

EERSTE ONTWIKKELKADER LOCATIE STOOFWEG GRAVE

Stedenbouw:

Het plangebied ligt in een soort overgangsgebied richting de woonwijk die gelegen is aan de andere zijde van de Muntweg. Met overgangsgebieden worden de zones bedoeld waar de gebieden (woon- en winkelgebieden, beschermde gezichten, bedrijventerreinen, sportterreinen en buitengebied) aan elkaar grenzen. Deze gebieden vallen vaak samen met verbindingssassen, waar het verkeer de enige duidelijk aanwijsbare functie is.

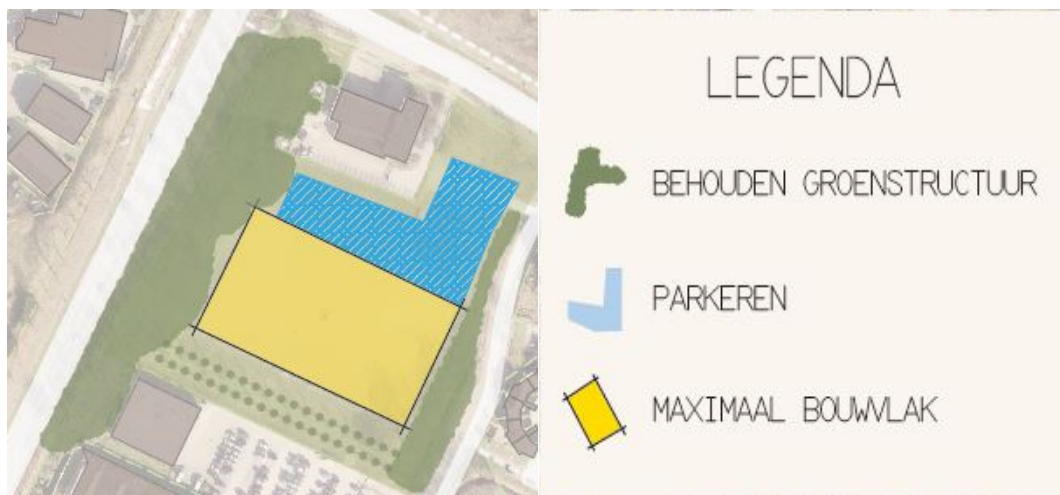
Ruimtelijk stedenbouwkundig is de locatie van de Hockeyclub geen geschikte plek voor wonen vanwege de omliggende functies en de daarbij behorende hindercontouren:

- Brandweerkazerne: Met name geluid speelt hier een rol, de kazerne valt binnen milieucategorie 3.1. daarbij geldt dat er een afstand van minstens 50m moet worden aanhouden.
- Antennemast: Naast de brandweerkazerne is een antennemast gesitueerd. Voor deze mast hoeft geen specifieke afstand tot bebouwing gehouden te worden. Wetenschappers zijn tot de conclusie gekomen dat elektromagnetische straling die vrijkomt nabij antenne-installaties onschadelijk is voor de gezondheid van de mens. Echter blijft er enige onzekerheid bestaan bij de burger vanwege de onzichtbaarheid van de straling.
- Penitentiare Inrichting: De gevangenis valt niet te plaatsen binnen een specifieke milieucategorie, maar op basis van functie en het gebruik wordt de milieucategorie 2 aangehouden, hierbij geldt een afstand van 30m.
- Provinciale weg: Vanwege het doorgaande verkeer op de provinciale weg moet er rekening worden gehouden met het geluid van de weg. Vanwege geluidshinder dienen maatregelen te worden genomen, hiervoor zijn diverse mogelijkheden.

De locatie is ruimtelijk stedenbouwkundig niet geschikt voor wonen, maar biedt opties voor maatschappelijke functies; niet 24 uur aanwezig of gemengde functies; niet wonen zijnde.

Stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Bouwvlak: Vanwege de afstanden tot de brandweerkazerne, de provinciale weg en de gevangenis ligt het bouwvlak ongeveer ter plaatse van het huidige hockeyveld.
- Bouwhoogte: Afgestemd op de hoogte van de brandweerkazerne en gevangenis zijn er maximaal 2 bouwlagen toegestaan.
- Het kleur- en materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op de bestaande bebouwing, het beeldkwaliteitsplan, het geldende welstandsniveau is 2.
- De aanwezige groene inpassing moet behouden blijven, een kwaliteitsverbetering zou zijn als deze kan worden aangevuld (aan de zijde van de brandweerkazerne).
- Geluidswerende voorziening: Afhankelijk van de hoogte van het gebouw en de functie die hierin komt moet een geluidsmaatregel genomen worden. Er moet worden gekeken welke mogelijkheden er zijn en passend zijn op deze plek. De voorkeur gaat niet uit naar een traditionele geluidswal.
- Parkeren: Voor parkeren geldt dat er een norm is vastgesteld. Afhankelijk van de functie en grootte moet deze norm in een latere fase worden bepaald. Parkeren zou mogelijk kunnen zijn binnen de hindercontouren.



Duurzaamheid:

In de energieverkenning Grave staat het doel dat Grave heeft om in 2040 energieneutraal te zijn. Het is daarom belangrijk hier rekening mee te houden met het realiseren van nieuwe gebouwen. Het gebruik van bijvoorbeeld zonnepanelen, energieneutraal bouwen, circulair bouwen en cradle 2 cradle materialen zijn daarbij wenselijk.

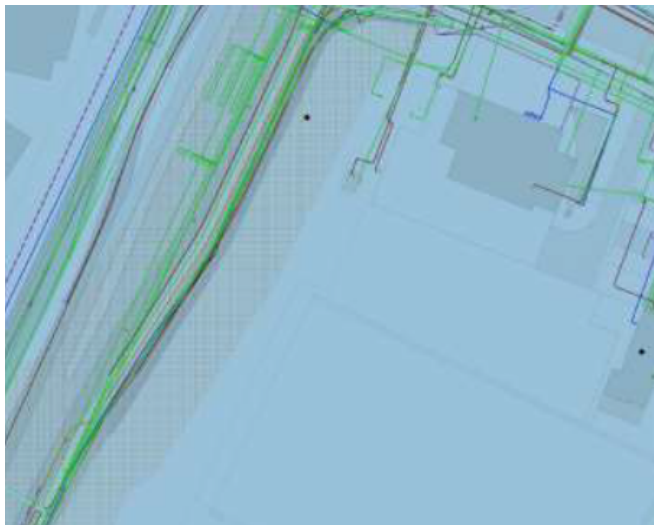
Civiele techniek:

Water:

- Waterberging: is op dit perceel voldoende ruimte voor (opvangen op eigen terrein conform gemeentelijk norm > 60 mm berging per m2 verhard en bebouwd oppervlakte).
- Bij flinke regenbuien staat er op de Muntlaan en op de parkeerplaats bij de brandweer wel flink wat water op straat. Mogelijk dat we met deze ontwikkeling hier ook een oplossing voor kunnen creëren door de sloot aan de zijde van de muntlaan te vergroten. Deze kan dan gelijk ook dienen als waterberging voor de nieuwbouw (verwachte kosten hiervoor worden ingeschat op € 5.000,--).

Kabels en leidingen:

- Aan de N324 zijde ligt een hoge druk gasleiding, mogelijk dat deze ook invloed heeft op deze locatie (bijvoorbeeld voor de geluidswerende voorziening).
- Uitkomst klic-melding:
 - o De Gasunie heeft laten weten dat zij in verband met de maatschappelijke importantie van de netten als belanghebbende netbeheerder graag in vroegtijdig stadium betrokken bij vooroverleg en/of planvorming die van invloed is (of kan zijn) op de veilige, ongestoorde en duurzame ligging van de door Gasunie beheerde buisleiding(en) en/of kabel(s).



Parkeren:

Maatschappelijke functie:

- De parkeernorm voor gezondheidscentrum is op basis van de Nota Parkeernormen 2018 'overige bebouwde kom' 2,45 parkeerplaatsen per behandelkamer.
- Er dienen echt voldoende parkeerplaatsen te worden ingepland (bij het bestaande zorgcentrum zijn hier nu 'klachten' over).

BIJLAGE: INFORMATIE VANUIT GIS

Locatie zelf:



- Kadastraal bekend: gemeente Grave, sectie A, nr. 2738
- Oppervlak: 10.860 m2
- Eigenaar: gemeente Grave
- Recht van opstal: hockeyclub Grave
- Zakelijk recht:
 - o Enexis Netbeheer B.V.
 - o Brabant Water N.V.

Omliggende grond:



- Kadastraal bekend: gemeente Grave, sectie A, nr. 2950
- Eigenaar: gemeente Grave
- Zakelijk recht:
 - o Enexis Netbeheer B.V.
 - o Brabant Water N.V.