

Wijzigingsplan Buitengebied Escharen, Graafschedijk 71- ongenummerd

Vastgesteld

Toelichting

Gemeente Land van Cuijk



Planstatus: vaststelling

Datum: 28 augustus 2023

IMRO code: NL.IMRO.1982.WPBuGraafschedijk71VA01

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	6
1.2	Begrenzing plangebied.....	6
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	8
2.1	Bestaande situatie.....	8
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan.....	14
3.1	Beoogde situatie.....	14
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	15
3.3	Functionele karakteristiek.....	15
3.4	Verkeer en parkeren.....	15
3.5	Groen en water.....	17
Hoofdstuk 4	Relevant ruimtelijk beleid.....	18
4.1	Inleiding.....	18
4.2	Rijksbeleid	18
4.3	Provinciaal beleid	21
4.4	Regionaal beleid.....	26
4.5	Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	32
5.1	Inleiding.....	32
5.2	Milieu- en omgevingsaspecten	32
5.3	Waarden.....	42
5.4	Natuur	45
5.5	Kwaliteitsverbetering van het landschap.....	50
5.6	Defensie	50
5.7	Milieueffectrapportage	51
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels.....	52
6.1	Algemeen	52
6.2	Regels.....	52
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid.....	54

7.1	Planopzet	54
7.2	Financiële haalbaarheid	54
7.3	Kostenverhaal	54
Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid		55
8.1	Inspraak en omgevingsdialoog	55
8.2	Vooroverleg	55
8.3	Ambtshalve wijzigingen van het ontwerp	55
8.4	Zienswijzenprocedure.....	55

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Lijst waardevolle bebouwing
- Bijlage 2: Gevelaanzichten en plattegronden te verbouwen boerderij
- Bijlage 3: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 4: Onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 6: Aanvullend huismussen- en vleermuizenonderzoek

TOELICHTING

Wijzigingsplan

Buitengebied Escharen, Graafschedijk 71-ongenummerd

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

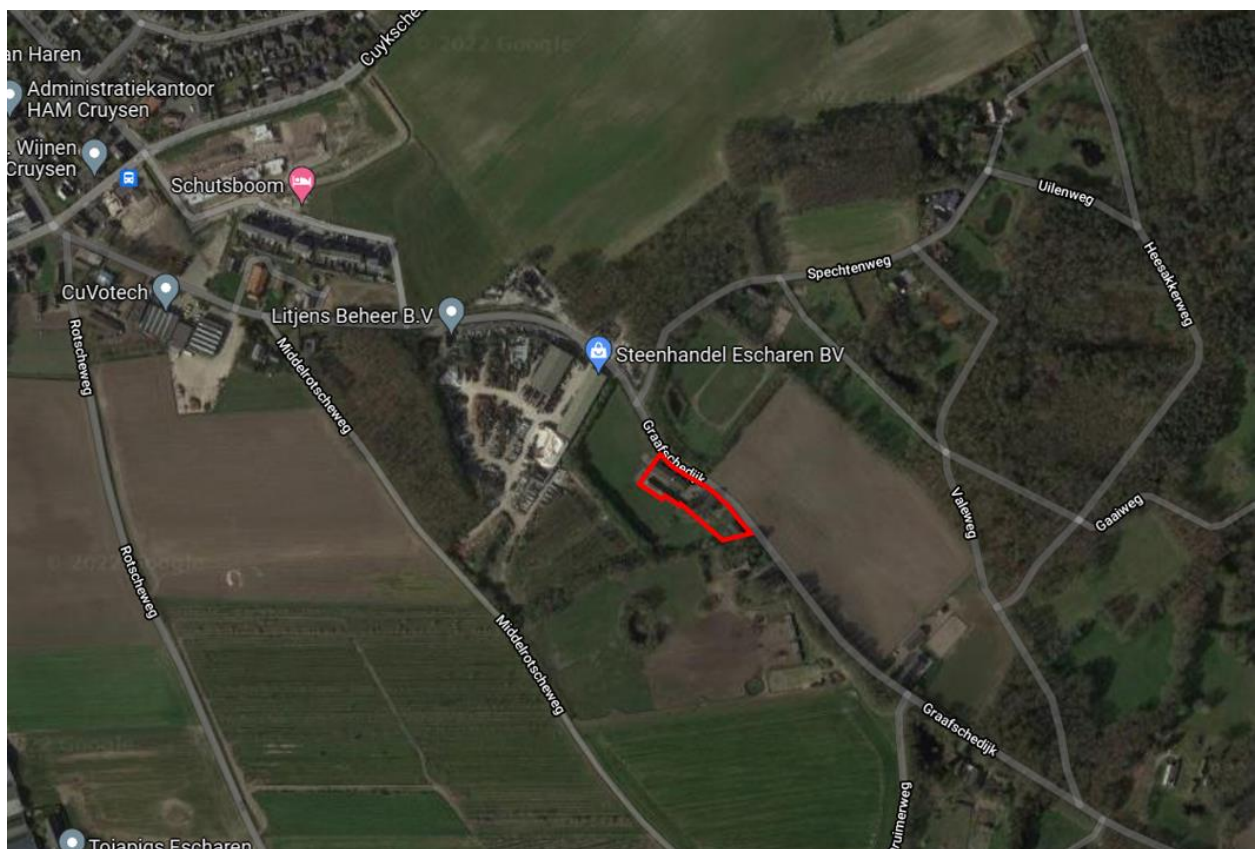
Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend voor het verbouwen en splitsen van een karakteristieke boerderij op het locatie Graafschedijk 71 te Escharen, kadastraal bekend als Grave, sectie C, nummers 2040, 2041 en 2042. Het verbouwplan is enige tijd geleden aan de voormalige gemeente Grave voorgelegd, waaruit bleek dat er voor de splitsing nog een planologische procedure dient te worden doorlopen.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, zal gebruik worden gemaakt van de in het van toepassing zijnde bestemmingsplan Buitengebied, van de voormalige gemeente Grave, onder artikel 23.5.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Voorliggend wijzigingsplan vormt de basis waarop de benodigde omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de als wonen bestemde gronden ter plaatse van de Graafschedijk 71 ten zuiden van de bebouwde kom van Escharen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Grave, sectie C, nummer 2040, 2041 (gedeeltelijk) en 2042 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van ca. 3.500 m².



Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden een aantal bestemmingsplannen welke zijn samengevat in de geconsolideerde versie van het bestemmingsplan 'Buitengebied Grave' zoals vastgesteld op 15 april 2022. In dit plan zijn onderstaande bestemmingsplannen opgenomen. Bij toetsing van de voorgenomen ontwikkeling is gebruik gemaakt van deze versie.

- Buitengebied, vastgesteld op 23 april 2013;
- Buitengebied, 1^e herziening, vastgesteld op 4 april 2017;
- Buitengebied Grave, herziening 2018, vastgesteld op 15 mei 2018;
- Seksinrichtingen, vastgesteld op 27 januari 2015;
- Archeologie, vastgesteld op 21 april 2015;
- Boomteelt, vastgesteld op 4 juli 2017;
- Waardevolle bomen en bebouwing, vastgesteld op 16 september 2019;
- Paraplubestemmingsplan Parkeren, vastgesteld op 16 september 2019;
- Buitengebied 2013, regionale waterberging Grave, vastgesteld op 18 februari 2020;
- Kamerbewoning in woningen, vastgesteld op 28 september 2021.

Conform voornoemde bestemmingsplannen geldt ter plaatse van het gehele plangebied de bestemming 'Wonen' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en gebiedsaanduidingen 'overige zone – archeologie 4', 'overige zone – bebouwingsconcentratie', 'overige zone – beperkingen veehouderij', 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied', 'overige zone – groenblauwe mantel' en 'overige zone – waardevolle bebouwing'.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied aan de Graafschedijk 71 ligt ten zuidoosten van de kern Escharen. De Graafschedijk is een eeuwenoude verbinding tussen de kern Escharen en de kern Beers, waarlangs zich in vroeger tijden een aantal boeren hebben gevestigd.

Op het perceel Graafschedijk 71 bevindt zich een woonboerderij welke gebouwd is in 1920. De woonboerderij heeft een grondoppervlak van ca. 250 m², een inhoud van ca. 1.362 m³ en een woonoppervlak van ca. 322 m². De woonboerderij is in 2004 aangemerkt als gemeentelijk monument (zie bijlage 1 bij deze toelichting) waardoor deze als waardevolle bebouwing is in het bestemmingsplan is opgenomen.

De woonboerderij is in het verleden in gebruik geweest als bedrijfswoning bij het voormalig gemengd agrarisch bedrijf waar varkens, koeien en kippen werden gehouden. Ten noordwesten van de woonboerderij zijn twee opstallen van het voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Genoemde opstallen hebben een totale oppervlakte van ca. 530 m². Aan de zuidoostzijde van de woonboerderij bevinden zich een oud schuurtje en een overkapping met een oppervlakte van respectievelijk ca. 40 m² en ca. 117 m².

Tenslotte staat er direct ten noordoosten van de boerderij nog een karakteristiek bakhuisje uit 1932, welke uiteraard behouden blijft en tevens beschermd wordt middels de bouwaanduiding 'waardevolle bebouwing'.

Beoogd wordt de woonboerderij te splitsen in twee woningen, het bakhuisje te behouden en de voormalige agrarische opstallen en de overkapping gedeeltelijk te slopen. De beoogde situatie is nader beschreven in paragraaf 3.1 van deze toelichting.

Ter hoogte van het plangebied heeft de Graafschedijk een 60 km-regime. Het plangebied is aan de voorzijde ontsloten via de Graafschedijk.

Onderstaande foto's verbeelden de bestaande situatie van het plangebied.



Voorzijde woonboerderij



Rechter zijgevel woonboerderij



Linker zijgevel woonboerderij



Achtergevel woonboerderij



Te slopen voormalige varkensstal ten noordwesten van de woonboerderij



Deels te slopen opstal ten noordwesten van de woonboerderij



Links de te slopen overkapping en rechts een voormalige kippenschuur (ten zuidoosten van de woonboerderij)



Zuidoost georiënteerde gevel kippenschuur



Noordwest georiënteerde gevel kippenshuur



Het te renoveren en te behouden bakhuisje (ten westen van de woonboerderij)

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

De initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande karakteristieke boerderij te verbouwen en te splitsen in twee woningen. Na splitsing heeft de voorste woning een inhoud van ca. 528 m³ en een woonoppervlak van ca. 120 m². De achterste woning krijgt een inhoud van ca. 834 m³ en een woonoppervlak van ca. 200 m².

De varkensstal ten noordwesten van de boerderij wordt gesloopt. De andere opstal ten noordwesten van de woonboerderij wordt gedeeltelijk gesloopt en het resterende deel wordt asbestvrij gemaakt/gesloopt. De overkapping en de kippenschuur worden (gedeeltelijk) gesloopt. Het maximum aan bijgebouwen, aan - en uitbouwen zal maximaal 200 m² bedragen na sloop. Hierbij hoeft het bakhuisje niet meegeteld te worden als bijgebouw.

Het voorlopig ontwerp van de gevelaanzichten en de plattegronden van de te splitsen woonboerderij zijn als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

De parkeerplaatsen van beide woningen zijn op de grote brede oprit ten noordwesten van de woonboerderij gesitueerd. Onderstaande afbeelding van de beoogde situatie verbeeldt onder andere de parkeerplaatsen in de beoogde situatie.



Bovenaanzicht beoogde situatie

Voor nadere informatie over het bovenaanzicht van de beoogde situatie wordt verwezen naar het als bijlage 2 bij de regels opgenomen erfinrichtingsplan.

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

De twee nieuwe woningen worden binnen de contouren van het bestaande pand gerealiseerd. De te verbouwen karakteristieke boerderij bestaat uit één bouwlaag met een mansardekap. Uiteraard sluit de te verbouwen boerderij aan bij de karakteristiek van de Graafschedijk waarin de individuele panden zich van elkaar onderscheiden. Doordat onderhavige ontwikkeling leidt tot het opknappen van de verouderde boerderij en de sloop van bijgebouwen is sprake van een kwaliteitsimpuls van de Graafschedijk.

3.3 Functionele karakteristiek

Onderhavige ontwikkeling maakt de realisatie van twee eengezinswoningen mogelijk. Gezien de ligging van het plangebied in de nabijheid van de kern Escharen is dit een logische keuze.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking

In de bestaande situatie bevindt zich een woonfunctie binnen de bestaande contour van de boerderij. Geconcludeerd wordt dat met de toevoeging van een woning de nieuwe situatie hiermee een grotere verkeersaantrekkende werking heeft.

De verkeersgeneratie van de bestaande en beoogde situatie is berekend aan de hand van de kengetallen van het CROW (nr. 381, Toekomstbestendig parkeren – van parkeerkencijfers naar parkeernormen d.d. december 2018). Hierbij is uitgegaan van ligging in gebiedstype buitengebied, weinig stedelijk.

In de bestaande situatie is een vrijstaande woonboerderij in de koopsector aanwezig. Dit woningtype heeft een gemiddelde verkeergeneratie van 8,2 bewegingen per dag. In de toekomstige situatie is een tweekapper in de koopsector aanwezig. De verkeersgeneratie van dit woningtype betreft gemiddeld 7,8 bewegingen per dag. In de toekomstige situatie bedraagt de verkeersgeneratie hiermee 15,6 bewegingen per dag. Dit zijn 7,4 bewegingen meer dan de bestaande situatie.

Een splitsing van de boerderij zal het verkeer van en naar het terrein in de toekomst veranderen. Het lijkt erop dat de huidige verkeersintensiteit, plus het effect van de ontwikkeling, goed kan worden verwerkt door de huidige infrastructuur die naar het terrein leidt.

Afwikkeling verkeer

De verkeersbewegingen van en naar het plangebied geschiedt via de bestaande inrit aan de noordwestzijde van de monumentale boerderij. De bestaande inrit aan de voorzijde van de woonboerderij wordt opgeheven. Zoals te zien is op het bovenaanzicht van de beoogde situatie, zoals opgenomen op de vorige pagina, worden de vijf parkeerplaatsen geclusterd gerealiseerd ten noordwesten van de woonboerderij.

Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbalans is uitgegaan van het paraplubestemmingsplan Parkeren van de gemeente Grave, zoals vastgesteld op 16 september 2019. Het parapluplan is opgesteld omdat in sommige gemeentelijke bestemmingsplannen niet of onvoldoende wordt verwezen naar de geldende parkeernormen. In het parapluplan wordt onderscheid gemaakt in

parkeernormen voor de kernen en het buitengebied. Het parapluplan heeft als doel om bij bouwplannen of wijzigingen in het gebruik, de behoefte van het benodigde aantal parkeerplaatsen te bepalen. Uitgangspunt hierbij is dat bij de ontwikkeling van een plan het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat de parkeerdruk op het openbaar gebied wordt afgewenteld en daar vervolgens tot problemen leidt.

In het parapluplan wordt aangegeven dat de parkeernorm wordt berekend op basis van de CROW-publicatie 317 uit 2012.



Ligging in Paraplubestemmingsplan Parkeren

Voor woningbouw dient conform het parapluplan allereerst het woningtype te worden bepaald. In onderhavige situatie is sprake van een tweekapper in de koopsector.

Conform het parapluplan geldt voor dit woningtype (ligging in buitengebied) een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Afgerond dienen hiertoe 5 parkeerplaatsen op het eigen terrein aanwezig te zijn.

Vanwege de verkeersveiligheid zullen de twee parkeerplaatsen aan de voorzijde van het perceel worden opgeheven en worden de benodigde parkeerplaatsen ter plaatse van de brede inrit gerealiseerd. De afbeelding op de volgende pagina verbeeldt de ligging van de beoogde parkeerplaatsen.

Punt van aandacht zijn de in- en uitrijbewegingen bij de oprit. De hagen die rond het huis en de oprit worden gerealiseerd, moet zo worden geplaatst dat zij het uitzicht vanaf de oprit naar de weg niet belemmeren.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied voldoende ruimte biedt om de benodigde parkeerplaatsen op het eigen terrein op te vangen. Hiertoe wordt geconcludeerd dat de parkeerbalans in de directe omgeving niet wordt verstoord.



Bovenaanzicht beoogde situatie met voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein

3.5 Groen en water

De ontwikkeling behelst de splitsing van een bestaande karakteristieke woonboerderij. Ten aanzien van water treden hiermee geen wijzigingen op. Paragraaf 5.3.7 van deze toelichting bevat een beschrijving van de waterhuishouding van het plangebied.

Vanwege de ligging van het plangebied in het buitengebied, dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing van het perceel en een extra kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiertoe is in overeenstemming met het Brabants Landschap een erfinrichtingsplan opgesteld welke middels subsidiebeschikking wordt gerealiseerd. Het erfinrichtingsplan is als bijlage 2 bij de regels opgenomen. Paragraaf 5.5 van deze toelichting bevat een nadere beschrijving op dit onderdeel.

Hoofdstuk 4 Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Hoofdstuk 4 gaat in op het beleid en de regelgeving die van toepassing zijn op dit ruimtelijke besluit. In deze paragraaf is uitgelegd of het ruimtelijke besluit past binnen dat beleid en die regelgeving.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

4.2.1.1 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Toetsing aan de omgevingsvisie is aan de orde zodra de Omgevingswet in werking is getreden.

4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Eén van de kernbegrippen in de SVIR is decentralisatie. Het kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten meer ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Het motto van deze structuurvisie is 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit is vertaald naar drie concrete doelstellingen:

- concurrentiekracht verbeteren;
- bereikbaarheid verbeteren;
- leefbare en veilige leefomgeving met unieke en cultuurhistorische waarden.

De drie doelstellingen die het motto van de SVIR vertegenwoordigen, zijn terug te vinden in dertien nationale (gelijkwaardige) belangen. Voor de realisatie van de nationale belangen zijn vier instrumenten voorhanden:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld met provincies en gemeenten);
- financieel (bijvoorbeeld infrastructuurfonds);
- kennis (bijvoorbeeld inzetten College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen).

In de realisatieparagraaf van het SVIR is per nationaal belang aan de hand van de hierboven genoemde instrumenten aangegeven hoe het belang gerealiseerd zal worden.

4.2.2.1 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in de SVIR.

4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 november 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

4.2.3.1 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in het Barro.

4.2.4 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen is geborgd met het Barro.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

4.2.4.1 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in de realisatieparagraaf.

4.2.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Naast bestemmingsplannen is deze onderbouwingplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

4.2.5.1 Wettelijk kader

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

4.2.5.2 Uitwerking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 2 wooneenheden binnen een te verbouwen cultuurhistorische boerderij. Op basis van recente jurisprudentie is de voorgenomen ontwikkeling niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

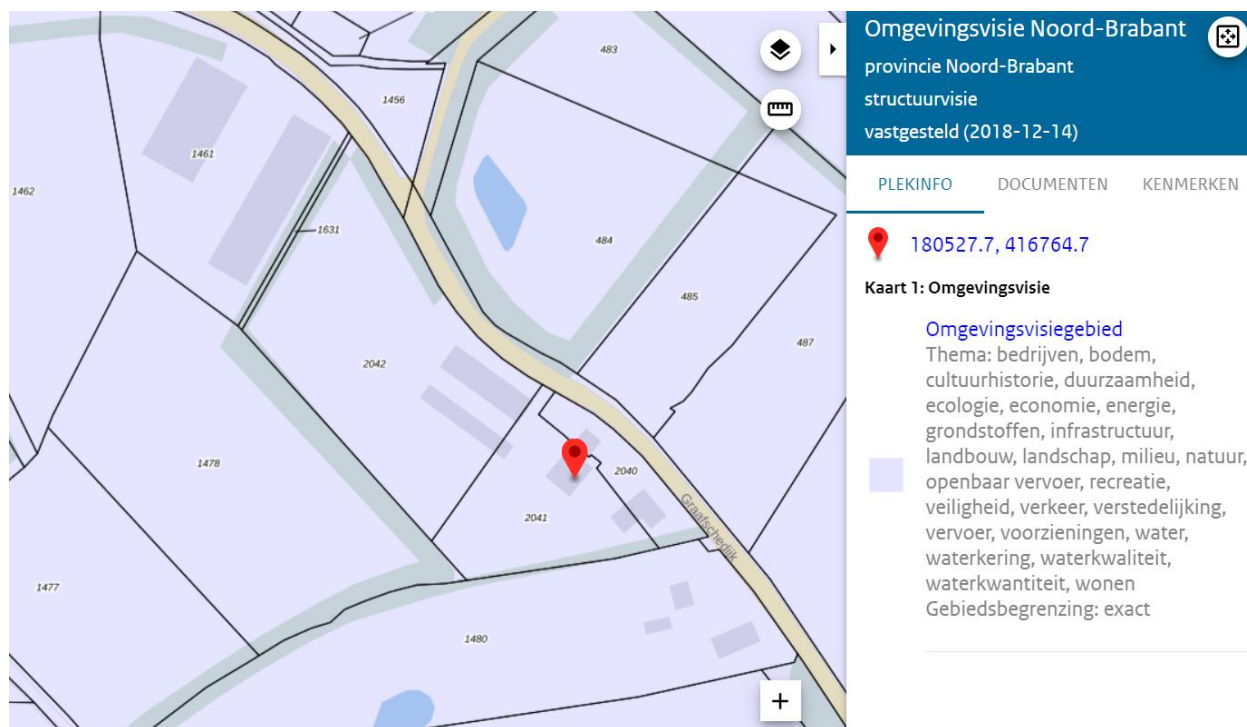
4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie. De Brabantse Omgevingsvisie is door een intensief proces met provinciale staten, gemeenten, waterschappen, omgevingsdiensten, bedrijven, maatschappelijke organisaties en burgers tot stand gekomen.



Uitsnede Omgevingsvisie Noord-Brabant (plangebied aangegeven met rode bolletje)

4.3.1.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Noord-Brabant: de ontwikkeling vindt plaats in een gebied met gemengde functies, waartoe uiteraard ook “wonen” behoort.

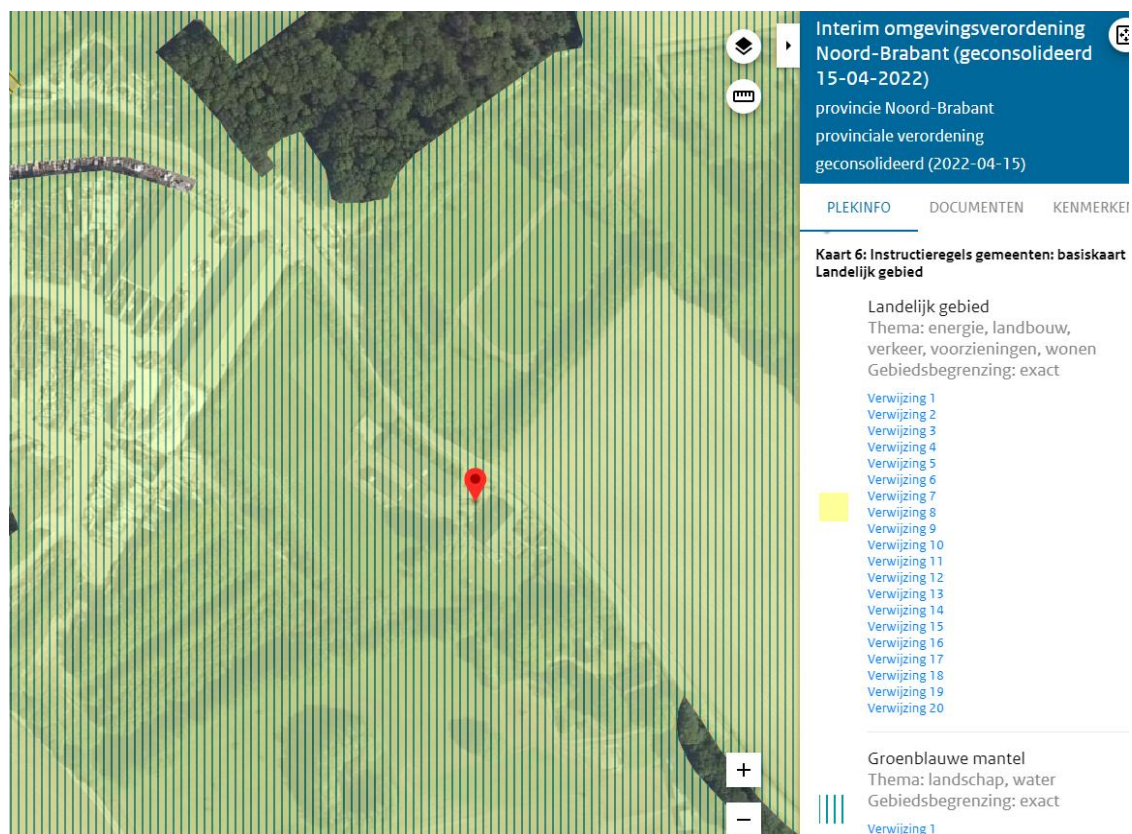
4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet (naar verwachting) per januari 2024 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

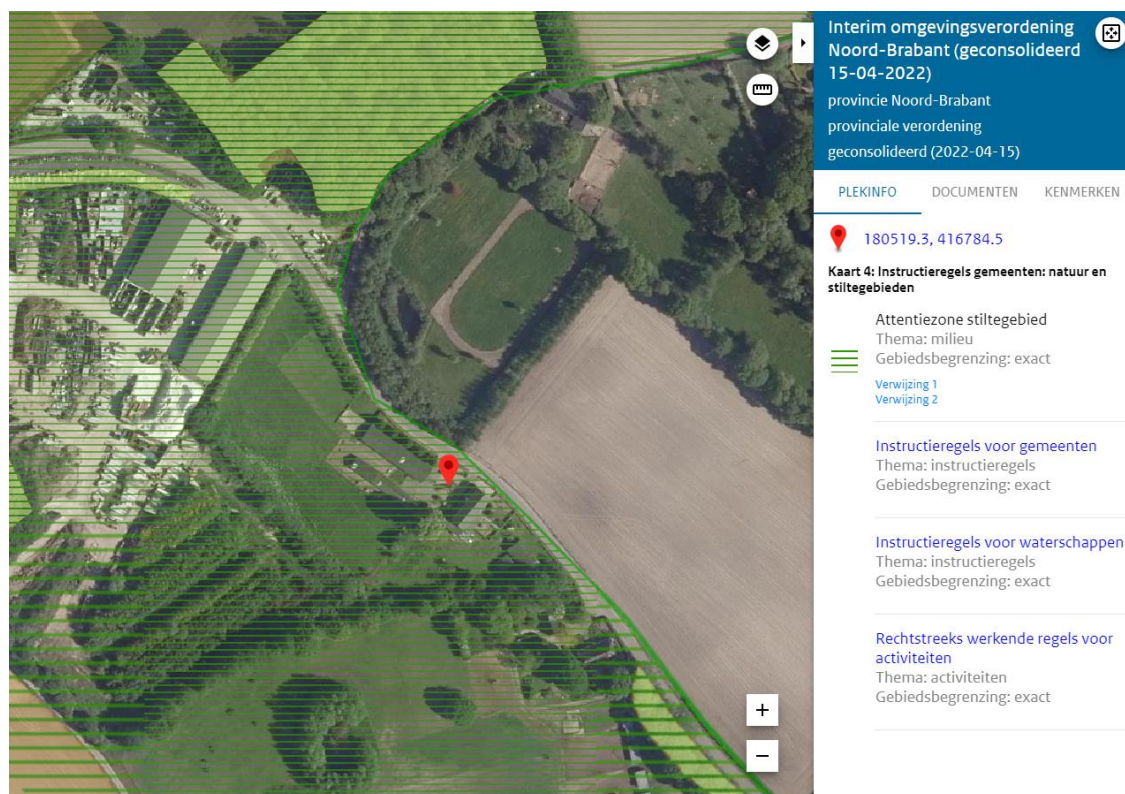
Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning in januari 2024 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld. Er is getoetst aan de geconsolideerde versie van 15 april 2022. De verordening gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van vergunningen rekening mee moet worden gehouden.

Zoals uit de kaartjes op de volgende pagina's blijkt, valt het plangebied onder het thema 'Landelijk gebied' met andere aanduiding 'Groenblauwe mantel'.



Uitsnede kaart 6 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (plangebied aangegeven met rode bolletje)



Uitsnede kaart 4 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (plangebied aangegeven met rode bolletje)

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is het volgende beleid uit de omgevingsverordening van toepassing:

Artikel 2.4.2 Zorgplicht stiltegebied

Eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een Stiltegebied de na te streven stilte en rust wordt verstoord, is verplicht:

- a. dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten, behoudens voor zover dat ingevolge deze verordening uitdrukkelijk is toegestaan;
- b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om de verstoring te beperken;
- c. indien er een verstoring optreedt, deze zoveel mogelijk te beperken en zo spoedig als mogelijk te beëindigen.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

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

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal Samenwerken worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal Samenwerken

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

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

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van art 3,68 Wonen in Landelijk Gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:
 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekael; en
 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.
- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

4.3.2.1 Conclusie

Ten aanzien van art. 2.4.2 wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling niet leidt tot verstoring van de na te streven stilte en rust binnen het stiltegebied.

Op grond van artikel 3.9 dient een bijdrage te worden geleverd aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Eerder is op het perceel in samenwerking met Brabants Landschap overgegaan tot een forse vergroening van het perceel gericht op het terugbrengen van beplanting die bij een langgevelboerderij van oudsher werd aangebracht. In het kader van onderhavige ontwikkeling is op basis van het bestaande beplantingsplan van Brabants Landschap een geactualiseerd erfinrichtingsplan opgesteld. Het erfinrichtingsplan is als bijlage 2 bij de regels opgenomen. Het erfinrichtingsplan is in de regels opgenomen als een specifieke gebruiksregel zodat realisatie en handhaving hiervan is geborgd.

Op basis van art. 3.9 lid 3 onder c. wordt verder opgemerkt dat met het uitvoeren van het plan cultuurhistorische bebouwing wordt gerestaureerd en voor de toekomst wordt behouden. In dit kader zal ook het bakhuisje behouden blijven.

Ten aanzien van artikel 3.68 en 3.69 wordt geconcludeerd dat de beoogde verbouwing van de karakteristieke woonboerderij in het buitengebied wordt gerealiseerd op basis van het bepaalde in artikel 3.69 onder b, waarbij de onder art 3.69 lid a onder 2 genoemde overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Brabantse Agenda Wonen 2017

De Brabantse Agenda Wonen 2017 beschrijft de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt van Noordoost-Brabant. Naast de regionale plancapaciteit komen in dit beleidsstuk ook een aantal vraagstukken en opgaven rond de aansluiting van vraag en aanbod op de regionale woningmarkt aan bod. Uit de regionale agenda blijkt dat voor de komende jaren de groei van de woningvoorraad met ca. 1.000 woningen per jaar achterblijft bij de benodigde groei om te kunnen voorzien in de woningbehoefte.

Om flexibiliteit in de programmering te houden, is afgesproken dat gemeenten niet meer dan 70% harde plancapaciteit ter beschikking mogen hebben. Zo kan ingespeeld worden op de ontwikkelingen in de markt en tussentijdse mogelijkheden die geboden worden voor woningbouw op herontwikkelingslocaties. Kwalitatief staat de sociale huurwoningenvoorraad en de voorraad duurdere huur in de vrije sector steeds meer onder druk. Ook het huisvesten van vergunninghouders en personen vanuit verslavingszorg, jeugdzorg en maatschappelijke opvang is een belangrijk vraagstuk voor de komende jaren.

4.4.1.1 Conclusie

Met het toevoegen van een woning, waarin een gezin haar woonplek zal vinden, wordt voldaan aan de behoefte zoals verwoord in het bovengenoemde beleidsstuk.

4.4.1.2 Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk 2018

In de raadsvergadering van 17 september 2018 is de Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk 2018 vastgesteld. De regionale woningmarktstrategie is tot stand gekomen in samenwerking met zorgpartners, marktpartijen, woonpartners en (groepen van) inwoners. De woningmarktstrategie sluit aan bij de Brabantse Agenda Wonen.

De regionale woningmarktstrategie is vertaald naar zes uitvoeringsstrategieën:

1. een vitale regio (tot 2030 groeien tot 3.000 tot 4.000 woningen);
2. een gezonde woningmarkt (met gezond verstand inspelen op de woonwensen van mensen; gemeenten sturen lokaal en stemmen regionaal af);
3. de juiste woning op de juiste plek (recht doen aan de eigenheid en vitaliteit van kernen met een verschillende wijze van gebiedsontwikkeling tussen grote en kleine kernen);
4. kwaliteit bestaande voorraad en kernen (kwaliteit van de bestaande voorraad te verhogen van goed naar excellent);
5. een levensloopvriendelijke regio (kwetsbare inwoners zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving laten wonen; indien dat niet mogelijk is, zorgen voor goede woonzorginfrastructuur in de grotere kernen);
6. een duurzame regio (alle woningen zijn vanaf 2050 grotendeels energieneutraal).

Kern van de regionale woningmarktstrategie is dat er ruw geschat tot 2030 kansen liggen om nog te groeien. De woningbouwopgave reikt daarbij verder dan een discussie over aantallen woningen. Meer en meer gaat het om de meerwaarde van het wonen als één van de drijvende krachten achter tal van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-kwalitatieve (transitie)opgaven. Hierbij is urgentie geboden omdat de tijd die rest beperkt is.

Een hoogwaardige kwalitatieve leefomgeving met kwalitatief hoogwaardige voorzieningen ligt binnen handbereik indien de komende jaren het woonvraagstuk verbonden wordt met thema's als vitaliteit van kernen, het borgen van zorg, duurzaamheid en energie, klimaat en erfgoed.

Er moet meer belang gehecht worden aan realisatie in plaats van programmeren. Er is voldoende plancapaciteit. Daarbij is het essentieel om plannen en beleid op elkaar af te stemmen en het voorkomen van onderlinge concurrentie. Men heeft de ambitie uitgesproken om te groeien in regionale sturing, en ook bereid is te kijken naar een andere invulling van de eigen rol met meer ruimte voor lokaal initiatief.

Voor Grave is een gemeentelijk programma vastgesteld. Dit programma laat zien op welke wijze lokaal invulling wordt gegeven aan de volkshuisvestelijke opgave voor het Land van Cuijk zoals geformuleerd in de regionale woningmarktstrategie en waar regionale afstemming aan de orde is. Het gemeentelijk programma is dynamisch en wordt jaarlijks geactualiseerd.

Een strategie waarmee beter ingespeeld kan worden op de recente economische ontwikkelingen en de nu voorziene demografische ontwikkelingen.

4.4.1.3 Conclusie

Zoals uit de overspannen woningmarkt blijkt, is er een tekort aan eengezinswoningen binnen het Land van Cuijk, en specifiek ook binnen de voormalige gemeente Grave. Met de uitvoering van dit plan wordt dan ook in een behoefte voorzien.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie Gemeente Grave 2025

Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Grave de structuurvisie Gemeente Grave 2025 vastgesteld. In de structuurvisie is het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de voormalige gemeente Grave vastgelegd. De kernvisie is uitgewerkt naar strategische beleidslijnen die de hoofdrichting aangeven voor de ontwikkeling van Grave. Hiermee legt de voormalige gemeente Grave duidelijke accenten voor een meersporenbeleid om ambities te verwezenlijken. De volgende beleidslijnen vormen de pijlers van de visie:

1. Grave versterkt haar karakter als historische vesting.
2. Grave zet in op de vitaliteit van de kernen
3. Grave is een aantrekkelijke woongemeente
4. Grave glinstert: een waardevolle toeristische pleisterplaats
5. Grave stimuleert haar werkgelegenheid
6. Grave is goed bereikbaar
7. Grave versterkt haar groen en waterstructuur

4.5.1.1 Conclusie

Alleen het onder pijler 7 van de Structuurvisie Grave 2025 is van toepassing. De groenstructuur ter plaatse wordt versterkt. Ook worden overtuilinge en gedateerde opstallen gesloopt, wat als een belangrijke kwaliteitsverbetering kan worden gezien.

4.5.2 Nota Parkeernormen Grave 2018

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de voormalige gemeente Grave maakt de gemeente Land van Cuijk gebruik van de Nota Parkeernormen Grave 2018. Deze nota is in werking getreden op 11 maart 2019 en biedt een transparant en uniform toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte en parkeervulling van ruimtelijke ontwikkelingen. De nota heeft betrekking op nieuwbouw, sloop/nieuwbouw, functie-uitbreiding en functiewijziging, daar waar een omgevingsvergunning en/of (wijziging van het) bestemmingsplan of – naar verwachting vanaf 2024 onder de nieuwe Omgevingswet – een omgevingsplan noodzakelijk is. De parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 317 zijn als basis gebruikt voor de parkeernormen in betreffende nota.

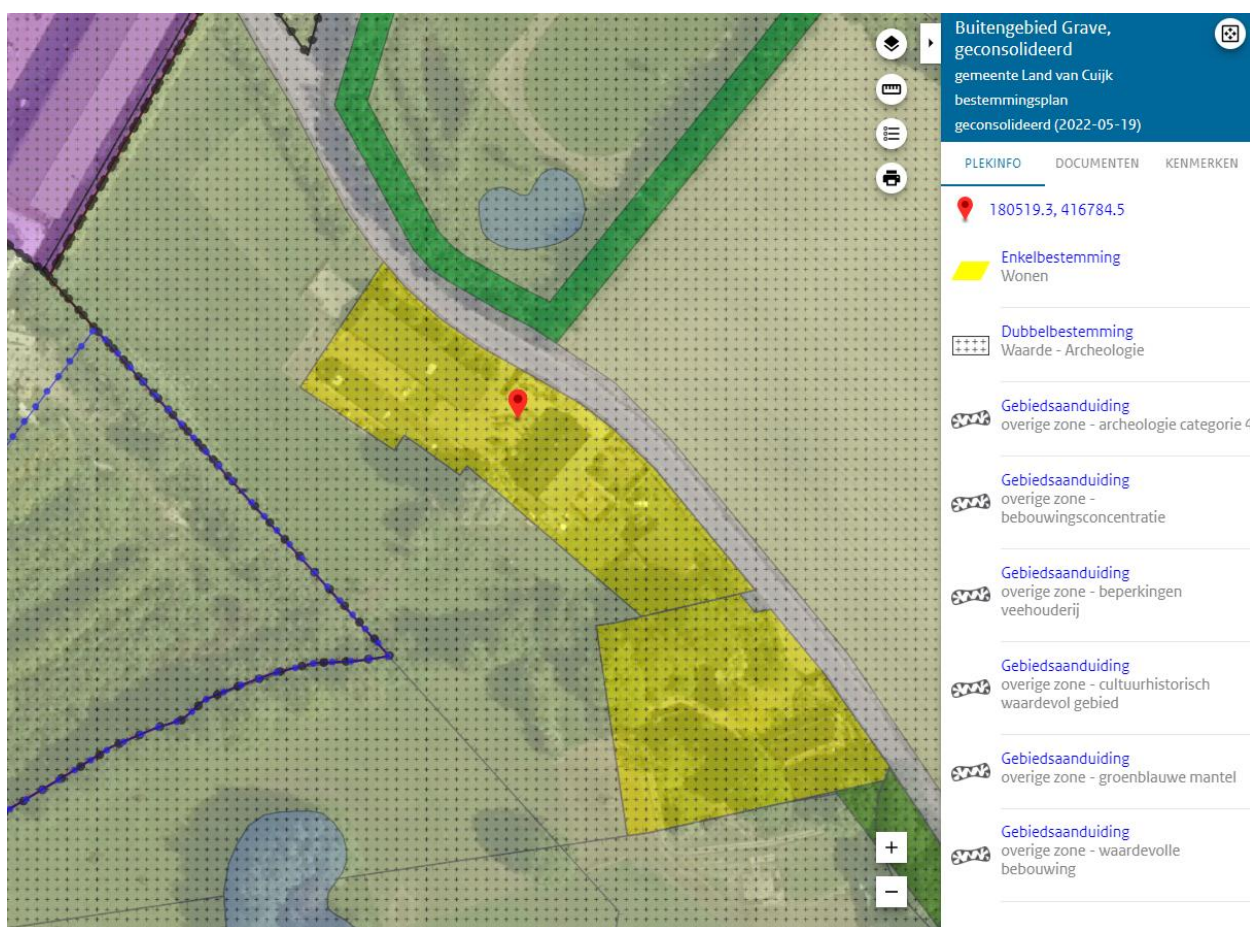
4.5.2.1 Conclusie

Volgens de Nota Parkeernormen Grave 2018, dienen bij een twee-onder-een-kap woning 2,2 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen bedraagt hiermee $2,2 * 2 = 4,4$. Naar boven afgerond zijn dit 5 parkeerplaatsen.

Conform de nota dient in deze situatie rekening te worden gehouden met een afmetingen eis voor parkeerplaatsen van 5,0 m diep en 2,5 m breed. In het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met de benodigde aantallen en maatvoeringseis.

4.5.3 Vigerende planologische situatie

Voor toetsing van de voorgenomen ontwikkeling is gebruik gemaakt van de geconsolideerde versie van het bestemmingsplan 'Buitengebied Grave' van 19 mei 2022. Alle geldende regelingen die onder de geconsolideerde versie vallen, zijn beschreven in paragraaf 1.3 van deze toelichting.



Ligging plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied Grave' (plangebied aangegeven met rode bolletje)

Conform voornoemd bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Wonen' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en gebiedsaanduidingen 'overige zone – archeologie 4', 'overige zone – bebouwingsconcentratie', 'overige zone – beperkingen veehouderij', 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied', 'overige zone – groenblauwe mantel' en 'overige zone – waardevolle bebouwing'. Op grond van het bestemmingsplan is ter plaatse één woning toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid woningsplitsing

Op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (art. 23.5.1) kan een woning in het buitengebied onder voorwaarden worden gesplitst. Onderstaand zijn de voorwaarden opgenomen en is de beoogde ontwikkeling hieraan getoetst.

- a. Splitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' of 'overige zone – waardevolle bebouwing'.
Het plangebied is aangeduid als 'overige zone – waardevolle bebouwing'.
- b. De inhoud van de te splitsen woning mag niet minder bedragen dan 900 m³.
De inhoud van de woonboerderij bedraagt voor splitsing ca. 1.362 m³.
- c. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige wooneenheden ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 450 m³.
De inhoud van de woningen bedraagt na splitsing ca. 528 m³ en 834 m³.
- d. Na splitsing mogen de twee wooneenheden niet worden gesloopt en worden vervangen voor twee vrijstaande woningen.
Door toevoeging van de aanduiding twee-aaneen is geborgd dat uitsluitend een tweekapper is toegestaan.
- e. Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden mogen niet worden aangetast.
Met de restauratie van de woonboerderij zullen de cultuurhistorische en/of architectonische waarden worden versterkt en waar mogelijk teruggebracht.
- f. Voor zover de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen meer bedraagt dan 200 m², dient overvloedige bebouwing te worden gesloopt waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd dienen te blijven.
Binnen het plangebied bevindt zich ten noordwesten van het hoofdgebouw ca. 530 m² aan voormalige agrarische opstallen. Daarnaast zijn een overkapping van ca. 117 m², een kippenschuur van ca. 40 m² en een bakhuisje aanwezig. Het bakhuisje blijft behouden. Van de overige bijgebouwen wordt een dusdanig deel gesloopt zodat in totaal nog maximaal 200 m² aan bijgebouwen resteert.
- g. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
Hieraan wordt voldaan. Voor een nadere beschrijving wordt verwezen naar paragraaf 5.2.1 en 5.2.4 van deze toelichting.
- h. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
Hieraan wordt voldaan. Voor een nadere beschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting.
- i. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
Hieraan wordt voldaan. Het plangebied wordt conform het als bijlage 2 bij de regels opgenomen erfinrichtingsplan ingepast.

Bestemmingsplan Waardevolle Bomen en Bebouwing

In het bestemmingsplan Waardevolle Bomen en Bebouwing (vastgesteld op 15 mei 2018) is de woonboerderij aangeduid als waardevolle bebouwing. In de als bijlage bij de regels van voornoemd bestemmingsplan opgenomen Lijst waardevolle bebouwing, heeft de woonboerderij de status van gemeentelijk monument.

In voornoemd bestemming is in artikel Y beschreven onder welke voorwaarden waardevolle bebouwing mag worden verbouwd, uitgebreid of gesloopt. Onderstaand zijn de voorwaarden opgenomen en is de beoogde ontwikkeling hieraan getoetst.

Y.2 Bouwen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle bebouwing' is het verboden bebouwing te verbouwen of uit te breiden.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder sub a, mits de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing niet onevenredig wordt aangetast.
- c. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder b wint het bevoegd gezag advies in bij een ter zake kundige commissie.

In het kader van de verbouwwerkzaamheden zal het ontwerp van de woonboerderij worden afgestemd met de monumentencommissie alvorens de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De ontwikkeling is hiertoe niet in strijd met artikel Y.2.

Y.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle bebouwing' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een ter zake kundige commissie.
- c. De onder sub a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet worden verkleind.
- d. In afwijking van het bepaalde onder sub c kan een omgevingsvergunning worden verleend als op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.
- e. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een ter zake kundige commissie.

Uitsluitend de woonboerderij is aangeduid als waardevolle bebouwing. Daarnaast heeft het bakhuisje karakteristieke eigenschappen. De te (deels) te slopen overige bijgebouwen hebben geen waarden. De ontwikkeling is hiertoe niet in strijd met artikel Y.3.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het milieu en de omgeving. Dit hoofdstuk toont aan dat dit ruimtelijke plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De volgende aspecten komen aan bod:

- milieu- en omgevingsaspecten;
- omgevingswaarden;
- kwaliteitsverbetering van het landschap;
- defensie;
- milieueffectrapportage.

5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

5.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Bepaling gebiedstype

In de VNG-publicatie zijn twee omgevingstyperingen opgenomen voor de omgevingskwaliteit:

- ‘rustige woonwijk en rustig buitengebied’: “Een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.”

- 'gemengd gebied' "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Olintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd."

Op basis van de aanwezige functies zoals deze zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied en de directe omgeving, is volgens de omgevingstypering sprake van een rustig buitengebied (gebiedstype rustige woonwijk).

De beoogde extra woning betreft een gevoelig object in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven.

In onderstaande tabel zijn de bedrijven opgenomen welke in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Hierbij zijn de richtafstanden en de werkelijke afstand vermeld.

Bedrijf en omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters						
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand (rustige woonwijk)	Grootste afstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand
Graafschedijk 69 <i>Steenhandel</i> (groothandel in bouwmaterialen)	4673	0	0	50	10	50	30	ca. 130

Conclusie

Op basis van de gegevens uit bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat aan alle richtafstanden wordt voldaan. Hiertoe wordt geconcludeerd dat er geen bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Daarnaast is in onderhavige situatie sprake van een bestaande woning welke wordt gesplitst. De afstand tot bestaande bedrijven blijft hiermee ongewijzigd. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft Tritium Advies een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) om te bepalen of op de locatie sprake is van een bodemverontreiniging en een uitspraak doen over het indicatieve

asbestgehalte in de grond. Onderstaand zijn de conclusie en aanbevelingen uit het onderzoek opgenomen. Het onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Conclusie

Om het terrein geschikt te maken voor de toekomstige bestemming dienen de verontreinigingen met asbest ter plaatse van de druppelzones te worden gesaneerd. Hiervoor dient een BUS melding te worden opgesteld. Hoewel de asbestverontreinigingen niet tot in detail zijn afgeperkt wordt de omvang van de verontreinigingen geraamd op 14 m3 (deellocatie A), 16 m3 (deellocatie B) en 30 m3 (deellocatie C). De bodemverontreiniging dient te zijn gesaneerd voordat grondroeringen plaatsvinden.

De overige onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

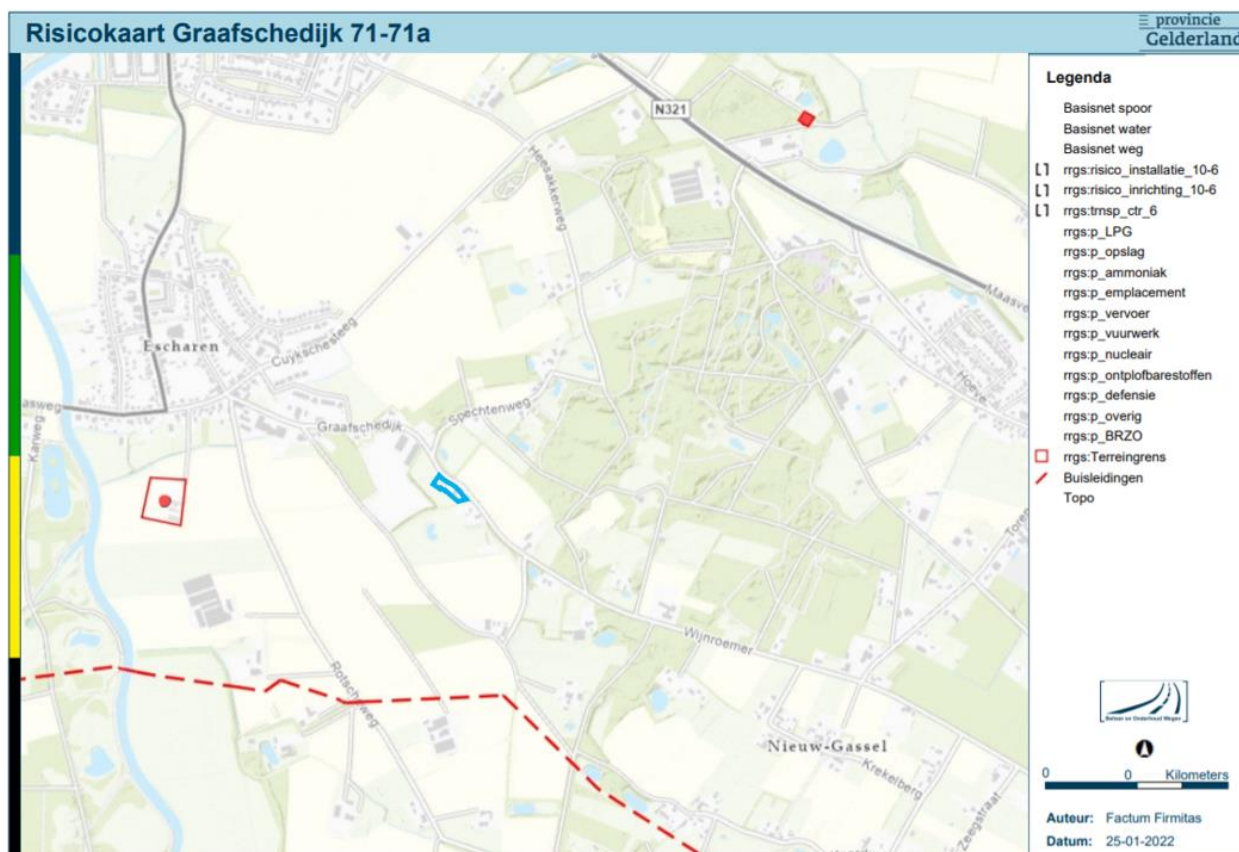
Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

5.2.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Middels onderstaand kaartfragment, zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede provinciale risicokaart (plangebied aangeduid met blauwe omlijning)

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Over de provinciale wegen N321 en N324 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, voornamelijk LPG en Propaantransporten – vallende onder GF3 transporten. Gezien de ruime afstand van deze wegen (N321 ca. 2.100 meter en de N324 ca. 1.100 meter) ten opzichte van het plangebied, levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen geen belemmering op voor het plangebied. Spoor- en waterwegen zijn niet aanwezig in het geïnventariseerde gebied.

Risicovolle (buis)leidingen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2-, K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

Conclusie

Duidelijk is dat er in de omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen die in het kader van externe veiligheid dienen te worden beschouwd. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat

vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

De “Geurverordening Grave 2013” van de gemeente Grave is op 29 januari 2014 vastgesteld. In de verordening zijn, in afwijking van artikel 3, eerste lid van de Wet geurhinder en veehouderij, de maximale waarden voor de geurbelasting van een veehouderij voor enkele gebieden binnen de gemeente aangepast.

Voor de rest van haar grondgebied, waarbinnen ook de planlocatie is gelegen, is aansluiting gezocht bij de landelijke normen.

Met het geurbeleid wil de gemeente zowel de bescherming van de agrarische ondernemers borgen als de doorgang van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Uiteindelijk is de meest wenselijke situatie bepaald, waarin zo veel mogelijk geurknelpunten kunnen worden opgelost.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

De woonboerderij dient in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische bedrijven aangemerkt te worden als geurgevoelige object.

Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen op een afstand van ca. 700 meter. Het betreft een intensieve varkenshouderij.

Gelet op het feit dat er op kortere afstand al andere woningen staan, impliceert dit dat deze woningen reeds de ontwikkelingsmogelijkheden van dit bedrijf beperken. Het toevoegen van een woning aan de Graafschedijk 71 is daarmee dan ook mogelijk.

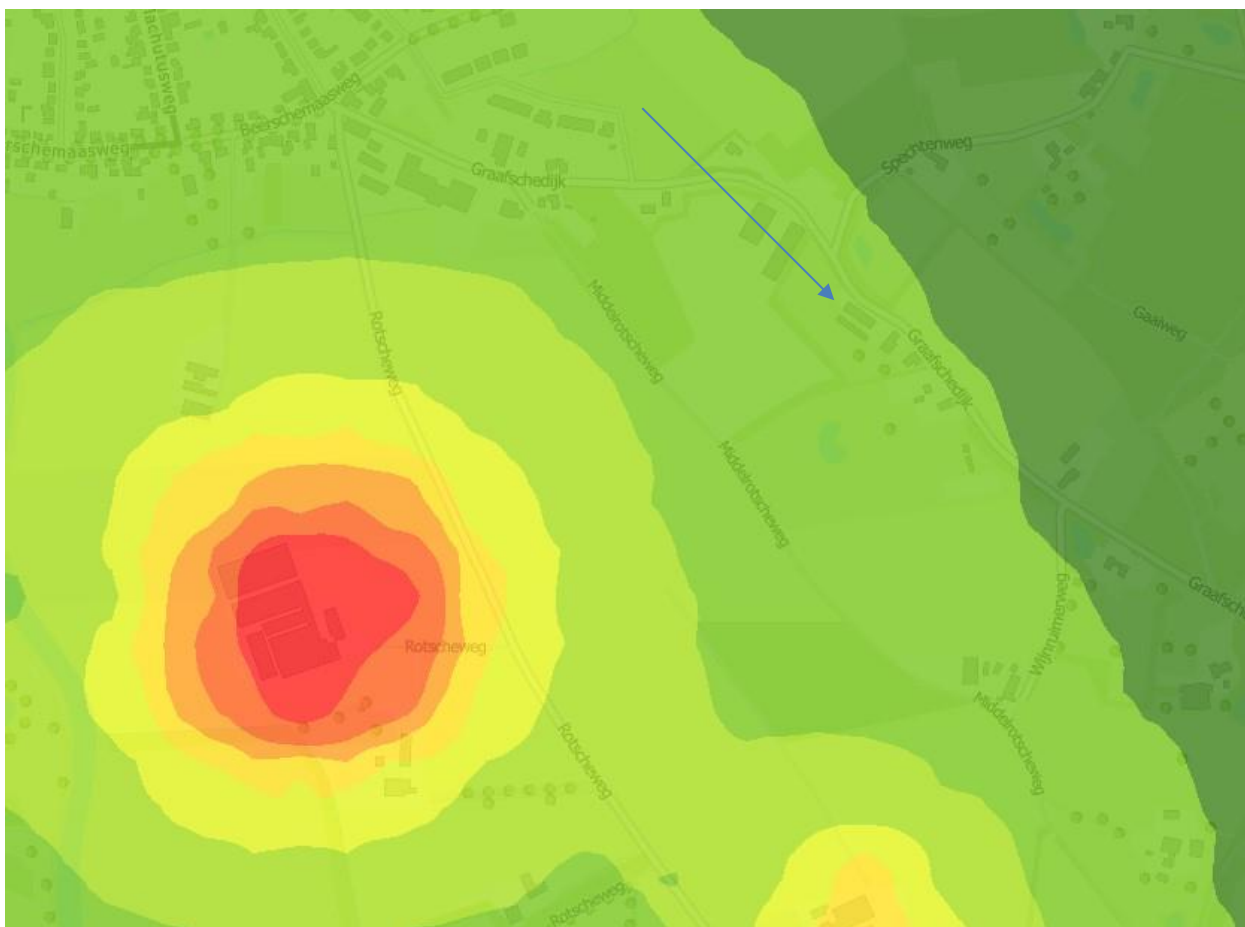
Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de realisatie van onderhavige ontwikkeling geen omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Goed woon- en leefklimaat

Zoals eerder vermeld heeft de voormalige gemeente Grave voor de rest van haar grondgebied, waarbinnen ook de planlocatie is gelegen, aansluiting gezocht bij de landelijke normen.

Concreet betekent dit dat de achtergrondbelasting van 14 ouE/m³ mag bedragen. Zoals uit onderstaande kaart blijkt is de achtergrondbelasting van de locatie Graafschedijk bepaald tussen de 3 ouE/m³ en de 7 ouE/m³, waarbij kan worden gesproken van een goed woon- en leefklimaat.



Uitsnede geurkaart OBZOB (plangebied met blauwe pijl aangegeven)

Conclusie

Met een achtergrondbelasting van minder dan 7 ouE/m³ wordt gesteld dat ter hoogte van het plangebied een goed woon- en leefklimaat heerst. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: agrarisch' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.5 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden

(gebieden met teveel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van zogeheten gevoelige bestemmingen, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totale aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk mensen blootgesteld worden aan een verminderde luchtkwaliteit.

De gemeente Grave heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Conclusie

Het toevoegen van één woning doormiddel van woningsplitsing draagt niet in betekenende mat bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.6 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een watertoets voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel kwantiteit als kwaliteit zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

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 WBP 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.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert.

Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staat het waterschap onderstaande voorkeursvolgorde voor, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

4. Hergebruik
5. Vasthouden / infiltreren
6. Bergen en afvoeren
7. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
8. Afvoeren naar de riolering

Verhardingstoename tot 500 m²

In de nieuwe keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 500 m² vrijgesteld van compensatie omdat er, vanuit het watersysteem geredeneerd, geen aanleiding bestaat om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Echter zal het regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen toch een hemelwatervoorziening wordt verlangd. Bovendien kan een voorziening wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

Gevoeligheidsfactor

Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Voor gebieden worden er drie gevoeligheidsfactor waarden gehanteerd: $\frac{1}{4}$ (droge gebieden met een GHG groter dan 80 cm-mv, $\frac{1}{2}$ (GHG 40 – 80 cm-mv) en 1 (natte gebieden met een GHG kleiner dan 40 cm-mv). Welke gevoeligheidsfactor van toepassing is, kan worden afgelezen van de op 26 februari 2015 vastgestelde kaart 'Algemene regels versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak' van waterschap Aa en Maas.

Verhardingstoename van 500 m² tot 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² is de volgende rekenregel opgenomen: benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m).

Verhardingstoename boven 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename van meer dan 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels.

Effect planvoornemen

In onderstaande tabellen is het verhard oppervlak voor de bestaande en de beoogde situatie berekend.

In de bestaande situatie is er een woonboerderij met een grondoppervlak van ca. 250 m² met ca. 530 m² aan voormalige agrarische opstallen, een overkapping van ca. 117 m², een kippenschuur van ca. 40 m² en een bakhuisje van ca. 10 m² aanwezig. De totale bebouwing bedraagt hiermee in de bestaande situatie ca. 950 m², waarvan 680 m² bijgebouwen en 10 m² bakhuisje. In de toekomstige situatie resteert de woonboerderij, 200 m² aan bijgebouwen en het bakhuisje. Het oppervlak aan erfverharding wijzigt niet.

Verhard oppervlak bestaande situatie

Onderdeel	Opp. in m ²	% verhard	Verhard opp. in m ²
Bebouwing	950	100	950
Erfverharding	320	100	320
Totaal verharding	1270		1270

Verhard oppervlak beoogde situatie

Onderdeel	Opp. in m ²	% verhard	Verhard opp. in m ²
Bebouwing	460	100	460
Erfverharding	320	100	320
Totaal verharding	780		780

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie met ca. 490 m² afneemt door de gedeeltelijke sloop van bijgebouwen. Uitvoeren van een watertoets en realisatie van compenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Het afvalwater van de woning zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Bijkomende kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Grondwater is niet getoetst omdat de ontwikkeling de splitsing van een bestaand gebouw betreft.

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater zullen bij de verbouwwerkzaamheden geen uitlogende materialen worden gebruikt.

5.2.7 Geluid

Provinciaal stiltegebied

Zoals tevens verwoord in paragraaf 4.3.2 van deze toelichting ligt het plangebied conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant kaart 4 binnen de aanduiding stiltegebied. Nieuwe functies die de rust en stilte aantasten zijn binnen gronden met deze aanduiding niet gewenst. Toevoeging van een woning leidt niet tot verstoring van de na te streven stilte en rust binnen het plangebied.

Wegverkeerslawaaï

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidshinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidgezoneerde bedrijventerreinen liggen.

Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling ligt binnen de geluidzone van de Graafschedijk. Hiertoe is de geluidbelasting op de gevels van de te verbouwen woonboerderij te worden onderzocht. Het onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd door bureau ATA uit Escharen en is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Conclusie

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de geluidbelasting Lden op de gevels van de woonboerderij ten gevolge van het wegverkeer op de Graafschedijk maximaal 61 dB bedraagt (zonder aftrek art 110g Wgh). De geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, doch lager dan de maximale ontheffingswaarde. Bij het doorlopen van de planologische procedure zal dan ook tegelijkertijd een procedure “hogere grenswaarden” dienen te worden doorlopen.

Door het toepassen van de beoogde gevelconstructies zal als gevolg van het wegverkeer de binnenwaarde in de verblijfsruimtes van de toekomstige woningen lager zijn dan de maximaal toegestane grenswaarde van 33 dB en is akoestisch gezien de beoogde splitsing van de woonboerderij mogelijk, waarbij sprake zal zijn van een goed woon en leefklimaat.

Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van het splitsen van de cultuurhistorische boerderij zullen de in de rapportage voorgestelde technische maatregelen verder worden uitgewerkt om tot het gewenste binnenniveau van 33 dB te komen.

Om het binnenniveau van de toe te voegen woning te garanderen is in de regels van dit wijzigingsplan in de bestemming Wonen een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van geluid opgenomen. Hiermee is geborgd dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – geluid’ de realisatie, gebruik en instandhouding van een tweede woning alleen is toegestaan onder de voorwaarde dat er voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in het besluit hogere grenswaarde zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels.

5.3 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen archeologie en cultuurhistorie aan bod.

5.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

De gemeenteraad stelde in 2012 de Nota Archeologie gemeente Grave en de Archeologische beleidskaart gemeente Grave vast.

Op provinciaal niveau moet rekening worden gehouden met de provinciale verordening en de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet

beschreven worden op welke manier met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Zoals op onderstaande uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Grave te zien is, ligt het plangebied binnen categorie 4 'gebieden van hoge archeologische waarde'. Binnen deze categorie geldt onderzoeksplicht bij bodemingrepen dieper dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Realisatie van de beoogde woningsplitsing betreft uitsluitend verbouwwerkzaamheden. De enige eventuele bodemingrepen betreft de aanleg van kabels en leidingen. Deze eventuele bodemingrepen zullen ruimschoots onder de verstoringsoppervlakte van 250 m² waardoor archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.



toelichting op de categorieën

Categorie 1: wettelijk beschermd archeologisch monument.

Geen bodemverstoringende activiteiten toegestaan, tenzij een vergunningverlening vooraf van de minister van OC&W (rijksmonument) of van het college van burgemeester en wethouders (gemeentelijk monument).

Categorie 2: gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie. Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 50 m².

Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde.

Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².

Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen.

Onderzoeksplicht bij een verstoringdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m².

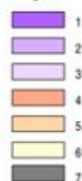
Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting.

Geen onderzoeksplicht.

Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven.

Geen onderzoeksplicht.

categorie



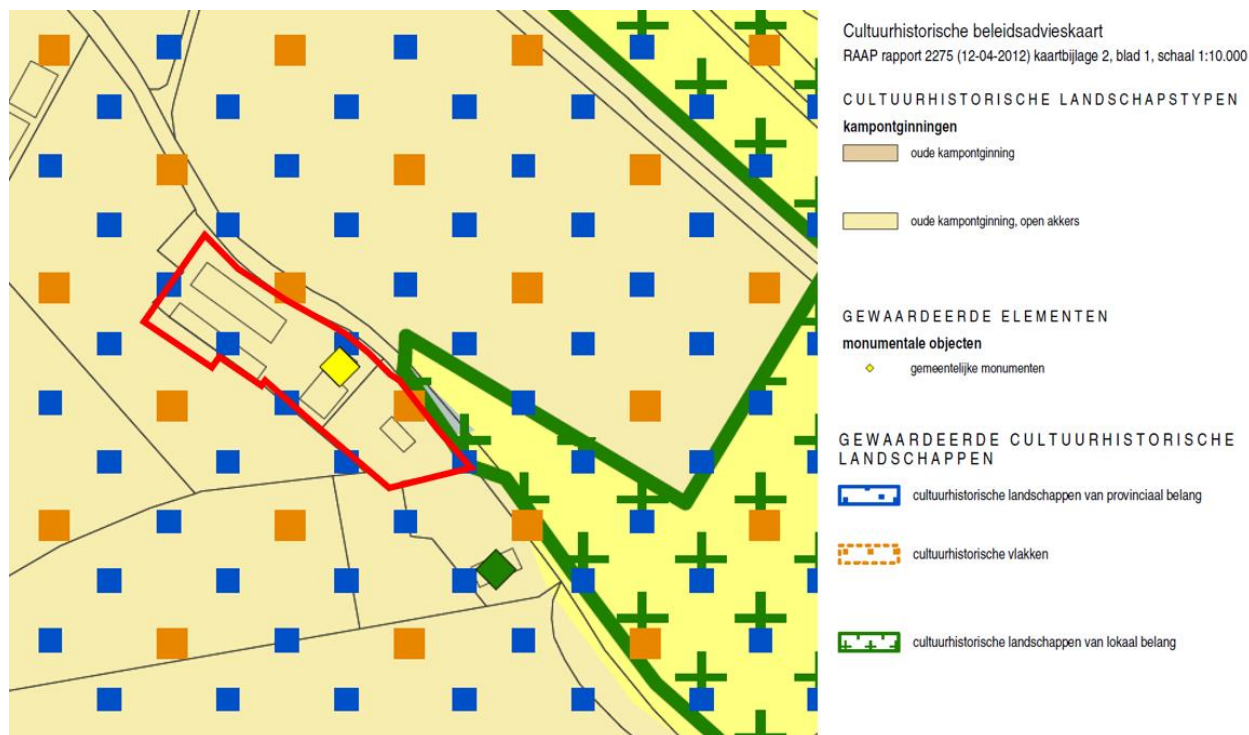
overig



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Grave (plangebied rood omlijnd)

Cultuurhistorie

Zoals op onderstaande uitsnede van de Cultuurhistorische beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente Grave te zien is, ligt het plangebied in cultuurhistorisch landschapstype 'oude ontginningen, open akkers', gewaardeerd als provinciaal belang. De te splitsen woonboerderij is aangemerkt als gemeentelijk monument.



Ter bescherming van de cultuurhistorische en architectonische waarden is de gebiedsaanduiding 'overige zone – waardevolle bebouwing' over de woonboerderij en het bakhuisje gelegd en is de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied' over het hele plangebied gelegd.

Ten aanzien van de waardevolle bebouwing is in de regels van voorliggend bestemmingsplan, conform bestemmingsplan Waardevolle Bouwen en Bebouwing, opgenomen dat de gronden ter plaatse van deze aanduiding mede bestemd zijn voor behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing. Verbouwing, uitbreiding of sloop van gebouwen is uitsluitend bij omgevingsvergunning toegestaan nadat een ter zake deskundige commissie heeft beoordeeld dat cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing niet onevenredig wordt aangetast.

Ter bescherming van het cultuurhistorische landschap zijn, conform bestemmingsplan Buitengebied Grave, in de regels verboden opgenomen ten aanzien van het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Natuur

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom

in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Toetsing

Het bestaande pand zal ten behoeve van de beoogde ontwikkeling worden verbouwd, waarbij ook de verouderde bijgebouwen (deels) zullen worden gesloopt. Om te bepalen of er binnen het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep, is door Adviesbureau Faunaconsult een inspectie flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt het volgende:

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Wegens de grote afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (10,8 kilometer) en de geringe omvang van de ingreep, zullen de plannen naar onze mening geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Omdat er geen significante toename van stikstofdepositie te verwachten is, is er geen vergunning nodig op grond van de Wnb.

Natuurnetwerk Brabant

De sloop van de schuren en de aanleg van nieuw groen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNB. Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Algemeen voorkomende vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied en de schuren komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels kan worden voorkomen door de werkzaamheden buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren of te starten. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Huismus: aanvullend onderzoek

In beide schuren broeden mogelijk jaarlijks huismussen. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Voordat de schuren worden gesloopt, dient daarom eerst het voorkomen van huismusnesten conform Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017a) te worden onderzocht. Hierbij wordt voor de huismus uitgegaan van 2 ochtendbezoeken in de periode 1 april – 15 mei. Indien blijkt dat er huismussennesten aanwezig zijn, dient er een ontheffing op de Wnb te worden aangevraagd. Ook dient de functionaliteit van het plangebied te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er op aangepaste wijze wordt gesloopt (zodat er geen huismussen worden gedood) en dat er nieuwe nestlocaties gecreëerd moeten worden.

Vleermuizen: aanvullend onderzoek en mitigatie

In de noordelijke schuur bevinden zich mogelijk vleermuisverblijven. Door de sloop van dit gebouw kunnen eventueel aanwezige vleermuizen worden verstoord of gedood en vleermuisverblijven worden vernietigd. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, 2021) te worden onderzocht.

Volgens het vleermuisprotocol zijn daartoe 5 onderzoeksronden nodig:

Quickscan natuurwetgeving Graafscheldijk 71 te Escharen 16 - 3 rondes (2 avonden en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de periode 15 mei – 15 juli (waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee avonden en tussen één avond en de ochtend); - 2 rondes (1 avond en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de periode 15 augustus – 1 oktober (waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee bezoeken).

Indien blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient er een ontheffing op de Wnb te worden aangevraagd. Ook dient de functionaliteit van het plangebied te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er op aangepaste wijze wordt gesloopt (zodat er geen vleermuizen worden gedood) en dat er nieuwe vleermuisverblijven gecreëerd moeten worden. Om vertraging te voorkomen, is het verstandig om vooruitlopend op de resultaten van het vleermuisonderzoek alvast vleermuiskasten tegen het woonhuis op te hangen. Gewone dwergvleermuizen hebben bijvoorbeeld de tijd nodig om aan nieuwe verblijfplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moeten zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen beide aanwezig zijn (BIJ12, 2017b). Het is daarom beter om voor zekerheid te gaan en alvast 4 vleermuiskasten op te hangen van types als VK WS 02, VK MP 05, VK PL 04 (te bestellen bij vivarapro.nl), Beaumaris maxi (te bestellen bij vivara.nl) of VMT1, VMT1a, VMTH1 (te bestellen bij unitura.nl). Dit dient te gebeuren aan niet te slopen panden binnen een straal van 200 meter van het plangebied (BIJ12, 2017b), onder begeleiding van een deskundige. Als blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn die door de sloopwerkzaamheden zullen worden vernietigd, wordt vertraging van de werkzaamheden (in verband met de gewenningsperiode) in de meeste gevallen voorkomen.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat dat er huismusnesten en verblijven van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger aanwezig kunnen zijn, maar geen massa-winterverblijven. Hiertoe dient aanvullend soortenonderzoek naar huismussen en genoemde vleermuizen te worden verricht. Met het ophangen van vleermuiskasten zijn er inmiddels al mitigerende maatregelen getroffen.

5.4.1 Aanvullend huismussen- en vleermuisonderzoek

In navolging van de onderzoeksresultaten van de ecologische quickscan heeft Faunaconsult aanvullend onderzoek verricht naar huismussen en vleermuizen. Onderstaand zijn de belangrijkste resultaten opgenomen. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het onderzoek welke als bijlage 6 bij deze toelichting is opgenomen.

Resultaten

In de te slopen gebouwen in het plangebied zijn geen huismussennesten of zomerverblijven van vleermuizen gevonden. Enkele keren is de werfroep van de gewone dwergvleermuis waargenomen rond de kastanjeboom achter het woonhuis. Een paarterritorium is in het plangebied echter afwezig.

Iedere ronde vloog er kort na / voor zonsondergang een aantal (1 – 5) gewone dwergvleermuizen in en rond het plangebied. Deze dieren foerageerden met name rond de paardenkastanje. Tijdens 2 onderzoeksrondes is een overvliegende laatvlieger waargenomen en tijdens 1 onderzoeksronde een rosse vleermuis. Alle waargenomen vleermuizen vlogen niet uit in het plangebied, waaruit valt op te maken dat er in de directe omgeving rond het plangebied meerdere verblijven van de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis aanwezig zijn. Andere vleermuissoorten werden niet waargenomen.

In de zuidelijke schuur zijn diverse keren in- en uitvliegende boerenzwaluwen waargenomen. Hieruit valt op te maken dat hier minstens één boerenzwaluwnest aanwezig moet zijn.

Op 16 juli en 19 augustus vloog er een kerkuil over het plangebied, maar deze toonde geen connectie met het plangebied.

Conclusie

De te slopen schuren hebben geen functie voor huismussen of vleermuizen. Bij de sloop hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met huismussen of vleermuizen.

Wel is er in de zuidelijke schuur minstens één boerenzwaluwnest aanwezig. De sloop van dit gebouw kan in het broedseizoen leiden tot sterfte van (jonge) boerenzwaluwen en/of eieren. Jaarrond leidt de sloop tot het ongeschikt raken van de locatie als nestgelegenheid voor de boerenzwaluw. De boerenzwaluw is een categorie 5 soort; dat zijn soorten waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd, maar waarvoor wel een omgevingscheck noodzakelijk is. Omdat er voldoende alternatieve nestgelegenheid voor de soort aanwezig is net buiten het plangebied (direct ten oosten van het woonhuis bevindt zich een halfopen schuur), hoeft er ten aanzien van de boerenzwaluw geen extra nestgelegenheid in het plangebied te worden gerealiseerd. Wel is het nodig te voorkomen dat broedende boerenzwaluwen worden verstoord en/of hun nest wordt vernietigd. De sloop van de schuur dient daarom buiten de broedtijd van de boerenzwaluw plaats te vinden; dus buiten de periode 1 mei – 30 september. Een andere optie is het dichtten van alle toegangen tot de schuur buiten de periode 1 mei – 30 september, waarna er jaarrond kan worden gesloopt. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Er hoeft dus geen ontheffing op de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

5.4.2 AERIUS-berekening

Gelet op de grote afstand tot omliggende Natura 2000-gebieden wordt gesteld het uitvoeren van de berekening niet noodzakelijk wordt geacht: de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden betreffen de Sint-Jansberg en Oefelter Meent op een afstand van respectievelijk ca. 10,8 en 12 km.

Conclusie

Gezien de grote afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden en de kleinschaligheid van onderhavig plan (toevoeging van één woning), wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zal resulteren in depositiewaardes groter dan 0,00 mol/ha/jr in Natura 2000-gebied.

Er is voor de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'stikstof' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet voldoen aan de regels van het geldende bestemmingsplan moet de initiatiefnemer zorgen voor voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit ligt vast in hoofdstuk 3 van de provinciale verordening.

Eerder is op het perceel in samenwerking met Brabants Landschap overgegaan tot een forse vergroening van het perceel gericht op het terugbrengen van beplanting die bij een langgevelboerderij van oudsher werd aangebracht. In het kader van onderhavige ontwikkeling is op basis van het bestaande beplantingsplan van Brabants Landschap een geactualiseerd erfinrichtingsplan opgesteld. Het erfinrichtingsplan is als bijlage 2 bij de regels opgenomen. Het erfinrichtingsplan is in de regels opgenomen als een specifieke gebruiksregel zodat realisatie en handhaving hiervan is geborgd.

5.6 Defensie

Gevarenzone defensie

Het beleid voor de externe veiligheid rond munitiecomplexen is vastgelegd in de nota Van Houwelingen van 12 april 1988. De nota omvat:

- welke veiligheidszones van toepassing zijn rond munitieopslagen beoogt de veiligheidssituatie rond munitieopslagen te bevorderen door opname van de veiligheidszones met hun beperkingen in bestemmingsplannen;
- geeft normen voor historische strijdigheden binnen de veiligheidszones;
- formuleert het uitgangspunt dat bestaande risiconiveaus minimaal moeten worden gehandhaafd en dus niet mogen verslechteren.

In de nota wordt gewerkt met A-, B- en C-veiligheidszones:

- de A-zone ligt direct om het complex: geen bebouwing, openbare wegen, spoorwegen of druk bevaren waterwegen, geen parkeerterreinen, geen recreatie, beperkt agrarisch grondgebruik;
- de B-zone (ca. 1,5 maal de A-zone): geen bebouwing waarin zich regelmatig personen bevinden, geen aanleg van drukke verkeerswegen wel wegen met beperkt verkeer en extensieve dagrecreatie;
- de C-zone (ca. 2 maal de B-zone): geen gebouwen met vlies-of gordijngewelconstructies en gebouwen met grote glasoppervlakken.

Binnen het plangebied zijn geen van voornoemde veiligheidszones aanwezig. Een doorvertaling van de veiligheidszones in de regels en op de verbeelding is dan ook niet noodzakelijk.

Radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel

Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel van 15 nautische mijl (=27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel hoger dan 80 m tot 105 m (oplopend) boven NAP te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van de hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Zuid te Tilburg.

Binnen de grenzen van het voorliggende wijzigingsplan bestaan geen objecten die hoger zijn dan 80 m boven NAP. Dit wijzigingsplan maakt het ook niet mogelijk om objecten hoger dan 80 m boven NAP op te richten (het maaiveld binnen het plangebied bevindt zich op ca. 9,8 m +NAP en de maximale bouwhoogte die in voorliggend wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt bedraagt maximaal 8 m. Daarnaast betreft de ontwikkeling een splitsing van een bestaande woonboerderij en maakt het plan geen nieuwe bebouwing mogelijk. Een doorvertaling van dit gebied in de regels en op de verbeelding is dan ook niet noodzakelijk.

5.7 Milieueffectrapportage

Voor dit project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

Op 1 april 2011 wijzigde het Besluit milieueffectrapportage. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, een afweging moet plaatsvinden of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria zoals genoemd in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving. Mede gelet op wat elders in deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, heeft het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

Dit ruimtelijke plan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstellen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het ruimtelijke plan kan worden verbeeld op papier en digitaal en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van dit ruimtelijke plan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikel 1 en 2), de bestemmingsregels (artikel 3 tot en met 4), de algemene regels (artikel 5 tot en met 11) en de overgangs- en slotregels (artikel 12 en 13).

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3: Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en voorzieningen.

Artikel 4: Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 6: Algemene bouwregels

Dit artikel geeft een aantal bouwregels die algemene werking hebben en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 7: Algemene gebruiksregels

Dit artikel biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid het bestemmingsplan in geringe mate te wijzigen, mits dit noodzakelijk is.

Artikel 8: Algemene aanduidingsregels

Dit artikel geeft aan welke gebiedsaanduidingen van kracht zijn binnen het bestemmingsplan en op welke wijze deze in de regels zijn verankerd.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor geringe afwijkingen.

Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

Dit artikel biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om onder voorwaarden bestemmingen en aanduidingen te wijzigen.

Artikel 11: Overige regels

Dit artikel bevat regels ten aanzien van parkeren, laden en lossen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 13: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Planopzet

Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemers. Het plangebied betreft een cultuurhistorische boerderij met enkele verouderde bijgebouwen. De bestaande boerderij wordt gesplitst in twee woningen en de verouderde bijgebouwen worden grotendeels gesloopt.

7.2 Financiële haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn beperkt tot (ver)bouwkosten, leges, de ruimtelijke procedure en bijbehorende onderzoeken. De initiatiefnemers zullen deze kosten op zich nemen.

7.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Land van Cuijk afgesloten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak en omgevingsdialoog

De wet kan ertoe verplichten om inspraak te verlenen. De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van dit ruimtelijke plan niet. De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerp van dit ruimtelijke plan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Daar is dan ook niet voor gekozen.

In het kader van de omgevingsdialoog zijn er gesprekken gevoerd tussen de initiatiefnemers en de direct omwonenden. Een beschrijving met wie de gesprekken hebben plaatsgevonden en wat de belangrijkste reacties/conclusies zijn, is beschreven in een verslag welke aan de gemeente zal worden overhandigd. In het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) wordt het verslag niet openbaar gemaakt.

8.2 Vooroverleg

Op basis van artikel 6.18 van het Bor en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt er vooroverleg gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening, of die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Hiertoe is vooroverleg gevoerd met:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Vooropgesteld wordt dat overlegreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij de afweging betrokken zijn. De beantwoording is cursief weergegeven en vervolgens wordt per overlegreactie aangegeven hoe hierover besloten is.

Waterschap Aa en Maas

Samenvatting overlegreactie

Waterschap Aa en Maas heeft laten weten inhoudelijk geen opmerkingen op het plan te hebben. Wel heeft het waterschap een tekstueel voorstel voor het waterschapsbeleid aangereikt. De waterparagraaf van de toelichting is hierop aangepast.

8.3 Ambtshalve wijzigingen van het ontwerp

PM

8.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van dit wijzigingsplan wordt op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.gemeente-landvancuijk.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in de Staatscourant, het plaatselijke weekblad en op de gemeentelijke website.

Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij het college naar voren brengen. Er zijn tegen het plan geen zienswijzen ingebracht.