

Bestemmingsplan

Woonlocaties Gassel

Gemeente Grave



Colofon:

Gegevens over het plan:

Plannaam: Woonlocaties Gassel
Identificatienummer: NL.IMRO.0786.BPWoonlocGassel-ON01
Status: Ontwerp
Datum: 24 mei 2017
Projectnummer Buro SRO: 14.40.09

Opdrachtgever: Build by Brekel (Sint Jansvoort), Maasveld BV (Schuttersweg), VSP
Beheer BV (Molenakker), dhr. G. Ariens (Torenstraat)

Gegevens Buro SRO:
Projectleider Buro SRO: Dhr. P. Abels
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		7
Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	9
1.2	Ligging plangebied	9
1.3	Geldend bestemmingsplan	10
1.4	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	12
2.1	Landschap rond Gassel	12
2.2	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	12
2.3	Potentiële woningbouwlocaties Gassel	14
2.4	Beschrijving huidige situatie deellocaties	15
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	22
3.1	Beoogde opzet plan Woonlocaties Gassel	22
3.2	Planbeschrijving deellocaties	23
Hoofdstuk 4	Beleidskader	33
4.1	Rijksbeleid	33
4.2	Provinciaal beleid	34
4.3	Gemeentelijk beleid	40
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	44
5.1	Milieu	44
5.2	Kabels en leidingen	54
5.3	Water	55
5.4	Verkeer	56
5.5	Ecologie	57
5.6	Cultuurhistorie en archeologie	58
5.7	Economische uitvoerbaarheid	60
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	61
6.1	Algemeen	61
6.2	Wijze van bestemmen	61
Hoofdstuk 7	Procedure	63
7.1	Algemeen	63
7.2	Verslag vooroverleg	63
7.3	Verslag inspraak	63
7.4	Verslag zienswijzen	63

Bijlagen bij de toelichting		65
Bijlage 1	Torenstraat - Memo water	67
Bijlage 2	Torenstraat - Archeologisch onderzoek	69
Bijlage 3	Torenstraat - Ecologisch onderzoek	71
Bijlage 4	Torenstraat - Bodemonderzoek	73
Bijlage 5	Torenstraat - Beeldkwaliteitsplan	75
Bijlage 6	Torenstraat - Spuitzone onderzoek	77
Bijlage 7	Schuttersweg - Memo water	79
Bijlage 8	Schuttersweg - Ecologisch onderzoek	81
Bijlage 9	Schuttersweg - Bodemonderzoek	83
Bijlage 10	Schuttersweg - Archeologisch onderzoek	85
Bijlage 11	Schuttersweg - Akoestisch onderzoek	87
Bijlage 12	Schuttersweg - Geuronderzoek	89
Bijlage 13	Molenakker - Memo water	91
Bijlage 14	Molenakker - Bodemonderzoek	93
Bijlage 15	Molenakker - Archeologisch onderzoek	95
Bijlage 16	Molenakker - Nadere onderbouwing Geur	97
Bijlage 17	Molenakker - Kwaliteitsinvestering	99
Bijlage 18	Molenakker - Beeldkwaliteitsplan	101
Bijlage 19	Sint Jansvoort - Memo water	103
Bijlage 20	Sint Jansvoort - Ecologisch onderzoek	105
Bijlage 21	Sint Jansvoort - Bodemonderzoek	107
Bijlage 22	Sint Jansvoort - Archeologisch onderzoek	109
Bijlage 23	Selectiebesluiten	111
Bijlage 24	Adviezen CRK 11 januari, 21 maart 2016, 15 mei 2017	113
Bijlage 25	Advies Veiligheidsregio, d.d. 28 december 2016	115
Bijlage 26	Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant 12 jan. 2017	117
Bijlage 27	Verslag informatieavond 7 maart 2016	119

Regels		121
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	123
Artikel 1	Begrippen	123
Artikel 2	Wijze van meten	129
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	131
Artikel 3	Groen	131
Artikel 4	Verkeer	132
Artikel 5	Wonen	133
Artikel 6	Waarde - Archeologie	139
Hoofdstuk 3	Algemene regels	143
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	143
Artikel 8	Algemene bouwregels	143
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	144
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	144
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	145
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	147
Artikel 12	Overgangsrecht	147
Artikel 13	Slotregel	147
Bijlagen bij de regels		149
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	151
Bijlage 2	Inrichtingsplan Molenakker	153
Bijlage 3	Inrichtingsplan Schuttersweg	155

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Samen met de bewoners van Gassel is in 2012 een iDop (integraal dorpsontwikkelingsplan) opgesteld. Een van de actiepunten uit het iDop is het ontwikkelen van woningbouw en het zorgen voor een gevarieerd woningaanbod. Daarbij is aandacht nodig voor betaalbare huur- en koopwoningen, die zowel geschikt zijn voor starters als voor senioren en voor alleenstaanden en eenoudergezinnen. Daarnaast is er behoefte aan de mogelijkheid voor zelfbouw (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, CPO). In het iDop is aangegeven dat eerst de inbreidingsmogelijkheden benut moeten worden voordat gebouwd wordt in het buitengebied. Dit streven is ook opgenomen in de Structuurvisie Grave 2025.

In het dorp Gassel is inbreiding met een substantieel aantal woningen maar beperkt mogelijk. Op basis van de ruimtelijke analyse is in de structuurvisie een tweetal concrete locaties voor woningbouw benoemd: De locatie Sint Jansvoort-Julianaplein en de locatie Torenstraat. De locatie Schuttersweg is gezien de ligging meer geschikt voor woon-werkkavels. Omdat na bebouwing van de locaties Torenstraat en Sint Jansvoort-Julianaplein alle inbreidingslocaties voor woningbouw zijn benut, is enige uitbreiding aan de dorpsrand noodzakelijk om in de woningbehoefte van Gassel te kunnen voorzien. In de structuurvisie is aangegeven dat beperkte uitbreiding mogelijk is op de locatie Molenakker. Als onderdeel van de dorpsrandzone is hier een dorpsafronding mogelijk. De ontwikkeling van woningbouw op de voornoemde locaties zijn juridisch vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

Omdat het realiseren van voorgenomen woningbouwplannen strijdig is met de geldende bestemmingsplannen, maar wel passen op de locaties en gewenst zijn, wordt medewerking verleend. Via voorliggend bestemmingsplan wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

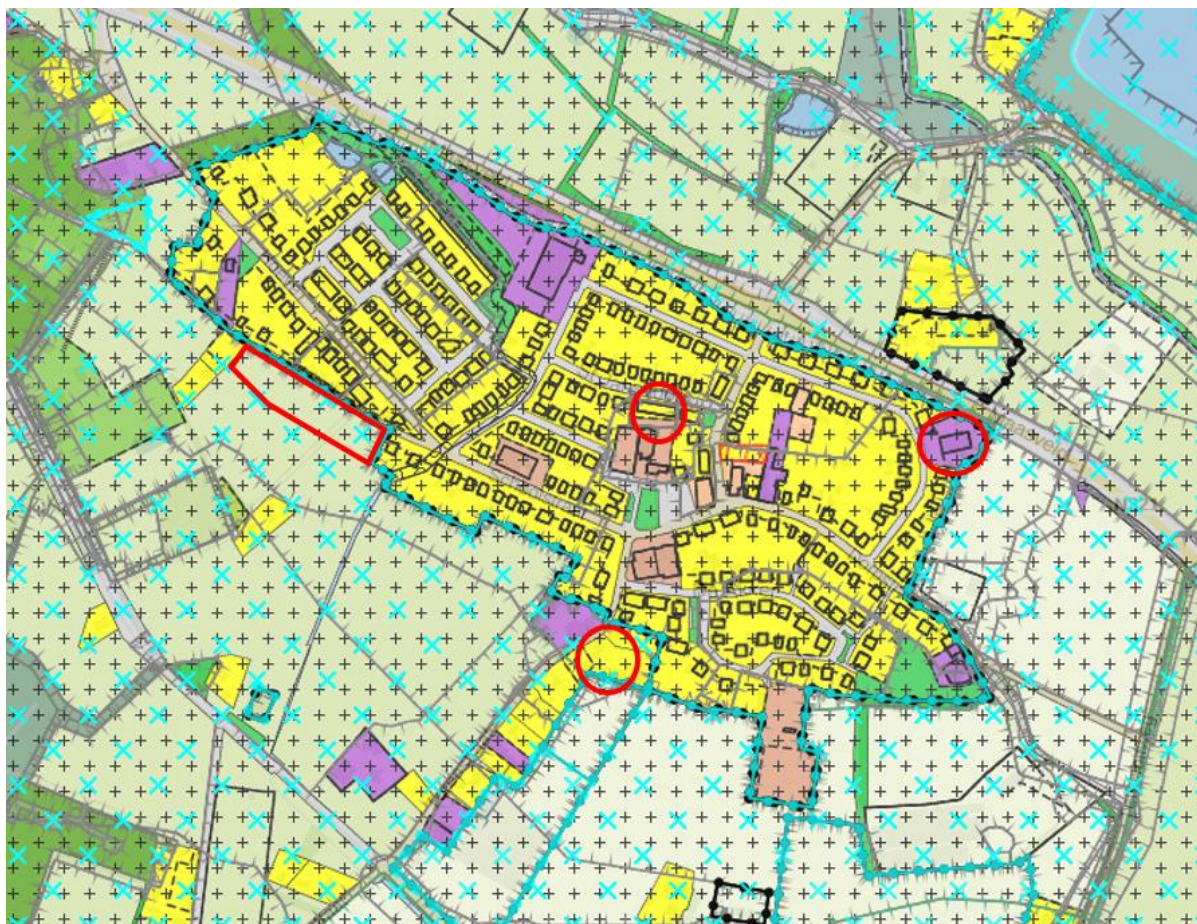
Het plangebied omvat een aantal ontwikkelingslocaties in en om het dorp Gassel. Op bijgaande luchtfoto zijn deze locaties aangegeven.



Luchtfoto plangebieden in Gassel (ruimtelijke plannen, 2016)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locaties Julianaplein - Sint Jansvoort en Schuttersweg maken onderdeel uit van het bestemmingsplan Kerkdorpen (vastgesteld op 28 juni 2011). De locaties Torenstraat en Molenakker vallen in het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 23 april 2013).



Uitsnede vigerend bestemmingsregime met plangebieden (ruimtelijke plannen, 2016)

Voor wat betreft de locaties gelden de volgende bestemmingen:

- Torenstraat: bestemming 'Wonen', hier is maximaal één woning mogelijk; het nu beoogde plan omvat maximaal 8 woningen. Daarnaast gelden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'archeologie categorie 3', 'bebouwingsconcentratie', 'kernrandzone' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.
- Schuttersweg: bestemming 'Bedrijf' met voor de bedrijfswoning in het noorden een bouwvlak en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Binnen dit bouwvlak is een maximale goot- en bouwhoogte van 5, respectievelijk 10 meter opgenomen. Voor het bedrijf is een bouwvlak opgenomen waarbinnen een maximale goot- en bouwhoogte van 5 meter toegestaan. Aan de achterzijde van de bouwvlakken is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Het beoogde plan voor twee woningen met woon-werklocaties is niet toegestaan binnen de huidige bestemming; tevens hoort de bestaande bedrijfswoning niet meer bij het bedrijfspand en moet een (burger)woonbestemming krijgen. Op basis van het bestemmingsplan 'Archeologie' geldt hier de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met aanduiding 'archeologie categorie 3'.
- Julianaplein - Sint Jansvoort: deels de bestemming 'Wonen', deels de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming 'Wonen' gelden ter plaatse van het bouwvlak de aanduidingen 'twee-aaneen', 'vrijstaand' en 'maximaal aantal wooneenheden (2)'. De maximale goothoogte is 6 meter. Er mogen hier

dus maximaal 2 woningen gerealiseerd worden; het nu beoogde plan omvat 8 woningen. Het achterste deel van het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk', met binnen het bouwvlak de aanduidingen 'bedrijfswoning' en de 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'. Hier is een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Op basis van het bestemmingsplan 'Archeologie' geldt voor deze locatie deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met aanduiding 'archeologie categorie 2'. Daarnaast is voor dit deelgebied in het ontwerp bestemmingsplan 'Waardevolle Bomen en Bebouwing' de aanduiding 'overige zone - waardevolle bebouwing' opgenomen. De bestemming 'Maatschappelijk' binnen dit deelgebied, waarop zich de pastoriewoning (bedrijfswoning) bevindt, wordt in het nieuwe plan gewijzigd in 'Wonen'.

- Voor wat betreft de locatie Molenakker geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Daarnaast gelden de aanduidingen 'archeologie categorie 4', 'kernrandzone', 'cultuurhistorisch waardevol gebied', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'groenblauwe mantel'. Het realiseren van maximaal 9 woningen is in strijd met de agrarische bestemming.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven. Het initiatief wordt vervolgens in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

In overleg met de provincie Noord-Brabant is in 2009 een onderzoek gedaan naar potentiële woningbouwlocaties in Gassel: "Onderzoek Bouwlocaties Gassel, bureau Kragten, december 2009". Onderstaand is – mede op basis van het eerder uitgevoerde onderzoek van bureau Kragten - een korte ruimtelijke analyse van Gassel weergegeven.

2.1 Landschap rond Gassel

Kenmerkend voor dorpen als Gassel is dat deze zijn ontstaan op de hogere gronden die als akker in gebruik werden genomen. Deze zijn direct rond het dorp aanwezig.

Aan de west-zuidwestkant van het dorp ligt de Gasselse heide, een oud stuifduinencomplex. Hierop was aanvankelijk ook heide aanwezig. De schrale gronden zijn later ontgonnen en deels beplant met bos.

Direct grenzend aan het dorp, ten zuiden van de Schoolstraat, ligt een laagte die ingeklemd ligt tussen de hogere akkercomplexen en het stuifduinengebied van de Gasselse heide. Dit drassige gebied was in de vorige eeuw nog beplant en in gebruik als rabattenbos.

Ten noorden en oosten van de hoge akkers ligt, richting Maas en overlaat, het oorspronkelijke open weidegebied. De oude akkers aan de zuidwestzijde zijn door de ontwikkeling van het dorp in de negentiende eeuw aangetast, waardoor de waarde nu beperkt is.

De dorpsranden direct grenzend aan de kern aan oost- en westzijde zijn landschappelijk zwak. Het oostelijk dorpsrandgebied grenst wel aan het historisch waardevolle gebied van de Beersche overlaat (twee natuurlijke lage oeverdelen van de Maas tussen Gassel en Linden, die bij de dijk aanleg in de 16e eeuw ingericht zijn als lage dijkvakken).

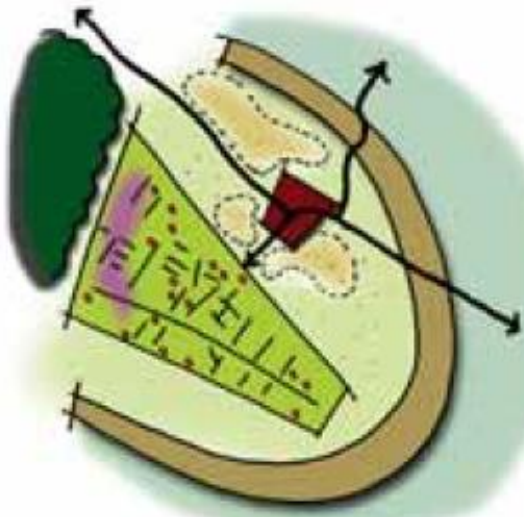
Westelijk van de locatie Molenakker is sprake van landschap met deels uitheemse beplanting, schuttingen rond woonbebouwing, een manege met paardenbakken en maisland.

2.2 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

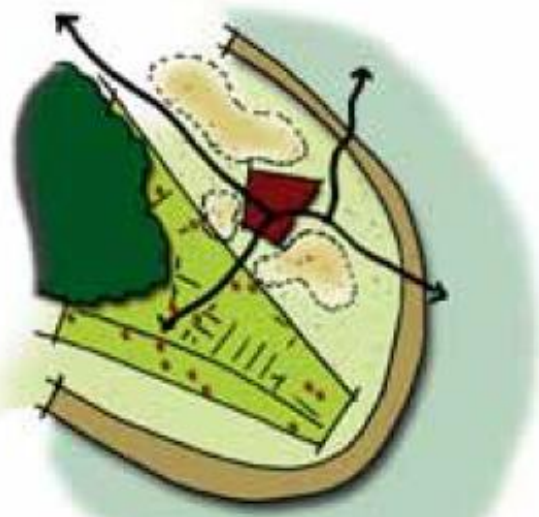
Gassel ligt op een donk, die zich ongeveer 1 km ten zuiden van de huidige bedding van de Maas bevindt. Op deze hoogte vond men bescherming tegen de toen nog ongetemde rivier. Ten zuiden van het huidige dorp stroomde de Beerse Maas. De oudste vermelding van Gassel dateert van 1337.

Het dorp is ontstaan uit een groepje boerderijen aan de rand van de donk, waarvan de bewoners landbouw bedreven op kleine akkers en weilanden in de omgeving. Bestuurlijk behoort Gassel sinds de Middeleeuwen tot het Land van Cuijk.

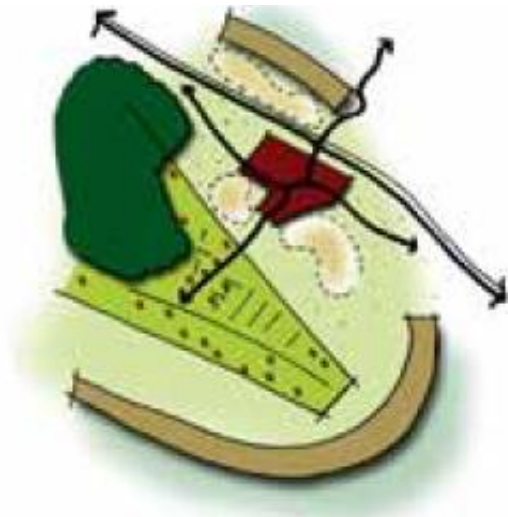
De topografische structuur van de huidige kern Gassel komt grotendeels overeen met de wegen- en padenstructuur uit de 19e eeuw. De structuur van het dorp is, afgezien van de aanleg van de provinciale weg (N321), nauwelijks veranderd. Navolgende afbeelding geeft de ruimtelijke structuur van Gassel weer door de jaren heen.



Structuur Gassel 1900



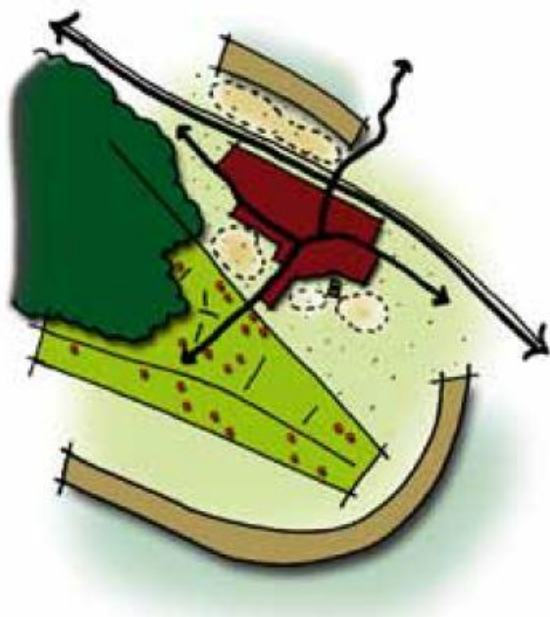
Structuur Gassel 1938



Structuur Gassel 1967



Structuur Gassel 1987



Structuur Gassel heden

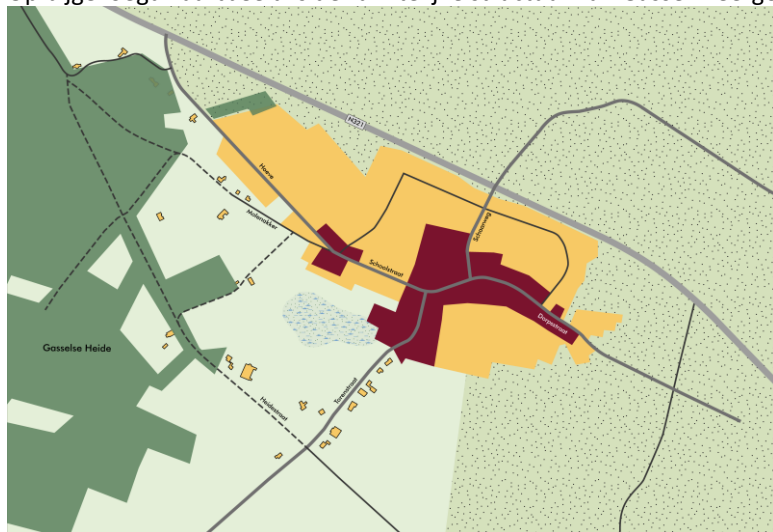
Bron: Provincie Noord Brabant, Onderzoek Bouwlocaties Gassel, Kragten dec 2009

De Dorpstraat vormt de ruggengraat van het dorp. Deze straat loopt over in de Schoolstraat. Ter hoogte van de kerk ligt het Julianaplein. Samen met de kerk vormt dit plein het centrum van het dorp. De oude linten van Gassel bestaan uit de hoofdwas Dorpsstraat-Schoolstraat-Hoeve met ondergeschikt daarop het lint Torenstraat-Schaarweg. Binnen de kern zijn de oude dorps-assen met het oude verkavelingspatroon waardevol.

Vanaf de jaren 70 van de vorige eeuw is het dorp sterk uitgebreid tot de huidige omvang. De kern is vrij gesloten en in zichzelf gekeerd. De latere uitbreidingen zijn qua beeld monotoon en sluiten niet aan op de historische lintbebouwing. De zuidzijde van de Schoolstraat is qua architectuur en verkaveling niet bijzonder. Door de groensingel is deze bebouwing landschappelijk ingepast.

Het gebied zuidelijk van de straat "Hoeve" (tot aan de Molenakker) is een rafelige dorpsrand. Het beeld wordt bepaald door afwisselend voor- en achterkanten, groene restruimtes en verspreid liggende schuren.

Op bijgevoegd kaartbeeld is de ruimtelijke structuur van Gassel weergegeven.



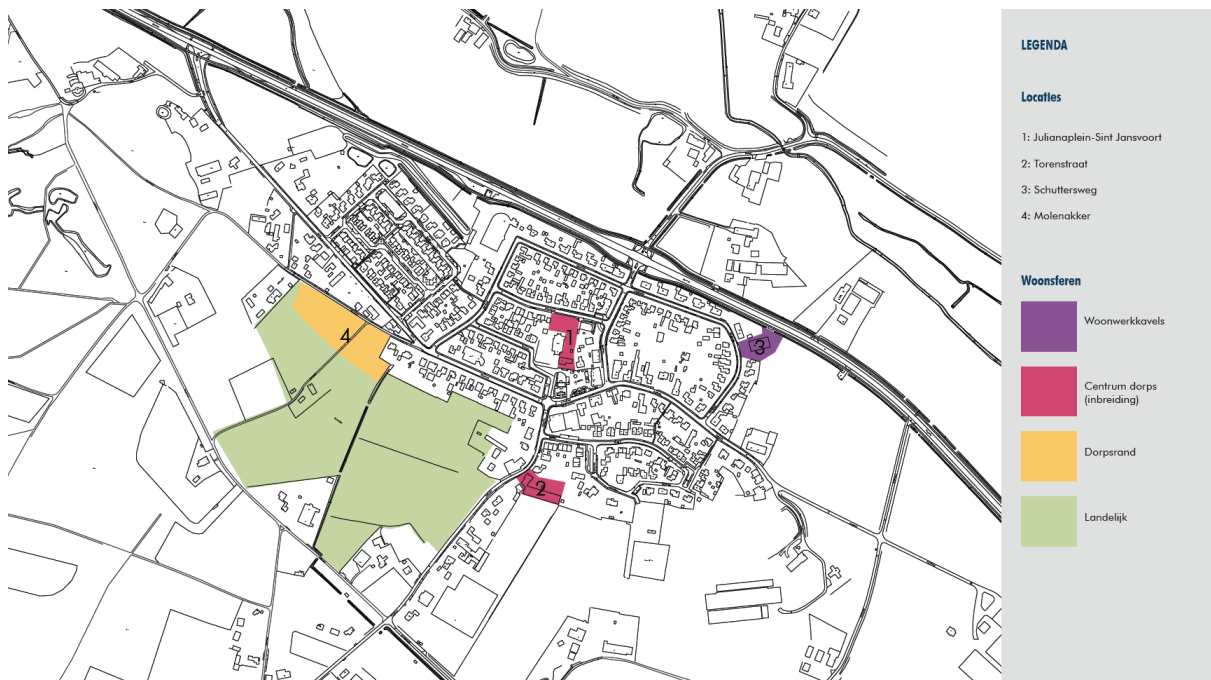
Ruimtelijke structuur Gassel met in donkerrood de oude linten en in oranje de latere uitbreidingen

2.3 Potentiële woningbouwlocaties Gassel

In het dorp Gassel is inbreiding met een substantieel aantal woningen maar beperkt mogelijk. Op basis van de ruimtelijke analyse is in de structuurvisie Grave een tweetal concrete locaties voor woningbouw benoemd: De locatie Sint Jansvoort-Julianaplein en de locatie Torenstraat. De locatie Schuttersweg is gezien de ligging meer geschikt voor woon-werkkavels.

Omdat - na bebouwing van de locaties Torenstraat en Sint Jansvoort-Julianaplein - alle inbreidingslocaties voor woningbouw zijn benut, is enige uitbreiding aan de dorpsrand noodzakelijk om in de woningbehoefte van Gassel te kunnen voorzien.

Aan de noordelijke dorpsrand is geen uitbreidingsruimte aanwezig door de strenge begrenzing van de N321. Aan de noordoostzijde is uitbreiding niet mogelijk door milieuhinder en niet gewenst vanwege de nog aanwezige openheid en de relatie met het overlaatsgebied. Aan de zuidzijde van het dorp, ter plekke van de straat Molenakker is sprake van een rafelige dorpsrand. Dit biedt kansen voor afronding van de kern in samenhang met versterking van de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. Het betreft een kleinschalige dorpsafronding. Een grootschalige uitbreiding is niet gewenst en ook niet mogelijk vanwege de lage ligging. Het gebied op een wat grotere afstand van de Molenakker is te drassig. Dit biedt wel kansen voor opvang van stedelijk water in combinatie met landschappelijke versterking. Meer richting buitengebied zijn rond de Heidestraat goede kansen voor een ontwikkeling in de landgoedsfeer. Hiermee kan het landschap worden versterkt en ontstaat een mooie overgang tussen het landschap en de kern door toevoeging van een bijzonder en fraai ingericht gebied met enkele verspreide woningen. Het zuidelijk deel van de Torenstraat is in de "Gebiedsvisie bebouwingsconcentratie" van de gemeente geschikt bevonden voor toevoeging van enige lintbebouwing.



Kaartbeeld met de verschillende woonlocaties in Gassel

2.4 Beschrijving huidige situatie deellocaties

2.4.1 Sint Jansvoort- Julianaplein

De locatie Julianaplein - Sint Jansvoort is een locatie die midden in de kern van Gassel ligt. De locatie bestaat uit twee delen, een perceel langs de Sint Jansvoort (gedeelte van kadastraal perceel: gemeente Grave, sectie L, nummer 1859) en de voormalige pastorie met achtertuin aan het Julianaplein (gehele kadastraal perceel: gemeente Grave, sectie L, nummer 1860).



Luchtfoto (bron: ruimtelijkeplannen) met globale grens plangebied Sint Jansvoort en Julianaplein (pastorie)

De locatie Sint Jansvoort is een perceel gelegen aan een rustige woonstraat. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.000 m². De achterzijde van het perceel grenst aan de kerk. Het koor van de kerk is dan ook duidelijk aanwezig in het plangebied (zie foto). De locatie Julianaplein bestaat uit de voormalige pastorie van de kerk (die nu functioneert als woonhuis) en de bijbehorende achtertuin. De achtertuin grenst weer aan de locatie Sint Jansvoort.



Locatie Sint Jansvoort met links het koor van de kerk



Beeld van achterzijde pastorie met achtertuin

Voor beide locaties zijn al eerder plannen ontwikkeld. Deze plannen zijn in de afgelopen jaren niet haalbaar gebleken, waardoor de locatie nog steeds onbebouwd is.

2.4.2 Torenstraat

De Torenstraat vormt de zuidelijke invalsweg van Gassel. Het plangebied ligt net na de overgang naar de bebouwde kom van het dorp, op de plek waar de lintbebouwing aan de Torenstraat overgaat in de bebouwing van het dorp. Net ten zuiden van de locatie is een glastuinbouwbedrijf met bijbehorend containerveld gevestigd. Op de luchtfoto is het plangebied weergegeven.



Luchtfoto (bron: ruimtelijkeplannen) met globale grens plangebied

De locatie Torenstraat bestaat uit een woning met een voormalige stal. De agrarische functie is echter al geruime tijd niet meer aanwezig en het perceel heeft reeds een woonbestemming. De stal, die geruime tijd in gebruik was als opslagruimte, is inmiddels gesloopt. De woning stamt uit de jaren '60 en verkeert in goede staat. Aan de woning is een garage gebouwd (zie foto).



Grens bebouwde kom net voor de planlocatie



Bestaande woning Torenstraat 7 met garage



De Torenstraat gezien naar het zuiden



Zicht op de kerk van Gassel in noordelijke richting

2.4.3 Schuttersweg

De locatie Schuttersweg bestaat uit een bedrijfsgebouw, gelegen aan de noordoostzijde van de kern van Gassel. Achter het perceel loopt de provinciale weg N321. Het bedrijfsgebouw heeft een directe uitrit op deze N321, maar is ook aan de voorzijde op de Schuttersweg ontsloten.

Oorspronkelijk maakte de woning Schuttersweg 12 (ten noorden van de loods) deel uit van het bedrijf dat oorspronkelijk hier gevestigd was. Bij het beëindigen van het bedrijf is de woning losgekoppeld van het bedrijf. De woning (die buiten de ontwikkeling valt) heeft nog wel de bedrijfsbestemming. Dit zal worden aangepast bij dit bestemmingsplan.



Luchtfoto (ruimtelijkeplannen) met globale begrenzing plangebied

Op het perceel is een bedrijfsloods van damwandprofielen aanwezig. De foto's geven een impressie van het plangebied. Het omliggende terrein is grotendeels onverhard.



Beeld bedrijfsloods vanaf Schuttersweg



Beeld achterzijde vanaf Provinciale weg N321



Beeld agrarische gronden aan achterzijde (Google Streetview)

2.4.4 Molenakker

De locatie Molenakker ligt aan de zuidzijde van de kern Gassel. De locatie maakt onderdeel uit van de zuidelijke dorpsrandzone tussen de straten Heidestraat, Torenstraat, Schoolstraat en Molenakker. Op de luchtfoto is de locatie Molenakker Gassel als onderdeel van deze dorpsrandzone weergegeven.

Dorpsrandzone

De ruimtelijke structuur van de dorpsrandzone rond de Molenakker komt grotendeels overeen met de wegen- en padenstructuur uit de 19e eeuw. Dit is te zien na bestudering van topografische kaarten uit verschillende perioden. Er zijn in de nabijheid enkele fraaie historische boerderijen van het hallehuistype aanwezig. Vanaf zowel de Torenstraat als de Heidestraat is de zuidrand van het dorp, met als opvallend element de kerktoren, zichtbaar. Vanaf de andere zijde zijn de imposante omringende bosranden opvallend. Deze combinatie van open en gesloten zorgt voor een zeer aantrekkelijk landschap met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

In het gebied, gelegen tussen de dorpskern en de Heidestraat waren in het verleden enkele landwegen en paden aanwezig. Deze oude, deels verloren gegane topografie van wegen en paden is een interessant aspect van het plangebied en kan als structurerend element bij de mogelijke herinrichting van dit gebied gebruikt worden. In het hart van het gebied bevindt zich een woning, Heidestraat 5, op een donk in het vanouds laag gelegen terrein. Duidelijk is ook op de kaarten zichtbaar dat het meest laaggelegen en natte gedeelte als laatste is ontgonnen. Dit hoogteverschil is tot op de dag van vandaag goed zichtbaar.

Locatie Molenakker

De Molenakker is een landelijke weg die vanaf de Schoolstraat in westelijke richting naar het buitengebied loopt. Aan de Molenakker grenzen voornamelijk achterpercelen met bijgebouwen van de woningen die aan de straat Hoeve liggen. Ten westen van het plangebied liggen een paar woningen die wel gericht zijn op de Molenakker. De Heidestraat is een half verhard zandpad dat enkel gebruikt wordt door de omwonenden. Het karakter van dit half verharde pad past goed bij het landschappelijke karakter van het gebied.

Via de Torenstraat en de Molenakker (die direct op de Schoolstraat aantakt) is het plangebied goed ontsloten. Het plangebied zelf is momenteel grasland dat op hetzelfde niveau ligt als de Molenakker. Het hierboven genoemde lagere natte deel ligt een stuk ten zuidoosten van het plangebied.



Luchtfoto (PDOK viewer) met globale begrenzing plangebied



Plangebied (rechts) en Molenakker



Plangebied gezien vanaf de Molenakker



Splitsing ter hoogte van de Schoolstraat met links de straat Molenakker en rechts de straat Hoeve



Woning aan de Molenakker aan de westzijde van het plangebied



Onverharde weg die vanaf de Molenakker de Heidestraat 5 ontsluit

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Beoogde opzet plan Woonlocaties Gassel

Het integraal plan Woonlocaties Gassel omvat zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve opgave per locatie:
Kwalitatief:

a. Julianaplein / Sint Jansvoort

Met de realisering van de locatie Julianaplein-Sint Jansvoort kan eindelijk een braakliggend terrein in het dorp ingevuld worden met woningbouw en kan de vrijkomende pastorie een passende woonbestemming krijgen.

b. Torenstraat

Op de locatie Torenstraat wordt leegstaande voormalige agrarische bebouwing gesloopt en vervangen door woningbouw. Daarnaast kan de bestaande woning Torenstraat 7 worden gesplitst of worden gesloopt en vervangen door maximaal 2 woningen.

c. Schuttersweg

Voor de locatie Schuttersweg geldt dat de in het iDop gesignaleerde wens om tot verbetering van het dorpsaanzicht te komen bewerkstelligd kan worden. Door sloop van een oude schuur en groene inpassing van de nieuwe ontwikkeling verbetert het zicht op het dorp vanaf de provinciale weg.

d. Molenakker

Met de ontwikkeling van de locatie Molenakker vindt een beperkte afronding van de kern plaats die landschappelijk goed is ingepast.

Kwantitatief:

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de aantallen woningen en de woonkwaliteiten per locatie.

Locatie	Woonmilieu	Typologie					Aantal woningen	
		Rij	2^1	Levensloopbestendig	Vrijstaand	Woon-werk	minimaal	maximaal
Sint Jansvoort	Centrum dorps	x					6	8
Julianaplein	Centrum dorps	herontwikkeling					1	1
Torenstraat	Centrum dorps			x			6	8
Schuttersweg	Dorps					x	1	2
Molenakker	Dorpsrandzone		x		x		6	9
<i>Totaal</i>							20	28

Woonprogramma woonlocaties Gassel (Buro SRO)

In de woningbouwprogrammering Grave is voor Gassel voor de periode 2012-2022 een behoefte voorzien van circa 47 woningen. Sinds 2012 is er in Gassel geen nieuwbouw gerealiseerd. Vooral omdat de grondvererving van de inbreidingslocaties moeizaam verliep. De gehele opgave om 47 woningen te realiseren moet dus nog uitgevoerd worden. Het totaalplan voorziet in de bouw van 19-28 woningen. Gezien de bandbreedte is de verwachting dat het daadwerkelijk aantal gebouwde woningen rond de 25 zal liggen. Dat betekent dat voor incidentele inbreidingen nog steeds een aantal van circa 22 woningen beschikbaar is.

Ruimtelijke kwaliteit

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is betrokken bij de planvorming. Op 11 januari 2016 is een concept van het plan voor de Sint Jansvoort besproken. Op 21 maart 2016 zijn de stedenbouwkundige schetsplannen besproken van de locaties Molenakker en Torenstraat. Vervolgens zijn de (aangepaste) plannen van alle

locaties op 15 mei 2017 besproken. De adviezen van de CRK zijn opgenomen in bijlage 24. Voor de locaties Molenakker en Torenstraat zijn beeldkwaliteitsplannen opgesteld, welke zijn opgenomen in de bijlagen 5 en 18. Deze zijn gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan als welstandskader vastgesteld op basis van artikel 12a van de Woningwet voor de beoogde beeldkwaliteit van de bouw- en inrichtingsplannen.

3.2 Planbeschrijving deellocaties

3.2.1 Sint Jansvoort- Julianaplein

Op het perceel aan de Sint Jansvoort, zoals beschreven in paragraaf 2.4.1, zal op het bestaande grasveld woningbouw worden gerealiseerd. In het plangebied bestaat de mogelijkheid om 8 rij- en hoekwoningen te realiseren, verdeeld over twee bouwblokken van 4 aaneengebouwde woningen. De woningen worden georiënteerd op de Sint Jansvoort en worden ingepast in de bestaande voorgevelrooilijn van naastgelegen woningen. Voor de pastorie is reeds een projectbesluit genomen, dat wordt doorvertaald in dit bestemmingsplan. Daartoe wordt de bestemming 'Maatschappelijk' op dit aan het Julianaplein grenzende plandeel gewijzigd in 'Wonen'.

Het plan is in hoofdlijnen goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en de Welstandscommissie. De opmerkingen zijn verwerkt in het plan (zie ook de vorige paragraaf). De percelen grenzen met de achterzijde aan de Sint Janskerk. Rondom de kerk wordt de gevel vrijgehouden van bebouwing (zie bijgevoegde tekening). Naar aanleiding van de opmerkingen worden de schuttingen en poorten aan de achterzijde van de woningen transparant uitgevoerd, zodat er voldoende doorzicht naar de achtergelegen kerk behouden blijven. De transparantie van de schuttingen en poorten is met een voorwaardelijke verplichting in de regels gewaarborgd.

In een deel van de achtertuin van de voormalige pastorie worden parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de woningen. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een in- en uitrit op de Sint Jansvoort. Bijgevoegd beeld geeft een impressie van de beoogde bebouwing van de locatie.





Bouwplan locatie Sint Jansvoort (Deux architecten)

3.2.2 Torenstraat

De locatie Torenstraat 7 zal worden ingericht met woningbouw. Voor het plangebied is een verkavelingsopzet met grondgebonden woningen rond een hofje beoogd. De opzet is kleinschalig en past daarmee in de dorpse verkavelingsstructuur van Gassel.

De doelgroep van de beoogde woningen is senioren. Het bijgevoegde concept-schetsontwerp geeft een impressie van het bouwplan. Voor de nieuwbouw is het volgende programma beoogd:

- 5-6 seniorenwoningen met woonprogramma op begane grond (levensloopbestendig)
- 1-2 woningen ter plekke van de bestaande woning

In totaal worden dus maximaal 7 woningen toegevoegd.



Schetsontwerp locatie Torenstraat variant 1



Schetsontwerp locatie Torenstraat variant 2

De ontsluiting vindt plaats via de bestaande toegang naast de woning Torenstraat 7. Deze is voldoende breed om de toegankelijkheid van het terrein te waarborgen.

Ter hoogte van de ontsluiting naar het hof zal een uitritconstructie worden aangelegd. Dit maakt het voor verkeer op de Torenstraat duidelijk en herkenbaar welke voorrangregeling er geldt én dat het een uitrit betreft van een woonerf en geen (doorgaande) weg. Daarnaast biedt een uitritconstructie de mogelijkheid om over het kruisingsvlak de voetganger hier prioriteit te geven. Tevens kan een dergelijke constructie worden aangelegd met behoud van het huidige verhoogde wegvak van de Torenstraat.

Voor de levensloopbestendige woningen geldt dat er op eigen terrein ruimte is voor het parkeren van 2 auto's. Bij splitsing van de woning aan de Torenstraat 7 is er bij iedere woning ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij de woning in de zuidoostelijke hoek is ruimte voor 1 parkeerplaats op eigen terrein. In het hofje zijn parkeerplaatsen voor bezoekers gesitueerd. Rond de parkeerplaatsen is ruimte voor groen in de vorm van gras, een haag en een solitaire boom. Daarnaast worden de voortuinen groen ingericht zodat het hof een groene en dorpse aanblik heeft.

Op de perceelsgrens richting het glastuinbouwbedrijf met bijbehorend containerveld aan de zuidzijde en op de oostelijke perceelsgrens zal een wintergroene windhaag of (groen beklede) tuinmuur of dichte schutting worden opgericht om overlast i.v.m. de agrarische activiteiten tot een minimum te beperken.

Welstandsniveau

Het gehanteerde welstandsniveau van dit gebied is welstandsniveau 2. In het vervolg van deze paragraaf wordt de beeldkwaliteit beschreven waarbij aangesloten zal worden. Deze beeldkwaliteit is ook beschreven in het 'Beeldkwaliteitsplan Torenstraat 7, Gassel' zoals opgenomen in bijlage 5.

Regels beeldkwaliteit

De volgende uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn geformuleerd:

- architectuur: eigentijds wonen aan een hofje;
- hoogte: 1 laag met de mogelijkheid voor een tweede laag op een deel van de woning;
- kapvorm: plat of deels zadeldak, mansardekap of boogdak;
- materiaalgebruik: baksteen, hout, gebakken pannen.



Referentiebeelden Torenstraat seniorenwoningen

Beeldkwaliteit openbare ruimte:

- Het hof is ingericht als erf (klinkers) met een dorps karakter;
- Ter hoogte van de Torenstraat is sprake van een inritconstructie die verduidelijkt dat het erf ondergeschikt is aan de Torenstraat;
- Aan de noordzijde is ruimte voor een groene inrichting met gras, een haag en een solitaire boom;
- De groene aanblik van de openbare ruimte wordt versterkt door de aanleg van voortuinen met ruimte voor leibomen.

3.2.3 Schuttersweg

Op de locatie Schuttersweg zal de bestaande bedrijfsloods worden gesloopt. De locatie leent zich qua ligging goed voor een invulling met woon-/werkkavels. De woningen worden gesitueerd in de lintbebouwing van de Schuttersweg. Dat betekent dat de voorgevel van de woningen is gesitueerd in de rooilijn die is opgespannen tussen de bestaande woningen nr. 10 en 12.

Achter de woningen worden er kleinschalige bedrijfshallen gesitueerd. Voor de bedrijfshallen geldt dat, indien de beide hallen gekoppeld worden, er sprake is van een flexibele indeling. De tussenwand kan dan verplaatst worden zodat de ene ruimte groter kan zijn dan de andere. De hallen worden aan de achterzijde ontsloten, via de bestaande inrit aan de Provinciale Weg N321. Zo wordt voorkomen dat er bedrijfsverkeer via de Schuttersweg loopt en daar overlast veroorzaakt. De kavels zullen landschappelijk worden ingepast door hagen en bomen waarbij gebiedseigen plantensoorten worden toegepast (beuk, gewone liguster, of veldesdoorn). Deze landschappelijke inrichting is voorwaardelijk verplicht gesteld in dit plan. De bijgevoegde tekening geeft een beeld van de stedenbouwkundige invulling van de locatie.



Invulling met woon-/werkkavels

Het programma voor de locatie Schuttersweg omvat derhalve: invulling met woon-/werkkavels in de vorm van 2 woningen aan de Schuttersweg met daarachter een kleinschalige bedrijfshal voor bedrijven in de categorie 1

of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. De bestemming van de bestaande bedrijfswoning Schuttersweg 12 (die oorspronkelijk bij het complex hoorde) zal worden omgezet naar Wonen. Deze woning functioneert al als zodanig.

3.2.4 Molenakker

Uitgangspunten planopzet

Voor de inrichting van het plangebied als onderdeel van de gebiedsvisie voor de zuidelijke dorpsrandzone van Gassel zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Inpassen in het landschap: wisselwerking open/gesloten vormgeven;
- Zichtlijnen behouden;
- Overgang dorpsrand zorgvuldig vormgeven;
- Recht doen aan cultuurhistorie: behoud onverharde weg, aansluiten op bebouwingstypologie;
- Bestaande hoogteverschil tussen plangebied en achterliggende laagte onaangetaast laten.

Planopzet

In aansluiting op het bestaande karakter van de dorpsrand is de planvorming gericht op het creëren van een fraaie dorpsafronding met enkele verspreide woningen.

Langs de Molenakker zijn enkele vrijstaande, dubbele of geschakelde woningen gesitueerd. Dit in aansluiting op de daar aanwezige bebouwing. De woningen zijn bereikbaar vanaf de bestaande weg de Molenakker. De kavels zijn landschappelijk ingepast.

Ten westen daarvan is een woning gedacht die qua uitstraling refereert aan de boerderijen in de omgeving. Deze woning is vrij gelegen in het groen doordat aan beide zijden de openheid is behouden door de aanleg van bloemenweides.



Planopzet Molenakker

De ruime en groene opzet past bij het gewenste dorps karakter en de inpassing in het landschap. De karakteristieke doorzichten en het zicht op het open landschap blijven in de voorgestelde opzet behouden doordat de lintbebouwing wordt afgewisseld met groengebieden die ingericht zijn als bloemenweide. De landschappelijke inpassing is voorwaardelijk verplicht gesteld in dit plan. De onverharde weg blijft gehandhaafd en doet tevens dienst als wandelroute naar het landelijk gebied voor het maken van een

recreatief ommetje. Het is een belangrijke schakel in de routes tussen Gassel en de bossen verderop. Op navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig ontwerp als onderdeel van de gebiedsvisie weergegeven. Het woongebied langs de Molenakker wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. De verdere ontwikkeling van de dorpsrandzone zal in separate (bestemmings)plannen worden vervat.



Dorpsafronding Molenakker als onderdeel van de gebiedsvisie voor de zuidelijke dorpsrandzone van Gassel

Welstandsniveau

Het gehanteerde welstandsniveau van dit gebied is welstandsniveau 2. In het vervolg van deze paragraaf wordt de beeldkwaliteit beschreven waarbij aangesloten zal worden. Deze beeldkwaliteit is ook beschreven in het 'Beeldkwaliteitsplan Molenakker, Gassel', zoals opgenomen in bijlage 18.

Regels beeldkwaliteit

De dorpsafronding aan de Molenakker sluit aan op het karakter van de omgeving. Dit komt tot uitdrukking in de landschappelijke inpassing, de architectuur en de inrichting van de percelen.

De volgende uitgangspunten ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn geformuleerd:

Beeldkwaliteit lintbebouwing:

- De woningen sluiten qua karakter aan op de dorpse bebouwing van Gassel;
- De hoogte bedraagt 1/1,5 laag met kap;
- Bijgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn;
- Qua materiaalgebruik voor de gevels wordt gewerkt met baksteen in donkerrode, lichtbruine tinten of hout;
- Het materiaalgebruik van de kap bestaat uit gebakken pannen;
- Erven en tuinen zijn voorzien van groene hagen, waarbij gebiedseigen soorten worden toegepast, zoals beuk, liguster, veldesdoorn, taxus;
- De erfscheiding aan de achterzijde is uitgevoerd als een 1 meter brede en 2 meter hoge haag in een gebiedseigen soort (beuk, gewone liguster, of veldesdoorn).



Referentiebeelden dorpse bebouwing en materiaalgebruik

Beeldkwaliteit boerderijtype:

- De architectuur sluit aan op streekeigen boerderijtypen;
- De hoogte bedraagt 1 laag met imposante zadelkap;
- Bijgebouwen (één laag met kap) liggen vrij ten opzichte van het hoofdgebouw en liggen achter de voorgevelrooilijn;
- Qua materiaalgebruik voor de gevels wordt gewerkt met licht stucwerk, baksteen in donkerrode, lichtbruine tinten of hout;
- Het materiaalgebruik van de kap bestaat uit gebakken pannen en/of riet;
- Het erf heeft een landelijke uitstraling;
- De erfscheiding aan de achterzijde is uitgevoerd als een brede haag in een gebiedseigen soort (beuk, gewone liguster of veldesdoorn).



Referentiebeelden boerderijtypes en landelijk erf

Beeldkwaliteit openbare ruimte:

- De Molenakker is een landelijke weg met een dorps karakter;
- Langs de Molenakker ligt een brede groene berm die tevens ruimte biedt voor het bezoekersparkeren. Om te voorkomen dat de bermen kapot gereden worden zal de ondergrond extra gestabiliseerd worden;
- De bestaande weg vanaf Molenakker naar buitengebied blijft onverhard (Heidestraat);
- Aan weerszijden langs de onverharde weg richting het buitengebied is sprake van een natuurlijke berm (bloemrijk grasland).





Dorps karakter openbare ruimte bestaande Molenakker (links) en referentiebeelden haag (rechts)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 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, 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 structuurvisie 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 de ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2) en op provinciaal niveau in de Verordening Ruimte.

De laddertoets 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. Daar wordt het volgende onder verstaan: '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 'acute 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

De vier planlocaties liggen niet in een van de aangewezen gebieden.

Ladder duurzame verstedelijking

De voorgenomen ontwikkelingen voorzien in de behoefte in de gemeente Grave. Drie van de vier locaties zijn reeds opgenomen in de woningbouwprogrammering van Grave (2013), zoals zichtbaar in onderstaande tabel.

Projecten in Gassel	Woningaantal
Julianaplein e.o.	15
Locatie Torenstraat	11
Molenakker	20 (evt. later aangevuld met 10)
Totaal	46

Er is gedurende een langere periode geen nieuwbouw meer geweest in de kern Gassel. Om de vitaliteit in de kern Gassel te behouden is woningbouw wenselijk. Daaraan is ook behoefte (zie paragraaf 4.3). De locaties Julianaplein, Torenstraat en Molenakker zijn in de woningbouwprogrammering van Grave opgenomen en zijn ook regionaal afgestemd: ze voorzien daarmee in de lokale en regionale behoefte.

De locaties Julianaplein-Sint Jansvoort en Torenstraat zijn gelegen in 'Bestaand stedelijk gebied'. De locatie Molenakker ligt tegen het stedelijk gebied aan en wordt gelijktijdig met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan opgenomen in het 'Bestaand stedelijk gebied' van de Verordening ruimte. In paragraaf 4.2 zal nader worden toegelicht waarom dit plan voldoet aan deze voorwaarden. Binnen het bestaand stedelijk gebied van Gassel zijn er geen locaties waar een woningbouwontwikkeling van deze omvang kan plaatsvinden. De locatie Schuttersweg is niet opgenomen in de woningbouwprogrammering van Grave. Er is echter wel behoefte aan toevoeging van woon-werklocaties voor lokale ondernemers in Gassel. Op dit moment zijn er voor kleine ondernemers die gebonden zijn aan Gassel erg weinig mogelijkheden om zich te vestigen. Deze ondernemers (die in veel gevallen de grootte van het werken in huis ontgroeid zijn) bedienen de lokale markt (dus niet de regio) en hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in een kavel. Het gaat hierbij om ondernemers die sociaal gebonden zijn aan het dorp. De ligging van Gassel zorgt ervoor dat de afstand richting de bedrijventerreinen bij Grave aanzienlijk is, zeker gezien het lokale karakter van het bedrijf. Deze bedrijventerreinen zijn voorts te grootschalig van opzet in verhouding tot de wens van de desbetreffende ondernemers. Daarnaast zorgt een dergelijke locatie voor ondernemers in Gassel voor behoud van de leefbaarheid in het dorp. Het initiatief zorgt voor behoud van voorzieningen en heeft een positieve invloed op de lokale werkgelegenheid. Gezien deze overwegingen kan gesteld worden dat dergelijke woon-werklocaties in een behoefte voorziet, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hiermee is er ook behoefte aan de ontwikkeling op de locatie Schuttersweg.

De locatie Schuttersweg is gelegen in bestaand stedelijk gebied, aan de rand van de bebouwde kom van Gassel. Het is voor een woon-werk locatie veruit de meest logische plek in het dorp. Mede door de combinatie tussen wonen en werken blijven de bedrijven kleinschalig en passen ze in een landelijk dorp als Gassel. Hiermee kan gesteld worden dat de ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Gezien de hiervoor beschreven aspecten staat het Rijksbeleid ontwikkeling van de locaties niet in de weg.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord Brabant

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2014 vastgesteld. De SVRO is op 19 maart 2014 in werking getreden. De SVRO geeft het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant en vormt een belangrijke schakel tussen de structuurvisies van het Rijk en gemeenten op het vlak van ruimtelijke ordening. In de structuurvisie is de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economische-, sociaal-, cultureel-, en ecologisch beleid. De juridische vertaling van het beleid zoals gesteld in de SVRO is opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. Daarnaast moeten de provinciale belangen en ruimtelijke keuzes bijdragen aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De fysieke leefomgeving bepaalt mede de kwaliteit van leven. De leefomgevingskwaliteit en daarmee de gezondheid staat in delen van Noord-Brabant onder druk. Naast gezondheidsbescherming via milieubeleid en risicobeheersing is aandacht nodig voor gezondheidsbevordering via ruimtelijke planvorming en duurzame inrichting van steden, dorpen en het landelijke gebied.

Planspecifiek

De SVRO doet geen specifieke uitspraken die voor onderhavig initiatief van belang zijn. De beleidsdoelstellingen vanuit de SVRO zijn nader uitgewerkt in de Verordening ruimte (zie hierna).

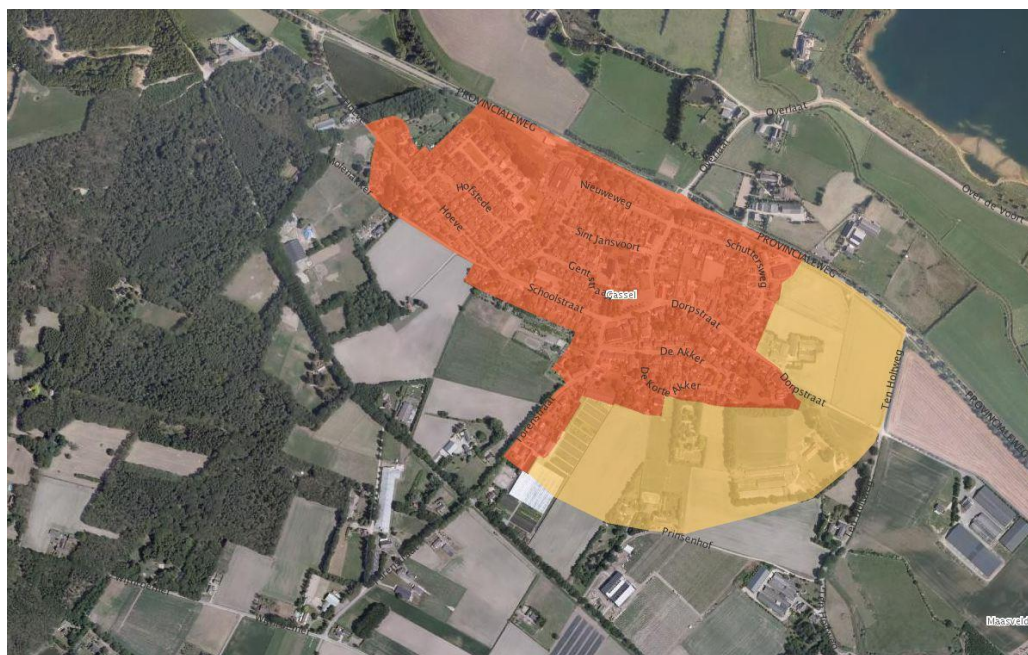
Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Belangrijk bij de beoordeling van nieuwe plannen is de inpasbaarheid in het provinciaal beleid. De Ruimtelijke Verordening is daarbij het document wat de meest concrete regels biedt voor nieuwe ontwikkelingen. Binnen bestaand stedelijk gebied is stedelijke ontwikkeling mogelijk. Indien sprake is van de nieuwbouw van woningen dient verantwoord te worden hoe dit zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit en andere woningbouwafspraken.



Themakaart Stedelijke ontwikkeling

Planspecifiek

Op de verschillende planlocaties wordt voorzien in de nieuwbouw van woningen. De verantwoording van de nieuwbouw in relatie tot de harde plancapaciteit en andere woningbouwafspraken is reeds ter sprake gekomen in paragraaf 4.1. In navolgende alinea's wordt per locatie de ligging op de themakaart stedelijke ontwikkeling besproken.

Locatie Julianaplein - Sint Jansvoort

De locatie Julianaplein - Sint Jansvoort ligt in bestaand stedelijk gebied. De geschetste ontwikkeling van woningbouw past hierin. Het provinciaal beleid staat ontwikkeling van dit initiatief niet in de weg.

Locatie Torenstraat

De locatie Torenstraat ligt eveneens in bestaand stedelijk gebied. De geschetste ontwikkeling van woningbouw past hierin. Het provinciaal beleid staat ontwikkeling van dit initiatief niet in de weg.

Locatie Schuttersweg

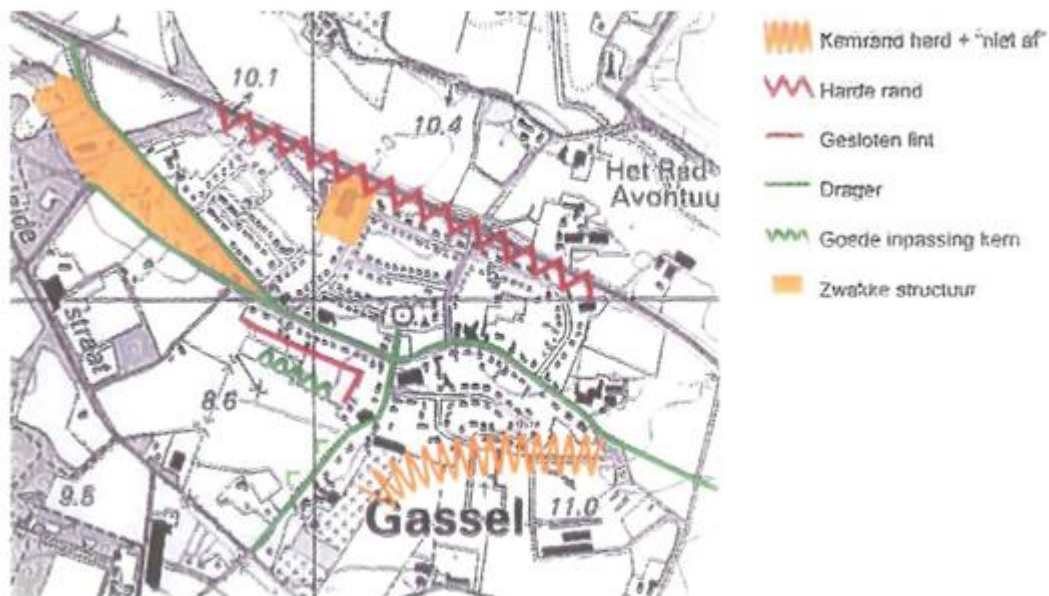
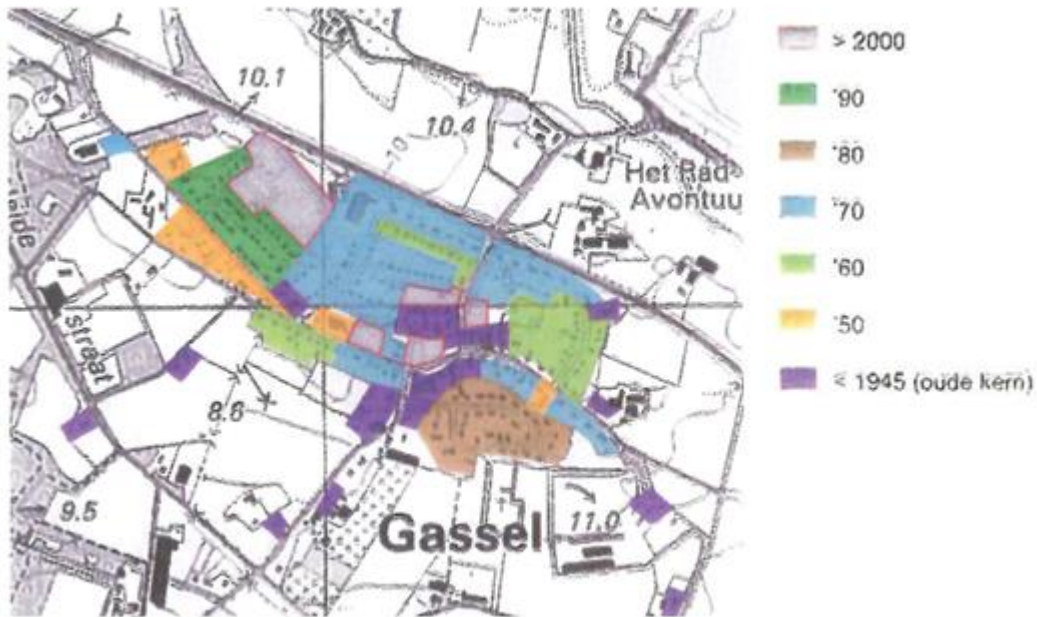
De locatie Schuttersweg ligt in bestaand stedelijk gebied. Transformatie van het bedrijfspand naar woon-werklocaties past in het kader zoals dat wordt geschetst voor bestaand stedelijk gebied. Het provinciaal beleid staat ontwikkeling van dit initiatief niet in de weg.

Locatie Molenakker

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte geeft aan dat er sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap in het geval van een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Hiervoor heeft de gemeente Grave met de provincie Noord-Brabant een afsprakenkader gesloten. Hierin is vastgelegd dat bij een planmatige stedelijke ontwikkeling in het buitengebied, zoals de voorgenomen ontwikkeling aan de Molenakker, de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap wordt genormeerd door uit te gaan van een minimumbijdrage per m² uit te geven grond: 1% van de uitgifteprijs, te storten in een gemeentelijk landschapsfonds of als bijdrage in natura in een landschapsversterkend project.

Met de landschapselementen die zijn opgenomen in het inrichtingsplan voor de Molenakker, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels, wordt in natura bijgedragen aan een versterking van het landschap ter plaatse, waarmee aan de 1% investeringseis wordt voldaan, zoals inzichtelijk gemaakt in bijlage 17. Er vindt daardoor voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap plaats conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

Op voorgaande themakaart is te zien dat de locatie Molenakker buiten stedelijk gebied (rode kleur) en buiten zoekgebied voor verstedelijking (oranje kleur) is gelegen. Deze themakaart dateert van de periode waarin voorliggend bestemmingsplan is gemaakt (dus van vóór vaststelling). Echter, gelijktijdig met de vaststellingsprocedure van voorliggend bestemmingsplan is / wordt de Verordening ruimte aangepast waarbij de locatie Molenakker onderdeel van het stedelijk gebied wordt. Dit omdat de eerder aangewezen locatie binnen de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voor uitbreiding omwille van geurhinder (te) lastig bleek te ontwikkelen. In de voorbereiding op dit bestemmingsplan is dit met de provincie besproken. Om de grenzen van het stedelijk gebied aan te passen moet worden voldaan aan artikel 4.12. De ontwikkeling moet leiden tot een logische stedenbouwkundige opzet. Om te onderzoeken of sprake is van een logische stedenbouwkundige opzet is allereerst naar de huidige opbouw van Gassel gekeken. Belangrijk in die opbouw zijn de oude linten. De oude linten van Gassel bestaan uit de hoofdas Dorpsstraat-Schoolstraat-Hoeve met ondergeschikt daarop het lint Torenstraat-Schaarweg. Vanaf de jaren 70 van de vorige eeuw is het dorp sterk uitgebreid tot de huidige omvang.



Opbouw kern Gassel en ruimtelijke analyse (Bron: Provincie Noord Brabant, Onderzoek Bouwlocaties Gassel, Kragten dec 2009)

De kern is vrij gesloten en in zichzelf gekeerd. Binnen de kern zijn alleen de oude dorps-assen met het oude verkavelingspatroon waardevol. De latere uitbreidingen zijn qua beeld monotoon en sluiten niet aan op de historische lintbebouwing.

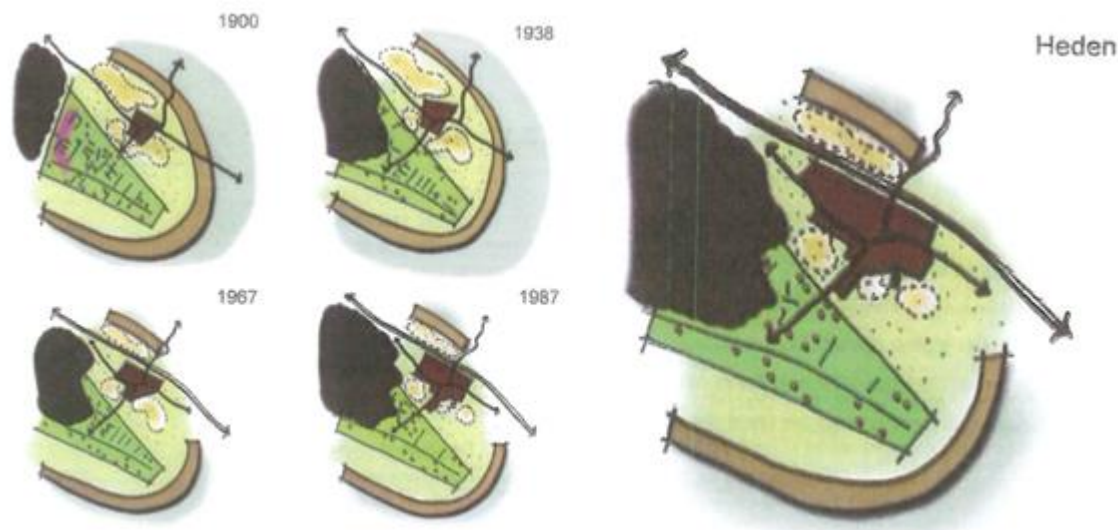
De verkaveling aan de zuidzijde van de Schoolstraat, grenzend aan de locatie Molenakker, is niet waardevol. Door de groensingel is deze bebouwing landschappelijk ingepast. Stedenbouwkundig gezien is er ter plaatse van het gebied tussen de straat "Hoeve" en de Molenakker sprake van een rafelige dorpsrand (zie afbeelding). Het beeld wordt bepaald door achterkanten, groene restruimtes en verspreid liggende schuren. Er is wel een structuurverbetering gaande: inbreiding met enkele woningen die gericht zijn op de Hoeve. Deze ontwikkeling is nog niet afgerond.



Ruimtelijke analyse Gassel: Buro SRO oktober 2015

Bebouwing van de Molenakker biedt kansen voor een logische afronding van de kern in samenhang met versterking van de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur (zie ook pagina 36 rapport Kragten). Op basis van de stedenbouwkundige analyse wordt geconcludeerd dat sprake is van een logische stedenbouwkundige afronding van het dorp. Door de ontwikkeling van de locatie te bezien in samenhang met het aangrenzende landschap kan de kwaliteit van de dorpsrandzone versterkt worden. Er wordt toepassing gegeven aan artikel 4.3 van de Verordening ruimte, wat in paragraaf 4.3 nader is toegelicht. Hiermee kan worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.12 Vr.

In de huidige situatie ligt de locatie Molenakker binnen de Groenblauwe mantel (artikel 6). Wijziging van de begrenzing van de Groenblauwe mantel is mogelijk indien hierdoor een beter resultaat voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken wordt bereikt (artikel 6.19). In opdracht van de provincie Noord-Brabant is in 2009 een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke bouwlocaties voor Gassel (Onderzoek Bouwlocaties Gassel, bureau Kragten, december 2009). In het rapport is een landschappelijke analyse opgenomen en is aangegeven in hoeverre beperkte bebouwing aan de Molenakker de landschappelijke waarden aantast. Samengevat luidde de landschappelijke analyse: Kenmerkend voor dorpen als Gassel is dat deze zijn ontstaan op de hogere gronden die als akker in gebruik werden genomen. Deze zijn direct rond het dorp aanwezig. Kant van de Molenakker ligt de Gasselse heide, een oud stuifduinencomplex. Hierop was aanvankelijk ook heide aanwezig. De schrale gronden zijn later ontgonnen en deels beplant met bos. Verderop in het gebied ligt een laagte, die ingeklemd ligt tussen de hogere akkercomplexen en het stuifduinengebied van de Gasselse heide. Dit drassige gebied was in de vorige eeuw nog beplant en in gebruik als rabattenbos.



Ontwikkeling Gassel (Bron: Provincie Noord Brabant, Onderzoek Bouwlocaties Gassel, Kragten dec 2009)

Aan de noordelijke dorpsrand van Gassel is geen uitbreidingsruimte aanwezig door de strenge begrenzing van de N321. Aan de noordoostzijde is uitbreiding niet mogelijk door milieuhinder en landschappelijk niet gewenst vanwege de nog aanwezige openheid en de relatie met het Beersche Overlaatgebied. Uitbreiding aan de zuidzijde van de Schoolstraat is niet mogelijk vanwege de lage ligging. Het gebied is te drassig. Hier liggen wel kansen voor opvang van stedelijk water in combinatie met landschappelijke versterking.

De oude akkers aan de zijde van de Molenakker zijn door de ontwikkeling van het dorp in de negentiende eeuw aangetast, waardoor de waarde nu beperkt is. De dorpsranden ter plekke zijn landschappelijk zwak. Zuidelijk van Molenakker is sprake van een rafelige dorpsrand bestaande uit een mix van deels uitheemse beplanting, schuttingen rond woonbebouwing, een manege met paardenbakken en maisland. Dit biedt kansen voor afronding van de kern in samenhang met versterking van de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur (zie ook pagina 36 rapport Kragten). De nieuw te bouwen woningen aan de Molenakker worden landschappelijk ingepast. Daarnaast is het voornemen om oude natte gebied te herstellen in de vorm van een waterpartij. Op deze wijze gaat de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gepaard met versterking van de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem.

Ontwikkeling van de Molenakker leidt niet tot verlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de waardevol gebied en draagt bij een duurzame ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden van het aangrenzende gebied.

Voor de locatie geldt ook de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak' waarvoor artikel 22 geldt. Een bestemmingsplan binnen deze aanduiding is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In de dorpsrandzone aan de zijde van de Molenaker waren in het verleden enkele landwegen en paden aanwezig. Deze oude, deels verloren gegane topografie van wegen en paden zijn als structurerend element gebruikt bij de stedenbouwkundige opzet en de landschappelijke inpassing. Duidelijk is ook nog zichtbaar dat het meest laaggelegen en natte gedeelte als laatste is ontgonnen. Dit hoogteverschil is tot op de dag van vandaag goed zichtbaar. Dit vroegere natte gebied zal worden hersteld door de aanleg van een waterpartij met bijbehorende beplanting.

Het gebied biedt kansen om de voet-/fietsverbinding tussen de bestaande dorpskern en het bos te realiseren en zo een nieuw 'ommetje' te creëren voor de dorpsbewoners. De historische padenloop door het gebied is vrijwel geheel verdwenen door het in cultuur nemen van het gebied. Bij de ontwikkeling van het gebied zal een deel van deze padenloop hersteld worden. De Heidestraat is een halfverhard zandpad dat enkel gebruikt wordt door de omwonenden. Het karakter van deze halfverharde paden past goed bij het fraaie landschappelijke karakter van het gebied en blijft behouden.

Er zijn in de nabijheid van het plangebied enkele fraaie historische boerderijen van het hallehuistype aanwezig. Vanaf zowel de Torenstraat als de Heidestraat is de zuidrand van het dorp, met als opvallend element de kerktoren, zichtbaar. Vanaf de andere zijde zijn de imposante omringende bosranden opvallend. Deze combinatie van open en gesloten zorgt voor een zeer aantrekkelijk landschap met een hoge ruimtelijke kwaliteit. In het hart van het gebied bevindt zich een woning, Heidestraat 5, op een donk in het vanouds laag gelegen terrein. Dit reliëf is te verklaren vanuit de cultuurhistorie en daarom van groot belang voor de karakteristiek van het gebied.

De kenmerkende hoogteverschillen in het achterliggende gebied van de Molenakker worden gehandhaafd en versterkt. De fraai doorzichten richting dorp en richting solitaire bebouwing blijven mogelijk door op strategische plekken open groenzones aan te leggen.

De uitstraling van de bebouwing is afgestemd op de karakteristiek van de omliggend bebouwing en is afgestemd op de locatie die de overgang vormt van het dorp naar het landschap. De gewenste uitstraling is vervat in beeldkwaliteitsregels met bijbehorende referentiebeelden die een integraal onderdeel uitmaken van het plan.

In het plan voor de Molenakker is derhalve optimaal rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied.

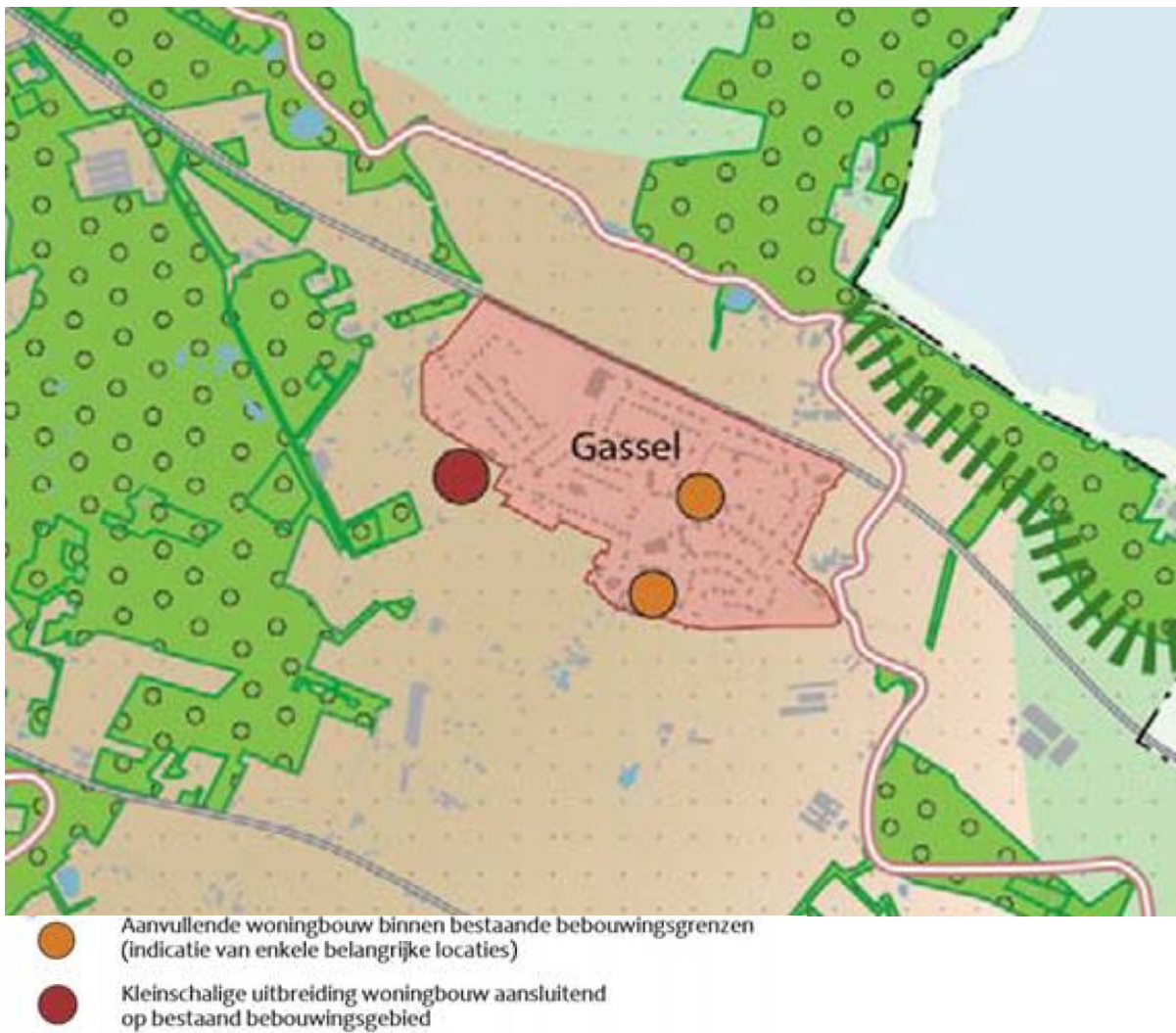
Voor de wijziging van de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied en de groenblauwe mantel zijn conform artikel 36.5 in het voorliggende bestemmingsplan de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen: 'overig - in Verordening ruimte toe te voegen Bestaand stedelijk gebied' en 'overig - in Verordening ruimte te verwijderen Groenblauwe mantel'. De procedures voor de wijziging van de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied en de groenblauwe mantel worden tegelijk met het bestemmingsplan doorlopen.

Het provinciaal beleid staat ontwikkeling van dit initiatief niet in de weg.

4.3 Gemeentelijk beleid

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 visie wordt het volgende structuurbeeld geschetst (uitsnede voor Gassel).



In de structuurvisie wordt aangegeven dat in het iDop (zie ook hierna) de bewoners van Gassel hun zorgen hebben geuit over de bevolkingssamenstelling. Het aantal ouderen groeit sterk, terwijl jongeren voor een deel wegtrekken vanwege studie en een gebrek aan geschikte woningen. Dit terwijl jongeren essentieel zijn voor een vitaal dorp waar school, voorzieningen en verenigingen ook op termijn kunnen voortbestaan. Een nieuw aanbod van betaalbare woningen wordt gezien als belangrijkste voorwaarde voor een leefbaar dorp. Naast 'traditionele' nieuwbouw kan gedacht worden aan zelfbouw of creatieve woonvormen.

In de structuurvisie wordt deze ruimte geboden: de inbreidingslocaties Julianaplein e.o. (herontwikkeling ca. 15 woningen), Torenstraat (herontwikkeling ca. 11 woningen) en als uitbreidingslocatie Molenakker genoemd (nieuwbouw ca. 20 woningen, daarna ca. 10 woningen in vervolgfase).

Er wordt voor de locatie Molenakker aangegeven dat gezien de ligging op een mooie locatie aan de dorpsrand, vlakbij het bos, een ontwikkeling van hoge kwaliteit van groot belang is: een zorgvuldige inpassing, lage bebouwingsdichtheid en goede inrichting van de openbare ruimte.

Ondernemerschap en kleinschalige bedrijvigheid zijn ook belangrijk voor een vitaal Gassel. Op dit moment zijn in het dorp vooral ZZP'ers gevestigd, werkzaam in verschillende beroepen.

Planspecifiek

De plannen voor Sint-Jansvoort - Julianaplein, Torenstraat en Molenakker worden benoemd in de Structuurvisie Grave 2025. De plannen sluiten aan bij de intenties zoals die in de Structuurvisie zijn verwoord. De locatie Schuttersweg wordt niet specifiek benoemd in de visie. Het sluit echter wel aan bij de gewenste kleinschalige woningbouw in een gefaseerde ontwikkeling en de gewenste kleinschalige bedrijvigheid in het dorp. Onderhavig bestemmingsplan sluit daarmee aan op de doelstellingen vanuit de Structuurvisie Grave 2025.

Woningbouwprogrammering Grave (2 april 2013)

Ter voorbereiding op vaststelling Structuurvisie 2025 is er een actualisatie van woningbouwprogramma van Masterplan Volkshuisvesting en Leefbaarheid 2003 opgesteld. In dit document wordt een inschatting gegeven van de woningbehoefte in Gassel:

Kern	Aantal huishoudens (2011)	% huishoudens van de totale voorraad 2011	Indicatie woningvraag 2012 - 2022
Gassel	483	9,6	47

In de jaren vóór 2012 zijn gemiddeld circa 3 woningen per jaar toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad van Gassel. Er wordt gesteld dat in Gassel de vraag beperkt is, er wordt vrijwel alleen gebouwd voor mensen uit het dorp. Enige bouw mogelijkheden zijn wenselijk voor jongeren en starters, maar het gaat niet om grote aantallen. De sociale binding met het dorp is sterk en er is ook een bescheiden vraag voor geschikte woningen voor ouderen die in het dorp willen blijven wonen.

Concluderend wordt het volgende aangegeven voor Gassel: "*Woningbouw in Gassel is vanwege behoud van vitaliteit wenselijk. Er is voor de eerste jaren voldoende ruimte op de inbreidingslocaties in de omgeving Julianaplein, met het herontwikkelen van de vrijkomende pastorie en enkele woningen rond de kerk. Daarna biedt de locatie Torenstraat mogelijkheden (wel lastig met geur). Gezien de duurzaamheidsladder en de negatieve impact op het landschap adviseren wij af te zien van het initiatief 'De Neie Weg' (70 woningen op Molenakker). We kunnen voorstellen dat een kleine uitbreiding met 20 woningen aan de Molenakker wordt gerealiseerd, maar dit is pas vanaf 2019 aan de orde. Als er tegen die tijd andere locaties in de bebouwde kom beschikbaar zijn, dan wordt hieraan voorrang gegeven. Hierbij zouden op termijn nog 10 woningen aan kunnen worden toegevoegd.*"

Projecten in Gassel	Woningaantal
Julianaplein e.o.	15
Locatie Torenstraat	11
Molenakker	20 (evt. later aangevuld met 10)
Totaal	46

Planspecifiek

De uitkomsten van document 'Woningbouwprogrammering Grave' zijn overgenomen in de Structuurvisie en staan uitvoering van onderhavige plannen niet in de weg. Met voorliggend plan wordt een goede aanzet gegeven om met een gevarieerd aanbod invulling te geven aan de vraag.

iDop Gassel (maart 2012)

Voor Gassel heeft de gemeente samen met de bewoners een iDop (integraal Dorpsontwikkelingsplan) opgesteld. Een van de belangrijkste actiepunten uit het iDop is: "Ontwikkelen woningbouwprogramma en zorg voor een gevarieerd woningaanbod".

De inwoners maken zich zorgen over de steeds onevenwichtiger wordende bevolkingssamenstelling. Het aantal ouderen neemt toe en de ouderen worden steeds ouder. Jonge inwoners trekken weg om te studeren, maar ook degenen die in Gassel willen blijven zijn genooddaakt te verhuizen naar elders, omdat de woningen in Gassel te groot en niet betaalbaar zijn voor starters. Hierdoor wordt de onevenwichtige leeftijdsopbouw nog verder versterkt. Bovendien zal ook in Gassel in de toekomst bevolkingskrimp optreden. Dit vraagt om een goede visie op de ontwikkeling van het woningbestand.

Het huidige woningaanbod is erg eenzijdig. Om alle doelgroepen in de toekomst naar behoren te huisvesten is een gevarieerd woningaanbod noodzakelijk. Nieuwbouw moet zich daarom met name richten op betaalbare (kleinere) huur- en koopwoningen, die zowel geschikt zijn voor starters als voor senioren (met mogelijkheid om zorg in te kopen) en bijvoorbeeld voor alleenstaanden en eenoudergezinnen. Met name huurwoningen voor starters hebben momenteel volgens de inwoners hoge prioriteit. Daarnaast is er behoefte aan de mogelijkheid voor zelfbouw. Bij alle bouwontwikkelingen moeten de inwoners nauw worden betrokken en moet rekening worden gehouden met de wensen en behoeften van de inwoners. Voor de leefbaarheid en om te voorzien in de eigen woningbehoefte van Gassel is het belangrijk dat het woningbestand stapsgewijs wordt aangepast. Zo moeten continu kleine aantallen woningen worden gebouwd of aangepast en dus niet ineens veel woningen tegelijkertijd en dan lange tijd niets. Op dit moment is in Gassel helemaal geen nieuwbouw gepland. Om stilstand op korte termijn te voorkomen moeten met spoed samen met de inwoners van Gassel, nu reeds, de locaties met ontwikkelingsmogelijkheden worden aangewezen, omdat het daarna nog lange tijd duurt voordat plannen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen/zullen worden.

De inwoners pleiten op de eerste plaats voor inbreiding boven het bebouwen van het buitengebied. De locatie aansluitend aan Molenakker nummer 3 en tussen Torenstraat nummer 6 en 10 worden geschikt geacht voor woningen met een luxe/landelijke uitstraling, voor zowel koop en huur voor starters als de vrije sector. Er zijn ook enkele inwoners die het gehele gebied tussen Molenakker, Torenstraat en Heidestraat zien als geschikte bouwlocatie.

Naar aanleiding van het iDop is door de dorpsraad in overleg met de gemeente Grave een uitvoeringsplan iDop opgesteld. Dit uitvoeringsplan - dat een looptijd heeft van meerdere jaren - omvat actiepunten die onderdeel uitmaken van het door de gemeenteraad vastgestelde iDop. De dorpsraad zet zich samen met de gemeente in om deze acties te realiseren.

Planspecifiek

De ontwikkeling van de inbreidingslocaties aan de Torenstraat en de Schuttersweg past in het streven om nieuwbouw te realiseren in het dorp. Hoewel de inwoners inbreiding boven uitbreiding verkiezen, vinden ze het ook belangrijk dat er op korte termijn gebouwd wordt in het dorp. Met de in de structuurvisie geplande aantallen kan voorzien worden in de woningbehoefte van Gassel. In de woningbouwprogrammering Grave is voor de periode 2012-2022 ruimte voor 47 woningen. De locatie Molenakker maakt hier met maximaal 9 woningen een belangrijk deel van uit, en is uitgewerkt in samenwerking met de burgers. Hiermee wordt aangesloten op het beschreven actiepunt van het iDop.

Hoofdstuk 5 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.

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Locatie Julianaplein - Sint Jansvoort

In 2009 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in dit gebied (zie bijlage 21). Het betreft het perceel aan de Sint Jansvoort. In het verkennend bodemonderzoek is enkel een lichte verontreiniging van het grondwater in het gebied geconstateerd. Met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem betekent dit dat er dan ook geen belemmeringen zijn voor de nieuwbouw op deze locatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing. Dit staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

Locatie Torenstraat

Voor locatie Torenstraat is een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). In het verkennend bodemonderzoek komt naar voren dat er geen verontreinigingen in het gebied zijn geconstateerd. Met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing. Dit staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

Locatie Schuttersweg

Voor de locatie Schuttersweg is in 2007 een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 9). Na uitvoering van dit onderzoek heeft het pand lange tijd leeggestaan. Sinds enkele jaren wordt een deel van het pand verhuurd ten behoeve van opslag van goederen. De grond is sinds 2007 in gebruik voor de teelt van landbouwgewassen (maïs/gras). Uit het onderzoek komt naar voren dat mag worden aangenomen dat er geen sprake is van een verontreinigingssituatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot het aspect bodem voor de ontwikkeling van dit deelgebied.

Locatie Molenakker

Gezien het jarenlange agrarisch gebruik van het gebied, worden er geen problemen verwacht op het gebied van bodemverontreiniging. Om dit aan te kunnen tonen is een bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie waar gewoond gaat worden (zie bijlage 14).

Uit dit onderzoek komt naar voren dat er in de bovengrond een lichte verontreiniging is aangetroffen. Echter gelet op de aard en mate van verontreiniging bestaat er geen reden voor een nader onderzoek. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Dit staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

5.1.2 Lucht

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de 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 betekende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekende 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. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'.

Planspecifiek

De ontwikkeling op de vier deellocaties in de kern Gassel kan, gezien de beperkte omvang aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.1.3 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 (woonwagenstandplaatsen 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

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. In de nabije omgeving van de deelgebieden zijn geen bedrijventerreinen en spoorlijnen gelegen.

Locatie Julianaplein - Sint Jansvoort

De beoogde bouwlocatie ligt op ruime afstand van geluidsbronnen (in dit geval wegen). De omliggende wegen (Julianaplein, Sint Jansvoort en de Gentstraat) zijn allemaal wegen met een lage verkeersdruk en een 30 km/u regime. De provinciale weg N321 is gelegen op circa 125 meter van het plangebied. Tussen deze weg en de planlocatie zijn drie rijen woonbebouwing aanwezig. Op basis van voorstaand bureauonderzoek kan aangenomen worden dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de toekomstige woningen.

Locatie Torenstraat

De beoogde bouwlocatie ligt op ruime afstand van geluidsbronnen (in dit geval wegen). De Torenstraat is gelegen binnen een 30 km/u regime. Er is daarom geen akoestisch onderzoek nodig vanuit optiek van de wet Geluidhinder. Gelet op de lage verkeersintensiteiten op de Torenstraat en de wegen in de directe omgeving

mag worden aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de toekomstige woningen.

Locatie Schuttersweg

Het deelgebied Schuttersweg is gelegen aan de provinciale weg N321. Om te onderzoeken of dit deelplan uitvoerbaar is op het gebied van wegverkeerslawaai is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 11). Uit de berekeningsresultaten blijkt dat:

- ten gevolge van de N321 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 5 dB wordt overschreden, de maximale geluidsbelasting bedraagt dus 53 dB;
- maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor de N321 niet wordt overschreden;
- ten gevolge van de Overlaat en Schuttersweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden;
- nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen voor de N321 niet nodig is.

Om de wettelijke binnenwaarde van 33 dB te garanderen in de woningen is er onderzoek gedaan naar de benodigde gevelwering op basis van de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen. Hierbij kan, conform het Bouwbesluit, worden uitgegaan van een minimale geluidswering van 20 dB voor nieuwbouw. De maximale gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt 57 dB excl. aftrek voor. Op basis van de gecumuleerde geluidsbelasting is een gevelwering van maximaal 24 dB benodigd voor de realisatie van een binnenwaarde van 33 dB. Aan deze waarden moet minimaal voldaan worden bij maatregelen aan de gevel. Dit wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen geborgd.

Gezien de maximale belasting van 53 dB is het plan uitvoerbaar m.b.t. het aspect geluid. Deze waarde overstijgt immers de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet. De benodigde hogere grenswaarde van 53 dB past tevens binnen het gemeentelijke beleid ('Beleidsregel Hogere Geluidswaarden' van 10 juni 2009). Dat beleid geeft onder verschillende situaties aan waaraan hogere grenswaarden moeten voldoen. Voor deze casus is 'situatie 4' relevant. Deze situatie is: *“De woningen vervangen bestaande bebouwing. Het vervangen van bestaande bebouwing, die niet per definitie een geluidsgevoelige bestemming heeft, door een geluidsgevoelige bestemming is hierbij eveneens mogelijk. Hierbij kan gedacht worden aan het omzetten van zorginstellingen of van bedrijfspanden naar woonruimte. Ook bij dorpsvernieuwingsplannen kan hiervan sprake zijn”*. Gelet op de ruimtelijke-stedenbouwkundige verbetering ter plaatse is het verantwoord in deze casus vanuit geluidsoptiek medewerking te verlenen aan het plan.

Gezien het voorgaande wordt bij de gemeente Grave een verzoek ingediend (formulier verzoek hogere grenswaarden) om een hogere grenswaarde te verlenen. Deze procedure zal gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan verlopen. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

Locatie Molenakker

De beoogde bouwlocatie ligt op ruime afstand van geluidsbronnen (in dit geval wegen). De omliggende wegen Molenakker en de Heidestraat zijn beide wegen met een lage verkeersdruk. De maximaal toegestane snelheid ter hoogte van het plangebied bedraagt 30 km/u. Met uitvoering van de plannen blijft dit onveranderd. Er is geen akoestisch onderzoek nodig vanuit optiek van de wet Geluidhinder. Gelet op de lage verkeersintensiteiten op de Molenakker, de Heidestraat en andere wegen in de directe omgeving mag worden aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de toekomstige woningen.

Het aspect geluid staat, gezien bovenstaande, niet aan de uitvoerbaarheid van dit plan in de weg.

5.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. 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 (de tweede soort staat 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:

<i>Geurgevoelig object gelegen in:</i>	<i>Max. toegestane geurbelasting</i>
- 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 op basis van artikel 3. lid 2 van de Wgv 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 buiten danwel binnen 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. De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

Planspecifiek

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. Daarnaast zijn op diverse plekken binnen de gemeente woningbouwlocaties voorzien waarvoor een geurafweging noodzakelijk is. Dit is met name noodzakelijk daar waar woningbouw in de directe nabijheid van (intensieve) veehouderijen is gewenst. Een reeds bekend knelpunt betreft de situatie in Gassel; de geurcontouren van enkele bedrijven reiken tot over deze kern. Om de vestiging van woningen in en nabij Gassel toch mogelijk te maken, kan een geurverordening worden vastgesteld. De mogelijkheden hiertoe volgen uit de Wet geurhinder en veehouderij. In navolgende alinea's wordt de geursituatie per locatie beschreven.

Locatie Sint Jansvoort

Voor de locatie Sint Jansvoort is reeds een geurverordening vastgesteld (28 januari 2014) die afwijkt van de Wet geurhinder en veehouderij. De maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij, voor zover de voor geurgevoelige objecten zich bevinden in het bouwplan Sint Jansvoort, is ten hoogste 3,5 OUE/m³. Hierdoor vormt het aspect geur geen belemmering voor de beoogde woningbouw op deze locatie.

Locatie Torenstraat

De locatie Torenstraat is gelegen buiten de kritische zone van 3 OUE/m³ van de omliggende bedrijven (zie blauw gearceerd plangebied op navolgende afbeelding).



Voorgrondbelasting (Geurgebiedsvisie Grave 2013)

Met betrekking tot de achtergrondbelasting kan gesteld worden dat het plangebied is gelegen in het donkergroene gedeelte (zie navolgende afbeelding over achtergrondbelasting). Dit betekent dat het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondconcentraties als goed kan worden beschouwd (achtergrondbelasting bedraagt 3 OU - 7 OU). Voor deze locatie vormt het aspect geur geen belemmering.

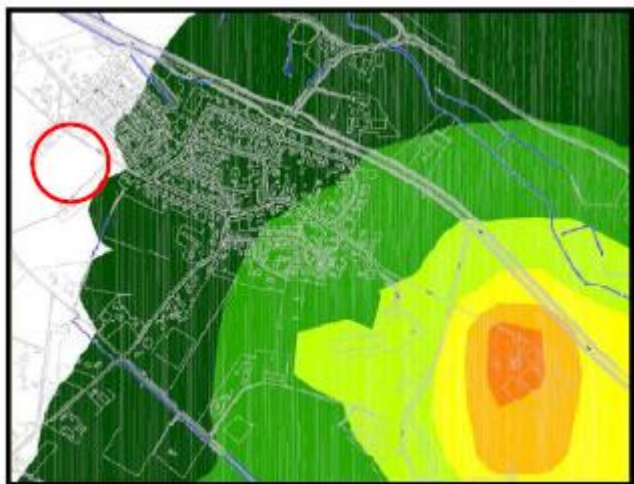


Achtergrondbelasting maximale groei (Geurgebiedsvisie Grave 2013)

Locatie Molenakker

De locatie Molenakker wordt uitsluitend beïnvloed door de manege aan de Molenakker 11. De uitbreiding ligt binnen de vaste afstand van 100 meter vanaf de maximale planologische mogelijkheden van de manege in verband met de voorgrondbelasting. De planlocatie is binnen deze afstand gelegen en heeft daarmee planologisch gezien invloed op de mogelijkheden van de manege. Echter, deze inperking is beperkt: de locatie waar geen stallen mogen worden gebouwd is klein én helemaal achter op het perceel gelegen. Daar komt, tot slot, bij dat het bouwrecht op dit perceel gezien de reeds aanwezige bebouwing beperkt is. Deze planologische inperking van de manege is daarom acceptabel. In bijlage 16 is een verdere onderbouwing te vinden.

Uit de opgestelde geurgebiedsvisie 2013 blijkt dat het woon- en leefklimaat op de locatie als zeer goed aan te merken is. Onderstaande afbeelding geeft de locatie weer en de effecten van de achtergrondbelasting op het woon- en leefklimaat.



Achtergrondbelasting (Geurgebiedsvisie Grave 2013)

Locatie Schuttersweg

De locatie Schuttersweg is gelegen binnen de kritische zone van meerdere bedrijven. Daarom is hier locatiespecifiek onderzoek verricht. Dit onderzoek is als bijlage 12 opgenomen bij dit plan. Uit dit onderzoek is op te maken dat enkel de geurcontour van 3,0 ouE/m³ van het bedrijf aan Ten Holtweg 1 over de planlocatie is gelegen. Echter, het woon- en leefklimaat ter plaats is redelijk én dit bedrijf wordt door ontwikkeling van dit plan niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Conclusie

Met betrekking tot de locaties Molenakker en Schuttersweg kan gesteld worden dat de locaties (deels) binnen de geurcontouren van bestaande veehouderijen zijn gelegen. Dat staat de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan evenwel niet in de weg. Voor de locatie Molenakker geldt dat vaststelling van voorliggend plan een kleine planologische beperking veroorzaakt voor de achtergelegen manege welke verantwoord is gelet op het belang van voorliggend plan. Het woon- en leefklimaat van deze locatie is goed. Op basis van locatiespecifiek onderzoek voor de locatie Schuttersweg kan geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat voldoende is en dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Geur staat niet aan uitvoering van voorliggend plan in de weg.

5.1.5 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid.

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.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuozonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuozonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuozonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Voor alle locaties geldt dat zij in een woonomgeving zijn gelegen met uitzondering van de locatie Molenakker. Voor de manege aan Molenakker 11 wordt voor het aspect 'geur' de grootste afstand geadviseerd. In paragraaf 5.1.4 is de ligging ten opzichte van de manege met betrekking tot geur onderbouwd. Verder geldt alleen voor de locatie Julianaplein - Sint Jansvoort dat er een niet-woonfunctie nabij is gelegen: de kerk. Een kleine kerk als deze past echter prima in een woonomgeving. Vanuit oogpunt van milieuozonering is voorliggend plan goed uitvoerbaar.

5.1.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- inrichtingen vallende onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico (voorheen individueel risico) wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Hierbij is de 1% letaliteit belangrijk. Zolang deze oriëntatiewaarde niet

overschreden wordt is er geen specifieke motivatie noodzakelijk (let wel: er is dus wel een risico!). Indien de 1% letaliteit wel overschreden wordt dient in de ruimtelijke planvorming dit risicoaspect bewust geaccepteerd te worden met daarbij de motivatie waarom dat acceptabel gevonden wordt. Via inrichtingsmaatregelen (op basis van de gebruiksvergunning en de bouwverordening) en rampenplannen e.a. kan het effect bij een calamiteit beperkt worden.

(Bevi-)inrichtingen

De regelgeving omtrent externe veiligheid bij inrichtingen (bedrijven) is geregeld in het Bevi. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. Het besluit (en bijbehorende regeling) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het ministerie heeft het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen gepubliceerd, waarin praktische informatie en voorbeelden staan voor het opnemen van buisleidingen met gevaarlijke stoffen in bestemmingsplannen.

De aanpak richt zich op veiligheidsafstanden rond buisleidingen, het beheer en toezicht en de registratie van de ligging van buisleidingen. In de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) wordt de regelgeving verder uitgewerkt en worden regels gesteld ten aanzien van risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van regels in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Als categorieën buisleidingen waarvoor het Bevb geldt zijn voorlopig alleen buisleidingen met een druk vanaf 16 bar voor het transport van aardgas en vloeibare brandstoffen aangewezen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt is een verantwoording van het groepsrisico is niet verplicht.

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.

Het restrisico wordt door de gemeenteraad geaccepteerd. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

5.1.7 Gewasbeschermingsmiddelen

Bij het telen van bollen-, boom- en fruit in de open lucht kan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen van belang zijn. Dit vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten. Er gelden, behoudens het niet mogen belasten van oppervlaktewater (Afdeling 3.5 van het Activiteitenbesluit), in Nederland geen wettelijke bepalingen over een minimaal aan te houden afstanden tussen de teeltgronden en voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen en bedrijven. In de bestemmingsplanpraktijk wordt daarom een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen een genoemde teelten en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide indicatieve vuistregel. Kleinere afstanden zijn mogelijk mits dit gemotiveerd kan worden. Deze praktijk wordt onderschreven door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De volgende aandachtspunten zijn van belang:

1. wat wordt planologisch mogelijk gemaakt en wat zijn de geldende bestemming(en);
2. wat is het huidige gebruik van de gronden / welke teelten vinden plaats;
3. welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en welke spuitmethode wordt gebruikt;
4. wat zijn de effecten van driftreducerende middelen (vaak hagen en bomenrijen);
5. wat is de overheersende windrichting.

Met name bij boomgaarden en boomkwekerijen hebben gewasbeschermingsmiddelen invloed op het woon- en leefklimaat. In voorliggend plan is er geen sprake van boomgaarden of boomkwekerijen in de nabijheid van het plangebied. Bij overige gewassen is het risico op aantasting van het woon- en leefklimaat beperkt.

Planspecifiek

De locaties Torenstraat, Schuttersweg en Molenakker grenzen aan agrarische gronden, waardoor het aspect gewasbeschermingsmiddelen hier van belang is. Bij geen van de locaties is er sprake van nabijgelegen boomgaarden of boomkwekerijen.

Torenstraat

Ten zuiden van de locatie Torenstraat is sprake van een agrarische bestemming, waar een glastuinbouwbedrijf met bijbehorend containerveld is gevestigd. In de huidige situatie is er een containerveld, waarbij gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt. Daarnaast zijn er agrarische percelen aanwezig ten zuidoosten en ten westen van dit deelgebied. Voor dit deelgebied is een spuitzone onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 6. Hierin is geconcludeerd er met behulp van een wintergroene windhaag (of een vergelijkbare voorziening zoals een muur of een dichte schutting) op de zuidelijke en oostelijke perceelsgrens een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Daarnaast worden hierdoor de exploitatiemogelijkheden van de agrarische bedrijvigheid op de aangrenzende agrarische percelen door de voorgenomen ontwikkeling niet beperkt. Op de zuidelijke en oostelijke perceelsgrens wordt daartoe een windhaag van minimaal 2 meter hoog gerealiseerd. De windhaag kan een wintergroene haag zijn of een groen beklede muur of dichte schutting (eventueel in combinatie met leilindes). Deze windhaag is voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van dit bestemmingsplan.

Schuttersweg

De locatie Schuttersweg grenst in de huidige situatie in het (zuid)oosten aan een agrarische bestemming (zie foto's in paragraaf 2.4.3), waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk is. De nieuwe woningen worden echter aan de zijde van de Schuttersweg gebouwd, op afstand van de agrarische gronden. Achter de woningen worden nog bijgebouwen gerealiseerd en er wordt een groene afscherming gerealiseerd op de perceelsgrens. De groene afscherming is in dit plan voorwaardelijk verplicht gesteld. Er is hiermee sprake van voldoende afscherming om uit te gaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Evenmin worden de exploitatiemogelijkheden van eventuele agrarische bedrijvigheid op het agrarische perceel door de voorgenomen ontwikkeling beperkt.

Molenakker

De locatie Molenakker grenst in de huidige situatie in het zuiden aan een agrarische bestemming (zie foto's in paragraaf 2.4.4), waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk is. Een te realiseren groene afscherming op de grens met het buitengebied zorgt ervoor dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Deze groene afscherming is voorwaardelijk verplicht gesteld in dit plan. Ook worden de exploitatiemogelijkheden van eventuele agrarische bedrijvigheid op het agrarische perceel door de voorgenomen ontwikkeling niet beperkt.

Een mogelijk effect van gewasbeschermingsmiddelen staat de uitvoering van dit plan niet in de weg.

5.1.8 Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) onderzoekt de milieugevolgen van een plan of project en de (milieuvriendelijkere) alternatieven. Een m.e.r. is verplicht bij grote ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van industriële complexen en aanleg van auto(snel)wegen maar een m.e.r. is bijvoorbeeld ook verplicht voor de aanleg van een golfbaan en bij bepaalde uitbreidingen van agrarische bedrijven. Het milieueffectrapport (MER) is onderdeel van de m.e.r.-procedure.

Of een project m.e.r.-plichtig is moet ten eerste worden getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlage C en D. In die twee bijlagen zijn de activiteiten aangewezen waarvoor een m.e.r. beoordelingsplicht geldt. Ten tweede kan de provinciale milieuverordening aanvullend op het Besluit m.e.r. nog meer activiteiten aanwijzen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht. Ten derde kan uit een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 ook een m.e.r.-plicht volgen.

Ook als de drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (duidelijk) niet gehaald worden dient aandacht uit te gaan naar de milieugevolgen van een plan of project. Die aandacht naar de milieugevolgen heet dan 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Een m.e.r. kan ook nodig zijn als de betreffende activiteit niet wordt genoemd in het Besluit m.e.r. en ook niet op andere wijze (bijvoorbeeld op grond van de provinciale milieuverordening) m.e.r.-plichtig is. Dit heet de onverplichte m.e.r.

Planspecifiek

Het onderhavige plan behelst de ontwikkeling van maximaal 28 woningen en blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2000 woningen uit bijlage D. Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voorliggend bestemmingsplan is die vormvrije m.e.r.-beoordeling omdat in het kader van dit bestemmingsplan de belangrijkste milieuaspecten in beeld zijn gebracht.

In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' is in deze toelichting ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling welke een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hetgeen beschreven wordt in dit bestemmingsplan geeft voldoende inzicht op de milieu gevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan te nemen. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet mer-plichtig.

5.2 Kabels en leidingen

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

Planspecifiek

In het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die ruimtelijk relevant zijn voor het bestemmingsplan. De kabels voor huisaansluitingen die onder het bestaande pad lopen in het deelgebied Molenakker worden verlegd. Dit aspect staat de uitvoering van de beoogde plannen niet in de weg.

5.3 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) 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 21ste eeuw heeft in augustus 2000 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 overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren 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 het 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. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. 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 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Keur Waterschap Aa en Maas (2015)

De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen (o.a. agrariërs en tuinders).

De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug. Medewerkers van het waterschap controleren de naleving van de Keur en overtredingen worden bestraft.

Planspecifiek: watertoets

Voor de locaties die onderdeel uitmaken van dit plan zijn afzonderlijke watermemo's opgesteld. In deze memo's is het beleid van Waterschap Aa en Maas beschreven en wordt ingegaan op de watertoets. De memo's zijn te raadplegen in bijlagen 1, 7, 13 en 19. In onderstaande alinea's worden de conclusies voor de deellocaties weergegeven.

Locaties Sint Jansvoort, Torenstraat en Schuttersweg

Voor deze locaties kan geconcludeerd worden dat de beoogde verhardingstoename in de afzonderlijke initiatieven binnen de vrijstelling van 2.000 m² liggen die het waterschap hanteert. Er zijn geen

waterschapsbelangen in het geding. Realisatie van deze initiatieven past binnen de uitgangspunten van het Waterschap Aa en Maas. Voor de locaties wordt afzonderlijk bekeken of er nog technische maatregelen moeten worden getroffen ten aanzien van de waterhuishouding. Per locatie wordt bepaald welke oplossing kan worden gebruikt en wat eventuele consequenties zijn voor de terreininrichting. Op de drie locaties is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in eventuele technische maatregelen. Voorliggend plan is daarmee uitvoerbaar. Per locatie dient het hemelwater op eigen terrein verwerkt te worden, rekening dient te worden gehouden met 60 mm berging per m² verhard en bebouwd oppervlak.

Locatie Molenakker

Voor de locatie Molenakker kan worden gesteld dat afkoppeling van hemelwater uitgangspunt is, waarbij het water op het eigen terrein wordt opgevangen en daarna wordt geïnfiltreerd (en waar nodig vertraagd afgevoerd). Via de rekentool van het Waterschap Aa en Maas is berekend dat 238,41 m³ berging nodig is om de verhardingstoename te compenseren. In het plan is voldoende groen opgenomen, dat benut kan worden voor de waterberging. In verband met de afwatering van de rijbaan en in verband met de wens het huidige landelijke beeld te handhaven is bij de locatie Molenakker gekozen voor een groene berm. Aangevuld met de ruimte op de percelen zelf, is er voldoende ruimte om de genoemde hoeveelheid waterberging in te passen. Dit kan op verschillende manieren:

- Ondergrondse infiltratievoorziening (grindkoffer, ondergrondse bergingskelder, kratten, of waterdoorlatende bestrating
- Bovengrondse infiltratievoorziening (leegloopveld, vloeiveld, infiltratiegreppel of wadi)
- IT-riool

In overleg met de deskundige van gemeente en/of waterschap zal bepaald worden welke oplossing het beste kan worden gebruikt en welke consequenties dit heeft voor de terreininrichting. Dit zal in een later stadium, wanneer het civieltechnisch ontwerp van Molenakker gemaakt wordt, duidelijk worden. Van belang is in dit stadium dat er voldoende ruimte is voor waterberging en dat de bodemopbouw geschikt is voor infiltratie. Dit laatste zal ter plekke moeten worden bekeken en dit kan consequenties hebben voor het type waterberging dat wordt gekozen. Technische maatregelen kunnen daarbij noodzakelijk zijn.

Realisatie van het initiatief past binnen de uitgangspunten van het Waterschap Aa en Maas en is daarmee uitvoerbaar.

5.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voor de plannen wordt aangesloten bij de Nota Parkeernormen van de gemeente Grave (2014).

Locatie Julianaplein - Sint Jansvoort

Op de locatie Julianaplein - Sint Jansvoort worden de nieuwe woningen ontsloten via de Sint Jansvoort. Ter hoogte van de ontsluiting naar het parkeergebied aan de achterzijde zal een uitritconstructie worden aangelegd. Dit maakt voor verkeer op de Sint Jansvoort duidelijk en herkenbaar welke voorrangregeling er geldt én dat het een uitrit betreft en geen (doorgaande) weg. Daarnaast biedt een uitritconstructie mogelijkheid het trottoir vóór de woningen door te trekken over het kruisingsvlak en de voetganger hier prioriteit te geven.

Parkeren zal plaatsvinden in de openbare ruimte in het plangebied. De parkeernorm bedraagt 2,4 parkeerplaatsen per woning, uitgaande van een woning in de goedkope of middenklasse. De behoefte bij de realisatie van 8 woningen bedraagt 20 parkeerplaatsen. In het huidige ontwerp zijn 20 parkeerplaatsen opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Locatie Torenstraat

Voor de ontwikkeling aan de Torenstraat wordt een nieuwe woonstraat aangelegd, die wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur (Torenstraat). Ter hoogte van de ontsluiting naar het hof zal een uitritconstructie worden aangelegd. Dit maakt voor verkeer op de Torenstraat duidelijk en herkenbaar welke voorrangregeling er geldt én dat het een uitrit betreft van een woonerf en geen (doorgaande) weg. Daarnaast biedt een uitritconstructie mogelijkheid om over het kruisingsvlak de voetganger hier prioriteit te geven. Tevens kan een dergelijke constructie worden aangelegd met behoud van het huidige verhoogde wegvak.

Het plan gaat uit van het realiseren van 6 levensloopbestendige woningen, waarvoor een parkeernorm geldt van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Bij splitsing van de bestaande woning aan de Torenstraat 7 (parkeernorm 2,6) of het realiseren van 2 patiowoningen op deze plek komt de parkeerbehoefte op 20 parkeerplaatsen uit. Er worden bij iedere woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, met uitzondering van de woning in het zuidoosten van het plangebied, waar ruimte is voor 1 parkeerplaats op eigen terrein. Daarnaast worden er 5 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan de noordelijke grens van het plangebied gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Locatie Schuttersweg

De voorgenomen ontwikkeling van twee woon-werkkavels sluit aan op de bestaande infrastructuur aan de Schuttersweg. Voor wat betreft de invulling met woon-werkkavels zal de uitrit op de Provinciale weg N321 ongewijzigd worden gehandhaafd. Zodoende ontstaat er geen extra verkeer op de Schuttersweg.

Op eigen terrein worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd, er is hiervoor ruimte voldoende beschikbaar. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Locatie Molenakker

De woningen die gerealiseerd zullen worden in dit deelgebied worden met uitritten ontsloten op de Molenakker. Voor twee-onder-één kapwoningen geldt een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen. Voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per vrijstaande woning. Dit levert een parkeerbehoefte op van (2,8 x 3 en 2,6 x 6) 24 parkeerplaatsen. Er worden 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast is er in de groene berm langs de Molenakker ruimte om minstens 7 auto's te parkeren, wat aansluit bij het dorpse karakter. Om te voorkomen dat de groene berm kapot gereden worden zal de ondergrond extra gestabiliseerd worden. Er blijft daarbij voldoende ruimte vrij om een goed zicht op de Molenakker te garanderen. Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

5.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 1 januari 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

Locatie Julianaplein - Sint Jansvoort

Uit eerder onderzoek op de planlocatie (2009) is naar voren gekomen dat nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk wordt geacht (zie bijlage 20). Met betrekking tot gebiedsbescherming zal de EHS niet worden aangetast door de herbestemming van de locatie Sint Jansvoort. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is ook niet aan de orde. Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling vanuit het aspect ecologie.

Locatie Torenstraat

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Torenstraat is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de voorgenomen plannen geen effect zullen hebben op beschermde natuurgebieden. Daarnaast zijn er in het plangebied geen beschermde dier- en plantensoorten aangetroffen. Met betrekking tot de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming in acht te worden genomen, hetgeen in dit geval goed mogelijk is. Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling vanuit het aspect ecologie.

Locatie Schuttersweg

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Schuttersweg is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 8). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat gelet op de beoogde planontwikkeling, de gevonden en te verwachten ecologische waarden, de verwachting is dat de herziening van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Met betrekking tot de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming in acht te worden genomen, hetgeen in dit geval goed mogelijk is. Met betrekking tot beschermde gebieden worden eveneens geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de beoogde planontwikkeling op de onderzoeklocatie.

Locatie Molenakker

Het deelgebied Molenakker is momenteel in agrarisch gebruik (maïsland en grasland). Er worden geen houtopstanden weggehaald of oude panden gesloopt waar zich beschermde dier- en plantensoorten zouden kunnen bevinden. Een onderzoek naar ecologie is daarmee niet noodzakelijk voor dit deelgebied. Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling vanuit het aspect ecologie.

5.6 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 de Wamz 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

Qua cultuurhistorie kan gesteld worden dat de verschillende inbreidingsplannen worden ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur. Er gaan hierbij geen cultuurhistorische waarden verloren. Voor wat betreft de locatie Molenakker geldt eveneens dat het plan wordt ingepast in de bestaande structuur. De bebouwing wordt dicht tegen de bestaande kern gesitueerd, zodat het open landschap aan de zuidzijde behouden blijft. De bestaande landschappelijke ontginningsstructuur blijft intact en er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Voor wat betreft archeologie wordt hieronder op de verschillende locaties ingegaan. De hieronder genoemde selectiebesluiten zijn opgenomen in Bijlage 23.

Locatie Julianaplein - Sint Jansvoort

Op basis van het advies uit eerder bureauonderzoek (2009) is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 22). In dit veldonderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied is opgehoogd. De fundering van geplande nieuwbouw zal volledig worden aangelegd in de ophogingslaag. Hierin worden geen archeologische resten verwacht. Aan de hand van een selectiebesluit is het onderzochte gebied dan ook vrijgegeven. Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling op locatie Julianaplein - Sint Jansvoort met betrekking tot het aspect archeologie.

Locatie Torenstraat

Op de beoogde locatie van de woningen ligt een dubbelbestemming Waarde -Archeologie 3. Dit betekent dat bij bouwplannen groter 100 m² middels een archeologisch onderzoek aangetoond moet worden dat er zich in de bodem geen archeologische waarden bevinden die dreigen te verdwijnen. Omdat de voorgenomen ontwikkeling groter is dan 100 m² is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat archeologische waarden niet meer ter plaatse worden verwacht (zie bijlage 2). De gespecificeerde archeologische verwachting is door het onderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden. Op grond van de resultaten van het onderzoek is het gebied dan ook vrijgegeven aan de hand van een selectiebesluit. Om deze reden is er ook geen beschermingsstelsel voor archeologische waarden opgenomen in dit plan. Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling op locatie Torenstraat met betrekking tot het aspect archeologie.

Locatie Schuttersweg

Op de beoogde locatie van de woningen ligt een dubbelbestemming Waarde -Archeologie 3. Dit betekent dat bij bouwplannen groter 100 m² middels een archeologisch onderzoek aangetoond moet worden dat er zich in de bodem geen archeologische waarden bevinden die dreigen te verdwijnen. Omdat de voorgenomen ontwikkeling groter is dan 100 m² is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat archeologische waarden niet meer ter plaatse worden verwacht (zie bijlage 10). De gespecificeerde archeologische verwachting is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden. Op grond van de resultaten van het onderzoek is het gebied dan ook vrijgegeven aan de hand van een selectiebesluit. Om deze reden is er ook geen beschermingsstelsel voor archeologische waarden opgenomen in dit plan. Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling op locatie Schuttersweg met betrekking tot het aspect archeologie.

Locatie Molenakker

Op de beoogde locatie van de woningen ligt een dubbelbestemming Waarde -Archeologie 4 (in het zuidelijk gedeelte van het plangebied is dit de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5). Dit betekent dat bij bouwplannen groter 250 m² (2.500 m² bij Waarde-Archeologie 5) middels een archeologisch onderzoek aangetoond moet worden dat er zich in de bodem geen archeologische waarden bevinden die dreigen te verdwijnen. Omdat het totale oppervlak van de plannen groter is dan 250 m² is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 15). Uit dit onderzoek komt naar voren dat de archeologische verwachting in het plangebied kan worden gehandhaafd, met uitzondering van een strook in het zuidwesten. De strook in het zuidwesten is op basis van de onderzoeksresultaten vrijgegeven door middel van een selectiebesluit. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek te verrichten door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P) in het noordelijke deel. Dit vervolgonderzoek wordt uitgevoerd voordat gestart wordt met de bouw. Daarom is een dubbelbestemming opgenomen op dit deel van het terrein met een vergunningstelsel.

5.7 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

In het kader van de planvorming worden (zijn) de gemeentelijke plankosten via een anterieure overeenkomsten verhaald. Hierdoor kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 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.

6.2 Wijze van bestemmen

De regels van voorliggend bestemmingsplan zijn afgestemd op bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kerkdorpen, Grave'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Wonen, waarbij de functie wonen wordt neergelegd. Hierbij zijn algemene bouw- en gebruiksregels opgenomen die gelden voor alle deelgebieden uit het plan. Voor de locaties Molenakker en Schuttersweg zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten behoeve van landschappelijke inpassing. Om de patiowoningen op de locatie Torenstraat te regelen, is een groot bouwvlak opgenomen met aan de achterzijde van de percelen een lagere maatgeving voor de bouw- en goothoogte dan de voorzijde. Voor de locatie Torenstraat is het voorwaardelijk verplicht gesteld om op de oostelijke en zuidelijke grens van het bestemmingsvlak een windhaag met een hoogte van minimaal 2 meter te realiseren. Voor de locatie Sint –Jansvoort is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat de schuttingen en poorten aan de achterzijde van de woningen transparant worden uitgevoerd, zodat er voldoende doorzicht naar de kerk behouden blijft.
- Groen, waarmee de groene delen aan de Molenakker worden bestemd voor groenvoorzieningen.
- Verkeer, waarmee het noordelijke deel van de locatie Molenakker is bestemd voor verkeer- en parkeerfuncties.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende dubbelbestemming:

- 'Waarde-Archeologie' is opgenomen voor de aanwezige archeologische waarden.

Ter plaatse van de locatie Sint Jansvoort / Julianaplein is de gebiedsaanduiding 'overige zone - waardevolle bebouwing' opgenomen om de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te beschermen. Deze gebiedsaanduiding is overgenomen uit het ontwerpbestemmingsplan 'Waardevolle Bomen en Bebouwing'.

Seksinrichtingen

De regels en voorwaarden voor seksinrichtingen in de gemeente Grave zijn uit het 'parapluplan' overgenomen en hiermee juridisch verankerd in voorliggend plan.

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

Beeldkwaliteit

Voor de Torenstraat en Molenakker zijn beeldkwaliteitsplannen opgesteld, zoals opgenomen in bijlagen 5 en 18 . Deze zijn gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan als welstandskader vastgesteld op basis van artikel 12a van de Woningwet.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met 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.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd 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 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. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Verslag vooroverleg

In het kader van de planvorming is er overleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant, te weten op 14 juli 2015, 24 september 2015 en 26 oktober 2015. Vervolgens heeft de provincie op 12 januari 2017 een vooroverlegreactie verstuurd. De vooroverlegreactie is opgenomen in bijlage 26. Hierin is aangegeven dat de ontwikkelingen op de locaties Torenstraat, Schuttersweg en Sint Jansvoort binnen het provinciaal beleid passen. Over de locatie Molenakker is aangegeven dat deze niet passend is binnen het provinciaal beleid. Het plan is op basis daarvan aangepast en in de toelichting is duidelijker onderbouwd waarom de ontwikkeling past binnen de Verordening ruimte. Er wordt een verzoek gedaan voor de aanpassing van de begrenzing van het stedelijk gebied en de groenblauwe mantel. Deze procedure zal gelijktijdig met de procedure van het bestemmingsplan lopen.

Rijkswaterstaat Zuid Nederland heeft op 30 december 2016 aangegeven dat het plan niet in haar beheersgebied ligt, waardoor er geen verdere reactie van Rijkswaterstaat nodig is.

Het Waterschap Aa en Maas heeft op 27 december 2016 aangegeven dat het bestemmingsplan voor wat betreft het onderdeel 'water' voldoende is onderbouwd en uitvoerbaar is.

Daarnaast heeft de Veiligheidsregio Brabant-Noord een veiligheidsadvies uitgebracht (zie bijlage 25) dat is verwerkt in paragraaf 5.1.6.

Vooroverleg met de CRK heeft geleid tot de adviezen zoals opgenomen in bijlage 24.

7.3 Verslag inspraak

De gemeente Grave hanteert een inspraakverordening. Er wordt echter geen inspraakprocedure doorlopen omdat er een andere vorm van inspraak is gehouden door op 7 maart 2016 een informatieavond te organiseren waarbij de initiatiefnemers van de verschillende locaties met omwonenden gesprekken hebben gevoerd. De plannen zijn goed ontvangen. Een verslag van deze informatieavond is opgenomen in bijlage 27. Daarnaast zijn de woningbouwlocaties al lange tijd bekend en onderdeel van beleid dat is opgenomen in het iDop en de structuurvisie. Het doorlopen van een formele inspraakprocedure is daarom niet nodig.

7.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlage 1 Torenstraat - Memo water

Bijlage 2 Torenstraat - Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Torenstraat - Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 Torenstraat - Bodemonderzoek

Bijlage 5 Torenstraat - Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 6 Torenstraat - Spuitzone onderzoek

Bijlage 7 Schuttersweg - Memo water

Bijlage 8 Schuttersweg - Ecologisch onderzoek

Bijlage 9 Schuttersweg - Bodemonderzoek

Bijlage 10 Schuttersweg - Archeologisch onderzoek

Bijlage 11 Schuttersweg - Akoestisch onderzoek

Bijlage 12 Schuttersweg - Geuronderzoek

Bijlage 13 Molenakker - Memo water

Bijlage 14 Molenakker - Bodemonderzoek

Bijlage 15 Molenakker - Archeologisch onderzoek

Bijlage 16 Molenakker - Nadere onderbouwing Geur

Bijlage 17 Molenakker - Kwaliteitsinvestering

Bijlage 18 Molenakker - Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 19 Sint Jansvoort - Memo water

Bijlage 20 Sint Jansvoort - Ecologisch onderzoek

Bijlage 21 Sint Jansvoort - Bodemonderzoek

Bijlage 22 Sint Jansvoort - Archeologisch onderzoek

Bijlage 23 Selectiebesluiten

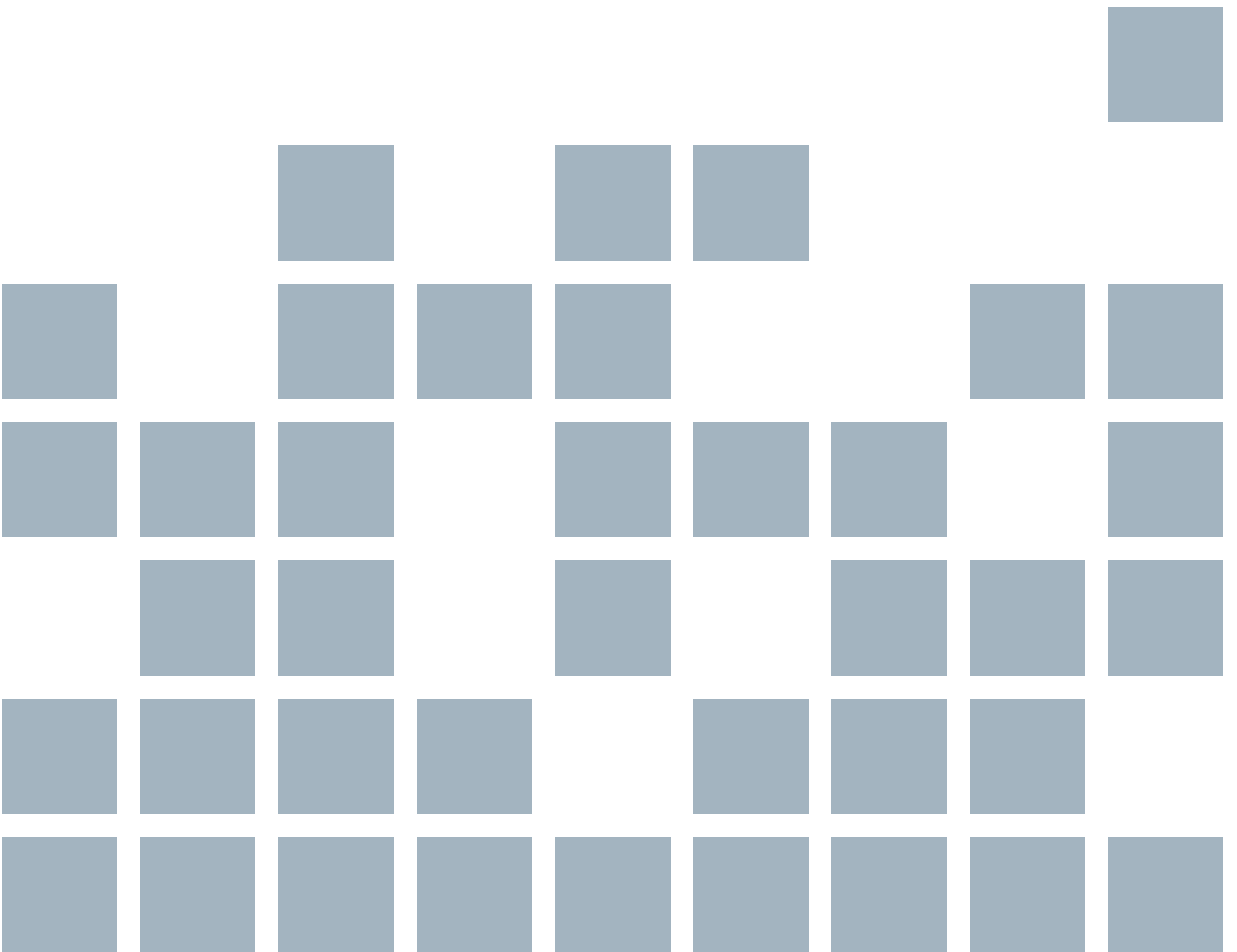
Bijlage 24 Adviezen CRK 11 januari, 21 maart 2016, 15 mei 2017

Bijlage 25 Advies Veiligheidsregio, d.d. 28 december 2016

Bijlage 26 Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant 12 jan. 2017

Bijlage 27 Verslag informatieavond 7 maart 2016

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Woonlocaties Gassel' met identificatienummer NL.IMRO.0786.BPWoonlocGassel-ON01 van de gemeente Grave.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 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.

1.6 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.

1.7 achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.8 afhankelijke woonruimte

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

1.9 akkerdek

humusrijk grondpakket ontstaan door grondonderwerking.

1.10 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).

1.11 archeologische verwachting

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

1.12 archeologische waarde

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

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingspercentage

het percentage van gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.15 bedrijf

een inrichting gericht is op het vervaardigen, bewerken en/of verwerken van producten zoals genoemd in de regels opgenomen bijlage 1, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca.

1.16 begane grond

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau danwel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1 m boven meetniveau is gelegen.

1.17 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak

de totale oppervlakte van de voor beroep- of bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.18 bestaand

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

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.22 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.

1.23 bijbehorende voorzieningen

voorzieningen, die horen bij de betreffende bedrijfsvoering of functie en/of bouwvlakken.

1.24 bijzonder woongebouw:

een gebouw dat bestaat uit meerdere wooneenheden, al dan niet zelfstandig, waarbij gemeenschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen en verpleegvoorzieningen zijn toegestaan;

1.25 bodemingreep/ bodemverstoring

werken of werkzaamheden die een bodemverstoring kunnen hebben op het aanwezige archeologische bodemarchief.

1.26 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.

1.27 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwlaag

een (boven pel gelegen) doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.29 bouwperceel

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

1.30 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak

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

1.32 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.

1.33 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.

1.34 bouwwijze

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten vrijstaand, twee-aaneen (halfvrijstaand) of aaneengebouwd, waarbij:

1. onder "vrijstaand" wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;
2. onder "twee-aaneen" wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd;
3. onder "aaneengebouwd" wordt verstaan dat het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen, die naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdgebouwen zijn begrensd, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de aldus gevormde rij beëindigen;
4. onder "gestapeld" wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.35 categorie archeologie

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

1.36 cultuurhistorische waarde 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.

1.37 dak

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.38 detailhandel

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

1.39 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.

1.40 dienstverlening

een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, hypotheekverstrekker, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/ telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

1.41 diepploegen

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

1.42 diepte bodemingreep

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

1.43 diepwoelen

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

1.44 erker

hoekige of ronde uitbouw aan gevel.

1.45 erotisch getint bedrijf c.q. inrichting

bedrijf c.q. inrichting, waarvan voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard plaatsvinden.

Hieronder worden mede begrepen:

- seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin door middel van automaten filmvoorstellingen van porno-erotische aard wordt gegeven;
- seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin filmvoorstellingen van porno-erotische aard worden gegeven;
- seksclub: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin vertoningen van porno-erotische aard worden gegeven c.q. gelegenheid wordt geboden voor het verrichten van handelingen van porno-erotische aard, al dan niet gecombineerd met het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of kleine etenswaren.

1.46 evenementen

voor het publiek toegankelijke verrichtingen van vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal cultureel vlak.

1.47 functie

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

1.48 gebouw

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

1.49 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.50 gebruiksvloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte van die delen van een gebouw met eenzelfde gebruiksbestemming;

1.51 grondgebonden woning

een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau.

1.52 hoofdfunctie

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

1.53 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

1.54 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.55 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

1.56 inwoning

wonen in een ondergeschikt deel van een woning als medegebruiker van het pand.

1.57 kantoor

een gebouw, dat dient voor het verlenen van diensten met een administratief karakter en/ of het verrichten van handelingen met een overwegend administratief karakter door bedrijven en (semi)overheidsinstellingen, zonder een publieksgerichte baliefunctie;

1.58 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.

1.59 Nota parkeernormen

de 'Nota Parkeernormen 2014' van de gemeente Grave, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders van Grave op 3 december 2013.

1.60 nutsvoorzieningen

gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, elektriciteit, gas e.d.

1.61 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.62 ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen.

1.63 ondergeschikte detailhandel

detailhandel, die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdbestemming.

1.64 ondergronds

onder meetniveau.

1.65 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden.

1.66 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil.

1.67 onderkomen

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

1.68 ondersteunende horeca

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren.

1.69 oppervlakte bodemingreep

het gebied (zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een versturende werking kunnen hebben op het archeologisch bodemarchief.

1.70 parkeervoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het parkeren, zoals parkeerplaatsen en in- en uitritten.

1.71 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang van het perceel aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 12 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- b. in andere gevallen bij gebouwen: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het gebouw grenzende terrein;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het bouwwerk grenzende terrein.

1.72 perceelsgrens

grens van een bouwperceel.

1.73 plat dak

een dak met een dakhelling van minder dan 20°;

1.74 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.75 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. Onder een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt mede een bed & breakfast verstaan.

1.76 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.77 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.

1.78 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.79 verdiepingen

de bouwlagen van een gebouw gelegen boven de begane grondlaag.

1.80 Verordening Mobiliteitsfonds

Verordening Mobiliteitsfonds 2010 zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Grave op 14 december 2010.

1.81 voorgevel

een naar de openbare weg en/of fietspad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw (bij een hoekperceel met een grondgebonden woning is er slechts sprake van één voorgevel).

1.82 voorgevelrooilijn

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

1.83 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.

1.84 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.

1.85 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.86 woning

een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.87 zijgevel

een niet naar een weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte 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.

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 de 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.

2.7 ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. paden;
- c. sport-, spel- en speelvoorzieningen;
- d. beeldende kunstwerken;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. bestaande in- en uitritten;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. tuin;
- i. jongerenontmoetingsplaats;
- j. standplaatsen voor kramen en stallen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving zoals deze is opgenomen in 3.1.2.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering van het bepaalde in 3.1.1 opgenomen.

a Tuinen

Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor een tuin is uitsluitend toegestaan nadat de omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5 is verleend.

b Jongerenontmoetingsplaats

Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor een jongerenontmoetingsplaats is uitsluitend toegestaan nadat de omgevingsvergunning als bedoeld in 11.1 is verleend.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede nutsgebouwtjes die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Nutsgebouwtjes

Voor het bouwen van nutsgebouwtjes gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m;
- c. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking maatvoering

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van de maatvoering zoals opgenomen in lid 3.2, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontheffing mag niet meer bedragen dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 1. de samenhang tussen bebouwing;

2. de hoogtedifferentiatie.
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. evenementen, behoudens na verlening van de omgevingsvergunning als bedoeld in 11.2;
- b. een seksinrichting.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 3.1.2 onder a teneinde het gebruik van de gronden ten behoeve van een tuin toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het belang van de verkeersveiligheid;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de belangen van derden.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen (zie hiertoe mede artikel 8.2);
- c. groenvoorzieningen;
- d. tuinen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. jongerenontmoetingsplaats;
- j. standplaatsen voor kramen en stallen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals ondergrondse retentievoorzieningen en overeenkomstig het bepaalde in de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving zoals deze is opgenomen in 4.1.2.

4.1.2 Nadere detaillering

In het onderstaande is een nadere detaillering van het bepaalde in 4.1.1 opgenomen.

a Tuinen

Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor een tuin is uitsluitend toegestaan nadat de omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5 is verleend.

b Jongerenontmoetingsplaats

Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming voor een jongerenontmoetingsplaats is uitsluitend toegestaan nadat de omgevingsvergunning als bedoeld in 11.1 is verleend.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan die ten dienste van deze bestemming staan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking maatvoering

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van de maatvoering zoals opgenomen in lid 4.2, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontheffing mag niet meer bedragen dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 2. de samenhang tussen bebouwing;
 3. de hoogtedifferentiatie;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. evenementen, behoudens na verlening van de omgevingsvergunning als bedoeld in 11.2;
- b. een seksinrichting.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 4.1.2 onder a teneinde het gebruik van de gronden ten behoeve van een tuin toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het belang van de verkeersveiligheid;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de belangen van derden.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere woongebouwen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'woon-werk locatie' een werkfunctie, onder de voorwaarden gesteld in artikel 5.4.1;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, tuinen, erven, groenvoorziening, parkeervoorzieningen, paden e.d. en overeenkomstig de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving zoals deze is opgenomen in 5.1.2.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1.

a 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:

1. 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 50 m²;
2. het gebruik mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
3. de activiteiten die worden ontplooid mogen niet geluidzoneringsplichtig zijn;

4. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
5. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse;
6. de activiteiten mogen niet meldings- en/of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
7. er mogen geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden anders dan ondergeschikt en ten dienste van het aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
8. er mogen geen reclame-uitingen (aan de woning) worden aangebracht;
9. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.

b Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.5.2 kunnen burgemeester en wethouders het gebruik van ruimten binnen de woning en/of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, toestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming, zoals hoofdgebouwen in de vorm van woningen en aanbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn niet meer woningen toegestaan dan aangegeven;
- c. voor de bouwwijze van woningen geldt het volgende:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
 4. ter plaatse van een combinatie van de onder 1 tot en met 3 genoemde aanduidingen zijn uitsluitend de bijbehorende, onder 1 tot en met 3 genoemde, bouwwijzen toegestaan;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' (m), 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de hoofdgebouwen dienen voorzien te zijn van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 65°;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e is ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' tevens een plat dak toegestaan.
- g. in afwijking van het bepaalde onder a zijn overschrijdingen van het 'bouwvlak' door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekken, toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m².

5.2.3 Aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen

Voor de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag de afstand tot de voorgevelrooilijn niet minder dan 2 m bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw, met een maximale hoogte van 4 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;

- e. aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mogen tot in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden of op minimaal 1 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat in hoeksituaties gebouwen uitsluitend op een afstand van minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gesitueerd.

5.2.4 *Vrijstaande bijgebouwen*

Voor vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen' worden gesitueerd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b geldt ter plaatse van de aanduiding 'woon-werk locatie' dat vrijstaande bijgebouwen ten dienste van de werkfunctie zijn toegestaan, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.

5.2.5 *Bebouwde oppervlakte*

- a. De bebouwde oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m², met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' met niet meer dan 50% mogen worden bebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'woon-werk locatie' dat vrijstaande bijgebouwen ten dienste van de werkfunctie zijn toegestaan waarbij de totale oppervlakte maximaal 360 m² mag bedragen.

5.2.6 *Balkon*

Het plaatsen van hekwerken op een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw is uitsluitend toegestaan indien burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.6 verlenen.

5.2.7 *Nutsvoorzieningen*

In afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, het volgende:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.8 *Ondergronds bouwen*

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen'.

5.2.9 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' zijn gelegen, mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 2 m.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

5.3.1 *Afwijking aan- en/of uitbouw*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 5.2.3 onder a, teneinde de situering van aan- en/of uitbouwen buiten de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- a. de uitbreiding mag plaatsvinden over 50% van de breedte van de voorgevel;
- b. de diepte van de uitbreiding maximaal 1,5 m mag bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van de aan- en/of uitbouw mag niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 4 m;
- d. na realisering een minimale diepte van de voortuin – gemeten van de voorgevel tot aan de openbare weg – van 2 m overblijft;
- e. de uitbreiding niet tot gevolg mag hebben dat meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd.

5.3.2 *Afwijking goot- en bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 5.2.2 onder d teneinde de maximale goot- en bouwhoogte te vergroten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 2. de samenhang tussen bebouwing;
 3. de hoogtedifferentiatie;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

5.3.3 *Afwijking bouwen buiten bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 5.2.2 onder a, teneinde uitbreidingen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwvlak mag niet meer dan 3 m worden overschreden, met dien verstande dat de grens van het bouwvlak aan de zijde van de voorgevel niet mag worden overschreden;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 2. de samenhang tussen bebouwing;
 3. de hoogtedifferentiatie;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

5.3.4 *Afwijking kapvorm*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 5.2.2 onder e, teneinde een andere kapvorm danwel dakhelling toe te staan, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het bebouwingspatroon en van de cultuurhistorische waarden van de monumenten en beeldbepalende panden.

5.3.5 *Afwijking maatvoering*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van de maatvoering zoals opgenomen in lid 5.2, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omgevingsvergunning mag niet meer bedragen dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast; dit heeft betrekking op:
 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en kapvorm;
 2. de samenhang tussen bebouwing;
 3. de hoogtedifferentiatie;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, overeenkomstig het bepaalde in 8.2;
- e. er is geen sprake van samenloop met de overige omgevingsvergunningen in 5.3.

5.3.6 *Afwijking balkon*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 5.2.6 indien:

- a. de aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw op een afstand van minimaal 1 m van een perceelsgrens is gesitueerd;
- b. het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras;
- c. het hekwerk niet hoger is dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de balkonvloer.

5.3.7 *Afwijking Molenakker*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het maximaal aantal toegestane woningen en de bouwwijze van woningen als bedoeld in 5.2.2 onder b en c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', teneinde maximaal 2 twee-aaneengebouwde woningen toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er dienen twee volwaardige wooneenheden te ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 450 m³;
- b. daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, overeenkomstig het bepaalde in 8.2;
- c. de ontwikkeling dient te passen binnen het volkshuisvestelijk beleid.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *Woon-werklocaties*

Ter plaatse van de aanduiding 'woon-werk locatie' is een werkfunctie toegestaan met maximale milieucategorie 2, zoals aangegeven in bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten. Hierbij geldt tevens dat:

- a. de werkfunctie gekoppeld moet zijn met de woonfunctie;
- b. dat buitenopslag niet is toegestaan.

5.4.2 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. gebruik van ruimten binnen de woning of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. evenementen, behoudens na verlening van de omgevingsvergunning als bedoeld in 11.2;
- d. een seksinrichting.

5.4.3 *Voorwaardelijke verplichting Molenakker*

- a. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de woningen ter plaatse van de locatie Molenakker conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2, onderdeel D, E, F en G bij deze regels, is uitgevoerd binnen uiterlijk één jaar nadat de woningen in gebruik zijn genomen. Deze landschappelijke inpassing dient vervolgens in stand te worden gehouden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag een andere landschappelijke inrichting worden gerealiseerd, onder voorwaarde dat de inrichting van het terrein niet wezenlijk verandert en de landschappelijke inrichting door de gemeente is goedgekeurd.

5.4.4 *Voorwaardelijke verplichting Schuttersweg*

- a. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de woon-werklocaties ter plaatse van de locatie Schuttersweg conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 3, onderdeel E, F, G en H bij deze regels, is uitgevoerd binnen uiterlijk één jaar nadat de woningen in gebruik zijn genomen. Deze landschappelijke inpassing dient vervolgens in stand te worden gehouden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag een andere landschappelijke inrichting worden gerealiseerd, onder voorwaarde dat de inrichting van het terrein niet wezenlijk verandert en de landschappelijke inrichting door de gemeente is goedgekeurd.

5.4.5 *Voorwaardelijke verplichting Torenstraat*

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de woningen ter plaatse van de locatie Torenstraat conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan als er op de zuidelijke en oostelijke bestemmingsgrens een wintergroene windhaag met een hoogte van minimaal 2 meter dan wel een voorziening met een vergelijkbare filterende werking, bijvoorbeeld een muur of een dichte schutting, is gerealiseerd. Deze voorziening dient vervolgens in stand te worden gehouden.

5.4.6 *Voorwaardelijke verplichting Sint-Jansvoort*

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de woningen ter plaatse van de locatie Sint-Jansvoort conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan als de erfafscheidingen (schuttingen en poorten) aan de achterzijde van de woningen transparant worden uitgevoerd, zodat er voldoende doorzicht naar de achtergelegen kerk behouden blijft, en als zodanig in stand worden gehouden.

5.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.5.1 *Afwijking mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 5.4.2 onder a en toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw of aan-, uit- of aangebouwd bijgebouw redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
- b. de zorgvraag dient afgeleid te kunnen worden uit een indicatie in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning en dient beperkt te blijven tot het verlenen van zorg;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. er wordt rekening gehouden met de milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
- e. 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;
- f. de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bestaand bijgebouw dat op maximaal 20 m afstand is gelegen van de achtergevel van het hoofdgebouw;
- g. afwijking van het bepaalde onder f 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 het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 10 m.

Het bevoegd gezag trekt bovengenoemde omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de vergunning aanwezige noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

5.5.2 *Afwijking publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 5.4.2 onder b, en toestaan dat een publieksgerichte aan huis verbonden bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan 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 50 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 ter plaatse;
- f. de activiteiten mogen niet 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 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van de in 6.1 omschreven doeleinden, en voor de andere daar voorkomende bestemmingen, voor zover:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht; of
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan:
 1. ten hoogste 50 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 2';
 2. ten hoogste 100 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 3';
 3. ten hoogste 250 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 4';
 4. ten hoogste 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 5'; of
- d. het bouwplan zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd; of
- e. het een bouwwerk betreft dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 m;
- f. de werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- g. de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijking

- a. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 6.2 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 6.4.1 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.

6.4.2 Verplichting rapportage

- a. de omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 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 in 6.4.1 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 in 6.4.2 a is ook niet vereist indien door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onderzoek blijkt dat de verstoringdiepte 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 verstoringdiepte 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.

6.4.3 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag kan beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 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.

6.5 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

6.5.1 *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 drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

6.5.2 *Uitzonderingen*

- a. Het bepaalde in 6.5.1 is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:
 1. maximaal 0,5 m diep reiken, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 6.5.1 sub h, l en m;
 2. een verstoringsoppervlakte hebben van:
 - ten hoogste 50 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 2';

- ten hoogste 100 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 3';
 - ten hoogste 250 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 4';
 - ten hoogste 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 5';
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,
 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;
 8. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 6.4;
- b. Het verbod als bedoeld in 6.5.1 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 verstoringsdiepte 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 6.5.1 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 6.5.1 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.

6.5.3 Verlening

- a. Een vergunning als bedoeld in 6.5.1 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.
 4. Indien het bepaalde onder 6.5.3 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.

6.5.4 Verplichting rapportage

- a. de vergunning als bedoeld in 6.5.1 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 blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;

- b. een onderzoek als bedoeld in 6.5.4 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.

6.5.5 *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.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan 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 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

8.1.1 *Maatvoering*

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de diepte van de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

8.1.2 *Bouw- en bestemmingsgrenzen*

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

8.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

8.2.1 *Parkeernorm wonen*

Voor wat betreft de functie wonen moet per woning ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Hiervoor dienen de normen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Grave (2014) te worden gehanteerd. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

8.2.2 *Parkeernorm overig*

Voor wat betreft functies anders dan wonen moet, indien de omvang, het gebruik of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, dan wel op het betreffende terrein, overeenkomstig de in de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Grave opgenomen normen. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

8.2.3 *Afmetingen*

De in 8.2.1 en 8.2.2 bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

- a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5 m in geval van kops parkeren en 2,5 x 6 m bij langsparkeren bedragen;
- b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte – voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,5 m bij 6 m bedragen.

8.2.4 *Laden en lossen*

Indien het gebruik of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, overeenkomstig de publicatie 'parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering (CROW)' opgenomen normen.

8.2.5 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan toestemming verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3 en 8.2.4:

- a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien; of
- c. betaling van een bijdrage plaatsvindt op basis van de Verordening Mobiliteitsfonds.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting.

9.2 Wijzigingsbevoegdheid seksinrichtingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een seksinrichting, onder de volgende voorwaarden:

1. Het aantal seksinrichtingen binnen de gemeente mag niet meer bedragen dan 1.
2. De afstand van seksinrichtingen tot woningen of maatschappelijke voorzieningen mag niet minder bedragen dan 500 m.
3. Een seksinrichting is uitsluitend toegestaan indien het zowel functioneel als bouwkundig een zelfstandige functie betreft.
4. Ondersteunende horeca is toegestaan tot maximaal 30 m².
5. De wijziging dient stedenbouwkundig inpasbaar te zijn.
6. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
7. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Waardevolle bebouwing

10.1.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle bebouwing' zijn de gronden mede bestemd voor behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing.

10.1.2 Bouwen

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

10.1.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle bebouwing' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een ter zake kundige commissie.
- c. De onder sub a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de cultuurhistorische

en/of architectonische waarde van de bebouwing niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet worden verkleind.

- d. In afwijking van het bepaalde onder sub c kan een omgevingsvergunning worden verleend als op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.
- e. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een ter zake kundige commissie.

10.1.4 Wijzigingsbevoegdheid waardevolle bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de bijlage 'waardevolle bebouwing' en verbeelding te wijzigen door waardevolle bebouwing toe te voegen dan wel te verwijderen, mits is aangetoond dat deze bebouwing deze waarden heeft dan wel deze waarden niet meer aanwezig zijn. Alvorens te beslissen winnen burgemeester en wethouders advies in bij een ter zake kundige commissie.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijking jongerenontmoetingsplaats

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 3.1.2 onder b, 4.1.2 onder b teneinde een jongerenontmoetingsplaats toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is per jongerenontmoetingsplaats één gebouw toegestaan die aan het volgende volgende voldoet:
 - 1. de oppervlakte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 30 m²;
 - 2. de bouwhoogte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- b. de afstand tot woningen bedraagt niet minder dan 50 m;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het belang van de verkeersveiligheid;
- d. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- e. er moet sprake zijn van een, vanuit het oogpunt van sociale veiligheid, open karakter;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

11.2 Afwijking evenementen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van evenementen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het evenement duurt maximaal 7 dagen, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
- b. er vindt geen horeca plaats ter plaatse, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;
- c. er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- d. er treden geen onomkeerbare gevolgen voor het landschap op;
- e. de belangen van de betreffende bestemming wordt niet onevenredig aangetast;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische of natuurwaarden;
- i. de belangen van in de nabijheid gelegen functies verzetten zich niet tegen het gebruik van de betreffende bestemming voor het evenement.

11.3 Afwijking bouwborden

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan teneinde de plaatsing van bouwborden mogelijk te maken, mits:

- a. de bouwborden niet hoger zijn dan 3 m;
- b. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m²;
- c. de situering van de bouwborden geen onevenredige afbreuk doet aan de ruimtelijke uitstraling van beeldbepalende panden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a 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.

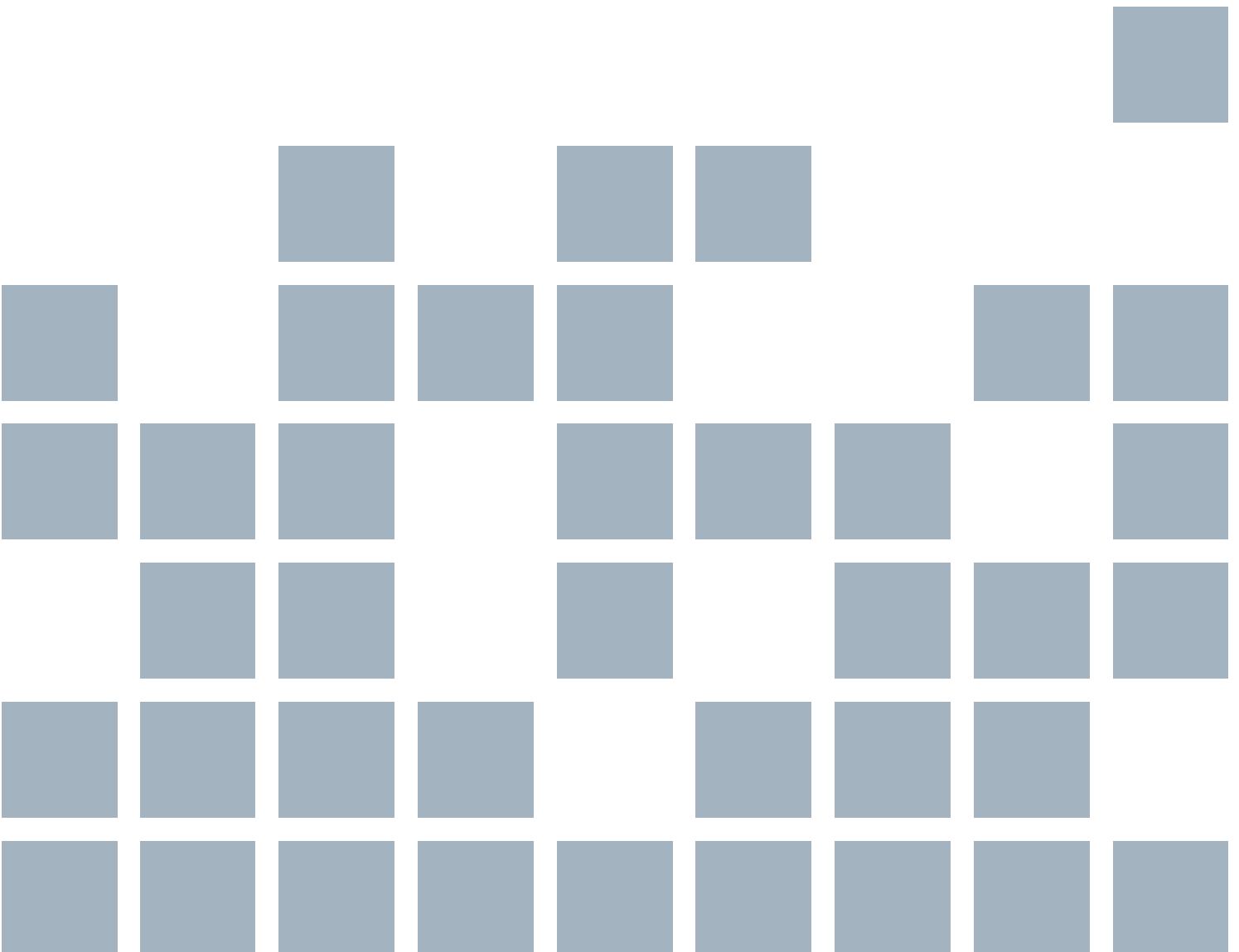
12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder sub a, 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.
- d. Het bepaalde onder sub a 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 'Woonlocaties Gassel'.

Bijlagen bij de regels

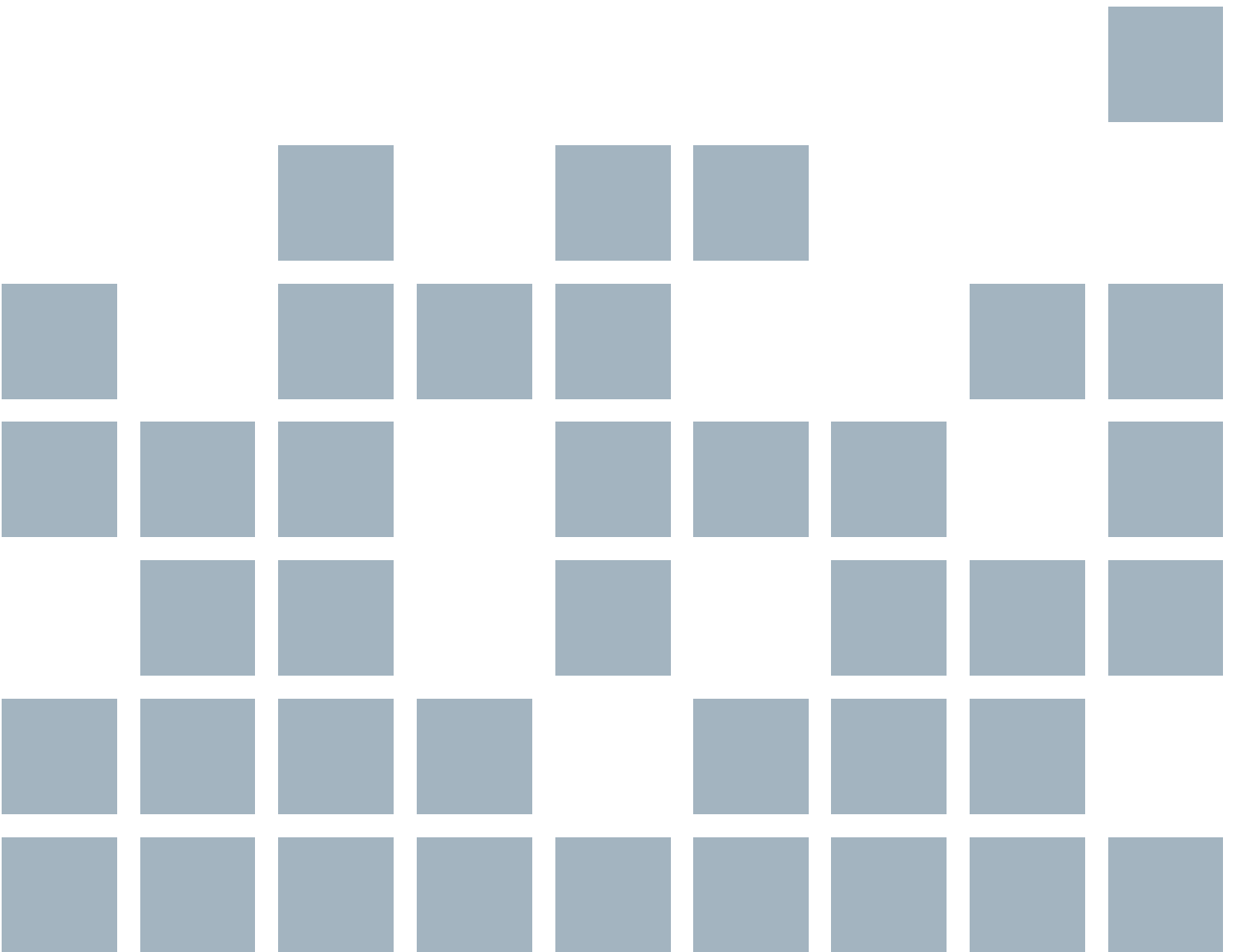


Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Inrichtingsplan Molenakker

Bijlage 3 Inrichtingsplan Schuttersweg

Verbeelding





buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement