

Gemeente Land van Cuijk

Bestemmingsplan

Boltschestraat 2, Escharen

Vastgesteld

NL.IMRO.1982.BuEsBoltschestr2-VA01



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan	4
1.4. Opzet van de toelichting	4
2. Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving	5
2.1. Gebiedsbeschrijving	5
2.2. Beschrijving planlocatie	5
2.3. Beoogde situatie	6
3. Beleidskader	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Gemeentelijk beleid	11
4. Randvoorwaarden	13
4.1. Besluit MER	13
4.2. Bodem	13
4.3. Geluid	14
4.4. Archeologie	15
4.5. Natuur	16
4.7. Waardevolle bomen	17
4.6. Water	18
4.7. Luchtkwaliteit	20
4.8. Externe veiligheid	20
4.9. Cultuurhistorie	21
4.10. Verkeer en parkeren	22
4.11. Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen	22
5. Juridische planopzet	24
5.1 Algemeen	24
5.2 Analoge verbeelding	24
5.3 Regels	25
6. Uitvoerbaarheid	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid	26
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Op het adres Boltschestraat 2 te Escharen bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf, bestaande uit een vrijstaande woonboerderij en diverse bijgebouwen waaronder twee voormalige varkensstallen. De huidige agrarisch bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en bieden met het oog op de kleine schaal van de stallen en de afwezigheid van de mogelijkheid tot uitbreiding weinig tot geen mogelijkheden tot hergebruik. Onderhavig plan voorziet in de volledige sloop van gebouwen op het perceel en het realiseren van een nieuwe burgerwoning. Navolgende afbeelding geeft een beeld van de huidige situatie.



Bestaande situatie Boltschestraat 2

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De locatie aan de Boltschestraat 2 te Escharen bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Grave in het westen van het dorp Escharen. Voorliggende toelichting heeft betrekking op de ontwikkeling op het perceel kadastraal bekend bij de gemeente Grave onder sectie E, nummer 395. De locatie is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Ligging planlocatie

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2018' zoals deze op 12 juni 2020 is vastgesteld door de raad van de gemeente Grave. Op basis van dit bestemmingsplan geldt voor deze locatie de bestemming 'Agrarisch met waarden–Landschapswaarden' met een agrarisch bouwvlak welke door middel van een 'relatie' verbonden is met het bouwvlak aan de overzijde van de Boltschestraat.



Uitsnede bestemmingsplan

De functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' maken een intensieve veehouderij op deze locatie mogelijk. Tevens gelden op deze locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' alsook een aantal gebiedsaanduidingen te weten:

- Overige zone – archeologie categorie 4;
- Overige zone – bebouwingsconcentratie;
- Overige zone – cultuurhistorische waardevol gebied;
- Overige zone – beperkingen veehouderij.

Tot slot is een drietal bomen aan de rand van het perceel, grenzend aan de Boltschestraat, onder het bestemmingsplan 'Waardevolle Bomen en Bebouwing' bestemd als waardevol. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van het geldende planologische regime ter plaatse.

1.4. Opzet van de toelichting

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische aspecten en hoofdstuk 6 behandelt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving

2.1. Gebiedsbeschrijving

De locatie aan Boltschestraat 2 bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Grave, ten westen van het dorp Escharen en ten zuiden van de stad Grave. De omgeving wordt gekenmerkt door agrarische percelen met hier en daar een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning.

2.2. Beschrijving planlocatie

Historie

Uit overlevering is er in Escharen altijd sprake geweest van het gerucht dat er een kasteel op de Bolt gestaan moet hebben. Zoals op bovenstaande uitsnede van een landkaart uit 1760, waar inderdaad een kasteel op 'de Bolt' getekend staat. In een akte uit het jaar 1434 is de naam 'die Bolt' al te lezen. 'Het Boltshuijs' stond zoals de naam al aangeeft, in het gebied de Bolt. Een landschap met 'bolten', bulten rivierzand.



Uitsnede historische kaart

Huize De Bolt lag op een strategische plaats, namelijk op de grens met Velp, wat toen tot het Land van Ravenstein behoorde. De Galgenberg van Velp, het gerecht van Ravenstein, lag slechts een paar honderd meter van de Bolt vandaan.

De huidige Kalkhofscheweg en Beerschemaasweg, wat weer Land van Cuijk was, was vroeger een heerbaan of landstraat. Een belangrijke doorgaande weg wat niet alleen de ligging van het kasteel maar ook weer de ligging van de galgenberg verklaard. Kwam men vanaf Escharen of Cuijk, hier Velp dus het Land van Ravenstein in, dan zag men meteen als schrikbeeld de galg, als teken dat men zich hier dient te gedragen.

Op het perceel waar het 'kasteel' ooit gestaan heeft, aan de Boltschestraat 1a, is in 2007 een woning gebouwd. Huize De Bolt heeft daar schuin achter gelegen. Op het adres Boltschestraat 2 staat boerderij "De Middelbolt" welke door dit initiatief inclusief de stallen wordt geamoveerd en plaats gaat maken voor een T-boerderij.

Huidige situatie

De planlocatie omvat een agrarisch perceel met een agrarisch bouwvlak welke door middel van een 'relatie' is verbonden met het agrarisch bouwvlak aan de overzijde van de Boltschestraat (bekend gemeente Grave, sectie K, nummer 517). Beide bouwvlakken kennen dezelfde agrarische bestemming, laatstgenoemde is echter onbebouwd op een tweetal schuurtjes met een gezamenlijk oppervlak van minder dan 50m² na. De ontwikkelingen in dit plan hebben enkel betrekking op het perceel waarop het voormalig agrarisch bedrijf is gevestigd. De huidige bedrijfsbebouwing op dit perceel omvat ruim 1800 m² aan stallen alsmede een agrarische bedrijfswoning met een oppervlakte van ruim 400 m² en een inhoud van 2.200 m³.



Bestaande situatie

2.3. Beoogde situatie

De onderhavige ontwikkeling voorziet in de sloop van alle (bedrijfs)bebouwing met een oppervlakte van ruim 1.800 m² en inclusief bedrijfswoning en het realiseren van een nieuwe woning op de locatie Boltschestraat 2. Hiertoe zal de huidige agrarische bestemming ter plaatse van het perceel dienen te worden gewijzigd naar 'wonen'. Deze ontwikkeling heeft enkel betrekking op het bebouwde perceel ten oosten van de Boltschestraat. Het deel van het met bouwvlak ten westen van de Boltschestraat behoudt zijn agrarische bestemming, maar zal worden ontdaan van zijn bouwvlak waarmee de mogelijkheden tot een agrarische bedrijfsvoering op dit perceel worden weggenomen zodat geen bebouwing op deze locatie meer mogelijk is.

De nieuwe woning is op een informele wijze gesitueerd op de kavel. De voorgevel wordt evenwijdig geplaatst aan de Boltschestraat die daar het dichtst bij ligt. De Boltschestraat maakt voorbij de woning enkele bochten en de weg verdraaid dan enigszins.

De bestaande woonboerderij ligt erg dicht aan de Boltschestraat. De voorgevel van de nieuw te bouwen woning komt ruim achter de huidige rooilijn van de bestaande woning zodat nieuwe T-boerderij verder van de weg komt te liggen.

Rechts van de woning komt een inrit welke uitkomt op de binnenplaats of het “boerenerf” genoemd. Rondom de binnenplaats komen enkele bijgebouwen zoals een stallingsruimte voor auto’s, fietsen, tuingereedschap aansluitend of los hiervan een overkapping/veranda met daarbij een zwembad. Het geheel aan gebouwen zal een boerenerf gaan vormen waardoor de landelijke sfeer wordt benadrukt. De informele situering op de kavel is ook passend bij de erfopbouw zoals die in de omgeving voorkomt. Het erf zal landschappelijk worden ingepast door de toepassing van hagen, de aanplant van bomen en de aanleg van landschapselementen zoals een boomgaard eventueel een moestuin. Daarbij worden gebiedseigen plantensoorten toegepast. Bestaande bomen worden ingepast.

De voorgenomen inrichting van de locatie is weergegeven in het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan. Dit plan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Op de locatie Boltschestraat 2 bevinden zich stallen van de varkenshouderij die voorheen op deze locatie gevestigd was. De sloop van deze bebouwing leidt daarom tot een forse kwaliteitsverbetering van het gebied. Verder leidt de ontwikkeling ertoe dat wordt voorkomen dat op de locatie zich een

nieuwe intensieve veehouderij vestigt. Immers, met de aanpassing van het bestemming leidt ertoe dat de planologische mogelijkheden hiervoor worden weggenomen. De sloop van de bebouwing en het voorkomen van een nieuwe intensieve veehouderij, in combinatie met het plan voor de landschappelijke inpassing, leiden tot waarneembare fysieke verbetering van de kwaliteiten van het gebied.

De sanering van de bedrijfslocatie en de sloop van de bebouwing vergt een forse investering. Een dergelijke investering is haalbaar indien voldoende mogelijkheden worden geboden voor een nieuwe functie, in dit geval wonen. Vanuit dat perspectief is het te verantwoorden dat ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning royale mogelijkheden worden gegeven. Daarom is bij het bepalen van de toegestane inhoud van de woning aangesloten bij inhoud van de bestaande woonboerderij met een inhoud van circa 2.200 m³.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de Omgevingswet is in 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Dit document 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. De NOVI richt zich in het bijzonder op ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en waar keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Gezien de schaal van onderhavige ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de bestemmingsverandering op het perceel Boltschestraat 2 niet in strijd is met dit Rijksbeleid.

Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voorliggende casus heeft betrekking op de sloop van de huidige bebouwing en de nieuwbouw van 1 woning. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder andere de uitspraak van 16 september 2015 met zaaknummer 201501297/1/R4) van de Raad van State is een ontwikkeling van maximaal 11 woningen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op de vervangende nieuwbouw van een bestaande woning.

Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met Rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is, ter voorbereiding op de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021, de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

Interim omgevingsverordening

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld.

De Interim omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen de aanduiding 'stedelijk gebied', de locatie aan de Boltschestraat 2 te Escharen bevindt zich echter binnen het 'landelijk gebied'. Artikel 3.68 stelt dat een bestemmingsplan van toepassing op het landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burger- en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In afwijking van dit artikel bepaalt artikel 3.69 dat het mogelijk is een woning in het landelijk gebied te bouwen ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel. Hierbij moet verzekerd zijn dat de bestaande woning wordt opgeheven en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Hieraan wordt voldaan.

Verder geeft artikel 3.9 van de provinciale verordening aan dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Hieraan kan met het oog op de beoogde sanering van de bestaande bedrijfslocatie aan worden voldaan. Waar nodig worden in overleg met het gemeentebestuur afspraken gemaakt over landschappelijke inpassing van de bebouwing.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Met ingang van 9 april tot en met 20 mei heeft het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant ter inzage gelegen. Het ontwerp is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet.

De ontwerp Omgevingsverordening geeft aan dat de locatie Boltschestraat 2 ligt in het Landelijk Gebied. Volgens het ontwerp van de Omgevingsverordening moet een ontwikkeling in Landelijk gebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De verbetering van de landschappelijke kwaliteit bestaat in voorliggende situatie uit de sloop van de voormalige agrarische schuren en de aanleg van landschappelijke inpassing.

Artikel 4.77, lid 2 onder c van de regels van de ontwerp-verordening bepaalt dat het mogelijk is om voormalige bedrijfswoningen om te zetten naar een burgerwoning. Aan een dergelijke omzetting zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- Er mag geen splitsing plaatsvinden in meerdere woonfuncties;
- overtollige bebouwing moet worden gesloopt.

De voorgenomen ontwikkeling op Boltschestraat voldoet aan de genoemde voorwaarden.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de geplande ontwikkeling op Boltschestraat 2 eveneens in overeenstemming is met de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Grave 2025

De op 28 januari 2014 vastgestelde Structuurvisie Grave 2025 legt op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid vast voor het grondgebied van de gemeente Grave. Het laat voor de komende 10 jaar zien welke ontwikkelingen op welke locaties worden voorzien. 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". De structuurvisie doet geen richtinggevende uitspraken over de (her)bouw van woningen in het geval van een sanering van een agrarisch bedrijf.

Uit de toelichting van de structuurvisie wordt duidelijk dat op de locatie geen zodanig bijzondere waarden (natuur, landschap, archeologie en cultuurhistorie) aanwezig zijn dat deze de beoogde ontwikkeling op Boltschestraat 2 in de weg staan.

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

In 2010 is door de gemeente Grave de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties opgesteld. Daarin wordt specifiek op de Boltschestraat en omgeving ingegaan.

De gebiedsvisie geeft aan dat de Boltschestraat onderdeel uit maakt van de bebouwingsconcentratie De Bolt. Binnen het plangebied zijn volgens de gebiedsvisie geen elementen aanwezig die vanuit cultuurhistorisch oogpunt bijzonder gewaardeerd zijn. Vanuit de bebouwingsconcentratie De Bolt zijn veel zichtrelaties aanwezig. Richting het westen is vanuit de Boltschestraat het landschap, dat afwisselend open en gesloten (bebossing) is, duidelijk waarneembaar. Ten zuiden van de Hondsdijk is zicht op het waardevolle beekdal van de Hooge Raam. De Boltschestraat en de Hondsdijk staan haaks op elkaar. Het open gebied dat in de oksel van deze wegen ligt kent geen bijzondere waarde. In deze oksel ligt het perceel Boltschestraat 2. Aan de zijde van oksel zijn thans geen waardevolle zichtrelaties aanwezig door de bijgebouwen/stallen die dieper op het perceel gelegen zijn. Het in de gebiedsvisie opgenomen ruimtelijk kader stelt dat de bebouwingsconcentratie De Bolt als zodanig is aangewezen om te kunnen inspelen op mogelijk nieuwe ontwikkelingen in de toekomst. Door nieuwe economische dragers kan een functionele en ruimtelijke kwaliteitsslag worden behaald.

Door herschikking van bestaande bebouwing wordt de mogelijkheid geboden de openbare weg eenduidiger te begeleiden door het concentreren van bouwvolumes, aldus de gebiedsvisie. Met de visie wordt contrast beoogd tussen de beleving van de Boltschestraat, en haaks daarop de Hondsdijk, aan de 'binnen-' en 'buitenzijde'. Aan de westkant van de bebouwingsconcentratie is aan de buitenzijde de relatie met het achtergelegen landschap bepalend. Aan de zuidzijde dient de beleving van het beekdal van de Hooge Raam over de volle lengte gerespecteerd te worden. Om die reden en om de kansen voor beekherstel te optimaliseren worden hier geen nieuwvestigingsmogelijkheden geboden en wordt aan het bestaande perceel aan de zuidzijde van de Hondsdijk de mogelijkheid tot herschikking (dit betekent ontstening) geboden. Door het ontbreken van zichtrelaties naar het gebied in de oksel van de Boltschestraat-Hondsdijk, is het toevoegen van extra bebouwing aan de binnenzijde wel mogelijk. Hierbij dient volgen de gebiedsvisie aangesloten te worden op het huidige karakter van de bebouwingsconcentratie en wordt het gewenste contrast bewerkstelligd. Voorop

gesteld wordt dat bestaande agrarische bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. De gebiedsvisie geeft aan dat er mogelijkheden zijn voor “ruim wonen” en “exclusief wonen”.

Uit de gebiedsvisie blijkt dat de beoogde ontwikkeling op de locatie Boltschestraat 2 passend is bij de gewenste ontwikkeling van het gebied. Door de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen worden de zichtrelaties naar het achterliggende gebied hersteld. Daarnaast blijkt uit de gebiedsvisie dat de locatie zich leent voor de het toevoegen van nieuwe bebouwing. De herbouw van de bestaande (bedrijfs)woning past uitstekend in het toekomstperspectief van het gebied. Daarnaast zou het denkbaar zijn dat op de locatie een of meerder ruimte voor ruimte-woningen zouden kunnen worden gerealiseerd. Wanneer dergelijke woningen zouden worden ontwikkeld, zijn er geen absolute voorwaarde voor de omvang van deze woning.

In onderhavig plan is sprake van herbouw van een bestaande woning, waarbij omvangrijke stallen worden gesloopt. Gezien deze te leveren inspanning én de mogelijkheden die de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties biedt op deze locatie en zijn omgeving, is het te verantwoorden dat op de locatie een royale woning wordt gebouwd.

Regeling “Kwaliteitsverbetering van het landschap”

Op grond van artikel 3.9 van de provinciale Interim-Omgevingsverordening dient een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De Regeling “Kwaliteitsverbetering van het landschap” van de gemeente Grave gaat er van uit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Met het oog hierop wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling een redelijke (financiële) bijdrage gevraagd. Om te voorkomen dat voor elke ruimtelijke ontwikkeling, hoe gering ook, een kwaliteitsverbetering noodzakelijk is, zijn, drie categorieën vastgesteld voor de vereiste kwaliteitsverbetering in relatie tot de impact van de ruimtelijke ontwikkeling. In onderstaande tabel worden deze 3 categorieën weergegeven:

Categorie	Impact	Tegenprestatie
Categorie 1	Geen of verwaarloosbare impact:	geen tegenprestatie
Categorie 2	Beperkte impact:	goede landschappelijke inpassing
Categorie 3	Grote impact:	berekende kwaliteitsverbetering van het landschap (20% van de grondwaardevermeerdering)

Volgens de regeling is onder andere sprake van een ontwikkeling in categorie 2 wanneer een agrarische bestemming wordt veranderd in een bestemming wonen, het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximale 5.000 m² , overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert. Aangezien aan deze voorwaarden bij voorliggende ontwikkeling wordt voldaan, dient bij de ruimtelijke ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

4. Randvoorwaarden

4.1. Besluit MER

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder deze grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEGrichtlijn milieu-effectbeoordeling.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r. plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig. De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt eveneens niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r.

4.2. Bodem

Inleiding

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een nieuwe bestemming zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is, dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Relatie tot plangebied

Door Bodeminzicht is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd teneinde de bodemkwaliteit ter plaatse van de planlocatie te bepalen. De resultaten van dit onderzoek d.d. 11 december 2020 met projectnummer B2574 (versie 1) is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in NEN 5725, NEN 5740 en NEN 5707.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in de bodem boven de interventiewaarde. Derhalve vormt de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie geen belemmering voor de beoogde sloop van bebouwing en oprichting van een woning en bijgebouw.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient rekening te worden gehouden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3. Geluid

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat de beoogde bestemming geen veroorzaker is van overmatig omgevingslawaaï en moet bovendien op basis van de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Voor geluidsgevoelige bestemming geldt op basis van deze wet een maximale geluidsbelasting van 48 dB. Burgemeesters en wethouders kunnen een hogere grenswaarde verlenen. Deze is afhankelijk van de omgeving. Voor binnenstedelijke situatie kan een hogere waarde tot maximaal 63 dB worden en in buitenstedelijke situaties tot maximaal 58 dB.

Relatie tot het plangebied

De voorgenomen activiteiten aan de Boltschestraat 2 te Escharen voorzien in de realisatie van een geluidsgevoelige functie, geluid dient daarom in ogenschouw te worden genomen. De planlocatie bevindt zich niet binnen de geluidzone van industrie of spoorweg. Wel bevindt de woning zich binnen de geluidzone van de Boltschestraat alwaar een snelheidsregime van 60 km/u geldt. Daarom is op grond van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Teneinde aan te tonen dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Kraaij Akoestisch Adviesbureau. De resultaten van dit onderzoek d.d. 13 november 2020 met nummer VL.2090.R01 zijn opgenomen als separate bijlage van deze toelichting. Hieruit volgt dat op alle gevels van nieuwbouwwoningen zal worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet Geluidhinder. Aanvullend onderzoek naar geluid reducerende maatregelen is derhalve niet nodig. Voor onderhavige situatie wordt op basis van de onderzoeksresultaten geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woning, waarmee vanuit akoestisch oogpunt geen bezwaar bestaat tegen woningbouw op de planlocatie.

Omdat de voorkeursgrenswaarde op de onderzoekslocatie niet wordt overschreden en aanvraag van een hogere grenswaarde niet noodzakelijk is, dient bij de het bouwen van de woning voor wat betreft de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie op grond van het bouwbesluit enkel te voldoen aan de minimumeis van 20 dB.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4. Archeologie

Inleiding

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang van behoud van archeologische waarden. Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016 waarmee het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed in één integrale wet is geregeld. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden worden gehandhaafd.

Relatie tot het plangebied

Het gehele plangebied kent op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening 2018' de dubbelbestemming 'waarde – Archeologie'. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem. De locatie kent daarbij de gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologie categorie 4' hetgeen duidt op een hoge verwachtingswaarde.

Door Transect is een archeologisch vooronderzoek - bestaande uit een gecombineerd bureau- en booronderzoek – uitgevoerd met als doel om de archeologische verwachting van het plangebied te specificeren en deze verwachting te toetsen door middel van boringen en waarnemingen in het veld. De rapportage van dit onderzoek d.d. 26 november 2020 met projectnummer 20100035 is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

Voor wat betreft de huidige bebouwing en het erf blijft echter sprake van een hoge archeologische verwachting. Hierbinnen zijn namelijk nog resten te verwachten van de historische boerderij Middenbolt, waarvan de oorsprong mogelijk teruggaat tot in de 15e eeuw. Reden voor de hoge verwachting vormt de vondst van solide puin op de plaatsen waar in de 19e eeuw bebouwing heeft gestaan, de ongeroerde laag onder het puin en de hoge ligging van het maaiveld ten opzichte van de rest van het plangebied. Ondanks onder een deel van de huidige boerderij een kelder aanwezig is, is niet uit te sluiten dat in dit deel van het plangebied fundamenten en grondsporen van verschillende bouwfasen van de Middenbolt aanwezig zijn. De verwachting op resten uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd is dus voor dit deel van het plangebied hoog. Het deel wat het betreft is aangeduid op onderstaande afbeelding.

Op basis van het onderzoek wordt daarom aanbevolen om de sloop van de fundamenten van de huidige bebouwing alsook de aanleg van de toekomstige bouwput binnen deze zone archeologisch te begeleiden. Er zullen naar verwachting delen verstoord zijn doordat onder een deel van het gebouw een kelder aanwezig is. Voor wat betreft de rest van het plangebied zijn geen aanvullende maatregelen nodig. Het gebied is recent opgehoogd en vanwege verstoringen, de aanwezigheid van kelder onder de te slopen schuren en de lage verwachting is de kans op intacte archeologische resten klein. Wanneer tijdens werkzaamheden toch nog archeologische waarden worden aangetroffen worden deze direct gemeld bij de gemeente Grave.



Conclusie

Om zeker te stellen dat de sloop van de aanwezige fundamenteën en het maken van de bouwput onder archeologische begeleiding plaatsvindt, wordt in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming wordt gesitueerd ter plaatse van het gebied dat volgens het uitgevoerde archeologisch onderzoek een hoge verwachtingswaarde heeft.

4.5. Natuur

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van de Wet natuurbescherming bezien te worden wat het effect van de ontwikkeling is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Een ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op de instandhouding van soorten en ook geen nadelig effect hebben op omliggende beschermde natuurgebieden. Ook op grote(re) afstand kan sprake zijn van een negatief effect; bijvoorbeeld in het kader van de uitstoot van stikstof als gevolg van een ontwikkeling.

Relatie tot het plangebied

Om vast te stellen of voorgenomen ontwikkeling een negatief effect heeft op natuurwaarden in en rond de planlocatie is door Blom Ecologie B.V. een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd op de projectlocatie. De resultaten van deze quickscan zijn opgenomen in de rapportage d.d. 23 november 2020, met kenmerk BE/2020/7674/r Deze rapportage is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op basis van dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Soortenbescherming

De planlocatie heeft mogelijk een essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de volgende soorten of soortgroepen: gebouwbewonende vleermuizen, huismus en gierzwaluw. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene Zorgplicht) onder Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Brabant. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura-2000 gebieden geen sprake.

Gezien er sprake is van een grote afstand (12,3 km) tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en in de gebruiksfase sprake is van een afname in stikstofemissie wordt op voorhand uitgesloten dat er sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Een berekening middels de AERIUS Calculator kan derhalve achterwege blijven.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Voorafgaand aan de werkzaamheden zal met aanvullend onderzoek worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor vleermuizen, huismus en gierzwaluw (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd).

Volgens Blom Ecologie is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden. De ontwikkeling, het saneren van de bebouwing en de realisatie van een woning aan de Boltschestraat 2 te Escharen is uitvoerbaar.

4.7 Waardevolle bomen

Inleiding

Op 5 juli 2016 is de Bomenverordening gemeente Grave 2016 vastgesteld. Het doel van deze verordening is om waardevolle bomen in de gemeente te beschermen. Daartoe is een lijst met waardevolle bomen opgesteld, de zogenaamde bomenlijst. De op deze lijst voorkomende bomen moet niet zonder vergunning worden gekapt. Tevens is het verboden om in de directe nabijheid van de beschermde bomen werkzaamheden uit te voeren die de instandhouding van de bomen negatief kunnen beïnvloeden. De regeling uit deze bomenverordening is doorvertaald in het bestemmingsplan "Waardevolle Bomen en Bebouwing".

Relatie tot het plangebied

Volgens het bestemmingsplan “Waardevolle Bomen en Bebouwing” bevinden zich op de locatie Boltschestraat 2 vier waardevolle bomen. Dit betreft drie lindes en een waardevolle knotwilg. De drie lindes staan in de directe nabijheid van de te slopen schuur. Omdat de sloop van de schuur mogelijk effecten heeft voor deze drie lindes, is door Terra Nostra op 19 augustus 2021 een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd bij deze lindebomen. De rapportage d.d. 26 augustus 2021 van deze analyse is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de BEA blijkt dat de drie lindebomen duurzaam te behouden zijn als passende werkmethode en boombeschermende maatregelen worden gehanteerd. Bij toepassing van deze werkmethode en boombeschermende maatregelen zijn geen gevolgen te voorzien die van invloed zijn op de huidige levensverwachting. Van de drie lindebomen vinden de meeste werkzaamheden binnen de invloedsfeer van boomnummer 1 plaats. Het uitvoeren van groeiplaatsverbeterende maatregelen is om deze reden noodzakelijk.

In het voorliggende bestemmingsplan is de beschermende regeling voor de beschermde bomen uit het bestemmingsplan “Waardevolle Bomen en Bebouwing” overgenomen. Dit betekent dat voor het uitvoeren van werkzaamheden rondom deze woning een omgevingsvergunning nodig, zodat getoetst kan worden of deze werkzaamheden niet leiden tot een aantasting van deze bomen.

Conclusie

De uitvoering van de beoogde werkzaamheden op Boltschestraat 2 heeft geen negatieve invloed op de instandhouding van de beschermde bomen binnen het plangebied, mits passende maatregelen worden genomen. Voor de uitvoering van de werkzaamheden in de nabijheid van de bomen zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

4.6. Water

Inleiding

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Het waterschap maakt onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en een verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Relatie tot plangebied

Ter plaatse van het plangebied wordt alle bestaande bebouwing gesloopt. Dit betreft bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.800 m² en de voormalige bedrijfswoning met een oppervlakte van circa 440 m². Na sloop wordt een woning met bijgebouwen gerealiseerd. Als gevolg van deze ontwikkeling zal de oppervlakte aan verharding en bebouwing afnemen. Om deze reden is voor de beoogde ontwikkeling geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd.

De planlocatie kent op basis van het huidige bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied'. Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoudt, herstel en/of ontwikkeling van hydrologische waarden. Deze bestemming schrijft naast regels voor de aanleg van drainage en het verlagen van de grondwaterstand ook regels voor aangaande het aanbrengen van oppervlakteverharding of verharde oppervlakten. Voorliggend plan voorziet met de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing in een substantiële afname van verhard oppervlak. Met het oog op de toename aan infiltratiemogelijkheden die hieruit voortkomt wordt geredeneerd dat voorgenomen plan leidt tot een verbetering van de hydrologische situatie.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is via www.dewatertoets.nl de Digitale Watertoets uitgevoerd. De resultaten van de toets zijn opgenomen in de bijlage. Uit de toets komen de volgende aandachtspunten naar voren:

- De locatie ligt volgens de Keur in een attentiegebied. Deze gebieden komen overeen met de attentiegebieden uit de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Ze betreffen de bufferzone van 500m die zich rondom de kern van gebieden in het Natuur Netwerk Brabant). Ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding van het beschermd gebied zijn niet toegestaan. In verband met dit attentiegebied is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied' opgenomen, zoals ook in voorgaande alinea is aangegeven.
- De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld van de riolering, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Zoals hiervoor is aangegeven leidt de ontwikkeling tot een afname van verhard oppervlak. Derhalve zijn in dit verband geen maatregelen noodzakelijk.
- Gestreefd wordt om hemelwater of grondwater dat nu nog via de vuilwaterriolering naar de rioolwaterzuivering wordt afgevoerd, gescheiden af te voeren en te infiltreren/terug te brengen in het lokale watersysteem (afkoppelen grondwater en/of verhard oppervlak). Het gescheiden aanbieden tot aan de perceelgrens op het gemengde stelsel is op basis van het Bouwbesluit wenselijk, daarbij alvast anticiperend op een toekomstige ombouw van bestaande gemengde vuilwaterstelsels naar gescheiden stelsels. Het afvalwater van de te realiseren woning wordt gescheiden aangeboden.
- Alle categorie-A-watergangen dienen te worden aangegeven op de verbeelding. In het plangebied liggen A-watergangen.
- Bij alle bestemmingen in de planregels dient rekening te worden gehouden met water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Met het opnemen van water en waterhuishoudkundige voorzieningen in de verschillende relevante bestemmingsomschrijvingen, kan water op allerlei manieren in een plangebied worden toegepast. Om de flexibiliteit van de toepassing van water in een bestemmingsplan zo groot mogelijk te houden adviseert het waterschap 'water- en waterhuishoudkundige voorzieningen' in de verschillende bestemmingsomschrijvingen op te nemen. In alle in voorliggend bestemmingsplan voorkomende bestemmingen zijn waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Uit het voorgaande blijkt dat het voorliggende bestemmingsplan tegemoet komt aan de genoemde waterbelangen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7. Luchtkwaliteit

Inleiding

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 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 aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Relatie tot het plangebied

Het gaat in dit geval om de bouw van één enkele woning. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8. Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de direct omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. Het wettelijke kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het wettelijke kader voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het beoordelen van de externe veiligheidssituatie wordt gekeken naar zowel het plaatsgebonden risico (PR) als het groepsrisico (GR). Het PR richt zich als maat voor het risico van activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden; het risicocontour. Hierbinnen mogen zich geen kwetsbare objecten zoals woningen bevinden. Het GR richt is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het

maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.



Invloedsgebieden hogedrukgasleidingen

Relatie tot plangebied

Uit de Risicokaart Nederland blijkt dat ten westen en zuiden van de Boltschestraat hogedruk gasleidingen. De beiden leidingen hebben geen PR 10-6-contour. Op onderstaande afbeelding zijn de invloedsgebieden van deze leidingen weergegeven. Daaruit blijkt dat de locatie Boltschestraat 2 buiten deze invloedsgebieden ligt. Dit betekent dat deze leidingen niet relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

4.9. Cultuurhistorie

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden.

Inleiding

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu voor al het cultureel erfgoed. 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. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. 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.

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. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Relatie tot het plangebied

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.

Volgende de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart ligt de betreffende locatie aan de Boltschestraat in een gebied van provinciaal cultuurhistorisch belang. In dit gebied hebben de strijd tegen het water en de voortdurend terugkerende overstromingen van Beerse Maas de inrichting en het gebruik van het gebied bepaald. Het feit dat de strijd tegen het water zich nog zo goed in het landschap laat herkennen maakt dat dit een gebied is van grote cultuurhistorische betekenis. Deze wordt verder versterkt door de vele verdedigingswerken in het gebied.

Op de projectlocatie zelf zijn géén cultuurhistorisch waardevolle structuren of elementen aanwezig die karakteriserend zijn voor het cultuurhistorisch vlak.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10. Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Boltschestraat. Ten opzichte van de huidige situatie voorziet voorliggend plan niet in een toename van vervoersbewegingen waarmee ook de in de toekomstige situatie de Boltschestraat toereikend wordt geacht voor de ontsluiting van de planlocatie.

Ten aanzien van parkeren wordt de door de gemeente Grave in januari 2018 gepubliceerde Nota Parkeernormen Grave 2018 geraadpleegd. Op basis van de ligging in buiten de bebouwde kom van weinig stedelijk gebied wordt in deze nota een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen voorgeschreven. Gezien de grootte van de planlocatie kan hierin ruim worden voorzien op eigen terrein. Het aspect verkeer en parkeren levert zodoende geen belemmeringen op voor het plan.

4.11. Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Inleiding

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te

worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. Indien het gaat om agrarische bedrijven is het van belang om acht te slaan de Wet geurhinder en veehouderij.

Relatie tot het plangebied

Met voorliggend plan wordt de mogelijkheid tot intensieve veehouderij op het perceel aan de Boltschestraat 2 weggenomen. Ten opzichte van de huidige bestemming is voor omliggende bestemmingen derhalve sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Op Boltschestraat 1 zijn volgens het bestemmingsplan een loonwerkbedrijf, een paardenhouderij en een veehouderij (niet intensief) toegestaan. Voor grondgebonden veehouderijen geldt op basis van de Wet geurhinder veehouderij in het buitengebied een afstand van tenminste 50 meter tussen een geurgevoelig object en een veehouderij (waaronder een paardenhouderij). Een loonwerkbedrijf wordt op grond van de VNG Brochure “Bedrijven en milieuzonering” beschouwd als een bedrijf in milieucategorie 3.1 Hiervor geldt een richtafstand van 50 meter. De afstand tussen de bedrijfslocatie en de beoogde woning bedraagt ruim 130 meter. Derhalve wordt aan de vereiste afstand voldaan.

Ten zuiden van onderhavig perceel bevindt zich op het adres Boltschestraat 3 een agrarische bedrijfslocatie waar zowel intensieve als niet-intensieve veehouderij mogelijk is. Deze bedrijfslocatie bevindt zich op een afstand van circa 65 meter van de nieuw beoogde woning. Daarmee wordt voldaan aan de op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geldende minimale afstand van tenminste 50 meter tussen een geurgevoelig object en een grondgebonden veehouderij. Verder wordt opgemerkt dat de bestaande woning op Boltschestraat 2 op een kortere afstand het bedrijf op Boltschestraat 3 staat dan de nieuw geplande woning. Dit betekent dat de nieuwe woning niet meer beperkend voor de bedrijfsvoering op Boltschestraat 3 dan de nu bestaande woning op Boltschestraat 2.

In verband met de omliggende agrarische bedrijven is onderzocht of in verband met geur ter plekke van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiertoe is door Agrifirm een achtergrondgeurberekening uitgevoerd. De resultaten van deze berekening d.d. 15 juli 2020 zijn opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting. Hieruit komt naar voren dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het receptorpunt voldoet aan de gestelde geurnorm. Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie. Tevens is in dit onderzoek een fijnstofberekening uitgevoerd waaruit blijkt dat de fijnstofbelasting ruim voldoet aan de norm van 40 microgram/m³. Ook voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de omliggende bedrijven geen belemmeringen geven voor de beoogde ontwikkeling. Tevens worden de omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5. Juridische planopzet

5.1 Algemeen

De planopzet en de regels sluiten aan bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied, 2018” zoals vastgesteld op 12 juni 2020. De regels die op basis van dit bestemmingsplan van toepassing zijn op de planlocatie zijn voor een belangrijk deel overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd.

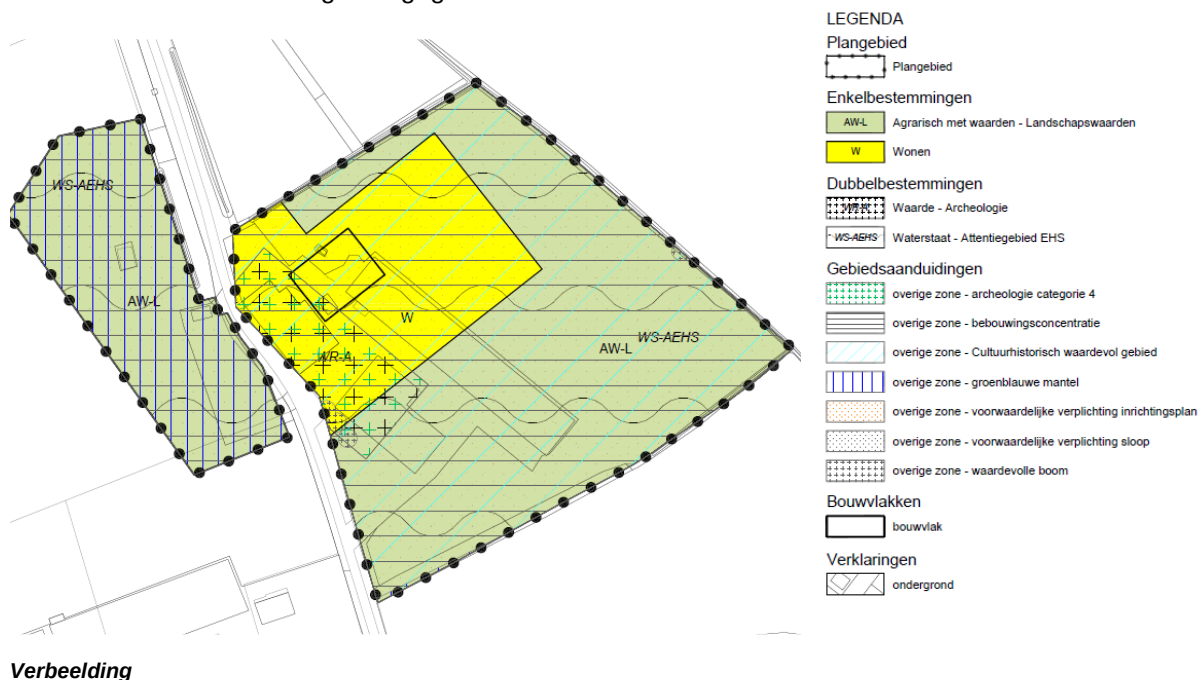
Op 28 september 2021 heft de gemeenteraad van de gemeente Grave het bestemmingsplan “Kamerbewoning in woningen” vastgesteld. Dit bestemmingsplan zorgt ervoor dat een eenduidige regeling ontstaat voor kamerbewoning in woningen voor het grondgebied van de gemeente Grave. De relevant regels zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

Het plangebied omvat een drietal (dubbel)bestemmingen, te weten de bestemmingen “Wonen” met een bouwvlak, dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” welke het gehele plangebied beslaat en de dubbelbestemming “Waterstaat – Attentiegebied EHS” welke eveneens het gehele perceel omvat. Verder kent het plangebied de volgende functietoelichtingen:

- Overige zone – groenblauwe mantel
- Overige zone – cultuurhistorische waardevol gebied;

5.2 Analoge verbeelding

Hieronder is de verbeelding weergegeven.



5.3 Regels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn onder andere de bouw van een of meer woningen.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer zullen in een af te sluiten anterieure overeenkomst de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente aangeven, alsmede de definitieve regeling van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders vooroverleg over een dergelijke vergunning te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

In het kader van het bovengenoemde vooroverleg zijn reacties ontvangen de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas.

- *Provincie Noord-Brabant*
De provincie verzoekt duidelijk te maken of het bestemmingsvlak een omvang van niet meer dan 5.000 m². Verder wordt verzocht om een landschappelijk inpassingsplan aan het plan toe te voegen. Ten slotte is het verzoek van de provincie om een voorwaardelijke verplichting op te nemen die de sloop van de overtollige bebouwing waarborgt.

De oppervlakte van de woonbestemming in het voorliggende bestemming bedraagt 4.917 m² en is daarmee minder dan 5.000 m². Verder is een plan voor landschappelijke inpassing opgesteld. De realisatie van inpassingsplan is gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting. Ten slotte is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de sloop van de overtollige bebouwing waarborgt.

- *Waterschap Aa en Maas*
paragraaf 4.6 wordt onder andere beleid inzake verhardingstoename toegelicht. Dit beleid is sinds 26 maart 2021 gewijzigd. De voornaamste wijziging is een verlaging van de grens van 2.000 m² naar 500 m². Het waterschap verzoekt om dit in de toelichting te verwerken. Deze aanpassing is in de toelichting verwerkt.

Omgevingsdialoog

Op 9 december 2020 hebben de initiatiefnemers overleg gevoerd met de direct omwonenden van de locatie Boltschestraat 2. Tijdens dit overleg zijn de beoogde plannen voor deze locatie besproken. Als leidraad in dit gesprek hebben wij landschappelijke inpassing plannen zoals gedeeld met de

gemeente en provincie gebruikt om de buurt te informeren over de voorgenomen aanpassing. De gehele plannen zijn doorgesproken inclusief het type, grote van het te bouwen huis. Vanuit de aanwezigen zijn geen negatieve geluiden gekomen over de voorgenomen aanpassing.

Tevens is er tijdens deze avond besproken dat de garage aan de overkant op het bouwkvael ook gesloopt moet worden. De eigenaar van de garage heeft tijdens dit gesprek aangegeven hiervan op de hoogte te zijn en hier geen problemen mee te hebben.

Omdat de initiatiefnemer zelf een omgevingsdialoog heeft gevoerd, is het niet noodzakelijk om een inspraakprocedure op grond van de Inspraakverordening te doorlopen.

6.3 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn van terinzagelegging is het mogelijk om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Eventuele zienswijze worden door de gemeenteraad betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit over de vaststelling is het mogelijk om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak.

Bijlagen (separaat)

Beeldkwaliteitsplan

Plan landschappelijke inpassing

Verkennd bodemonderzoek

Akoestisch onderzoek

Archeologisch onderzoek

Quick scan Wet natuurbescherming

Bomen Effect Analyse

Berekening achtergrondbelasting geur