke gezondheid.

Voorliggend plan betreft een functiewijziging van het plangebied waarbij de komst van 5 nieuwe grondgebonden woningen mogelijk wordt gemaakt. Deze ontwikkeling zorgt niet voor belemmering wat betreft gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en het risico van zware ongevallen en/of rampen.

Plaats van het project

De mate van kwetsbaarheid van het milieu van gebieden waarop het project invloed heeft is afhankelijk van de volgende criteria: het bestaande grondgebruik, relatieve rijkdom aan de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en het opname vermogen van het natuurlijke milieu met in het bijzonder

aandacht voor gevoelige gebieden op basis van ecologie, landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden en wateraspecten. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied.

Het voormalige gebruik van het plangebied (maatschappelijke functie) en de beperkte aanwezigheid van natuurlijke hulpbronnen in het plangebied zorgen ervoor dat het project zich niet in een qua milieu kwetsbaar gebied bevindt. Zoals beschreven in deze toelichting ligt het plangebied niet binnen gevoelige gebieden op basis van ecologie, landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden en water aspecten.

Kenmerken van de potentiële effecten

De potentiële effecten van het project worden bepaald door de kenmerken en plaats van het project, in samenhang met de volgende criteria: de orde van grootte, het ruimtelijk bereik, de aard, het grensoverschrijdend karakter, de intensiteit en complexiteit, de waarschijnlijkheid en de verwachte duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten. Daarnaast kunnen ook de cumulatie van effecten met effecten van andere projecten en de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen in overweging worden genomen.

Gezien de beperkte omvang en de aard van de ontwikkeling, is er geen sprake van onevenredige effecten voor het milieu in de omgeving.

Conclusie

Voor dit initiatief hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Ook is op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

5 Toelichting, verbeelding en regels

5.1 Vormgeving juridisch plan

Ten behoeve van nieuwe postzegelbestemmingsplannen, hanteert de gemeente Land van Cuijk vigerende plannen en recent vastgestelde vergelijkbare plannen. Het bestemmingsplan 'Veldweg 46/Beerschemaasweg 54' voorziet in de realisatie van zes grondgebonden woningen. Voor dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave'.

5.2 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en digitalisering

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden (Wro). In deze wet is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Dit betekent dat bestemmingsplannen alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Deze digitaliseringsverplichting is op 1 januari 2010 van kracht geworden. Dit bestemmingsplan is daarom volledig digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het digitaal beschikbaar kan worden gesteld. Bij het opstellen van het onderhavige is aangesloten bij de landelijk standaard voor bestemmingsplannen, de RO-Standaarden 2012.

5.3 Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen. De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen;
- Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden;
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling;
- Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overangsrecht en de titel van het bestemmingsplan.

5.4 Toelichting afzonderlijke bestemmingen en regelingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

5.4.1 Wonen

Het gehele plangebied heeft deze bestemming. Bebouwing is toegestaan binnen het bouwvlak. Aan- en bijgebouwen zijn ook toegestaan in gebied dat op de verbeelding is aangeduid voor 'bijgebouwen'. Niet meer woningen zijn toegestaan dan op de verbeelding is aangeduid in de typen zoals eveneens op de verbeelding is aangeduid. De goothoogte mag niet hoger zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is geregeld. Ook de maximale bouwhoogte is via een aanduiding op de verbeelding geregeld, nl. 'maximum bouwhoogte'.

5.4.2 Waarde – Archeologie

Het gehele plangebied kent ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In combinatie met de aanduiding 'overige zone – archeologie categorie 5' regelt deze bestemming dat bij het verstoren van grond over een oppervlakte van meer dan 2500 m² en dieper dan 0,5 meter archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Hiermee kan worden aangetoond dat geen sprake is van de verstoring van enige archeologische waarden.

6 Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Naast de kosten voor de realisatie van onderhavig plan draagt de initiatiefnemer ook zorg voor de kosten die gepaard gaan met het opstellen van dit bestemmingsplan inclusief onderzoeken et cetera. Verder is de initiatiefnemer onder andere verantwoordelijk voor de kosten die de gemeente maakt voor het toetsen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan en planschade. Deze kosten worden door de gemeente op de initiatiefnemer via een anterieure overeenkomst verhaald. Het is daardoor niet noodzakelijk een exploitatieplan op- en vast te stellen. De kosten zijn anderszins verzekerd.

Uit bovenstaande blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid

De ruimtelijke procedures tot en met de vergunningverlening van een omgevingsvergunning zijn door de wet geregeld.

Vooroverleg

De wet regelt bijvoorbeeld dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg wordt ook in het kader van onderhavig plan gevoerd.

Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan en aangegeven dat de planlocatie is gesitueerd binnen een attentiegebied Keur. Binnen dit beschermd gebied mogen geen ingrepen plaatsvinden die negatieve gevolgen hebben op het grondwater en/of natte natuur. Mogelijk heeft dit consequenties bij een eventuele tijdelijke bronbemaling. De regels voor het onttrekken van grondwater voor bronbemaling staan in artikel 2 en 7 van paragraaf 34 van de Algemene regels. Door het waterschap is gevraagd om te bezien of het attentiegebied consequenties heeft voor het plan zelf of de uitvoering ervan en dit te verwerken in het bestemmingsplan. In paragraaf 4.10 water van deze toelichting is hieraan invulling gegeven.

Bij de provincie is het plan aangemeld via het inventarisatieformulier RO belangen. De uitkomst hiervan is dat de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten de provincie geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen. Met het aanmelden van het plan via het inventarisatieformulier is het vooroverleg dan ook afgerond.

Omgevingsdialoog

Voordat dit bestemmingsplan tot stand is gekomen heeft de initiatiefnemer in de voorfase een omgevingsdialoog georganiseerd. Het verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 4). Er zijn door de genodigden dan wel aanwezig bij de omgevingsdialoog geen bezwaren geuit tegen het planvoornemen. Het plan is door de omgeving positief ontvangen. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog hebben geen wijzigingen aan de plannen plaatsgehad.

Ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende procedure

De gemeente Land van Cuijk kan ervoor kiezen om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. De gemeente heeft hiervan geen gebruik gemaakt, omdat in het voortraject al een omgevingsdialoog is gevoerd. Dat betekent dat de gemeente Land van Cuijk derhalve geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegd. Direct is een ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 5 oktober 2022 tot en met dinsdag 15 november 2022 zes weken ter inzage gelegen. In die periode was het voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad van de gemeente Land van Cuijk in te dienen. Er zijn door de gemeenteraad geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is op 2 februari 2023 dan ook ongewijzigd vastgesteld.

7 Bijlagen

Bijlage 1 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 – Quickscan flora en fauna

Bijlage 4 – Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 5 – Stedenbouwkundig ontwerp-toelichting

Bijlage 6 – Aerijsberekeningen + toelichtende notitie

Bijlage 7 – Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 8 – Aanvullend soortenonderzoek huismus en vleermuizen