

Bestemmingsplan

Meisevoort - Krekelberg, Gassel

Gemeente Grave



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Meisevoort - Krekelberg, Gassel
Identificatienummer: NL.IMRO.0786.BPBuMeiskrekelb-VA01
Status: Vastgesteld
Datum: 4 maart 2021
Projectnummer Buro SRO: 14.90.11

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: VSP Beheer
Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. A. van Spijk

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. L. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl

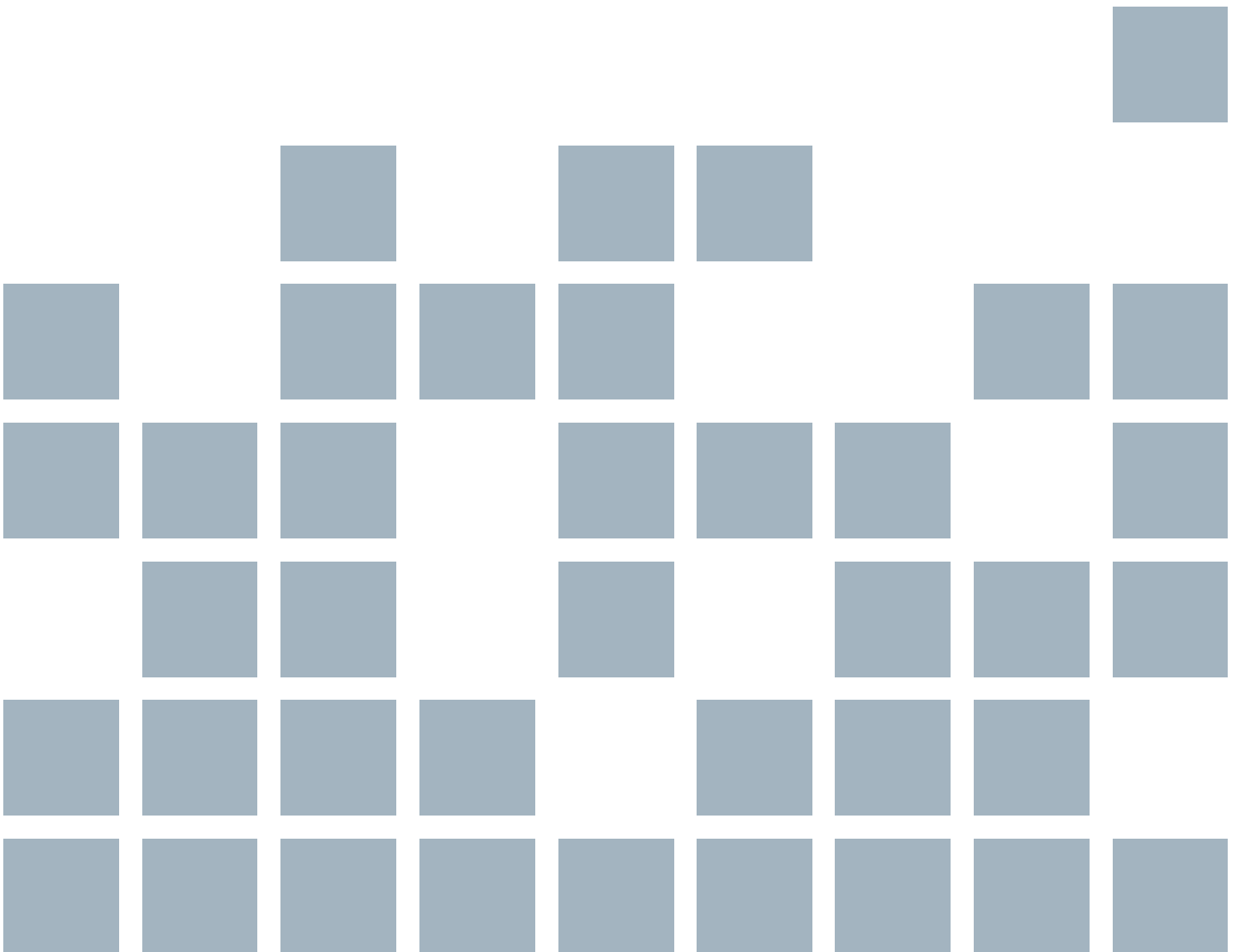


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Duurzame stedenbouw	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	21
4.1 Milieu	21
4.2 Water	27
4.3 Ecologie	29
4.4 Verkeer	30
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	30
4.6 Economische uitvoerbaarheid	32
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Wijze van bestemmen	33
Hoofdstuk 6 Procedure	34
6.1 Algemeen	34
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	34
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	34
6.4 Verslag zienswijzen	34
 Bijlagen bij de toelichting	 35
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan	37
Bijlage 2 Toetsingsformulier	39
Bijlage 3 Bodemonderzoek	41
Bijlage 4 Aanvullend bodemonderzoek	43
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek	45
Bijlage 6 Watertoets	47
Bijlage 7 Quick scan flora en fauna	49

Regels		51
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	53
Artikel 1	Begrippen	53
Artikel 2	Wijze van meten	59
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	61
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden	61
Artikel 4	Wonen	62
Artikel 5	Waarde - Archeologie	64
Hoofdstuk 3	Algemene regels	68
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	68
Artikel 7	Algemene bouwregels	68
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	68
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	69
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	70
Artikel 11	Overige regels	72
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	74
Artikel 12	Overgangsrecht	74
Artikel 13	Slotregel	74
Bijlagen bij de regels		75
Bijlage 1	Beplantingsplan	77
Bijlage 2	Detailkaart cultuurhistorisch waardevol gebied	79

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

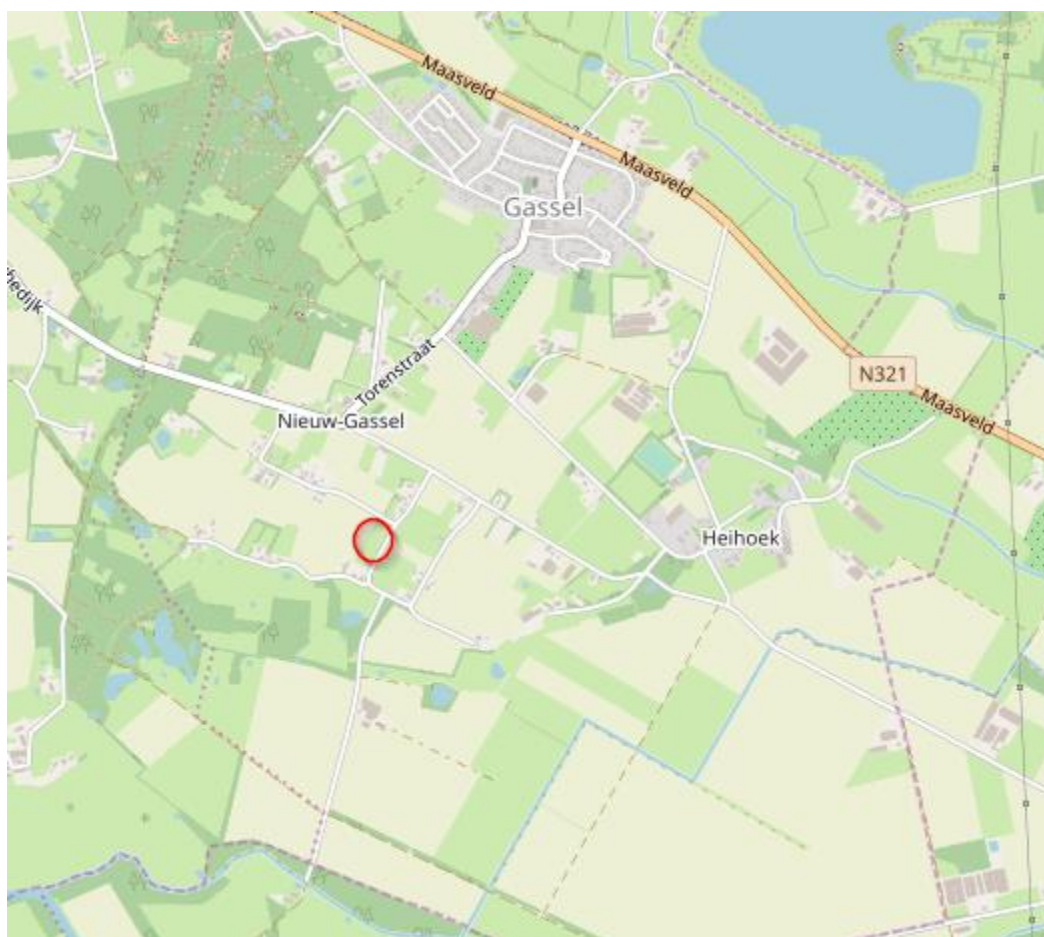
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens om bij de kruising van de Meisevoort en de Krekelberg te Gassel twee nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Grave, sectie L, nummer 1697.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de kruising van de Krekelberg en de Meisevoort, ten zuiden van Gassel, in het buitengebied van de gemeente Grave. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

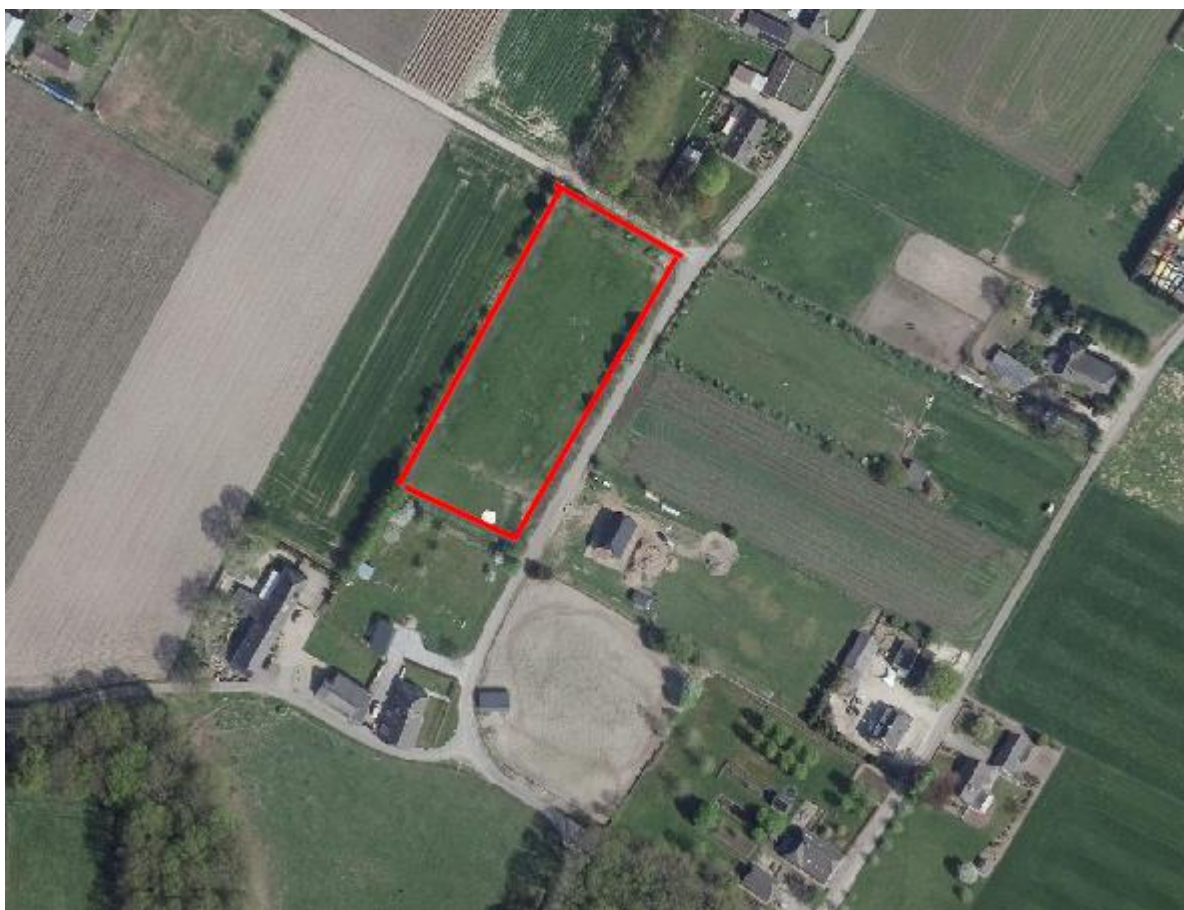
2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Meisevoort in het buitengebied ten zuiden van de kern Gassel. Al rond 1850 was er bebouwing aanwezig rondom het plangebied. Op de onderstaande kaart uit 1850 is dit te zien.



Topografische kaart 1850 omgeving plangebied

Het plangebied is onderdeel van de bebouwingsconcentratie Nieuw Gassel. Rondom het plangebied ligt verspreide bebouwing in een landschap met een open karakter. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door verspreid gelegen woningen en enkele agrarische bedrijven. Ten zuiden van de locatie bevinden zich op meerdere plekken woningen. Verderop ten zuiden en westen van het plangebied, wordt het open karakter begrensd door bossen. Direct tegenover het plangebied en iets verder naar het zuiden liggen aan de Meisevoort percelen waarvoor recent bestemmingsplannen voor het realiseren van drie ruimte-voor-ruimte-woningen zijn vastgesteld. Het plangebied ligt op de hoek van de Meisevoort en de splitsing met de Krekelberg. De Meisevoort loopt verder richting het zuiden een onbebouwd gebied in. De navolgende afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied. De locatie betreft grasland en is begrensd met een struweelhaag.



Luchtfoto van plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Opzet van het plan

Het initiatief betreft het ontwikkelen van twee ruimte-voor-ruimte-woningen aan de zuidzijde van de bebouwingsconcentratie Nieuw Gassel. De ruimte voor ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant maakt het mogelijk woningen te realiseren in ruil voor het saneren van intensieve veehouderijen (zie paragraaf 4.2.2). De ruimte-voor-ruimte-titels worden in dit geval aangekocht, aangezien er geen sprake is van een intensieve veehouderij.

De woningen zijn gesitueerd op ruime woonerven van circa 1.500 m² waarbij genoeg ruimte is voor een groene inpassing. De nieuwe woningen liggen in een gebied met een informeel karakter (groen gebied met los gestrooide bebouwing). Dit afwisselende beeld is een kwaliteit en is ook het uitgangspunt voor de verkaveling op deze plek. De woningen hebben daarom bewust ten opzichte van elkaar een versprongen gevellijn en de woningen zijn evenwijdig of haaks gesitueerd ten opzichte van de weg. De woningen zijn zo geprojecteerd dat de afstand tot nabijgelegen woningen zo groot mogelijk is. De zuidelijke woning kan (ten opzichte van de situering op navolgende schets) ook verder naar het noorden worden gesitueerd. Tussen de twee woonpercelen blijft een onbebouwd groen gebied liggen. Op deze manier wordt gezorgd voor een landelijke situering van de woningen en wordt lintbebouwing voorkomen.

De woningen zullen bestaan uit 1 tot 1,5 bouwlaag met een kap (maximale goothoogte 4,5 meter, maximale bouwhoogte 9 meter) en een inhoud tot maximaal 1.000 m³. Per woning is maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan (na afwijking 200 m²). Beide woningen worden aan de oostzijde van het perceel met een inrit ontsloten op de Meisevoort. De twee nieuw te bouwen woningen krijgen de (burger)woonfunctie met daaromheen erf en tuin. De volgende afbeelding toont een schets van de toekomstige situatie.



Schetsontwerp

Beeldkwaliteit

Om de toekomstige beeldkwaliteit van de woonpercelen vast te leggen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke is opgenomen in bijlage 1. Hierin is bepaald dat de woningen qua beeldkwaliteit aansluiten bij de woningen in de omgeving. De nieuwe woningen kennen een eenvoudige massa met (samengestelde) zadeldak met relatief grote dakvlakken en een lage goothoogte. Het materiaalgebruik van de woningen sluit aan bij de landelijke bouwwijze: een kap van riet of gebakken pannen, muren van baksteen (evt. deels stuukwerk) en/of hout met details in glas. De bijgebouwen zijn uitgevoerd in hout of baksteen. In het beeldkwaliteitsplan zijn tevens referentiebeelden opgenomen.

Landschappelijke inpassing

Om de woningen landschappelijk in te passen is een beplantingsplan opgesteld, welke is opgenomen in bijlage 1 bij de regels. Belangrijkste hierin is het aanvullen, versterken en behouden van de struweelhaag op de perceelsgrenzen. Openingen in de struweelhaag zorgen voor uitzicht naar de achtergelegen agrarische gronden. Het is niet de bedoeling dat hier een hoge gebouwde erfafscheiding gerealiseerd wordt. Doorzicht over het plangebied naar het westen wordt behouden door in het zuiden van het plangebied de perceelsgrenzen aan de west- en oostzijde onbeplant te laten. Daarnaast wordt op ieder perceel een bakenboom gerealiseerd en worden geschoren hagen en bomenrijen gerealiseerd om perceelsgrenzen te markeren. Met een voorwaardelijke verplichting in de regels is geborgd dat de landschappelijke inpassing van het beplantingsplan wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

2.3 Duurzame stedenbouw

Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichterbij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek

De bestaande struweelhagen blijven deels behouden en worden versterkt door het aanplanten van nieuwe struweelhagen. Voor het bergen van water is er voldoende ruimte op eigen terrein. De twee nieuwe woningen worden gasloos opgeleverd en krijgen zonnepanelen op het dak. Voor de noordelijke woning is het de bedoeling dat er een uit hout opgetrokken woning ontstaat waarmee natuurinclusief wordt gebouwd en dat er duurzame installaties in huis worden gerealiseerd. Daarmee is er met dit plan sprake van duurzame stedenbouw.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "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."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Op basis van jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt (Uitspraak 201608869/1/R3). Aangezien er slechts twee ruimte-voor-ruimte-woningen worden toegevoegd, die als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is voor het initiatief dan ook niet nodig.

Gezien de hiervoor beschreven aspecten staat het Rijksbeleid ontwikkeling van de locatie niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Met de Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' hebben provinciale staten in december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. De visie bevat de opgaven die er liggen voor de nabije toekomst, welke ambities en concrete doelen de provincie zichzelf heeft gesteld en hoe zij hieraan wil werken.

De provincie gelooft dat men met elkaar moet zorgen voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving en dat zij dat kunnen bereiken met een nieuwe manier van (samen)werken. Dat door het juiste samenspel – waarbij zij streven naar synergie en meerwaarde - de kwaliteit van leven hier en nu goed samengaat met de kwaliteit van leven elders en later.

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 provincie heeft vier hoofdopgaven opgesteld. Aan de basis van deze hoofdopgaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit.

1. Werken aan de Brabantse energietransitie
2. Werken aan een klimaatproof Brabant
3. Werken aan de slimme netwerkstad
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. Dit is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen (milieu, wegen, ontgronden, natuurbescherming, ruimte en water).

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

Planspecifiek

Het plangebied ligt op baais van de Interim omgevingverordening Noord-Brabant binnen Landelijk gebied en binnen de Groenblauwe mantel. De artikelen die voor deze ontwikkeling van belang zijn worden in het vervolg behandeld.

Artikel 3.80 ruimte-voor-ruimte

Artikel 3.80 van de omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
- b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

Ad.

- a. De ruimte-voor-ruimte titels zijn verkregen. Er is daarmee voortgebouwd op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. In bijlage 2 zijn de toetsingsformulieren opgenomen die leiden tot de ruimte-voor-ruimte titels.
- b. Het plangebied is in het vigerend bestemmingsplan en de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties van de gemeente Grave aangeduid als een bebouwingsconcentratie, zie ook paragraaf 3.3.2.
- c. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee het realiseren, beheren en in stand houden van het landschappelijk inrichtingsplan is verzekerd;
- d. Met de ontwikkeling worden slechts twee woningen gerealiseerd die passend in het informele karakter van de omgeving worden gesitueerd. Er is daarmee geen aanleiding voor een stedelijke ontwikkeling. De locatie ligt niet binnen Verstedelijking afweegbaar.

Artikel 3.29 cultuurhistorische waarden

Artikel 3.29 van de omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Ad.

Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie ligt de locatie in het gebied 'Maasvallei'. De regio ontleent zijn cultuurhistorische betekenis aan de landschappelijke zonering van laag-, midden- en hoogterras. De verschillen in inrichting en het gebruik van deze zones zijn nog redelijk goed herkenbaar in het huidige landschap. In paragraaf 4.5 is aangegeven dat op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Grave rondom het plangebied historische nederzittingslocaties aanwezig zijn, verspreid in de oude kamponginning. Het bouwen van woningen in het plangebied past bij de cultuurhistorie van de omgeving van de locatie. Daarnaast worden met de voorgenomen ontwikkeling landschappelijke elementen toegevoegd en worden de kavels ingericht op een wijze die aansluit bij de cultuurhistorische structuren. Hierdoor worden de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het landschap versterkt en wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied en de omgeving.

Artikel 3.32 landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Artikel 3.32 van de omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de aanduiding 'Groenblauwe mantel' strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Ad.

Met voorliggend plan worden er geen sloten gedempt. Het watersysteem wordt daarmee behouden. Er worden landschappelijke elementen toegevoegd op basis van het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels, waardoor de ecologische en landschappelijke waarden van het landschap worden versterkt.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Artikel 3.9 uit de omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Ad.

Met voorliggend plan wordt deze kwaliteitsverbetering van het landschap kwalitatief ingevuld met de ruimte-voor-ruimte titels. Er wordt voortgebouwd op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit op andere locaties. Hiervoor zijn de ruimte-voor-ruimte titels afgegeven. Bovendien wordt de ontwikkeling op basis van een beplantingsplan landschappelijk ingepast

Paragraaf 2.4.2 Stiltegebied

Het plangebied ligt in het aangewezen Stiltegebied. In paragraaf 2.4.2 van de omgevingsverordening zijn beperkingen opgelegd aan activiteiten in het stiltegebied. De stilte moet zoveel mogelijk worden bewaard. Daartoe is er een streefwaarde voor de geluidsbelasting bepaald en zijn milieubelastende activiteiten beperkt. Ook is het verboden om toestellen te gebruiken waarmee de stilte wordt verstoord, om motorvoertuigen en bromfietsen buiten daarvoor bestemde wegen te gebruiken en om vuurwerk te gebruiken.

Ad.

Het plan voorziet in het realiseren van 2 woningen, waarbij eventueel het uitvoeren van een bedrijf of beroep aan huis mogelijk is. Woningen zijn geen milieubelastende functies en eventueel beroep of bedrijf aan huis is kleinschalig. Dit zijn geen functies die voor een dermate hoge geluidbelasting zorgen dat de streefwaarden worden overschreden. Daarnaast zullen de bewoners en bezoekers zich moeten houden aan de verboden voor toestellen, motorvoertuigen en bromfietsen en vuurwerk. Aan de regels van paragraaf 2.4.2 over het Stiltegebied kan worden voldaan.

Conclusie

Gezien de hiervoor beschreven aspecten staat het provinciaal beleid de ontwikkeling van de locatie niet in de weg. Het initiatief is passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Grave 2025

Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Grave 2025 ('Vitale vestinggemeente aan de Maas') vastgesteld. Hierin zet de gemeente in op behoud en versterking van leefbare kernen en een beleefbaar platteland voor haar bewoners, bedrijven, organisaties en bezoekers.

In de structuurvisie wordt voor het buitengebied aangegeven dat er wordt gestreefd naar een goede balans tussen de agrarische sector, natuur, water, recreatie en landschap. Het behoud van een vitale agrarische sector is van belang, maar daarnaast vragen natuur en waterberging steeds meer ruimte, en zijn er steeds meer toeristische en recreatieve nevenactiviteiten. De gemeente zal soepel omgaan met aanvragen om het ondernemerschap in het buitengebied te stimuleren. Bijvoorbeeld door het mogelijk maken van kleinschalige bed & breakfasts of kampeerboerderijen.

Om de kwaliteit en het karakter van het landschap te behouden, worden in het buitengebied geen grootschalige ontwikkelingen voorzien van andere dan agrarische functies. In algemene zin wordt nieuw ruimtebeslag van stedelijke functies zoveel mogelijk voorkomen, in lijn met het provinciaal beleid. In het bestemmingsplan buitengebied is dan ook vastgelegd dat de bouw mogelijkheden in het buitengebied beperkt zijn. Kleinschalige ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het vlak van toerisme en recreatie, zijn wel mogelijk. Indien daarvoor nieuwe gebouwen of voorzieningen nodig zijn, dan moeten deze zorgvuldig worden ingepast in de omgeving (passend bij de aard, schaal en functie).

Wel zijn er mogelijkheden voor projecten die zorgen voor een aantoonbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie (kwaliteitsverbetering van het landelijke gebied). Het door de gemeente vastgestelde beleid voor bebouwingsconcentraties is leidend voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor andere ontwikkelingen.

Planspecifiek

Het initiatief voorziet met het realiseren van twee woningen in een kleinschalige ontwikkeling die landschappelijk wordt ingepast op basis van een beplantingsplan. Op het realiseren van de woningen op deze locatie wordt nader ingegaan in paragraaf 3.3.2.

Het initiatief is niet strijdig met het gestelde in de Structuurvisie Grave 2025.

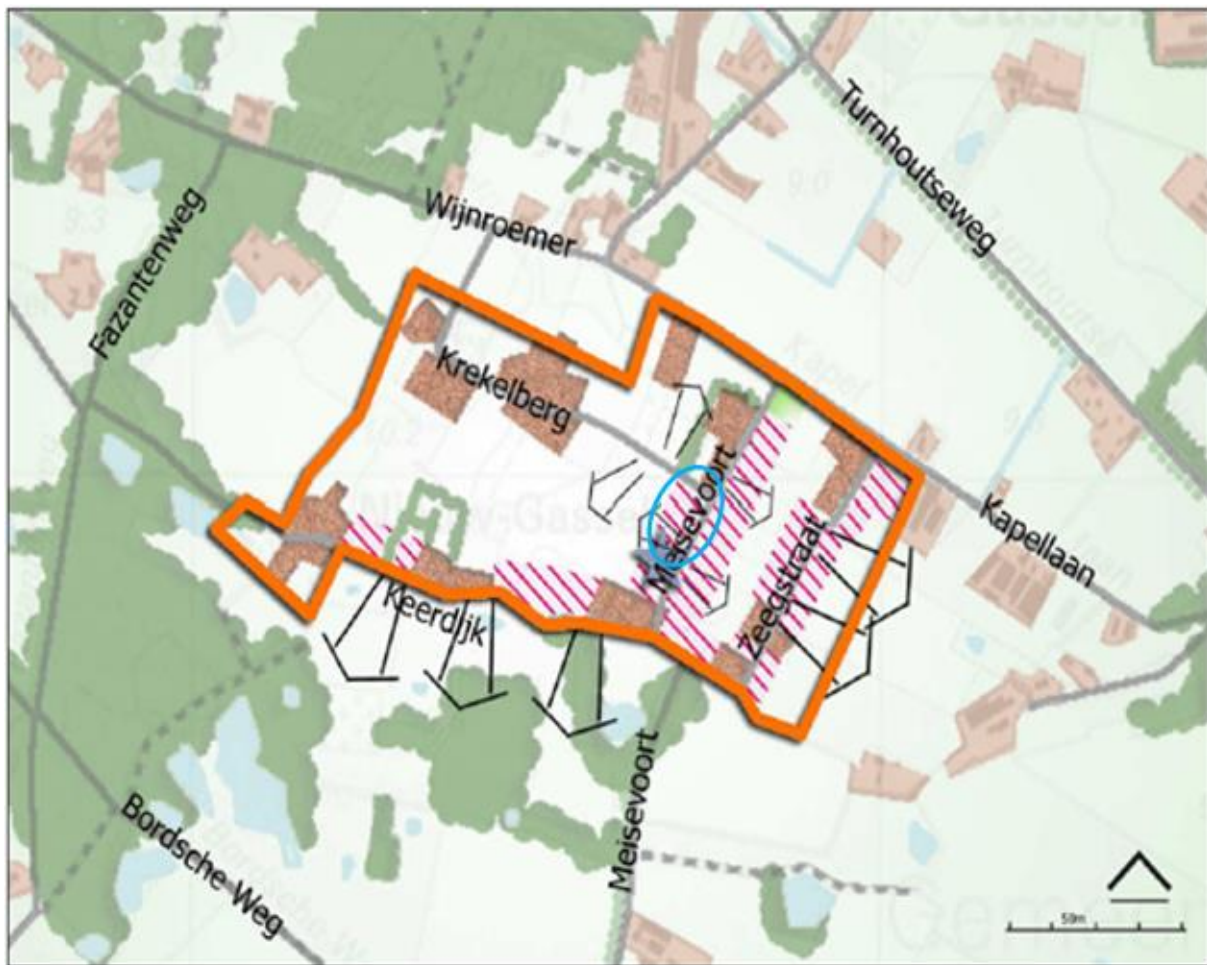
3.3.2 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

De gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties van de gemeente Grave bevat een ontwikkelings- en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. Per bebouwingsconcentratie is een ruimtelijk kader opgesteld. Het plangebied ligt binnen de bebouwingsconcentratie 'Nieuw Gassel'.

De visie zet in op versterking van de ruimtelijke structuur door het afronden van de centrale ringstructuur aan de oostkant van de bebouwingsconcentratie met extra bebouwingsmogelijkheden. Behoud van het dorpse karakter en zichtrelaties staat hierbij voorop. Extra bebouwing is ook mogelijk ten noorden van de Keerdijk. Door aan de zuidzijde van deze weg geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden te creëren, blijven de zichtrelaties gehandhaafd.

In de visie kan de zuidelijke entree vanuit de Meisevoort worden versterkt door het verstoorde beeld, dat ontstaan is door opslag op het perceel, op te heffen. Er dient zwaarwegend rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van struweelvogels. Het oprichten van extra beplanting op percelen en in het openbaar gebied dat geschikt is voor struweelvogels wordt sterk aanbevolen.

De volgende afbeelding visualiseert het voorgaande.



Ruimtelijke kader bebouwingsconcentratie Nieuw-Gassel met plangebied blauw omcirkeld

Planspecifiek

Het plangebied is aangegeven als mogelijke locatie voor nieuwe woningen. Door in het plangebied bebouwing toe te voegen, wordt de ringstructuur versterkt, die in het oosten van de bebouwingsconcentratie vormt door bebouwing langs de Meisevoort en de Zeegstraat. De ring aan bebouwing krijgt door de nieuwe bebouwing in het plangebied duidelijker vorm, zonder dat de waardevolle doorzichten worden belemmerd. Bij de landschappelijke inrichting worden hagen toegepast, zodat het gebied geschikt blijft voor struweelvogels. In het zuiden van het plangebied wordt een doorzicht richting het westen geborgd door de perceelsgrenzen aan de west- en oostzijde onbeplant te laten, zoals gewenst in voorgaand ruimtelijk kader voor de bebouwingsconcentratie. Het plan sluit daarmee aan bij de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties.

3.3.3 Welstandsnota Grave

De gemeente Grave heeft op 21 juni 2011 de Welstandsnota Grave vastgesteld. Hierin is voor het gehele grondgebied van de gemeente welstandsbeleid bepaald.

Voor het plangebied geldt het welstandsniveau 'G3: Boerenerf - agrarisch buitengebied'. Dit niveau geldt voor het grootste deel van het landelijk gebied, waarbinnen agrarisch grondgebruik plaatsvindt. Er dient zorgvuldig omgegaan te worden met historische en cultuurhistorische bebouwing. De bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag met een kap. Individuele woningbouw dient qua maat, schaal en materiaalgebruik aan te sluiten bij de bestaande burgerwoningen in het buitengebied.

Planspecifiek

De 2 nieuwe woningen zullen bestaan uit 1 tot 1,5 bouwlaag met een kap en krijgen een inhoud van maximaal 1.000 m³. De bestaande burgerwoningen in het buitengebied hebben veelal een vergelijkbaar volume. Met behulp van het beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen in bijlage 1 is geborgd dat wordt aangesloten bij de beeldkwaliteit van de bestaande woningen in de omgeving.

Er wordt daarmee aangesloten bij het welstandsbeleid van de gemeente.

3.3.4 Woningbouwprogramma

In 2014 is de gemeentelijke structuurvisie vastgesteld waar een (indicatief) woningbouwprogramma voor de periode 2013-2030 deel van uitmaakt. Jaarlijks wordt de uitvoering van het programma getoetst en vastgelegd in een (nieuwe) werktabel daarbij tevens rekening houdend met actuele beleidsmatige ontwikkelingen (zoals de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2017 en de regionale woningbouwafspraken die in 2018 worden geactualiseerd).

Planspecifiek

Woningen die worden gerealiseerd in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling vallen buiten het programma. Het voorliggende plan voor twee woningen drukt dan ook niet op het programma. Dat laat onverlet dat ruimte-voor-ruimte woningen, volkshuisvestelijk gezien wel effect op de woningvoorraad hebben. Om die reden worden concrete ruimte-voor-ruimte projecten in de gemeentelijke werktabel (woningbouwprogramma) wel inzichtelijk gemaakt. Het voorliggende plan is daarmee niet in strijd met het gemeentelijk woningbouwprogramma.

3.3.5 Kwaliteitsverbetering van het landschap in de gemeente Grave

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant wordt grote waarde gehecht aan de kwaliteit van het landschap. In de gemeente Grave is een beleidsregel opgesteld, die een pragmatisch en doelgericht toepassingsbereik voor artikel 2.2 van de Verordening ruimte biedt, de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Met name bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moet er een balans zijn tussen de ruimtelijke ontwikkeling enerzijds en de kwaliteit van het landschap anderzijds. In lijn met de eerdere rood-met-groen koppeling wordt voorgesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gepaard moeten gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Deze investering gaat verder dan de landschappelijke inpassing.

Het principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze gepaard gaat met maatregelen die het landschap, in brede zin, versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

Hiervoor zijn drie categorieën ingesteld.

- cat. 1 geen of verwaarloosbare impact: geen tegenprestatie
- cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing
- cat. 3 grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Welke ontwikkeling in welke categorie valt is in de beleidsregel uitgewerkt.

Planspecifiek

Voorliggend plan (het realiseren van ruimte voor ruimte woningen) betreft een categorie 1 ontwikkeling. Dit betekent dat er vanuit het beleid voor kwaliteitsverbetering geen landschappelijke inpassing of tegenprestatie benodigd is.

3.3.6 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Grave, dat op 23 april 2013 is vastgesteld. De herziening is vastgesteld op 15 mei 2018. Op 2 oktober 2019 en 12 juni 2020 is het plan nogmaals herzien.

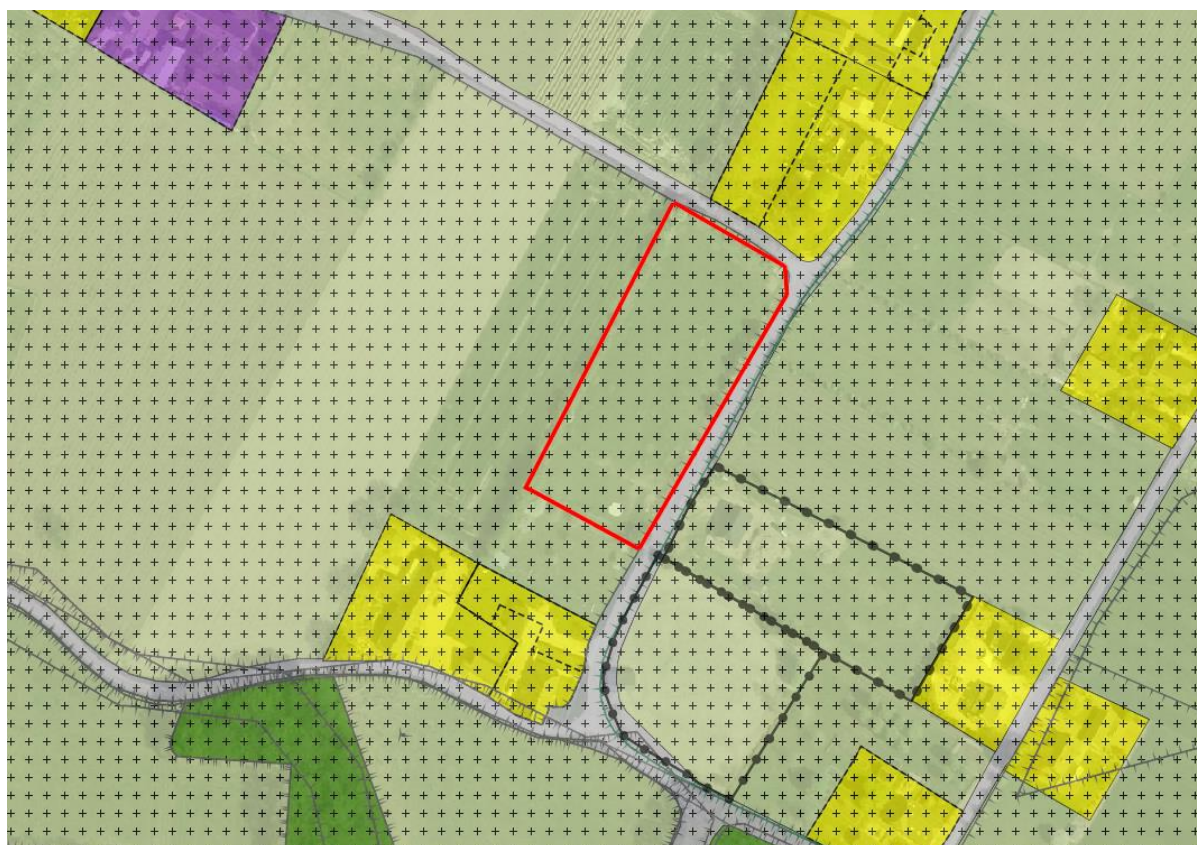
Tevens gelden de bestemmingsplannen 'Seksinrichtingen', vastgesteld op 27 januari 2015, 'Boomteelt', vastgesteld op 6 juni 2017 en 'Waardevolle Bomen en Bebouwing', vastgesteld op 15 mei 2018. Aangezien deze bestemmingsplannen regels voor zeer specifieke onderwerpen toevoegen, die voor dit initiatief niet van toepassing zijn, worden deze hier niet verder behandeld.

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- De enkelbestemming 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en Landschapswaarden';
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de gebiedsaanduiding 'overige zone - archeologie categorie 4';
- De gebiedsaanduidingen 'overige zone - bebouwingsconcentratie', 'overige zone - beperkingen veehouderij', 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied', 'overige zone - groenblauwe mantel' en 'overige zone - struweelvogels' voor het gehele plangebied.

Bovendien geldt er nog het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en Landschapswaarden' is de toevoeging van twee burgerwoningen niet toegestaan. Bijgevoegd een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Voor voorliggend plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 3. Hierin is geconcludeerd dat er slechts een lichte verontreiniging met barium is aangetroffen, die wordt beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Er zijn daarmee geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling en nader bodemonderzoek is niet nodig. Gezien de voormalige aanwezigheid van een weg in het westen van het plangebied is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd, gericht op de gronden waar de weg vroeger heeft gelegen. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4. Hierin is geconcludeerd dat er geen sprake is van verontreinigingen en daarmee ook niet van belemmeringen voor voorliggend plan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstoel (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15857787 (aan de Maasveld (N321) ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2017 (µg/m ³)	18,8 µg/m ³	18,5 µg/m ³	11,4 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

De ontwikkeling van twee woningen in het plangebied kan, gezien de toevoeging van het aantal woningen ruim onder de 1.500 woningen ligt, aangemerkt worden als een NIBM-project. Hiermee is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Het initiatief voorziet met de ontwikkeling van twee woningen in geluidgevoelige objecten. Gezien de ligging aan de 60 km/uur wegen Meisevoort en Krekelberg en binnen de geluidzone van de Kapellaan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor deze wegen, welke is opgenomen als bijlage 5. Conclusie van het onderzoek is dat de voorkeursgrenswaarde voor geen van de onderzochte wegen wordt overschreden. Er wordt daarmee voldaan aan de Wgh en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het aspect geluid staat hiermee niet aan de uitvoerbaarheid van dit plan in de weg.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek

De toekomstige ruimte-voor-ruimte-woningen zijn geurgevoelig. Op basis van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor de twee ruimte-voor-ruimte-woningen dat de afstand tot veehouderijen tenminste 50 meter dient te bedragen. Aangezien de nieuwe woningen op 260 meter van het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak (Kapellaan 8) liggen, wordt aan deze afstand voldaan.

In opdracht van de gemeente Grave is een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij (gebiedsvisie geur) opgesteld (31 juli 2013). Aanleiding voor deze gebiedsvisie is de wens om gemeentebreed een afweging te maken over de geurnormen. Navolgend een uitsnede van de achtergrondbelastingkaart in de situatie van maximale groei.



Met betrekking tot de achtergrondbelasting kan gesteld worden dat de nieuwe woningen binnen het plangebied in het donkergroene gedeelte liggen. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondconcentraties als goed kan worden beschouwd. Het aspect geur vormt dus geen belemmering voor het initiatief.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

De nieuwe woningen zijn milieugevoelige objecten. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie is de autogroothandel aan de Kapellaan 6, welke op circa 160 meter van het plangebied ligt. Voor deze functie adviseert de VNG een richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. De nieuwe woningen liggen ook niet binnen de milieucontouren van andere bedrijven.

Vanuit oogpunt van milieuzonering is voorliggend plan goed uitvoerbaar.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

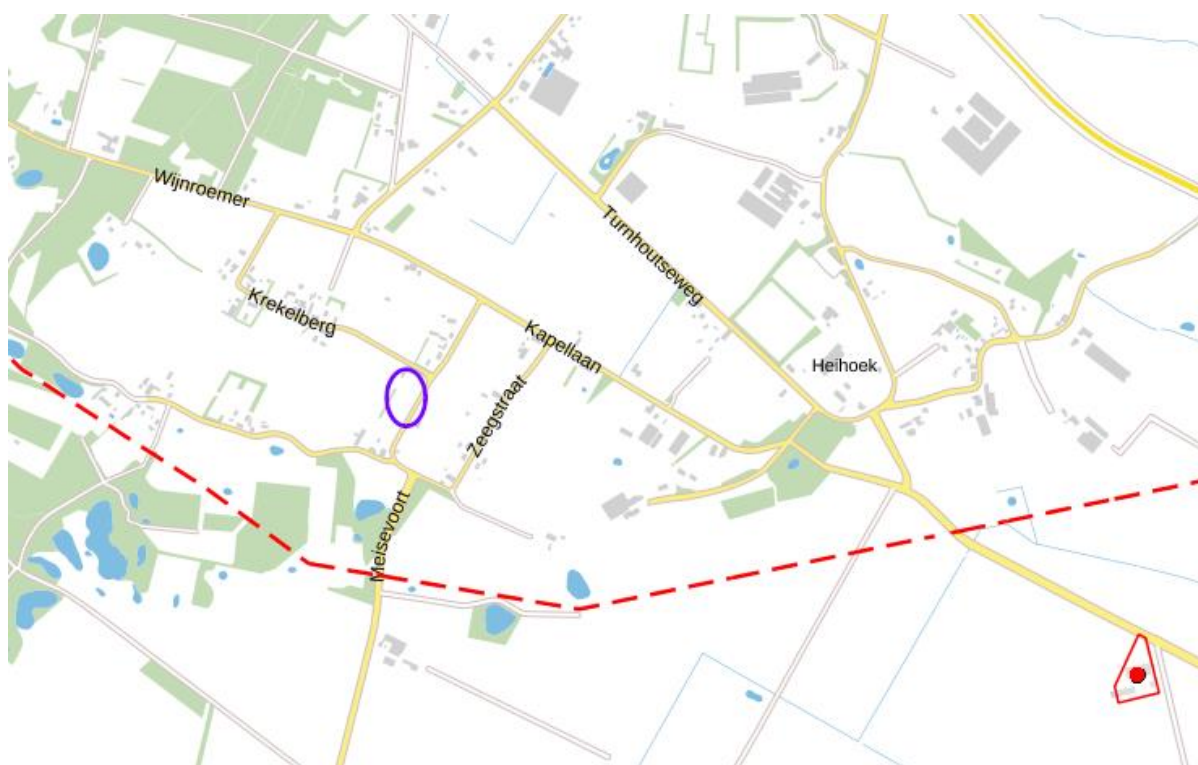
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6} -contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart.nl

Op de afbeelding is te zien dat op circa 310 meter ten zuiden van het plangebied een aardgastransportleiding (Z-542-17) ligt. Deze buisleiding heeft een invloedsgebied van 85 meter en vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling. Verder liggen er geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied, die een belemmering voor het initiatief kunnen vormen.

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid is het initiatief uitvoerbaar.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Beleid Waterschap Aa en Maas

Voor dit plan is het beleid van Waterschap Aa en Maas mede van belang. De volgende drie principes zijn richtinggevend bij de advisering over ruimtelijke plannen:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het Waterschap hanteert geen verplichting tot hemelwaterberging bij een toename van het verhard oppervlakte van minder dan 2.000 m². Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² kan de volgende rekenregel worden toegepast voor het berekenen van de benodigde compensatie:

Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06

De gevoeligheidsfactor zegt iets over de kenmerken van een gebied (droogte, kans op overstroming, ligging ten opzichte van natuurgebieden en bebouwde kom). De gevoeligheidsfactor is bepaald op de 'Kaart Algemene Regel afvoer regenwater door verhard oppervlak' van de waterschappen. Er zijn drie mogelijke waarden: laag (¼), gemiddeld (½) en hoog (1).

De factor 0,06 m vertegenwoordigt een maatgevende bui van 60 mm per uur (600 m³/ha).

Watertoets

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen. Zie ook bijlage 6.

Hemelwater

Benodigde waterberging

Vanuit het gemeentelijk waterbeleid dient hemelwater op eigen terrein geborgd te worden. Het plan voorziet hierin. Om te bepalen of en hoeveel hemelwaterberging er gerealiseerd dient te worden, is het nodig om de toename van het verhard oppervlak te bepalen. In de huidige situatie is geen verharde oppervlakte in het plangebied.

In de toekomstige situatie is het verharde oppervlakte circa 500 m². In totaal wordt er daarmee circa 500 m² verharding toegevoegd. Deze toename ligt binnen de vrijstelling van 2.000 m² die het waterschap hanteert.

Het hemelwater zal op eigen terrein verwerkt worden. Per m² verhard en bebouwd oppervlak dient 60 mm berging voor hemelwater te worden aangelegd. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte.

Te realiseren waterberging

Bij de aanvraag van de vergunning voor het bouwen is pas bekend hoeveel verhard oppervlakte er gerealiseerd wordt. Het is niet aannemelijk dat de toename aan verharding groter zal zijn dan de norm van het waterschap van 2.000 m². Mede daarom betreft de in deze paragraaf berekende waterberging een schatting, op basis waarvan geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan met betrekking tot water uitvoerbaar is. Om de wateropgave in te vullen is er de keuze uit een aantal bergingsvoorzieningen. Voorzieningen die hiervoor gebruikt kunnen worden, zijn grindkoffers, kratten, een greppel, wadi of een vijver / poel in de tuin. Daarnaast is het mogelijk om bij de aanleg en inrichting van de tuin rekening te houden met de waterberging. Hemelwater dat valt op terrassen kan in de tuin infiltreren. Aangezien er voldoende mogelijkheden zijn om op eigen terrein in de benodigde waterberging te voorzien, wordt het plan uitvoerbaar geacht. De concrete uitwerking van de waterberging wordt opgenomen bij de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Voor het plan is een quick scan flora en fauna uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 7. De conclusies van het onderzoek zijn in deze paragraaf verwerkt.

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied ligt op circa 9,5 km afstand van het plangebied. Gezien de grote afstand en de omvang en aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Ook niet wat betreft stikstof. De toekomstige woningen worden gasloos gebouwd en enkel de verkeersbewegingen van en naar de woningen zorgen voor een stikstofuitstoot. Gezien de grote afstand tot Natura 2000-gebied heeft dit geen negatieve effecten. Ook tijdens de aanlegfase van de woningen zal de stikstofuitstoot beperkt zijn en gezien de grote afstand tot Natura 2000-gebieden niet voor negatieve effecten zorgen.

Soortenbescherming

In de quick scan is geconcludeerd dat de planlocatie mogelijk geschikt leefgebied is voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen en insecten die niet zijn beschermd onder de Wnb. Er worden geen negatieve effecten op beschermde soorten verwacht. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden de mogelijke aanwezigheid van foeragerende vleermuizen. Eventueel dienen voor vleermuizen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De te nemen maatregelen zijn opgenomen in het onderzoeksrapport.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voor de twee nieuwe woningen worden inritten aangelegd, welke op de Meisevoort worden aangesloten. De Meisevoort kan de beperkte toename aan verkeer (circa 8 extra verkeersbewegingen per woning per dag) goed aan.

Voor de plannen wordt aangesloten bij de geldende Nota Parkeernomen van de gemeente Grave. De benodigde parkeergelegenheid kan op eigen terrein worden gerealiseerd. De ontwikkeling leidt daarmee niet tot parkeerproblemen.

Op het gebied van verkeer is het initiatief uitvoerbaar.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

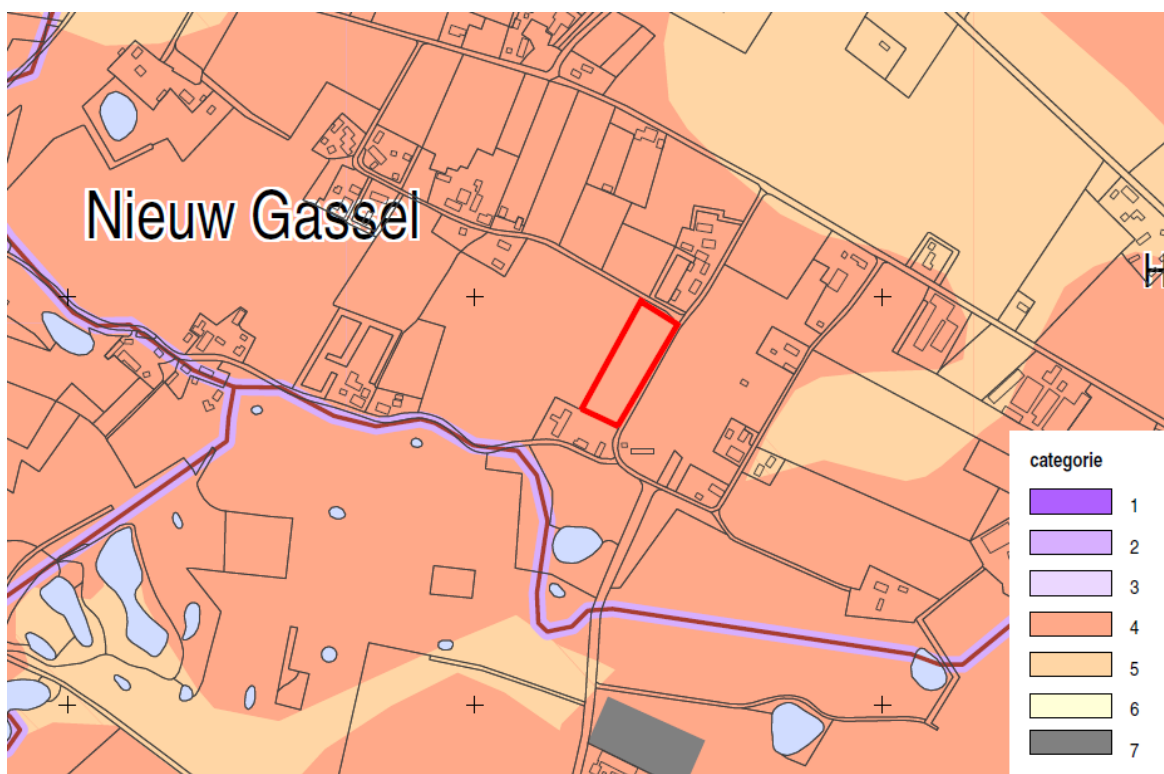
Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Grave ligt het plangebied in het cultuurlandschap oude kamponginning (aangeduid met bruine kleur). De Meisevoort is een weg die in 1832 tot 1850 is aangelegd (rode lijn). Rondom het plangebied zijn verspreid historische nederzittingslocaties aanwezig (oranje huisjes). Het ontwikkelen van twee woningen in een omgeving waarbinnen altijd verspreid woningen aanwezig zijn geweest, sluit aan bij de cultuurhistorie van de locatie. Bij de positionering van de woningen is aangesloten bij het informele karakter van de omgeving.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Grave

Archeologie

Op basis van de archeologische beleidskaart geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4), zie hiervoor de navolgende afbeelding.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Grave

Voor categorie 4 geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van 250 m². De kavels worden door initiatiefnemer verkocht en afzonderlijk van elkaar bebouwd. Als bij de bouw van een woning de oppervlakte van 250 m² en de diepte van 50 cm wordt overschreden, zal voor de omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De geldende dubbelbestemming voor archeologie is in dit bestemmingsplan overgenomen.

Op het gebied van cultuurhistorie en archeologie is het initiatief uitvoerbaar.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen', waarmee de woonfunctie wordt neergelegd met twee bestemmingsvlakken. Per bestemmingsvlak is 1 woning toegestaan. Dit betreft de twee ruimte-voor-ruimte woningen. De bouwvlakken zijn zodanig gesitueerd dat de gevellijn van de twee woningen verspringt, wat zorgt voor een landelijke uitstraling. Voor de woningen geldt een maximum volume van 1.000 m³, dit is met een aanduiding geregeld. De maximale goot- en bouwhoogte is 4,5 respectievelijk 9 meter. Met een aanduiding is geregeld dat voor alle bebouwing binnen de woonbestemming een gezamenlijk maximum bebouwd oppervlak van 250 m² geldt.
- 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden', deze bestemming blijft behouden in het zuiden van het plangebied en tussen de twee kavels met woonbestemming in, om de openheid te waarborgen.
- 'Waarde - Archeologie', voor het behoud en bescherming van archeologische waarden.

De gebiedsaanduidingen 'overige zone - bebouwingsconcentratie', 'overige zone - beperkingen veehouderij', 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied', 'overige zone - groenblauwe mantel' en 'overige zone - struweelvogels' zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het bestemmingsplan aan de belanghebbende instanties toegezonden. Het waterschap is via de digitale watertoets betrokken.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan wordt geen formele inspraakprocedure gehouden. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. In aanloop naar het opstellen van het bestemmingsplan is met de omwonenden gesproken. Verschillende varianten van het schetsontwerp zijn aan hen voorgelegd. Daaruit bleek dat het in dit bestemmingsplan opgenomen schetsontwerp de voorkeur had.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 januari 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Als gevolg van de zienswijze is een locatiespecifiek akoestisch onderzoek uitgevoerd en paragraaf 4.1.3 is naar aanleiding daarvan aangepast.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Toetsingsformulier

Bijlage 3 Bodemonderzoek

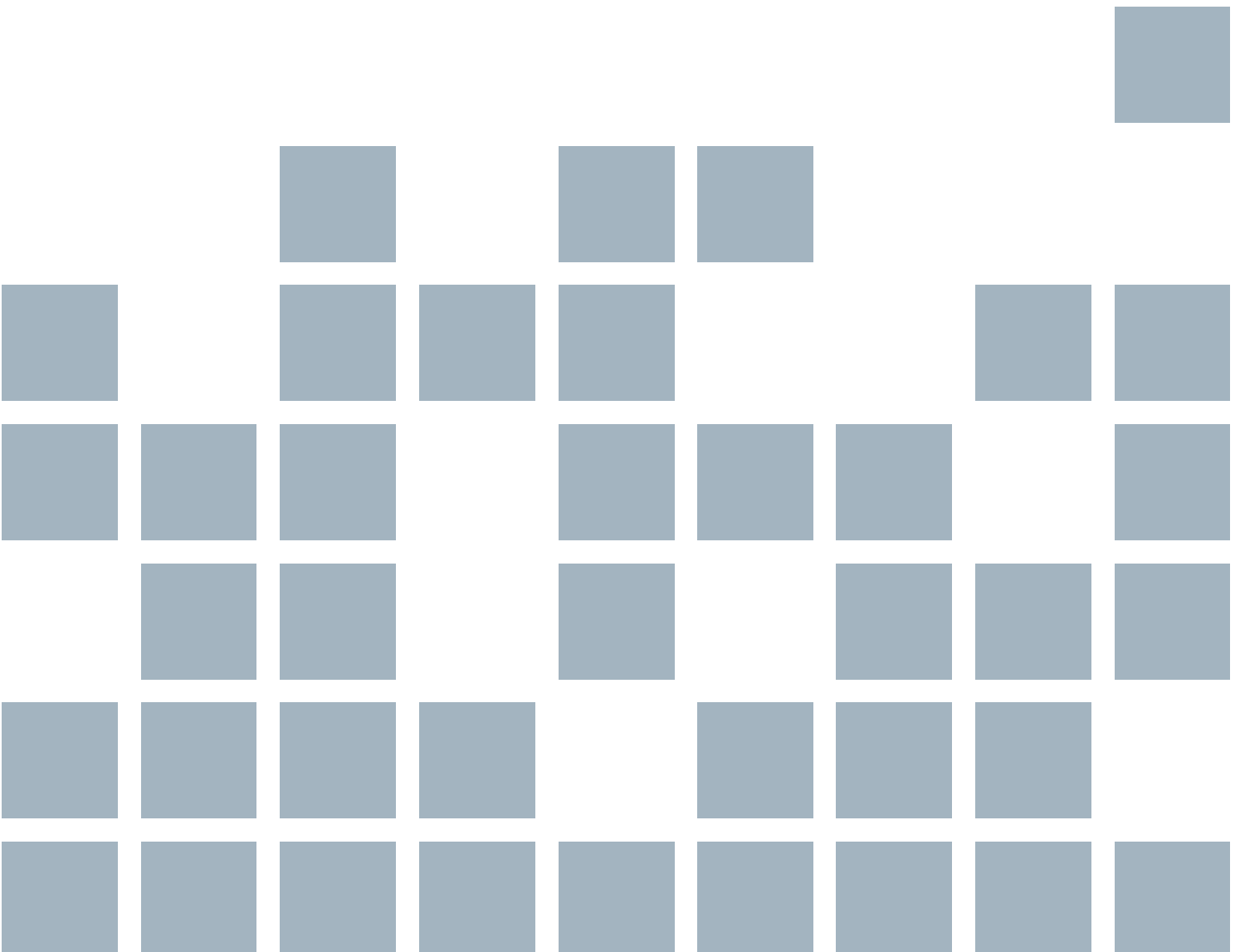
Bijlage 4 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Quick scan flora en fauna

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan Meisevoort - Krekelberg, Gassel met identificatienummer NL.IMRO.0786.BPBuMeiskrekelb-VA01 van de gemeente Grave.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met de bijbehorende regels en bijlagen.

aanbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde zelfstandige ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap en die vanuit het hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijk is.

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van het pand, waarbij de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

aardkundige waarden en kenmerken:

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen danwel anderszins vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem, van algemeen belang zijn vanuit aardkundig oogpunt.

afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de (bedrijfs-)woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet (of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning heeft van de minister van OCW) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relikten.

archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden).

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van de hoofdfunctie ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan een beperkt aantal personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

bedrijfsmatig:

in uitoefening van een bedrijf.

beplantingsplan

plan, waarin wordt aangegeven hoe de beplanting ingericht en beheerd zal gaan worden.

bestaand(e situatie):

- a. bij bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan bestonden of in uitvoering waren, en gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden krachtens een verleende vergunning voor het bouwen;
- b. bij gebruik: gebruik dat op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan bestond, met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

bijgebouw:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat zowel ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw maar van daaruit niet rechtstreeks toegankelijk is en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

bodemingreep:

werken of werkzaamheden, die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige archeologische bodemarchief.

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

bouwmassa:

een complex van aaneen gebouwde bouwwerken.

bouwvoor:

bovenste deel van de bodem van bijvoorbeeld een akker dat door menging door ploegen of spitten is ontstaan en humusrijker is dan de ondergrond (zie ook akkerdek). De grondlaag waar de wortels van de planten in groeien. Doorgaans de bovenste 30 cm.

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

categorie:

zone of gebied dat op de gemeentelijke beleidskaart archeologie is opgenomen.

cultuurhistorische waarden en kenmerken:

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk.

deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:

een door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

diepploegen:

het omzetten van de grond, gemeten vanaf peil met een diepte van minimaal 0,50 m, ten behoeve van het agrarisch gebruik.

diepte bodemingreep:

de diepte van de bodemverstoring ingreep, gemeten ten opzichte van het maaiveld ter plaatse (straat of terreinniveau).

ecologische hoofdstructuur:

samenhangend netwerk van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

ecologische verbindingszone (evz):

in dit plan aangeduid langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd.

erf- en perceelsafscheiding:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een afbakening vormt tussen een erf of perceel en een eraast gelegen erf of van de openbare ruimte.

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

gebruiken:

gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken.

geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

groenblauwe mantel:

gebieden die grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingszone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water.

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt.

hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, danwel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

huishouden:

één of meer personen die in vast verband samen leven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.

kelder:

een geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

kleinschalig logeren:

kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies (en ontbijt) tot een in de regels aangegeven maximum aantal verblijfseenheden.

kunstwerk:

civieltechnisch bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen.

landschappelijke waarden en kenmerken:

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

natuurwaarden/natuurwetenschappelijke waarden:

waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leef-gemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkendheid voor het gebied.

onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.

raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

ruimtelijke kwaliteit:

kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seks-automatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze ingaan op het aanbod van prostitutie, uitnodigen dan wel aanlokken.

teeltondersteunende voorzieningen:

ondersteunende voorziening die een onderdeel is van de vollegrondse bedrijfsvoering van een tuinbouwbedrijf of boomkwekerij.

uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde, en vanuit dat hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijke ruimte, die in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap en een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is.

verblijfsrecreatie:

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats buiten het hoofdverblijf van de gebruikers, anders dan met gebruikmaking van een hotel, pension of vaartuig of overnachting(en) bij familie of kennissen, waarbij recreatief nachtverblijf centraal staat.

voorgevel:

een naar de openbare weg en/of openbaar gebied toegekeerde, meest gezichtsbepalende, gevel van een hoofdgebouw.

voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

water:

alle water dat zichtbaar aanwezig is (oppervlaktewater) in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar aanwezig is (grondwater) zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld.

waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten etc.

werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

wonen:

het gehuisvest zijn in (een) woning(en).

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

wooneenheid:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, dat zich bevindt in een bouwmassa met meerdere wooneenheden.

zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen:

gebied naast een waterloop waar maatregelen op het gebied van morfologie en inrichting nodig zijn om de doelstellingen uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015 op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te behalen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

afstand tot de weg:

de afstand van bebouwing tot de as van de weg;

afstand tot de zijdelingse/achterste perceelgrens:

de kortste afstand tussen de zijdelingse/achterste perceelgrens(zen) van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd oppervlak:

het gezamenlijk oppervlak op een bouwperceel van de gebouwen en van uitsluitend die bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die een overdekte ruimte vormen tenminste 1 m boven peil. Het oppervlak van laatstgenoemde bouwwerken wordt gemeten door middel van projectie en wel 1 m boven peil.

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

de breedte van een bouwperceel:

tussen de twee zijdelingse bouwperceelgrenzen, gemeten op een afstand van 10 m tot de grens van het bouwperceel met een verkeersbestemming.

gothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

de lengte, de breedte en de diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren);

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

- a. De in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt.
- b. Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt.
- c. Bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw met een breedte van meer dan 50% van de woningbreedte wordt de bovenzijde daarvan als dakvlak aangemerkt voor het meten van de gothoogte.
- d. Bij toepassing van een lessenaarsdak wordt de laagste snijlijn als gothoogte aangemerkt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. duurzaam agrarisch grondgebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting;
- c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen en poelen;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. behoud, herstel en/of ontwikkeling van:
 1. cultuurhistorische waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied';
 2. het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel';
 3. struweelvogels ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - struweelvogels';

waarbij het bepaalde in lid 9.1 van toepassing is.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden:

- a. Teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 m, waarbij voor erf- en perceelsafscheidingsen geldt dat deze dienen te bestaan uit een open constructie.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

lid 3.2.2 voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere bouwhoogte, waarbij de toegestane bouwhoogte met maximaal 2 m mag worden verhoogd, mits hierdoor het stedenbouwkundig/ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor tijdelijke en/of overige teeltondersteunende voorzieningen.

3.4.2 (Kikker en/of padden)poelen

Binnen deze bestemming mogen gronden gebruikt worden ten behoeve van (kikker en/of padden)poelen, met dien verstande dat de oppervlakte van een poel niet meer mag bedragen dan 1.000 m² (met een minimum van 200 m²) en dat de diepte minimaal 0,5 m bedraagt en niet meer mag bedragen dan 1,5 m. Ter bevordering van de ecologische waarde van de poel en omgeving mag de oppervlakte van het landbiotoop 2 maal de oppervlakte van de poel beslaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een vrijstaande ruimte voor ruimte-woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte';
- b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. erven, tuinen en groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- f. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen;
- g. extensief recreatief medegebruik.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Het bebouwingspercentage per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 60%, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' het maximale bebouwingsoppervlak van de woning inclusief aan-, uit- en bijgebouwen, niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak'.
- b. De afstand van een gebouw tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.
- c. De afstand van bouwwerken tot de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 10 m tot de voor die weg aangegeven bestemmingsgrens, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidings- en soortgelijke bouwwerken tot een bouwhoogte van 1 m.
- d. Bouwwerken, voorzien van een dak, worden met een kap afgedekt waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 12° en niet meer mag bedragen dan 45°, met dien verstande dat een oppervlakte van maximaal 20% van de bebouwing met een plat dak mag worden afgedekt.

4.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. per bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan 1;
- b. woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd;
- c. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' is aangegeven;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.

4.2.3 Bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. bijgebouwen mogen niet voor de voorgevelrooilijn van de woning worden gebouwd;
- b. bijgebouwen dienen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' te worden gesitueerd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- f. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 m.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings voor de voorgevelrooilijn van de woning mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings achter de voorgevelrooilijn van de woning mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 *Afwijken van de bouwregels*

4.3.1 *Algemeen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 voor het bouwen van bouwwerken op een afstand van minder dan 10 m tot de voor die weg aangegeven bestemmingsgrens mits het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de betreffende weg;
- b. lid 4.2.1 voor het bouwen van gebouwen binnen 3 m van of in de zijdelingse of achterste perceelgrens, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en het verkeersbelang en het stedenbouwkundig/ruimtelijk beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- c. lid 4.2.1 voor het bouwen van bouwwerken, voorzien van een dak, met een kap waarvan de dakhelling minder bedraagt dan 12° of een plat dak;
- d. lid 4.2.2 voor het bouwen van woningen met een hogere goothoogte tot maximaal 7,5 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m;
- e. lid 4.2.3 voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 20 m van het hoofdgebouw indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel;
- f. lid 4.2.3 voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning tot 200 m²;
- g. lid 4.2.4 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere bouwhoogte, waarbij de toegestane bouwhoogte met maximaal 2 m mag worden verhoogd, mits hierdoor het stedenbouwkundig/ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

4.4 *Specifieke gebruiksregels*

4.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van (ondergeschikte) detailhandel.

4.4.2 *Voorwaardelijke verplichting*

De gronden behorende bij een perceel mogen uitsluitend worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen of zijn ten behoeve van de bestemmingsomschrijving conform artikel 4.1 en 4.2 indien:

- a. alle voorzieningen en natuur- en landschapselementen zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels voor het betreffende perceel zijn gerealiseerd, worden beheerd en in stand worden gehouden.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van de wijziging van het bij de voorwaardelijke verplichting behorende schetsontwerp zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, waarbij geldt dat het gewijzigde schetsontwerp minimaal gelijkwaardig dient te zijn aan het schetsontwerp zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels en moet voldoen aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag van de wijziging.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie (WR-A) 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.

5.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van de in 5.1 omschreven doeleinden, en voor de andere daar voorkomende bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken en/of waterstaatkundige werken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- b. het verstoringsoppervlak (het nieuw te bebouwen oppervlak plus fundering, leidingsleuven en infiltratiekoffers) niet groter is dan ten hoogste 250 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 4';
- c. de verstoringsdiepte niet dieper is dan 0,5 m ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 4';
onder maaiveld; of
- d. het een bouwwerk betreft dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 m;
- e. de werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- f. de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijking

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 5.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het bepaalde onder 5.4.1 a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

5.4.2 *Verplichting rapportage*

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Een onderzoek als bedoeld onder a is ook niet vereist indien door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onderzoek blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan de Laatmiddeleeuwse en moderne bouwvoor (akkerdek);
- d. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
 3. de verstoringsdiepte minder diep reikt dan het akkerdek;
 4. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

5.4.3 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag kan beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

5.5.1 *Vergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende werkzaamheden of andere werken uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagesysteem en beregeningsinstallatie;
- n. verwijderen/vervangen van funderingen van waterstaatkundige werken.

5.5.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 25.5.1 is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:
 1. maximaal 0,5 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 5.5.1 sub h, l en m;
 2. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 250 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 4';
 3. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk; of
 4. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige; of
 5. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud - en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen; of
 6. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grond bewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd; of
 7. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor op dat moment het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend; of
 8. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 5.4; of
 9. het normaal beheer en onderhoud van watergangen, waaronder baggeren tot het ontwerpprofiel, betreffen; of
 10. vervangingswerkzaamheden betreffen van bestaande waterstaatswerken.
- b. Het verbod als bedoeld in 5.5.1 is ook niet van toepassing indien:
 1. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan de diepte van het akkerdek, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 5.5.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist; of
 2. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 5.5.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

5.5.3 Verlening

- a. Een vergunning als bedoeld in 5.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het bepaalde onder a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

5.5.4 Verplichting rapportage

- a. De vergunning als bedoeld in 5.5.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat :
 - 1. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

5.5.5 Advies archeologisch deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een vergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:
 - 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
 - 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.
- b. Aan gronden de dubbelstemming 'Waarde - Archeologie' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat op de betreffende gronden archeologische waarden aanwezig zijn die bescherming behoeven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte bij ondergronds bouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- c. Ondergrondse bouwwerken mogen uit niet meer dan één bouwlaag bestaan.
- d. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

7.2 Afwijken ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw, bijgebouw, sleufsilo's of mestbassins, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. het permanent bewonen of laten bewonen van recreatieve nachtverblijven;
- d. het gebruik van gronden als staanplaats voor onderkomens, alsmede voor wagens en kramen, geschikt en bestemd voor de uitoefening van detailhandel;
- e. het gebruik van gronden als kampeerterrein;
- f. het gebruik van gronden als opslag-, stort- en/of lozingsplaats;
- g. het gebruik van gronden als parkeerterrein of stallingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken rij- of voertuigen c.q. onderdelen daarvan;
- h. het gebruik van ruimten binnen de woning of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- i. het binnen een afstand van 50 m van een dassenburcht uitvoeren of laten uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 - 1. afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren;
 - 2. diepploegen;
 - 3. vellen/rooien van houtgewas, uitgezonderd erfbeplanting;

4. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen, uitgezonderd drainageleidingen nodig voor een normale agrarische bedrijfsvoering en leidingen noodzakelijk voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen;
5. aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 200 m², uitgezonderd veepadten;
6. aanleggen van paden.

8.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Gebruik van ruimten binnen de woning en/of aan-/uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een niet-publieksgerichte verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 60 m²;
- b. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woon-milieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
- f. de activiteiten mogen niet meldings- en/of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- g. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden anders dan ondergeschikt en ten dienste van het aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- h. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
- i. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

9.1.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied':
 1. vellen/rooien van houtgewas, uitgezonderd erfbeplanting;
 2. aanbrengen van houtgewas, uitgezonderd erfbeplanting;
 3. het aanbrengen van hoogopgaand houtgewas hoger dan 1,5 m met een agrarische productiefunctie;
 4. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen, uitgezonderd drainageleidingen nodig voor een normale agrarische bedrijfsvoering en leidingen noodzakelijk voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen;
- b. In afwijking van het bepaalde onder sub a is ter plaatse van de nadere aanduiding 'kleinschaligheid', zoals aangegeven op de detailkaart 'cultuurhistorisch waardevol gebied' in bijlage 2 van deze regels, uitsluitend voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en van werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:
 1. dempen van sloten en greppels;
 2. vellen/rooien van houtgewas, uitgezonderd erfbeplanting.
 3. het aanbrengen van hoogopgaand houtgewas hoger dan 1,5 m met een agrarische productiefunctie.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel':
 1. vellen/rooien van houtgewas, uitgezonderd erfbeplanting;
 2. aanbrengen van houtgewas, uitgezonderd erfbeplanting;
 3. het aanbrengen van hoogopgaand houtgewas hoger dan 1,5 m met een agrarische productiefunctie;

4. aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 200 m², uitgezonderd veepadten;
 5. aanleggen van paden.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'struweelvogels' / 'overige zone - struweelvogels':
1. afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren;
 2. diepploegen;
 3. aanleg, verbreden of verbeteren van sloten en greppels;
 4. dempen van sloten en greppels;
 5. dempen van kleine geïsoleerde wateren;
 6. vellen/rooien van houtgewas, uitgezonderd erfbeplanting;
 7. het aanbrengen van hoogopgaand houtgewas hoger dan 1,5 m met een agrarische productiefunctie;
 8. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen, uitgezonderd drainageleidingen nodig voor een normale agrarische bedrijfsvoering en leidingen noodzakelijk voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen;
 9. aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 200 m², uitgezonderd veepadten;
 10. aanleggen van paden.

9.1.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.1.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. binnen bestemming 'Wonen' plaatsvinden;

9.1.3 Toelaatbaarheid

De in lid 9.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het in geringe mate overschrijden van bestemmings- of bouwgrenzen, indien een meetverschil of de werkelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft;
- b. het afwijken van de op de verbeelding of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, voorzover daarvoor geen bijzondere afwijkingsbevoegdheid in deze regels is opgenomen, mits deze met niet meer dan 10% worden veranderd; deze afwijkingsbevoegdheid is niet van toepassing op bebouwingspercentages, oppervlaktematen boven 100 m² en inhoudsmaten boven 250 m³;
- c. het afwijken van de voorgeschreven afstandsmaat ten opzichte van zijdelingse en achterste perceelgrens ten behoeve van het bouwen tot op de perceelgrens, mits is aangetoond dat zich op het betreffende perceel geen andere reële mogelijkheden voordoen en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het bouwen van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voorzover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15 m;
- e. het bouwen van voorzieningen (masten) ten dienste van het openbare tele-communicatieverkeer, voorzover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 25 m;

- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
 - 2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m.
- g. de onder sub a tot en met f genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie, en;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.2 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels voor het toestaan van kleinschalig logeren bij woningen binnen de bestemming 'Wonen', waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. De voorziening ten behoeve van Bed and Breakfast wordt binnen de bestaande woning of bijgebouwen gerealiseerd.
- b. De voorziening functioneert door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet als een zelfstandige woning.
- c. Het maximale aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van de Bed and Breakfast is gesteld op 5.
- d. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van de voorziening mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen tot een maximum oppervlakte van 150 m².
- e. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, conform de vigerende nota parkeernormen.

10.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.1 en toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er wordt aangetoond dat inwoning in het hoofdgebouw van de (bedrijfs-)woning of aan-, uit- of aangebouwd bijgebouw redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort.
- b. In afwijking van het bepaalde onder sub a is het realiseren van de afhankelijke woonruimte in het hoofdgebouw, niet zijnde de woning, toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. wordt aangetoond dat inwoning in de woning of aan-, uit- of aangebouwd bij-gebouw redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
 - 2. er geen afzonderlijke hoofdingang gemaakt wordt. Toegang tot de inwoonsituatie dient te geschieden via de oorspronkelijke woning, middels (een) niet-afsluitbare tussendeure(en);
 - 3. er alleen een achterdeur of zijdeur mag worden aangebracht om redenen van (brand)veiligheid ingevolge het Bouwbesluit;
 - 4. er sprake is van gemeenschappelijke nutsvoorzieningen;
 - 5. het karakter van één woning ook in visueel opzicht gehandhaafd blijft;

waarbij het bepaalde onder sub lid g en h niet van toepassing is.

- c. De zorgvraag dient afgeleid te kunnen worden uit een indicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- e. Er wordt rekening gehouden met de milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid).
- f. De afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale

bebouwde oppervlakte van 100 m². Overschrijding van deze maximale oppervlakte is slechts toegestaan indien de tijdelijke woonvoorziening in een bestaand gebouw wordt gesitueerd en de noodzaak voor overschrijding van de maximale oppervlakte voortvloeit uit het advies van de onafhankelijke deskundig instantie.

- g. De afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bestaand bijgebouw dat op maximaal 20 m afstand is gelegen van de achtergevel van de (bedrijfs-)woning.
- h. Afwijking van het bepaalde onder sub g is slechts mogelijk indien er op het erf en achter de voorgevel van het hoofdgebouw sprake is van reeds aanwezige bijgebouwen die zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw mag de afstand tot de achtergevel van de (bedrijfs-)woning niet meer bedragen dan 10 m.
- i. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

10.4 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.1 en toestaan dat een publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het vloeroppervlak aan bebouwing per bouwperceel ten behoeve van de (bedrijfs-) woning dat hiervoor gebruikt wordt mag niet meer bedragen dan 1/3 deel van dat vloeroppervlak met een maximum van 60 m²;
- b. Het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. De activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn.
- d. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer.
- e. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, conform de vigerende nota parkeernormen.
- f. De activiteiten mogen niet omgevingsvergunningplichtig zijn ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- g. Er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden anders dan ondergeschikt en ten dienste van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- h. Er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht.
- i. Degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

11.2 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden.
- b. De onder sub a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

11.3 Parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- b. In het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- c. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen.
- d. Voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen dient te worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Grave, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- e. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder c dienen in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 12.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 12.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid onder artikel 12.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

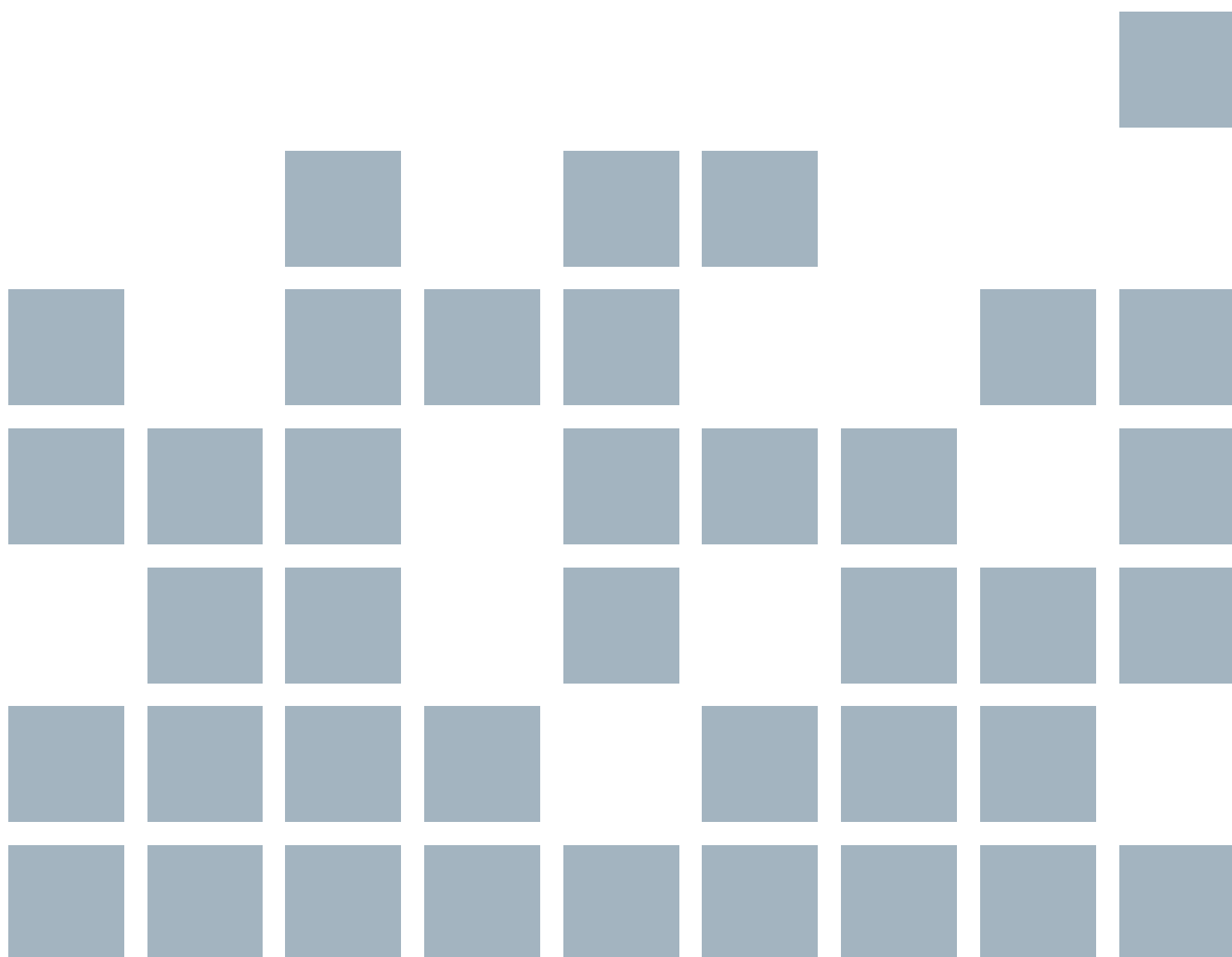
Regels van het bestemmingsplan 'Meisevoort - Krekelberg, Gassel'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beplantingsplan

Bijlage 2 Detailkaart cultuurhistorisch waardevol gebied

Verbeelding





buro-sro.nl