

Toelichting

bestemmingsplan “Escharen, Hof van Esteren, fase 3”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2022-09-29
Plan identificatie:	NL.IMRO.1982.EsHofvEsterenfase3-VA01

III SCHOENMAKERS III

Colofon

Titel: bestemmingsplan “Escharen, Hof van Esteren, fase 3”

Ontwerp: III SCHOENMAKERS III
Molenzicht 2
4881 BW ZUNDERT
Tel: 076-5990340
www.schoenmakersadvies.nl

Contactpersoon: A. Tuijelaars
anne@schoenmakers-ontwerp.nl

Projectnummer: 200640

Status: vastgesteld

Datum: 29 september 2022

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding & Doel	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4	Planvorm	6
1.5	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	8
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.2	Functionele structuur	9
2.3	Beschrijving plangebied	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Landelijk beleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	17
4.1	Water	17
4.2	Natuur	20
4.3	Cultuurhistorie en Archeologie	22
4.4	Bedrijfshinder	23
4.5	Geluid	28
4.6	Luchtkwaliteit	29
4.7	Bodemkwaliteit	30
4.8	Externe veiligheid	30
4.9	Technische infrastructuur	31
4.10	Besluit milieueffectrapportage	31
4.11	Totaalbeeld aspecten	33
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	34
5.1	Ruimtelijke context	34
5.2	Hof van Esteren, fase 3	35
5.3	Beeldkwaliteit Architectuur	36
5.4	Verkeer en parkeren	36
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Algemene toelichting verbeeldingen	39
6.3	Algemene toelichting regels	39
6.4	Toelichting bestemmingen	39
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	40
Hoofdstuk 8	Procedure	41
8.1	Inleiding procedure	41
8.2	Vooroverleg	41
8.3	Ontwerpbestemmingsplan	41
8.4	Vaststelling	42

Afzonderlijke bijlagen

1. Overzicht veehouderijbedrijven en berekening achtergrondbelasting (V-Stacks gebied)
2. Berekening voorgrondbelasting (V-Stacks vergunning)
3. Vooroverlegreactie Provincie
4. Beeldkwaliteitsplan, Quadrant Architecten.
5. Ecologisch quickscan, Maarssen Ecologisch Advies en Onderzoek, 11 mei 2020.
6. Akoestisch onderzoek, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 26 mei 2020.
7. Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), RAAP, juli 2007
8. Actualisatie bodemonderzoek, Verhoeven Milieutechniek BV, 30 januari 2017.
9. Geohydrologisch bergings- en infiltratieadvies 'Hof van Esteren' te Escharen fase 2, Fugro, 14 maart 2019.
10. Digitale watertoets
11. Kwaliteitsverbetering van het landschap
12. Nota van vooroverleg
13. Nota van zienswijzen en wijzigingen Escharen, Hof van Esteren, fase 3

Hoofstuk 1 Inleiding

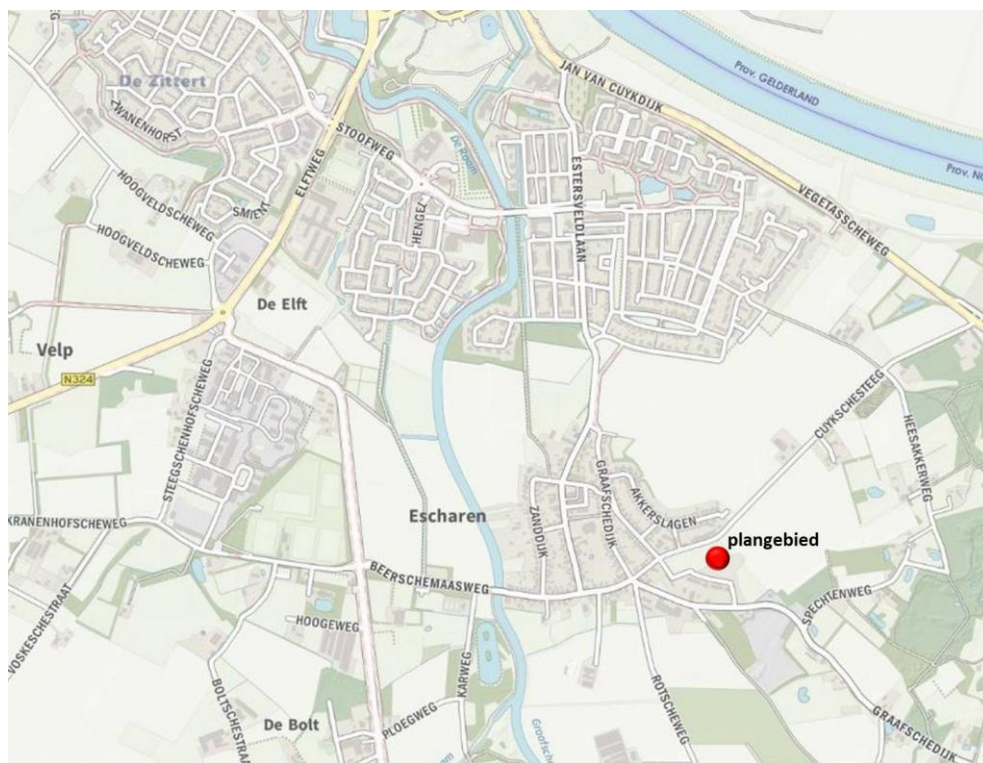
1.1 Aanleiding & Doel

Het voornemen is om een uitbreiding (fase 3) van Hof van Esteren te Escharen te voorzien. Van het plan Hof van Esteren is fase 1 gerealiseerd en fase 2 is reeds in aanbouw. De uitbreiding omvat het realiseren van 26 grondgebonden woningen in fase 3. Fase 3 is de laatste ontwikkelfase van het plan Hof van Esteren.

Het geldend bestemmingsplan 'Hof van Esteren' staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet toe. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het ter plaatse geldend bestemmingsplan partieel wordt herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Escharen. Escharen maakt onderdeel uit van de gemeente Land van Cuijk. De gemeente Land van Cuijk is gelegen in de provincie Noord-Brabant. De locatie is bekend onder de kadastrale gemeente GVE, perceel sectie C, nummer 2005.

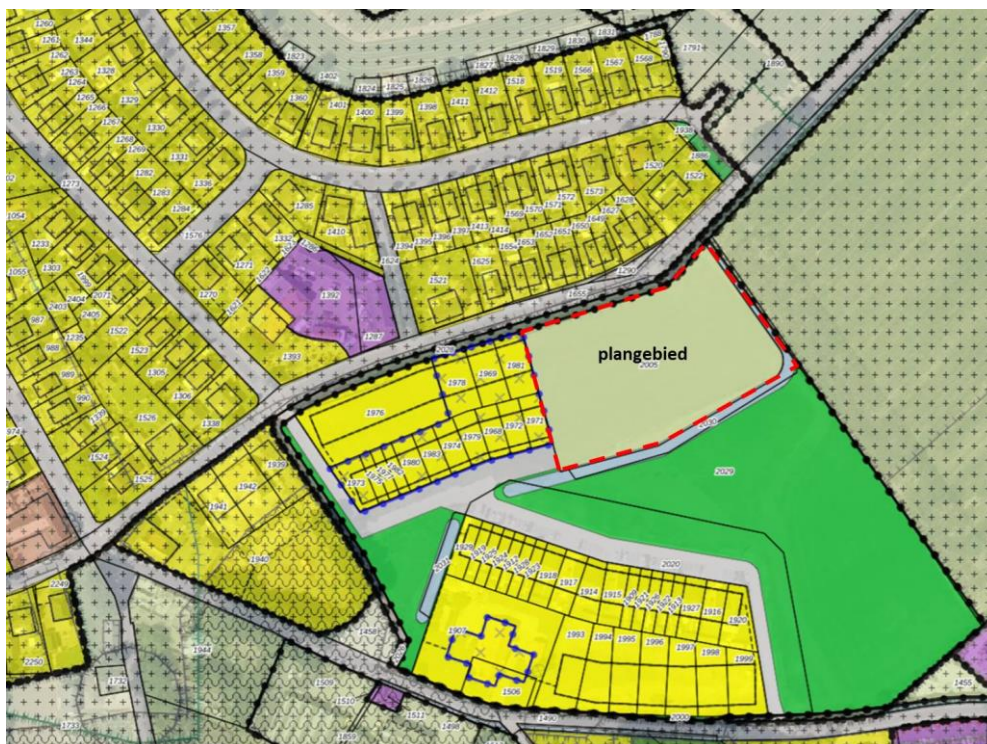


Figuur 1: Topografische kaart met daarop de ligging van het plangebied aangegeven

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Hof van Esteren'. De gemeenteraad heeft op 18 februari 2014 het bestemmingsplan vastgesteld.

Daarnaast gelden de paraplubestemmingsplannen 'Seksinrichtingen', 'Waardevolle Bomen en Bebouwing', 'Kamerbewoning in woningen' en 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'. Het bestemmingsplan 'Seksinrichtingen' is vastgesteld op 27 februari 2015, het bestemmingsplan 'Waardevolle Bomen en Bebouwing' op 15 mei 2018, het bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' op 28 september 2021 en het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' op 16 september 2019.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart Bestemmingsplan Hof van Esteren

In het geldend bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Hof van Esteren, fase 3' bevat een verbeelding, regels en gaat vergezeld met een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, met het nummer NL.IMRO.1982.EsHofvEsterenfase3-ON01, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaringen, het zogenaamde renvooi. De verbeelding legt de verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart aanwezig zijn aangegeven en de regels. De kaart is getekend op schaal 1:1000.

Regels

De regels bevatten juridische regeling betreffende het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden die in het plan zijn inbegrepen. De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgang- en slotregels. De regels worden conform landelijke richtlijnen SVBP2012 en IMRO2012 toegepast.

Toelichting

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichtte onderzoeken opgenomen. Daarnaast dient een rapportering van de inspraak en de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 van het Bro bedoelde overleg, deel uit maken van de toelichting.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij onder andere de ruimtelijke en functionele structuur aan bod komen. In hoofdstuk 3 wordt het relevante geldend beleid op Europees-, Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van milieuhygiënisch en planologische aspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5

de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. De juridische aspecten komen in hoofdstuk 6 aan bod. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de procedure.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Bebouwingsstructuur

Escharen is een kleine kern met een centrale ligging in de gemeente Land van Cuijk. De ruimtelijke structuur van Escharen wordt bepaald door het historisch wegenpatroon en de lintbebouwing langs de Sint Machutusweg en de Beerschemaasweg. De kerk is een herkenbaar beeld in het centrum van de kern.



Figuur 3: Bebouwingsstructuur kern Escharen

Het plangebied is gelegen in de woonwijk 'Hof van Esteren'. Hof van Esteren is een woonwijk die bestaat uit grondgebonden woningen. Over het algemeen bestaat de bebouwing uit rijwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen. De woningen zijn georiënteerd op Beerschemaasweg en de openbare ruimte, die gecreëerd wordt de realisatie van de woonwijk 'Hof van Esteren'.

2.1.2 Groen- en waterstructuur

Escharen is een kleine kern in een tamelijk open, agrarisch landschap. Het omliggende landschap speelt een duidelijke beeldbepalende rol binnen de kern. Vooral in zuidelijke richting zijn er veel vergezichten.

Escharen is een dorp met een groen karakter. Dit komt voornamelijk door de vele groene ruimten binnen de kern. De bebouwing keert zich met de achterkant naar het buitengebied. Door de diepe achtertuinen is dit een groen rand.

2.1.3 Verkeerstructuur

De hoofdinfrastructuur bestaat uit een doorgaande weg in oost-westelijke richting (Beerschemaasweg). Hier vandaan loopt de Sint Machutusweg midden door de kern in noordelijke richting naar Grave. Deze verbindingswegen vormen belangrijke structuurbepalende elementen binnen de kern. Het plangebied sluit aan op Beerschemaasweg en Schutsboom.

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Wonen

In de omgeving van het plangebied komt overwegend de functie wonen voor. Over het algemeen bestaat de omgeving van het plangebied uit eengezinswoningen.

2.2.2 Detailhandel en horeca

In de kern van Escharen is een horecagelegenheid en diverse gemengde bestemmingen aanwezig waar detailhandel aanwezig mag zijn.

2.2.3 Bedrijven en kantoren

In de nabije omgeving van het plangebied zijn diverse kleinschalige bedrijven aanwezig. Verder zijn in de omgeving van het plangebied geen zelfstandige kantoren aanwezig.

2.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

In de kern van Escharen zijn enkele maatschappelijke voorzieningen gevestigd.

2.2.5 Sport en recreatie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen sportvoorzieningen aanwezig.

2.3 Beschrijving plangebied

Het plangebied grenst aan de kern van Escharen. Momenteel is de locatie een braakliggend terrein. Op de locatie is geen beplanting en/of bebouwing aanwezig. In figuur 4 is het plangebied weergegeven op de luchtfoto.



Figuur 4: Plangebied aangegeven op de luchtfoto

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR zijn de ambities geschetst van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk. Deze aanpak zet de gebruiker voorop, prioriteert investeringen en verbindt ruimtelijke ontwikkelingen & infrastructuur. Het rijk laat het beleid voor verstedelijking, groene ruimte en landschap over aan provincies en gemeenten onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen en moeten in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Het nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

3.1.2 *Ladder duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving.

Aangezien het planvoornemen uitgaat van de realisatie van 26 nieuwe woningen, is in dit geval zonder meer sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de navolgende paragrafen is nader beschreven dat de realisatie van Hof van Escharen, fase 3 zowel kwantitatief als kwalitatief bijdraagt aan de woningbouwopgave van de gemeente Land van Cuijk. Het woningbouwplan is specifiek vermeld en opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma en als zodanig bekend bij de subregio Land van Cuijk.

Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking leidt derhalve tot de conclusie dat de ontwikkeling voorziet in een concrete behoefte en een verantwoorde uitbreiding is van de kern Escharen, die vanuit stedenbouwkundig oogpunt ter plaatse voorziet in een passende afronding van het dorp.

3.1.3 *Nationale omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is één integrale visie, waarin het duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland tot 2050 staat omschreven. Het uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ingrepen niet afzonderlijk van elkaar kunnen plaatsvinden, maar dat ze van elkaar afhankelijk zijn.

De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en inmiddels in werking treden. In de NOVI benoemt het Rijk benoemt 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de maatschappelijke opgaven en de rol van het Rijk in het uitvoeren van deze opgaven. De maatschappelijke opgaven zijn in vier prioriteiten samengevat:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovendien is de druk op de fysieke leefomgeving in Nederland groot, waardoor verschillende belangen betreft ruimtelijke ontwikkelingen nu en dan botsen. Hoewel wordt gestreefd het implementeren van de diverse belangen, is dit niet altijd mogelijk. Soms dienen scherpe keuzes gemaakt worden en moeten belangen afgewogen worden. Om dit te bewerkstelligen omvat de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinatie van functies gaan vóór enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Voorliggend plan voorziet in een nieuwe ruimtelijke kwaliteit op het voormalig Merletterrein en Nutriciaterrein en draagt daarmee bij aan een goede woon-en leefomgeving in Cuijk. Het initiatief draagt onder meer bij aan de energietransitie en de klimaatadaptieve aanpak en sluit aan bij het beleid omtrent 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

3.2 Provinciaal beleid

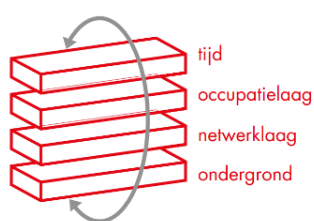
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatproof Brabant. Dit zorgt er voor dat Noord-Brabant ook in 2050 een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren.

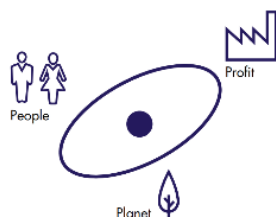
De visie kent één basisopgave: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden specifieke aandachtspunten per opgave onder de aandacht gebracht. Ten aanzien van duurzame verstedelijking is het belangrijk om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten. In Brabant zijn er daily urban systems op meerdere schaalniveaus, namelijk die van het interstedelijk netwerk Brabantstad en de daily urbansystems op streekniveau, zoals het Land van Cuijk.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Het handelen van de provincie is daarbij gericht op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie en meerwaarde. Dit vanuit een proces van meerwaardecreatie door diep, rond en breed te kijken.

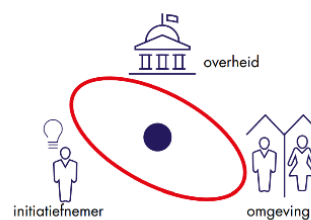
De intensiteit van 'diep, rond en breed kijken' verschilt per geval. Het is een hulpmiddel om aan de voorkant alle belangen te betrekken om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren.



Een diepe manier van kijken



Een ronde manier van kijken



Een brede manier van kijken

Een 'diepe' manier van kijken

De eigenschappen van de ondergrond, het landschap, de infrastructuur en de mate van verstedelijking verschillen sterk binnen Brabant. Door 'diep' te kijken, houden we rekening met de laag-dynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en met toekomstige effecten. Relevant daarbij is het Ruimtelijk toetsingskader (2006); een samenhangende en richtinggevend stedenbouwkundige visie op de ontwikkeling van Grave en de kerkdorpen. Het vormt een ontwikkelingsstrategie die de visie van de gemeente weergeeft op mogelijke ontwikkelingslocaties.

In het planconcept voor Escharen is gekozen voor enkele bescheiden ontwikkelingen op diverse locaties in het dorp. Daarnaast wordt in een herstructurering van het gehele gebied ten zuiden van de Beerschemaasweg en de Graafschiedijk voorzien. Voor het plangebied zelf is het uitgangspunt dat het stratenpatroon met de vijfspiong, het ensemble van agrarische gebouwen en de beek zoveel mogelijk in de oorspronkelijke setting blijft behouden. Door deze stedenbouwkundige structuur richt de zuidrand van Escharen zich alzijdig naar het landschap en ontstaat een grote randlengte waarbij dorpsbebouwing en groengebied in elkaar over gaan. De planlocatie ligt binnen het cultureel waardevol gebied. Het behoud of verstreken bij de uitbreiding van dorpen en steden kan door aandacht te geven aan het beeld van het dorp vanuit het landschap én het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief.

In paragraaf 5.1 van deze toelichting wordt nader ingegaan op de ruimtelijke context, afwegingen en gehanteerde uitgangspunten bij Hof van Esteren.

Een 'ronde' manier van kijken

Door ontwikkelingen niet enkel vanuit een economische, sociale of ecologische hoek te bekijken maar bij belangrijke ontwikkelingen met een grote impact op de leefomgeving al deze aspecten te betrekken, ontstaat meerwaarde. Het streven is een balans tussen people, planet en profit.

Om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de kern Escharen te behouden is het relevant om te voorzien in de eigen woningbehoefte om leegloop te voorkomen. Zoals nader beschreven in paragraaf 3.3.2 zijn hiervoor op korte termijn geen alternatieve locaties beschikbaar om te voldoen aan de woningbehoefte, met uitzondering van het voorliggend initiatief. Een relatief groot deel van het totale plangebied wordt bovendien groen ingericht en krijgt een openbare functie. Met deze inrichting wordt een goede dorpsafronding en ruimtelijke kwaliteitsverbetering beoogd die tevens bruikbaar is als speel- en uitloopegelegenheid voor Escharen.

Een 'brede' manier van kijken

Bij de brede manier van kijken houden we rekening met de verschillen tussen mensen en belangen. De 'diepe en ronde' manier van kijken werkt het beste als dit door of met de juiste betrokkenen en omwonenden in een gebied wordt toegepast.

In samenspraak met de gemeentelijke commissie voor de Ruimtelijke kwaliteitszorg en de inwoners is het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor de Hof van Esteren bepaald. Vanuit de inwoners is daarbij nadrukkelijk het belang uitgesproken om continu kleine aantallen woningen te bouwen en niet veel woningen tegelijkertijd en vervolgens heel lang niets. De inwoners vroegen daarom dat het plan 'Hof van Esteren' voorziet in meer goedkope woningen voor starters (koop én huur) en fasegewijs wordt uitgevoerd. De wens van de inwoners voor een gefaseerde aanpak en actualisatie van het woonprogramma is overgenomen. Deze aanpak heeft als bijkomend voordeel dat de ondernemers, in de omgeving van het Hof van Esteren, niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering. Er wordt een organische transformatie van het gebied gefaciliteerd, in lijn met de visie uit het Ruimtelijk toetsingskader.

Geconcludeerd kan worden dat zowel de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan als het vervolgetraject in samenspraak met alle belanghebbenden tot stand is gekomen. Het onderhavig bestemmingsplan voorziet nu in het planologisch kader voor de derde fase van Hof van Esteren, waarmee een passende afronding van het dorp wordt gerealiseerd.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie sluit met de Interim omgevingsverordening aan op de werkwijze van de Brabantse omgevingsvisie en de Omgevingswet. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

In het kader van een duurzame stedelijke ontwikkeling is zorgvuldig ruimtegebruik als basisprincipe opgenomen en moeten er in regionaal verband afspraken zijn gemaakt bij de ontwikkeling van een locatie voor

wonen, werken of voorzieningen. In beginsel dient een stedelijke ontwikkeling daarbij binnen het Stedelijk gebied plaats te vinden of, als er vanuit kwaliteit of kwantiteit onvoldoende ruimte aanwezig is, binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar.

Ten aanzien van het woningbouwplan Hof van Esteren zijn fase 1 en 2 binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. De derde en laatste fase van dit woningbouwplan ligt echter deels in het landelijk gebied en de groenblauwe mantel. In principe is het initiatief daarmee in strijd met de Interim omgevingsverordening. Desondanks kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Binnen de bebouwde kom van Escharen zijn namelijk geen binnenstedelijke ontwikkellocaties beschikbaar. Dit is ook het geval voor de gebieden die in de verordening zijn aangewezen als 'verstedelijking afweegbaar'. De enige grootschalige ontwikkellocatie in deze zoekgebieden bevindt zich aan de oostzijde van de kern Escharen. De gemeente heeft ter plaatse een (beperkte) grondpositie en aangegeven dat er geen concrete woningbouwplannen of initiatieven aanwezig zijn. Dit zoekgebied kan dus alleen worden beschouwd als een potentiële woningbouwlocatie voor de lange termijn.

Op korte termijn zijn er dus geen alternatieve locaties of initiatieven beschikbaar om te voldoen aan de woningbehoefte, met uitzondering van het voorliggend initiatief. In dit geval is bovendien sprake van een reeds lange tijd geplande uitbreidingswijk aan de rand van de kern Escharen. Het woonprogramma voor Hof van Esteren, fase 3 is ook regionaal afgestemd en onderdeel van de harde plancapaciteit van de gemeente Land van Cuijk (zie paragraaf 3.3). De stedenbouwkundige structuur is qua opzet bovendien onderdeel van de bestaande wijk en biedt een passende afronding van het dorp.

Herbegrenzing stedelijk gebied

De Interim omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de Interim omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie. Dit uit zich op verschillende manieren, waaronder een wijzigingsbevoegdheid voor gedeputeerde staten om de grenzen van de werkingsgebieden te wijzigen. Gemeenten kunnen op basis van een concreet bestemmingsplan om wijziging van de grens van een werkingsgebied vragen. De procedure voor de grenswijziging wordt gekoppeld aan de procedure van het bestemmingsplan.

De gemeente Land van Cuijk heeft om bovenstaande redenen besloten om een verzoek in te dienen bij de provincie Noord-Brabant voor de wijziging van het werkingsgebied Stedelijk gebied om de strijdigheid met de Interim omgevingsverordening op te heffen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Interim-omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering. Deze regeling is ook van toepassing in het kader van de herbegrenzing van het stedelijk gebied. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting hanteert de gemeente Land van Cuijk de Regeling "Kwaliteitsverbetering van het landschap".

De regeling gaat er van uit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De realisatie van Hof van Esteren, fase 3 behoort daarbij tot een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling. Voor planmatige stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is daarbij de afspraak dat een vaste afdracht per m² plaatsvindt, te stellen op 1% van de uitgifteprijs. Ten tijde van het geldend bestemmingsplan Hof van Esteren (2014) is hiervoor reeds een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waarmee de overeengekomen kwalitatieve verplichting inzake de kwaliteitsverbetering voor de totale woningbouwontwikkeling is verzekerd.

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is een herberekening verricht op basis van het actuele landschappelijk inrichtingsplan, welke tevens als bijlage is opgenomen. In de regels van het onderhavig bestemmingsplan is daarnaast een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de realisatie en instandhouding van deze landschappelijke inpassing te waarborgen.

3.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant (ontwerp)

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant een nieuwe omgevingsverordening in voorbereiding. Het ontwerp van de verordening heeft van 9 april tot en met 20 mei 2021 ter inzage gelegen. De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving. Hoewel de Omgevingsverordening pas zal gelden op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet en daarmee geen toetsingskader vormt voor voorliggend bestemmingsplan, wordt er voor de volledigheid hierna kort op ingegaan.

De gebieden ‘Verstedelijking afweegbaar’ zijn vervallen. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk om, gebaseerd op de diep-rond-breed methodiek die in de omgevingsvisie (zie paragraaf 3.2.1) is afgesproken, een afweging te maken waar verstedelijking het beste een plek kan krijgen als dit binnenstedelijk niet mogelijk is. De onderhavige locatie is daarbij een reeds lange tijd geplande uitbreidingswijk aan de rand van de kern Escharen. De stedenbouwkundige structuur is qua opzet onderdeel van de bestaande wijk en biedt een passende afronding van het dorp. Het doel is nu om de derde en laatste fase van dit woningbouwplan tot ontwikkeling te brengen. De gemeente is dan ook voornemens om deze locatie onderdeel uit te laten maken van de kern Escharen en daarmee is deze ontwikkeling passend in de toekomstige omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Strategische visie Land van Cuijk

Deze visie draagt tezamen met de bijbehorende uitvoeringsagenda bij aan een economisch krachtig en bedrijvig Land van Cuijk dat daarnaast aantrekkelijk is om in te wonen, te leven en te recreëren. In de visie wordt aangegeven dat de kleinschaligheid van de dorpen en gemeenten bijdraagt aan het prettig wonen en leven. Dat er daarbij goede spreiding van voorzieningen is, heeft als keerzijde dat veel voorzieningen, vooral in de kleinere kernen, kleinschalig zijn, beperkte financiële budgetten hebben en door een beperkt aantal mensen gedragen moeten worden.

Om de kracht van het Land van Cuijk te behouden, moet blijvend in de regio worden geïnvesteerd. Eén van de speerpunten van de uitvoeringsagenda is de waarborging van de leefbaarheid in de kleine kernen. Hierbij is draagkracht voor bestaande voorzieningen een belangrijk uitgangspunt. Door het toevoegen van woningen aan de kern Escharen wordt de leefbaarheid verbeterd en wordt de draagkracht voor bestaande voorzieningen vergroot. Het woningbouwproject Hof van Esteren, fase 3 draagt hiermee bij aan de ambities uit de strategische visie.

3.3.2 Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk 2018

Van de kleinste dorpen tot de vestingstad Grave en de grote kernen Boxmeer en Cuijk; de inwoners van alle dorpen en hun eigen kracht zijn de belangrijkste waarden om een aantrekkelijke woonregio te blijven. Idealiter heeft elke kern vanuit zijn eigenheid een aantrekkelijke en goed werkende woningmarkt. De dominante vraag in de regio is het wonen in grotere kernen waar voorzieningen zijn. In de kleinere kernen is de vraag kleiner en meer diffuus, maar niet minder belangrijk om op in te blijven spelen. Dat vraagt maatwerk, een verschillende aanpak van gebiedsontwikkeling en soms andere vormen van woningtoevoeging.

In beginsel liggen de woningbouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied. Wanneer de druk op de woningmarkt zo groot is én het niet mogelijk is de woningbouwopgave in het bestaand stedelijk gebied te realiseren via nieuwbouw, transformatie of splitsing bestaande voorraad, kan worden afgewogen een uitbreidingslocatie te realiseren. De gebieden die in de provinciale verordening zijn aangeduid als “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling” en “gebied integratie stad-land” bieden hiervoor de mogelijkheid. Wanneer een gemeente wil afwijken van deze voorkeursvariant wordt dit door betreffende gemeente ingebracht en besproken in het regionale voorjaars- of najaarsoverleg wonen.

In het regionale overleg op 23 april 2021 is over en weer kennis genomen van het woonprogramma van iedere gemeente. In het toen besproken programma van de gemeente Land van Cuijk was onder meer het Hof van Esteren, fase 3 opgenomen.

3.3.3 Regionaal woningbouwprogramma

De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. De provincie kiest voor samenwerking in vier regio's: West Brabant, Midden-Brabant, Noordoost Brabant en Zuidoost-Brabant. In de Regionale agenda Noordoost Brabant zijn drie subregio's onderscheiden voor de differentiatie in de woningbouwopgave. Voor de woningbouwafspraken in de subregio Land van Cuijk zijn de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd.

De gemeente Grave dient 485 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2020 tot en met 2040. De woningen die op basis van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt passen binnen deze prognosecijfers en is onderdeel van de harde plancapaciteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Grave 2025

De gemeente Grave heeft op 28 januari 2014 de Structuurvisie Grave 2025 vastgesteld. Deze structuurvisie legt op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid vast voor het grondgebied van de gemeente Grave. Het laat zien welke ontwikkelingen worden voorzien op welke locaties voor de komende 10 jaar. De visie zet in op behoud en versterking van leefbare kernen en een beleefbaar platteland voor haar bewoners, bedrijven, organisaties en bezoekers. In de structuurvisie zijn onder meer de mogelijkheden voor woningbouw nader uitgewerkt. Het overgrote deel hiervan ligt binnen de bestaande bebouwingscontouren. Alleen ten zuidoosten van Escharen en ten zuidwesten van Gassel zijn twee kleinschalige uitbreidingen, aansluitend aan de bestaande bebouwingscontouren, aangeduid. De realisatie van het woningbouwplan Hof van Esteren vormt derhalve een concrete uitwerking én doorvertaling van de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Integraal dorpsontwikkelingsplan Escharen 2012

In het integraal Dorpsontwikkelingsplan wordt zo'n tien jaar vooruit gekeken en wordt antwoord gegeven op de vraag hoe de feitelijke situatie van Escharen op dit moment is, hoe de inwoners het leven in hun dorp beoordelen en hoe zij vinden dat Escharen zich in de toekomst verder moet ontwikkelen. Een evenwichtige bevolkingsamenstelling, de aanwezigheid van voorzieningen die de inwoners met elkaar verbinden en een bloeiend verenigingsleven vormen de basis voor een leefbaar dorp en een sterke sociale cohesie. Deze basisvoorwaarden liggen ten grondslag aan 11 actiepunten. Het eerste actiepunt daarbij is het realiseren van geschikte woningen voor jong en oud. Dit met als doel de continue aanwas van voldoende geschikte en betaalbare woningen.

Het woningbouwplan 'Hof van Esteren' is daarbij reeds specifiek benoemd om te voorzien in meer goedkope woningen voor starters (koop én huur) via een fasegewijs uitvoering. Het doel is nu om de derde en laatste fase van dit woningbouwplan tot ontwikkeling te brengen. Er is wederom gekozen voor een gevarieerd woningbouwprogramma om aan te sluiten op de woonbehoefte in Escharen. Het woningbouwprogramma voorziet daarbij in een mix van twee-onder-een-kapwoningen, een vrijstaande woning en rijwoningen.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Hof van Esteren' welke op 8 februari 2014 is vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de uitbreiding van de kern Escharen tussen de Beerschemaasweg en de Graafschedijk. Er is daarbij gekozen voor een gefaseerde ontwikkeling en realisatie van deze nieuwbouwwijk om op deze manier op continu voor aanbod van nieuwe woningen te zorgen in de gemeenschap van Escharen.

In het bestemmingsplan is daarom alleen de eerste bouwfase, aan de zuidzijde van het plangebied, rechtstreeks bestemd om op korte termijn een afgeronde bebouwingseenheid te realiseren. Voor de 2^e bouwfase, welke is gelegen op de kruising van de Veldweg en Beerschemaasweg, was een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen om flexibel in te kunnen spelen op het bouwprogramma en de actuele woningbehoefte.

Het stedenbouwkundig plan is dusdanig van opzet, dat na realisatie van deze 2 fases een ruimtelijk afgeronde eenheid ontstaat. Evenwel biedt het plan een doorkijk naar een mogelijk lange termijn ontwikkeling voor een derde fase woningbouw. Deze laatste fase van het woningbouwplan Hof van Esteren is uitvoering beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan maar niet planologisch doorvertaald in de regels en verbeelding. Hiervoor is gekozen omdat het vooraf niet bekend was of, binnen de toenmalige actualiseringsplicht van 10 jaar bij een bestemmingsplan, de realisatie van deze woningen haalbaar zou zijn.

Om deze reden is voor fase 3 van het Hof van Escharen toentertijd de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse gehandhaafd. De gemeente heeft deze laatste fase wel altijd beschouwd als een logische afronding en overgang van de kern Escharen naar het landelijk gebied. Dit blijkt onder meer uit de begrenzing van het op 15 mei 2018 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 'herziening 2018', die direct aansluit op het plangebied van het bestemmingsplan 'Hof van Esteren'.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Water

4.1.1 *Beleid waterschap Aa en Maas*

Waterbeheerplan

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

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

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

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

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

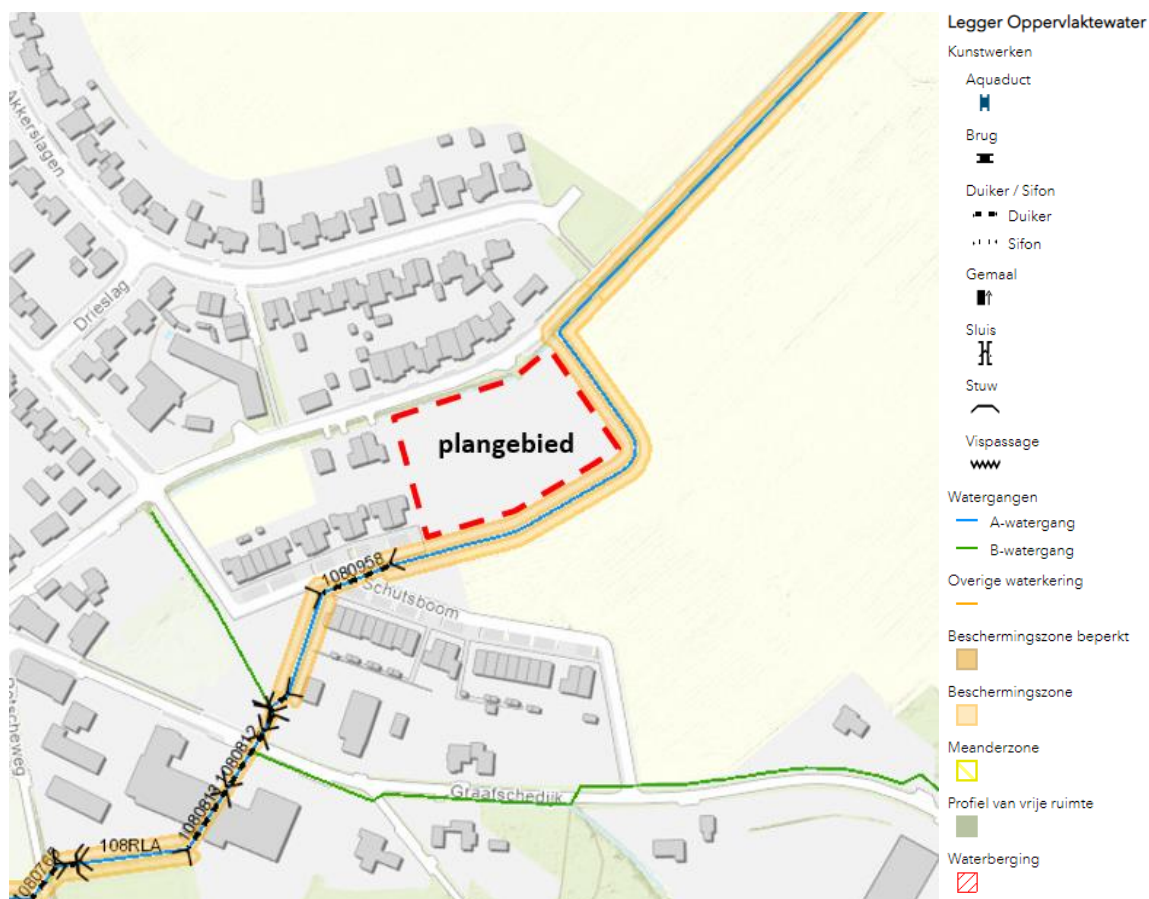
Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het Waterbeheerplan naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

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

Legger

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



Figuur 5: Uitsnede leggerkaart Waterschap Aa en Maas

4.1.2 Grondwaterbeschermingsgebied en waterlopen

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied en is gelegen buiten het Natura 2000 invloedsgebied. Aan de zuidoostzijde van het plangebied is een A-watergang aanwezig op de leggerkaart. De beschermingszone valt aan één zijde binnen het plangebied, voornamelijk ter plaatse waar infrastructuur gerealiseerd wordt. Het oprichten van obstakels in deze beschermingszone is alleen mogelijk met een watervergunning.

4.1.3 Attentiezone waterhuishouding

De Hooge Raam en Halsche Beek zijn twee zijbeken van de Graafsche Raam, ten zuidwesten van Escharen. Het gebied waar deze bijzondere beken doorheen stromen is aangewezen als natte natuurparel. Rondom deze natte natuurparel is in de interim-omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en de Keur van het Waterschap Aa en Maas, een beschermingszone opgenomen, bekend als de 'attentiezone waterhuishouding'. Doel van deze attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de desbetreffende natte natuurparels tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen namelijk veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen).



Figuur 6: Situering natte natuurparel De Hooe Raam en Halsche Beek

In onderhavige situatie is het plangebied gelegen op ruime afstand van deze natuurparel en bovendien in de jaren 70 van de 20^e eeuw afgegraven voor zandwinning. Mogelijke verstoringen in de bodemopbouw of het doorboren van lagen hebben dus reeds plaatsgevonden. Er is daarom geen reden om te veronderstellen dat de woningbouwontwikkeling een negatief effect heeft op de hydrologische instandhoudingsdoelen van de natte natuurparel. In dit bestemmingsplan wordt de aanduiding 'overige zone -attentiezone waterhuishouding' niet overgenomen. Dit heeft te maken met het besluit herbegrenzing voor het Stedelijk gebied. Voor een aantal werkingsgebieden, zijn de regels niet relevant voor het Stedelijk gebied, omdat deze al afgewogen en verwerkt zijn bij de nieuwe ontwikkeling of omdat de regels van het Stedelijk gebied strenger zijn. Daarom worden deze werkingsgebieden indien zij op de gronden in kwestie aanwezig zijn ook meteen in het besluit verwijderd.

4.1.4 Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan (VGRP) Grave 2019-2023

Het VGRP is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het VGRP legt de gemeente vast wat zij wil bereiken en wat de rol van inwoners en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater.

Bij nieuwbouw wordt het vuil afvalwater en schoonhemelwater gescheiden. Voor de toename van het verhard oppervlak eist de gemeente de aanleg van een waterbergingsvoorziening van 60 mm per vierkante meter nieuw verhard oppervlak op eigen terrein.

4.1.5 Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekend. Het gebruik van uitlopende bouwmaterialen is niet toegestaan.

Het Waterschap Aa en Maas heeft in haar beleid aangegeven dat voor locaties de toename van het verhard oppervlak kleiner is dan 500 m², geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden.

Indien er sprake is van een toename van verhard oppervlak vanaf 500 m² wordt de rekenregel toegepast. In de paragraaf watertoets wordt hier nader op ingegaan.

4.1.6 Watertoets

Het watertoets proces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: Rijkswateren, regionale wateren en grondwater. De watertoets zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke plannen aandacht is voor de kwaliteit én kwantiteit van water. De watertoets is verplicht bij alle plannen voor landelijk én stedelijk gebied. De gemeente doorloopt met het waterschap het watertoets proces, dat bestaat uit advisering, toetsing en goedkeuring door het waterschap. Dit bestemmingsplan wordt voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Dit zal in het kader van het overleg ex. Artikel 3.1.1 Bro het wateradvies uitbrengen.

Huidige en toekomstige situatie van het plangebied

Verdeling verhard oppervlak

In de huidige situatie is het terrein volledig onverhard. Daarnaast wordt in de berekening van de verhard oppervlakte ook een deel van de Beerschemaasweg parallel aan fase 3 meegenomen. In onderstaande tabel is de toekomstige situatie weergegeven.

Tabel 1: Overzicht oppervlaktes

Oppervlaktes		
	Onverhard	Verhard
Daken woningen (100% verhard)		1.613 m ²
Tuinen woningen (50% onverhard)	1.820 m ²	1.820 m ²
terrein verharding (100% verhard)		2.071 m ²
onverhard terrein (100% onverhard)	161 m ²	
Beerschemaasweg fase 3 (85 m x 6.5 m) (100% verhard)		552,5 m ²
Inritten aan Beerschemaasweg (6 nieuwe inritten)		132,3 m ²
Totaal	1.981 m²	6.188,8 m²

In totaal vindt er een toename van verharding plaats van circa 6.188,8 m². Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). De rekenregel luidt als volgt:

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

Voor het plangebied geldt een gevoeligheidsfactor van 1. De benodigde compensatie bedraagt voor de beoogde planontwikkeling: 6.188,8 m² x 1 x 0,06 = 371,33 m³ = 372 m³.

Door Fugro is voor Hof van Esteren, fase 2 een Geohydrologisch bergings- en infiltratieadvies opgesteld. In de bijlage (bijlage 9) is het advies bijgevoegd. Op basis van het geohydrologisch onderzoek blijkt dat het huidig maaiveld varieert tussen circa NAP +8,9 m tot NAP +8,4 meter. Het grondwaterniveau ligt daarbij gemiddeld 40 tot 90 centimeter onder maaiveld ligt maar kan potentieel stijgen tot maaiveldniveau. Om deze reden wordt het terrein straks opgehoogd met circa 90 centimeter om wateroverlast te voorkomen. Voor de waterbergingsopgave blijkt uit het advies dat binnen fase 1 en 2 nog 806 m³ beschikbaar is voor fase 3. Uit bovenstaande berekening blijkt dat voor fase 3 372 m³ aan waterberging benodigd is. Het overschot aan capaciteit in de waterberging van fase 1 en 2 is voldoende voor fase 3.

4.2 Natuur

4.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen wettelijk beschermde dieren en plantensoorten in hun algemeenheid of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de projectlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan wat beschreven staat in de Wet natuurbescherming. Daarnaast is het beleid aangaande het Natuurnetwerk van belang.

4.2.2 Gebiedsbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van wettelijk beschermde soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000 gebieden.

Het plangebied ligt niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming of binnen het Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied ligt op een afstand van circa 11 km, zie figuur 7.

Gelet op de schaal en aard van de voorgenomen ontwikkeling en ligging op voldoende geruime afstand tot Natura 2000 kunnen negatieve effecten op Natura 2000 gebied als een kwaliteitsverlies of overschrijding van de gestelde drempelwaarden geheel uitgesloten worden. Daarnaast heeft het Rijk de Handreiking 'Woningbouw en Aeries' van het Rijk opgesteld. In deze handreiking is opgenomen dat een woningbouwplan tot 50 grondgebonden woningen op minimaal 7 kilometer afstand van Natura 2000 gebieden resulteert in een bijdrage aan stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar. De woningbouw op de planlocatie blijft onder deze grens, er kan dus geconcludeerd worden dat er geen stikstofdepositie bijdrage op de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden door het realiseren van het bouwplan zal plaats vinden.



Figuur 7: Overzicht dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden

4.2.3 Beschermde soorten

Het is in theorie mogelijk dat op de locaties dier- en plantensoorten van de Habitatrichtlijnen voorkomen of dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Wet natuurbescherming. De volgende beschermde soorten kunnen mogelijk in het plangebied worden aangetroffen, concreet zijn dit de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de vleermuis en de drijvende waterweegbree. Met uitzondering van de vleermuis bestaat de habitat van deze soorten voornamelijk uit stromend dan wel stilstaand water. Op dit moment is er geen water op het plangebied aanwezig. Het is dan ook nagenoeg uitgesloten dat op een van de locaties één of meer beschermde amfibiesoorten voorkomen.

Door Maarsen Ecologisch Advies en Onderzoek is een ecologisch quickscan uitgevoerd, deze is als bijlage 5 toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt kortheidshalve verwezen naar bijlage 5.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorzorgsmaatregelen en mitigatiemaatregelen die in het onderzoek staan vermeld in acht worden genomen er geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht. Deze zorgplicht wordt voor het project in acht genomen.

Conclusie

Negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen worden uitgesloten en de voorzorgsmaatregelen en mitigatiemaatregelen die in hoofdstuk 6 van de ecologische quickscan vermeld zijn acht worden genomen, wordt geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht.

4.3 Cultuurhistorie en Archeologie

4.3.1 Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.



Figuur 8: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Deze kaart is eveneens via de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant een verplicht te raadplegen onderdeel.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 8) is te zien dat het plangebied is gelegen binnen de 'Indicatieve Archeologische waarden', 'Cultuurhistorisch landschap', 'Archeologisch landschap' en 'het Eiland van Gassel'.

Deze cultuurhistorische betekenis is ontleend aan de landschappelijke zonering van laag-, midden- en hoogterras van de Maas (terrassenlandschap). De strategie voor deze gebieden is het behouden door ontwikkeling of het versterken van de samenhang van de dragende structuren van de regio. Voor het middenteras van de Maas zijn deze dragende structuren de dorpen en akkercomplexen. Het behoud of verstrekken bij de uitbreiding van dorpen en steden kan door aandacht te geven aan het beeld van het dorp vanuit het landschap én het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief.

Het dorp Escharen ligt daarbij op de overgang van het dal van de Graafsche Raam naar de hoger gelegen esgronden. Het plangebied zelf bevindt zich ten zuidoosten van de historische kern van Escharen en is de jaren 70 van de 20^e eeuw afgegraven ten behoeve van zandwinning. Nadien is het dek terug gestort en is het gebied verder in gebruik genomen als akkerland. De natuurlijke laagte in het landschap, waar zich veen gevormd heeft, is hierdoor opgevuld geraakt. Met de constatering dat het bodemarchief is verstoord gaat extra belang uit naar het beeld van het dorp vanuit het landschap. De gekozen stedenbouwkundige structuur heeft daarbij tot doel om te komen tot een stedenbouwkundig en landschappelijk afgeronde eenheid. Daarnaast wordt de verankering met de groene omgeving verder versterkt door de ruimtelijke inrichting van het openbare gebied aan te sluiten op het omliggend agrarisch landschap.

Geconcludeerd kan derhalve worden dat op een zorgvuldige wijze is omgegaan met de cultuurhistorische waarden van het gebied.

4.3.2 Archeologie

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden.

In het vigerend bestemmingsplan 'Hof van Esteren' ligt op het plangebied geen dubbelbestemming ten behoeve van archeologisch waarde.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Hof van Esteren' is voor het plangebied door RAAP een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek verricht (RAAP –notitie 2286, juli 2007). Op basis van dit onderzoek is de planlocatie vrijgegeven en bevat het vigerend bestemmingsplan 'Hof van Esteren' geen dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden. Hiermee kan worden gesteld dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor het planvoornemen

4.4 Bedrijfshinder

4.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

In de VNG-publicatie is een gebied ingedeeld in twee typen: rustige woonwijk/rustig buitengebied of gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Indien sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd.

4.4.2 Milieuzones

Het plangebied is gelegen tegen de rand van de dorpskern Escharen. Het plangebied ligt tegen een rustige woonwijk aan. Alle bedrijven in een straal van 200 meter van het plangebied zijn beoordeeld. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven ten opzichte van het plangebied.

Tabel 2: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype 'rustige woonwijk'

Bedrijfsomschrijving	Adres	Cat.	Afstand in meters				Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Koeltechnisch bedrijf	Beerschemaasweg 54	3.1	10	30	50	10	+/- 58 meter
Akkerbouw en fruitteelt: bedrijfsgebouwen ¹	Graafschedijk 63	2	10	10	30	10	+/- 125 meter
een bedrijf dat zich richt op grondverzet- en sloopwerkzaamheden, afvalverwerking, opslag en transport van zand, grind en teelaarde en op recycling van bouw- en sloopafval inclusief verkoop in het klein als een niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf, mits de verkoop beperkt blijft tot in het bedrijf geproduceerde bewerkte of verwerkte goederen.	Graafschedijk 69 en 56a	3.2	10	30	10 0	10	+/- 150 meter

Het plangebied ligt niet binnen de milieuzonering van een in de omgeving gevestigde bedrijven. Hierdoor belemmert het initiatief geen bedrijven in hun bedrijfsontwikkeling.

4.4.3 Geurhinder en veehouderij

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het wijzigen van een bestemming. De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object. Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter (ou_E/m^3). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom. De gemeente Land van Cuijk is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen binnen een concentratiegebied. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom, waardoor conform artikel 3, lid 1b van de Wgv een geurbelasting van 3 odour units (ou_E/m^3) op een gevoelig object binnen de bebouwde kom is toegestaan.

¹ Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Graafschedijk 63' is vastgesteld op 12-05-2020 en onherroepelijk in werking getreden met maximale milieucategorie 2.

Verder worden eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object in de Wet geurhinder en veehouderij. In tabel 3 zijn de belangrijkste eisen opgenomen. Voor het plangebied geldt een vaste afstand van 100 meter.

Tabel 3: Afstandseisen uit de Wet geurhinder en veehouderij

	minimale afstand tot veehouderij [m]	
	geurgevoelig object binnen bebouwde kom	geurgevoelig object buiten bebouwde kom
geurgevoelig object van andere of (voormalige) veehouderij (art. 3 lid 2, Wgv)	100	50
veehouderij met een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactor is vastgesteld (art. 4 lid 1, Wgv)	100	50
buitenzijde van een dierenverblijf tot de buiten van een geurgevoelig object (art. 5 lid 1, Wgv)	50	25

Geurverordening

De Wet geurhinder en veehouderij geeft de gemeenten de bevoegdheid om, binnen gestelde marges, bij verordening afwijkende geurnormen op te stellen in een gebiedsvisie. De gemeente Land van Cuijk heeft een geurverordening opgesteld. In de 'Geurverordening Grave 2013' wordt voor een woningbouwlocatie te Gassel de norm verhoogd naar 3,5 ou/m³. Voor de overige gebieden gelden de normen 3 ou/m³ (binnen de bebouwde kom) en 14 ou/m³ (buiten de bebouwde kom).

Geurghinderden en milieukwaliteit

Het percentage geurghinderden wordt bepaald met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgondbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij. In deze tabellen wordt de relatie gelegd tussen de geurbelasting (achter- en voorgondbelasting) en het percentage geurghinderden. Op basis van het percentage geurghinderden kan vervolgens tevens de milieukwaliteit worden bepaald. Voor het bepalen van de milieukwaliteit worden in bijlage 7 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij een aantal methodes beschreven. In de gemeentelijke geurverordening zijn geen richtlijnen opgenomen voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat op basis van geurhinderpercentages. Derhalve wordt voor het onderhavig onderzoek uitgegaan van de milieukwaliteitscriteria van het RIVM. De relatie tussen de geurbelastingen, het percentage geurghinderden is in tabel 4 weergegeven. Het RIVM hanteert voor de bepaling van de milieukwaliteit voor geurhinder de milieukwaliteitscriteria uit de GGD-richtlijn geurhinder tabel 5.

Tabel 4: Relatie tussen voorgond- en achtergrondbelasting en geurhinder in concentratiegebied

Geurbelasting In ouE/m ³ als 98-percentiel	Voorgrondbelasting [OU _E /m ³]	Achtergrondbelasting [OU _E /m ³]
1	4%	2%
1,5	5%	3%
2	6%	4%
3	8%	5%
4	11%	6%
5	12%	7%
6	14%	8%
7	16%	10%
8	17%	10%
9	19%	11%
10	20%	12%
12	23%	14%
14	25%	16%
16	27%	17%
18	29%	19%

20	31%	20%
22	32%	21%

Tabel 5: Milieukwaliteitscriteria GGD-richtlijn geurhinder

Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]
Zeer goed	<5
Goed	5-10
Redelijk goed	10-15
Matig	15-20
Tamelijk slecht	20-25
Slecht	25-30
Zeer slecht	30-35
Extreem slecht	35-40

Uitgangspunten geurberekening

De provincie Noord-Brabant beheert middels het Web-BVB alle relevante gegevens van veehouderijen. Op basis van de geregistreerde gegevens zijn conform de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij alle veehouderijen geselecteerd binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied. In de bijlage (bijlage 1) is een overzicht met alle relevante veehouderijen met de bijbehorende geuremissies weergegeven.

Beoordeling leefklimaat

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van het plangebied acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door alle in de buurt gelegen veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

Achtergrondbelasting

In onderstaande tabellen is de cumulatieve achtergrondbelasting, berekend met V-stacks gebied en omgezet in een hinderpercentage waarnaar de milieukwaliteit / leefkwaliteit op deze gebieden kan worden aangegeven. De geurbelasting wordt berekend op de hoekpunten van de toekomstige woningen. In figuur 9 is aangegeven op welke punten binnen het plangebied de geurbelasting is berekend.



Figuur 9: Rekenpunten plangebied

De achtergrondbelasting op het rekenpunt is in tabel 6 weergegeven. In de bijlage (bijlage 1) is de volledige geurberekening bijgevoegd.

Tabel 6: Achtergrondbelasting op de rekenpunten

Geurgevoelig object – Plangebied	Geurbelasting (Ou/m ³)
Hoek 1	3.963
Hoek 2	3.664
Hoek 3	3.727
Hoek 4	4.209

Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied tussen de circa 3.664 en de 4.209 ouE/m³ bedraagt. Het percentage geurgehinderden voor de woningen in het plangebied is op basis van deze achtergrondbelasting tussen de 5 en 7% (tabel 4). Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn (tabel 5) kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen in de bestaande en toekomstige situatie 'goed' is.

Voorgrondbelasting

Bedrijven met dieren met geuremissiefactor

Voor de planlocatie Hof van Esteren wordt doormiddel van het berekenen van de voorgrondbelasting berekend welk bedrijf met dieren met een geuremissiefactor het meest dominant is. Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting afkomstig van één veehouderij die de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt. De meest dominante veehouderij met dieren met een geuremissiefactor is de veehouderij aan de Rotscheweg 1 te Escharen. Het is de dichtstbijzijnde veehouderij met dieren met een geuremissiefactor.

Om te bezien of de bestemmingsplanwijziging invloed heeft op het dichtstbijzijnde gelegen veehouderij aan de Rotscheweg 1 is voor deze locatie de voorgrondbelasting berekend met V-Stacks-Vergunning. Voor de invoergegevens van deze berekening is gebruik gemaakt van de nu geldende milieuvergunning, die door de gemeente Land van Cuijk is verstrekt, en is uitgegaan van het emissiepunt van Web BVB. Bij de berekening is voor wat betreft de rekenpunten uitgegaan van de hoekpunten van het toekomstig bestemmingsvlak 'Wonen' van Hof van Esteren.

Tabel 7: Resultaten V-stacks vergunning

Geurgevoelig object	X coördinaat	Y coördinaat	Geurnorm (Ou/m ³)	Geurbelasting (Ou/m ³)
Hoek 1	108130	417125	3	3,6
Hoek 2	108211	417159	3	3,3
Hoek 3	180243	417115	3	3,6
Hoek 4	180145	417073	3	4,1

Uit de berekeningen blijkt dat de voorgrondbelasting ten gevolge van de afzonderlijke veehouderij aan de Rotscheweg 1 de geurnorm van 3,0 ouE/m³ overschrijdt. De hoogste geurbelasting bedraagt 4,1 ouE/m³. Echter hoeft dit niet te betekenen dat het woon- en leefklimaat niet acceptabel is.

De GGD heeft het rapport volksgezondheid en veehouderij opgesteld. Binnen dit rapport wordt gesteld dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de bebouwde kom maximaal 12% geurgehinderden mag veroorzaken. Dit komt neer op een norm voor de voorgrondbelasting van 5,0 ouE/m³. In de toekomstige situatie voldoet het plan Hof van Esteren aan deze norm. Het woon- en leefklimaat is dus 'redelijk goed' op de locatie.

Belangen veehouderij

Door het toekomstige initiatief is het mogelijk dat de veehouderij op de locatie Rotscheweg 1 te Escharen beperkt wordt. De veehouderij overschrijdt de norm van 3,0 ouE/m³. Echter is de locatie van het toekomstig initiatief niet de beperkende geurgevoelige locatie. De beperkende geurgevoelige objecten zijn van de planologische ontwikkeling 'Hof van Esteren fase 1'.

Bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor

De dichtstbijzijnde veehouderij met dieren zonder geuremissiefactor is gelegen aan de Kwartelweg 2 te Escharen. De afstand tussen het dierenverblijf en het toekomstige bouwvlak is 1130 meter. Er wordt voldaan aan de vaste afstanden van 50 m van gevel dierenverblijf en de gevel van het geurgevoelig object en 100 meter van het emissiepunt van het dierenverblijf tot de gevel van het geurgevoelige object. Er is geen vaste afstand gelegen over de planlocatie.

Conclusie

Er is achtergrond- en voorgrondbelasting op het plangebied aanwezig. De voorgrondbelasting is meer dan de helft van de achtergrondbelasting. Er dient uitgegaan te worden van de voorgrondbelasting in de bepaling van het woon- en leefklimaat. De voorgrondbelasting overschrijdt de norm van $3,0 \text{ ouE/m}^3$. Echter leidt dit niet tot een slecht woon- en leefklimaat. Volgens de handreiking veehouderij en volksgezondheid is de norm van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat $5,0 \text{ ouE/m}^3$. Deze norm wordt behaald waardoor het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is. Daarnaast is de geurgevoelige locatie 'Hof van Esteren fase 3' niet de beperkende factor voor het veehouderijbedrijf met dieren met geuremissiefactor. De planologische ontwikkeling 'Hof van Esteren fase 1' is de beperkende geurgevoelige locatie voor het bedrijf. De milieukwaliteit ter plaatse van het plangebied is te kwalificeren als 'goed'. Het leefklimaat wordt beoordeeld als goed op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Daarnaast is het in de lijn der verwachting dat de achtergrondbelasting aan geur in de (nabije) toekomst niet zal toenemen, maar verder zal afnemen. De agrarische bedrijven in de omgeving moeten namelijk gaan voldoen aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Volgens deze Verordening moeten de meeste stallen waarin dieren worden gehouden emissiearm worden gemaakt. Hiermee neemt de ammoniakemissie, maar ook de geuremissie sterk af.

4.5 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder en daarnaast in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op basis van het voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een woning een geluidsgevoelig object. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven- bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging.

Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} - 48 \text{ dB}$ uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde verleend te worden om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken en dienen bouwkundige voorzieningen te worden bepaald om aan de binnen niveaus van de Wet geluidhinder en de geluidweringseisen van het Bouwbesluit te voldoen.

De nieuwe straat ten behoeve van de beoogde planontwikkeling wordt een 30 km/h weg en sluit hierbij aan op de bestaande wegenstructuur. De 30 km/h wegen hebben geen geluidzone op grond van de Wet geluidhinder. Deze wegen hoeven formeel niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder is dus niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel wenselijk de geluidbelasting van deze wegen te beschouwen, voor zover deze relevant worden geacht voor het akoestisch onderzoek.

Onderzoek

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in bijlage 6 te vinden. Uit het rapport volgt de onderstaande conclusie en advies:

Toetsing aan Wet geluidhinder

Beerschemaasweg en Cuijksesteeg

De geluidbelasting vanwege deze weg bedraagt ten hoogte 39 dB op de bouwvlakgrenzen voor de nieuwbouwwoningen van het plan. Voor de nieuwbouw geldt daarmee dat overal voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Graafschedijk

De geluidbelasting vanwege deze weg bedraagt ten hoogte 32 dB op de bouwvlakgrenzen voor de nieuwbouwwoningen van het plan. Voor de nieuwbouw geldt daarmee dat overal voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Akoestisch woon- en leefklimaat/Goede ruimtelijke ordening

30 km/u wegen

Voor het woon- en leefklimaat wordt de geluidbelasting vanwege de niet geluidzoneerde, 30 km/u wegen op de planlocatie uiteengezet. Uit de rekenresultaten blijkt dat de berekende geluidbelasting vanwege de niet geluidgezoneerde wegen op de bouwvlakgrenzen voor de nieuwbouw ten hoogste 50 dB bedraagt en hiermee dus niet overal voldoet aan de richtwaarde van 48 dB in navolging van de Wgh. De richtwaarde wordt alleen bij de rekenpunten aan de noordzijde van het noordelijke bouwvlak overschreden, met 1-2 dB. Hiermee wordt de maximaal aanvaardbare waarde voor het woon- en leefklimaat bij de nieuwbouw niet overschreden.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de blootstelling aan geluid van deze 30 km/u weg vanuit akoestisch oogpunt dus weliswaar relevant is voor het woon- en leefklimaat bij het nieuwbouwplan, maar niet leidt tot een onacceptabel woonmilieu.

Cumulatie van geluid

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting leidt tot een toename van 0-3 dB ten opzichte van de geluidbelasting vanwege de maatgevende bron. Er is dus bij cumulatie nauwelijks sprake van een verslechtering van het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwbouw.

Op basis van de Milieukwaliteitsmaat van het RIVM dient het akoestisch woon- en leefklimaat op de grenzen van het noordelijk bouwvlak voor de nieuwe woningen te worden beoordeeld als 'redelijk' aan de noord- en oostzijde tot 'goed of zeer goed' aan de oost- en zuidzijde.

Voor het zuidelijk bouwvlak geldt dat het akoestisch woon- en leefklimaat op de grenzen dient te worden beoordeeld als 'goed' aan de zuid- en oostzijde en als 'zeer goed' aan de west- en noordzijde'.

Conclusie en Advies

Er is sprake van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden en dus geen hogere waarde vastgesteld hoeft te worden hoeft de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de nieuwbouwwoning binnen het plan alleen te voldoen aan de minimale eis van 20 dB uit het Bouwbesluit.

4.6 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit kan elk project dat NIBM (niet in betekenende mate) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als het plan NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Het NSL zorgt ervoor dat Nederland binnen de door Europa gestelde termijn zal voldoen aan de Europese grenswaarden op het gebied van fijn stof en stikstofdioxide. In het NSL is een lijst met ruimtelijke infrastructurele projecten opgenomen met een maatregelenpakket, dat ervoor gaat zorgen dat de huidige overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost en de negatieve effecten van geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd.

Bij inwerkingtreding van het NSL heeft gevolgen voor het NIBM. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer

bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO₂. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er vindt in het plan een toevoeging plaats van maximaal 26 nieuwe woningen. Een project wat NIBM bijdraagt omvat maximaal een toevoeging van 1500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg plaats. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling op het plangebied een 'niet in betekenende mate' bijdrage levert die beschouwd kan worden als verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een nader onderzoek van de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.7 Bodemkwaliteit

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Met het vigerend bestemmingsplan 'Hof van Esteren' en de omgevingsvergunning 'Hof van Esteren, fase 2a' zijn bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het bestemmingsplan 'Hof van Esteren' is door Verhoeven Milieutechniek BV in 2007 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn in 2017 geactualiseerd. Het geactualiseerd onderzoek is als afzonderlijke bijlage (bijlage 8) toegevoegd.

In het geactualiseerd onderzoek valt het plangebied onder deellocatie 3. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de herontwikkeling. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt kortheidshalve verwezen naar bijlage 8.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.8.2 Risico inventarisatie externe veiligheid

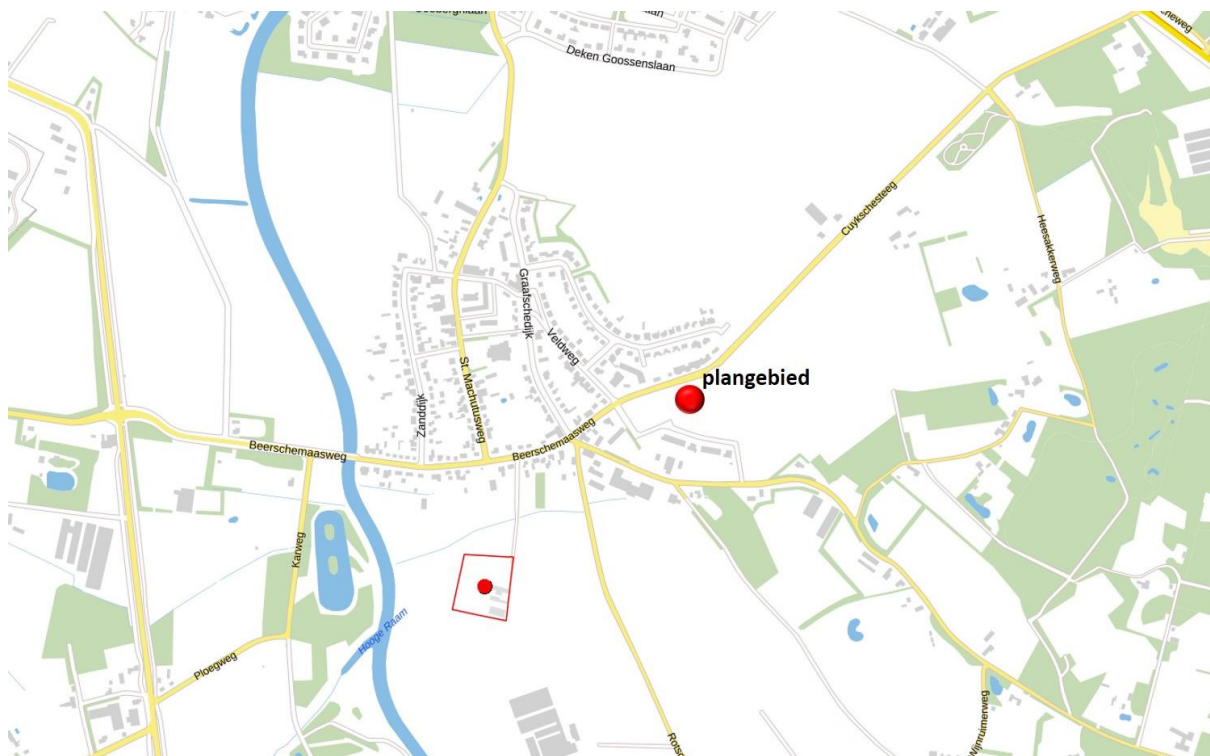
Een risico inventarisatie externe veiligheid betreft alle risicobronnen die invloed hebben of kunnen hebben op het groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, transportleidingen en autowegen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In een verantwoording groepsrisico wordt door het bevoegd gezag (De Gemeenteraad) de aanwezige risicobronnen beschouwd en verantwoord.

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Transportassen

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

Transportleidingen

Wanneer sprake is van relevante buisleidingen in een gebied, dient er een ruimtelijke reservering opgenomen te worden in het bestemmingsplan voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt minimaal 5 meter aan beide zijden van de leiding.

Samenvatting

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, risicorelevante transportassen of risicorelevante buisleidingen in de buurt zijn gelegen, is de risicokaart van Noord-Brabant geraadpleegd. De risicokaart toont in de directe omgeving (binnen een straal van 400 meter) van het plangebied geen inrichtingen die met betrekking tot externe veiligheid van invloed kunnen zijn op het initiatief. Uit bovenstaande blijkt dat er geen overschrijding is van het groepsrisico externe veiligheid.

4.9 Technische infrastructuur

Op of in de directe nabijheid van de locatie, zijn geen transportleidingen dan wel andere belangrijke kabels en leidingen gelegen, welke de realisatie van het bouwplan kunnen belemmeren. De KLIC-melding wordt uitgevoerd om eventuele kabels en leidingen in beeld te brengen.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

Bij besluit van 21 februari 2011 heeft de wetgever het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer 'in lijn brengen' van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is.

Onder lijst D van het Besluit m.e.r. valt een stedelijk ontwikkelingsproject als het een project meer dan 2.000 woningen omvat. Binnen het plangebied omvat de ontwikkeling 26 woningen. Gesteld kan worden dat de milieueffecten gevolgen van de realisatie van 26 woningen van dien aard zijn dat er geen m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordeling aan de orde is.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of 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 beneden de drempelwaarden, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten kunnen worden uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. 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 EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling Drempelwaarde lijst D

Op het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijke ontwikkelingsproject. Het toevoegen van 26 woningen valt onder de activiteiten D.11.2. in bijlage II van het Besluit m.e.r. waarvoor de term 'stedelijke ontwikkeling' geldt. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten van D.11.2. in bijlage II van het Besluit vermeld:

- Een oppervlakte van 100 ha of meer;
- Een aangesloten gebied;
- 2000 of meer woningen.

De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied met natuurwaarden, landschappelijke waarden of een waterwingebied. Wel is de locatie gelegen binnen een gebied met cultuurhistorische waarden. Het plangebied zelf bevindt zich ten zuidoosten van de historische kern van Escharen en is de jaren 70 van de 20^e eeuw afgegraven ten behoeve van zandwinning. Nadien is het dek teruggestort en is het gebied verder in gebruik genomen als akkerland. De natuurlijke laagte in het landschap, waar zich veen gevormd heeft, is hierdoor opgevuld geraakt. Met de constatering dat het bodemarchief is verstoord gaat extra belang uit naar het beeld van het dorp vanuit het landschap. De gekozen stedenbouwkundige structuur heeft daarbij tot doel om te komen tot een stedenbouwkundig en landschappelijk afgeronde eenheid. Daarnaast wordt de verankering met de groene omgeving verder versterkt door de ruimtelijke inrichting van het openbare gebied aan te sluiten op het omliggend agrarisch landschap. Er is dus geen sprake van significante nadelige effecten voor het milieu.

Milieugevolgen

In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, luchtkwaliteit etc. Gelet op de kenmerken van het project, het plangebied en de kenmerken van de effecten,

kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot significante nadelige milieueffecten. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en de locatie van het plan zijn significant nadelige milieueffecten niet te verwachten. Een m.e.r.-beoordeling of milieueffectenrapportage is niet noodzakelijk.

4.11 Totaalbeeld aspecten

Uit bovenstaande paragrafen kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen binnen het plangebied.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Ruimtelijke context

Het dorp Escharen is een akkerbouwdorp, ontstaan op de overgang van het dal van de Graafsche 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 20^e eeuw plaats, aanvankelijk als lintbebouwing langs bestaande routes, later ook als nieuwe straten. De oorspronkelijke lintstructuren zijn echter nog steeds beeldbepalend. De recente, bescheiden, uitbreidingen hebben daaraan geen afbreuk gedaan. Er zijn daarbij twee karakteristieke ensembles te herkennen; de kerk met het kerkplein en het boerderijcomplex op de vijfspromg Beerschemaasweg – Graafschedijk – Rotscheweg.

Aan de basis voor de ontwikkeling van Hof van Esteren staat het Ruimtelijk toetsingskader (2006); een samenhangende en richtinggevend stedenbouwkundige visie op de ontwikkeling van Grave en de kerkdorpen. Voor deze locatie is het uitgangspunt dat het stratenpatroon met de vijfspromg, het ensemble van agrarische gebouwen en de beek zoveel mogelijk in de oorspronkelijke setting blijft behouden. Aan de bestaande straten worden uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen gesitueerd. In het binnengebied is een vrijere verkaveling mogelijk. Het doel is om het gebied te ontwikkelen als een “landgoed” met de nadruk op openbaar groen en met mogelijkheden voor architectonisch experiment.

Door deze stedenbouwkundige structuur richt de zuidrand van Escharen zich alzijdig naar het landschap en ontstaat een grote randlengte waarbij dorpsbebouwing en groengebied in elkaar over gaan. Deze ruimtelijke structuur vormt een stedenbouwkundig en landschappelijk afgeronde eenheid. Door in de nabijheid van de bebouwing een relatief open inrichting te realiseren en verderop een meer gesloten inrichting wordt de ervaring en zichtbaarheid van het landelijk wonen versterkt. Daarnaast wordt de verankering met de groene omgeving verder versterkt door de ruimtelijke inrichting van het openbare gebied aan te sluiten op het omliggend agrarisch landschap. Dit leidt tot een versterking van de samenhang tussen woon- en groengebied.



Figuur 11: Uitsnede van het gemeentelijk Ruimtelijk toetsingskader (2006)



Figuur 12: Stedenbouwkundig plan Hof van Esteren (2013)

5.2 Hof van Esteren, fase 3

De nieuwe woningen sluiten aan op de structuur van de reeds aanwezige woningen en de nog in aanbouw zijnde de woningen van de ontwikkeling Hof van Esteren, fase 1 en 2. Door het voorgenomen initiatief wordt het Hof van Esteren afgerond.

Het lint aan de Beerschemaasweg wordt doorgezet, met twee-onder-een-kapwoningen, levensloopbestendige woningen en vrijstaande woningen. Vanuit de Beerschemaasweg komt een ontsluiting naar het middengebied. In het middengebied wordt de bebouwingsstructuur doorgezet, in de vorm van rijwoningen.

Het woningbouwprogramma omvat maximaal 26 woningen. In het lint aan de Beerschemaasweg worden 8 twee-onder-een-kapwoningen voorzien, 4 van deze woningen zijn levensloopbestendige woningen, en een vrijstaande woning opgericht. In het middengebied worden 17 rijwoningen voorzien, deze bestaan uit een blok van 8, een blok van 3 en een blok van 6.



Figuur 13: Stedenbouwkundige verkaveling

5.3 Beeldkwaliteit Architectuur

Om eenheid tussen fase 1 en 2 en fase 3 te creëren, wordt de sfeer van fase 1 en 2 doorgezet. Het plangebied is onderverdeeld in twee gebieden 'lint' en 'middengebied'. Door Quadrant Architecten is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, in bijlage 4 is het beeldkwaliteitplan toegevoegd.

5.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Er wordt een nieuwe verkeersstructuur aangelegd voor de beoogde planontwikkeling. De verkeersstructuur sluit aan op de bestaande verkeersstructuur. In figuur 13 wordt het stedenbouwkundig plan weergegeven. Het plan ontsluit op de Beerschemaasweg en in het middengebied wordt de Schutsboom doorgetrokken, richting de Beerschemaasweg.

Voor de verkeersgeneratie zijn de kencijfers van het CROW gebruikt. Het plangebied kan omschreven worden als 'weinig stedelijk'. Bij de verkeersgeneratie is uitgegaan van de maximale norm.

Tabel 8: Verkeersgeneratie volgens CROW

Verkeersgeneratie (per woning)	Aantal woningen	Rest bebouwde kom		Verkeersgeneratie
		min.	max.	
Woning vrijstaand	1	7.8	8.6	8.6
Twee-onder-een-kap	8	7.4	8.2	65.6
Tussen/hoek woning	17	7.0	7.8	132.6
Totaal				206.8

De nieuwe woningen zorgen gemiddeld voor een verkeersgeneratie van maximaal 207 motorvoertuigbewegingen per weekdag. Het 'Hof van Esteren' fase 3 wordt ontsloten aan de Beerschemaasweg. De Beerschemaasweg heeft ter plaatse van het plangebied een snelheidsregime van 30 km/u en sluit de kern van Escharen aan op het hoofdwegennetwerk. De grens voor een 30 km/u weg ligt op 4000 tot 6000 motorvoertuigen per etmaal. Er kan van uitgegaan het bestaande wegennet de toevoeging van maximaal 207 motorvoertuigbewegingen per etmaal aankan.

Parkeren

De gemeente Land van Cuijk hanteert de Nota Parkeernorm Grave 2018 (vastgesteld 11 maart 2019) voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid.

Ten aanzien van het parkeren worden de parkeernormen gehanteerd die gelden voor een 'overige bebouwde kom'. Onderstaand de parkeernorm uit de nota parkeernormen van de gemeente Land van Cuijk. In de volgende tabel is daarna het berekeningsaantal van de parkeervoorzieningen bij woningen weergegeven.

Tabel 9: Parkeernorm volgens Nota Parkeernormen Grave 2018

Woning (per woning)	Overige bebouwde kom	Bezoek/minimaal openbaar karakter (zit in norm)
Woning vrijstaand	2.3	0.3 per woning
Twee-onder-een-kap	2.2	0.3 per woning
Tussen/hoek woning	2.0	0.3 per woning

Tabel 10: Berekeningsaantal parkeervoorziening bij woningen

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekend aantal	Opmerking
enkele oprit zonder garage(box)	1	0.8	Oprit minimaal 5,0 meter diep
lange oprit zonder garage(box) of carport	2	1.5	
dubbele oprit zonder garage(box)	2	1.7	Oprit minimaal 5,0 meter breed
garage(box) zonder oprit (bij woning)	1	0.4	
garage(box) (niet bij woning)	1	0.5	
garage(box) met enkele oprit	2	1	Oprit minimaal 5,0 meter diep
garage(box) met lange oprit	3	1.6	
garage(box) met dubbele oprit	3	1.8	Oprit minimaal 5,0 meter breed

De beoogde ontwikkeling omvat het oprichten van 1 vrijstaande woning, 8 twee-onder-een-kapwoningen en 17 rijwoningen. De beoogde verkaveling is weergegeven in figuur 13. Voor het parkeren wordt het plangebied in twee gedeelten gesplitst: de noordzijde en de zuidzijde.

Parkeren - noordzijde

Tabel 11: Overzicht benodigde parkeerplaatsen - noordzijde

Woning (per woning)	Aantal woningen	parkeernorm	Parkeernorm Nota Parkernormen Grave 2018
Woning vrijstaand	1	2.3	2.3
Twee-onder-een-kap	8	2.2	17.6
Totaal			19.9

In totaal zijn er in de noordzijde 19.9 parkeerplaatsen benodigd. In de Nota parkeernormen Grave 2018 is een tabel opgenomen voor de omrekenwaardes van parkeervoorzieningen woningen (zie tabel 10). In onderstaande tabel zijn de aanwezige parkeerplaatsen (noordzijde) weergegeven:

Tabel 12: Aanwezige parkeervoorzieningen - noordzijde

Parkeervoorziening	aantal	Berekend aantal	Totaal
parkeerplaats in openbare ruimte	6	1	6.0
garage(box) met lange oprit		1.6	
lange oprit zonder garage(box) of carport	4	1.5	6
garage(box) met enkele oprit		1	
enkele oprit zonder garage(box)		0.8	
garage(box) met dubbele oprit		1.8	
dubbele oprit zonder garage(box)	5	1.7	8.5
		Totaal	20.5

Parkeren - zuidzijde

Tabel 13: Overzicht benodigde parkeerplaatsen - zuidzijde

Woning (per woning)	Aantal woningen	parkeernorm	Parkeernorm Nota Parkernormen Grave 2018
Tussen/hoek	17	2.0	34
		Totaal	34

In totaal zijn er in de zuidzijde 34 parkeerplaatsen benodigd. In de Nota parkeernormen Grave 2018 is een tabel opgenomen voor de omrekenwaarden van parkeervoorzieningen woningen (zie tabel 8). In onderstaande tabel zijn de aanwezige parkeerplaatsen (zuidzijde) weergegeven:

Tabel 14: Aanwezige parkeervoorzieningen - zuidzijde

Parkeervoorziening	aantal	Berekend aantal	Totaal
parkeerplaats in openbare ruimte	29	1	29.0
garage(box) met lange oprit		1.6	
lange oprit zonder garage(box) of carport	1	1.5	1.5
garage(box) met enkele oprit	3	1	3.0
enkele oprit zonder garage(box)	1	0.8	0.8
garage(box) met dubbele oprit		1.8	
dubbele oprit zonder garage(box)		1.7	
		Totaal	34.3

In totaal zijn er 55 parkeerplaatsen benodigd, binnen het plangebied zijn 55 berekende parkeerplaatsen aanwezig.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het geldend bestemmingsplan 'Hof van Esteren'. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze zijn gehanteerd in het bestemmingsplan 'Hof van Esteren'. In paragraaf 6.1 worden de bestemmingen nader omschreven.

6.2 Algemene toelichting verbeeldingen

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen.

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Elke bestemming bestaat doorgaans uit een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied op de verbeelding waarvoor de mogelijkheden om te bebouwen in de bestemmingsregels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering en/of functie.

Aanduidingen

De letteraanduiding van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouwmogelijkheden zijn aangegeven door aanduidingen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP). Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog). Deze afspraken en aanbevelingen zijn op 1 januari 2010 wettelijk vastgesteld.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.4 Toelichting bestemmingen

Artikel 3 Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend als ondergeschikte functie bij wonen, tuinen, erven, inritten en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het oprichten van maximaal 26 nieuwe grondgebonden woningen, volgens de Bro aan te merken als bouwplan. De gemeente Land van Cuijk heeft ten behoeve van het voorgestane plan een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van de gronden. Deze overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Inleiding procedure

Planologische procedure

Voordat een bestemmingsplan geldig is, volgt de gemeente een procedure. De procedure bestaat uit drie fasen: vooroverleg, ontwerp en vastgesteld plan. In de vooroverlegfase wordt vooroverleg gepleegd met alle betrokken overheden en partijen.

De achtereenvolgende fase is de ontwerpfase. Tijdens de ter inzageperiode (6 weken) heeft eenieder het recht om een zienswijze te geven. De zienswijzen worden verwerkt en beantwoord in een zienswijzenrapportage. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Relatie onderhavig bestemmingsplan met eerdere bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan is, in navolging van het geldend bestemmingsplan 'Hof van Esteren', een gedetailleerd bestemmingsplan. In de regels behorende bij de onderhavige herziening, is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de juridische regelgeving, zoals deze in dit plan is gehanteerd. Het onderhavige bestemmingsplan wordt middels een zogenoemde 'postzegelbestemmingsplannen' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap, diensten van het rijk en provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

Het plan is in het kader van het vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

- Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap Aa en Maas

Reactie Waterschap Aa en Maas

Op 7 december 2020 heeft het Waterschap Aa en Maas in het kader van het vooroverleg een reactie gegeven op het bestemmingsplan Hof van Esteren fase 3. Het waterschap heeft een paar opmerkingen gegeven over de nabijgelegen A-watergang en waterhuishoudkundige voorzieningen. De opmerkingen over de ligging van de A-watergang met beschermingszone en de waterhuishoudkundige voorzieningen zijn verwerkt in de toelichting en regels.

Reactie Provincie Noord-Brabant

Op 14 oktober 2021 heeft de provincie Noord-Brabant in het kader van het vooroverleg een reactie gegeven op het bestemmingsplan Hof van Esteren fase 3. De provincie heeft een aantal opmerkingen gegeven over onder andere de her begrenzing van het stedelijk gebied, de attentiezone waterhuishouding en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Alle opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan en her beoordeeld door de provincie. Dit betreft de her begrenzing van het stedelijk gebied, de attentiezone waterhuishouding, het cultuurhistorisch waardevol gebied en de herberekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Provincie laat na de herbeoordeling weten dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen zoals verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

8.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Escharen, Hof van Esteren, fase 3' met planidentificatie NL.IMRO.1982.EsHofvEsterenfase3-ON01 is voor een ieder ter inzage gelegd met ingang van 20 april 2022 voor een periode van zes weken in het Raadshuis van de gemeente Land van Cuijk. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Resultaten ontwerpbestemmingsplan

Tijdens de ter inzage periode zijn er drie zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan, waarvan één van de provincie Noord-Brabant. De zienswijze wordt in de 'Nota van Zienswijze en wijzigingen Escharen, Hof van Esteren, fase 3.' kort behandeld en beantwoord. Deze nota is als afzonderlijke bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan. Korthedshalve wordt hierna verwezen. Het plan zal gewijzigd worden vastgesteld.

8.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Escharen, Hof van Esteren, fase 3' met planidentificatie NL.IMRO.1982.EsHofvEsterenfase3-VA01 is op 29 september 2022 vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is toegevoegd als onderdeel aan onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal voor een ieder ter inzage gelegd worden voor een periode van zes weken in het Raadshuis van de gemeente Land van Cuijk. Daarnaast is het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheid)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.