

GEMEENTE GRAVE

Bestemmingsplan Hof van Esteren



Toelichting

Toelichting

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3.	Vigerend bestemmingsplan Buitengebied 1998	5
1.4.	Opbouw van de plantoelichting	6
2.	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1.	Hoofdstructuur Escharen	7
2.2.	Plangebied	8
3.	BELEIDSKADERS	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	16
4.	UITGANGSPUNTEN	18
4.1.	Ruimtelijke uitgangspunten	18
4.2.	Woningbouwprogramma	20
4.3.	Parkeerbehoefte	20
5.	PLANBESCHRIJVING	21
5.1.	Planbeschrijving	21
5.2.	Programma	22
5.3.	Verkeer en Parkeernormen	23
5.4.	Hoofdgedachte beeldkwaliteit per deelgebied	23
6.	PLANOLOGISCHE TOETSING	25
6.1.	Archeologie	25
6.2.	Bodem	26
6.3.	Wegverkeerslawaaï	28
6.4.	Luchtkwaliteit	31
6.5.	Bedrijven en milieuzonering	32
6.6.	Externe veiligheid	39
6.7.	Flora en fauna	40
6.7.1.	<i>EHS en Natura 2000</i>	40
6.8.	Watertoets	42
6.9.	Leidingen	46
7.	FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID	47

8.	MAATSCHAPPELIJKE OVERLEG	48
8.1.	Informatierondes	48
8.2.	Inspraak en vooroverleg	48
8.3.	Zienswijzen	48
9.	HET JURIDISCH PLAN	49
9.1.	Algemeen.....	49
9.2.	Doelstellingen en planopzet.....	49
9.3.	Functies algemeen.....	50
9.4.	Bebouwing algemeen.....	50
9.5.	Toelichting afzonderlijke bestemmingen en regelingen	50

EXTERNE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 3: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 4: Bodemonderzoek
- Bijlage 5: Nader bodemonderzoek
- Bijlage 6: Onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 7: Onderzoek milieubelemmeringen
- Bijlage 8: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 9: Onderzoek flora en fauna
- Bijlage 10: Nader onderzoek flora en fauna
- Bijlage 11: Waterhuishoudings- en rioleringsplan
- Bijlage 12: Inspraaknota
- Bijlage 13: Zienswijzennota



Aanduiding plangebied in groter verband.

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan wordt gevormd door de ontwikkeling van een uitbreiding met 45 woningen aan de zuidzijde van het kerkdorp Escharen gemeente Grave. In dat kader zijn door Pouderoyen Compagnons een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan met voorstellen voor de inrichting van de openbare ruimte opgesteld. Deze plannen zijn in het begin van 2010 door het bevoegd gezag akkoord bevonden en in september 2013 geactualiseerd. Het bovenstaande vormt de aanleiding om de plannen te vertalen in een juridisch-planologisch kader in de vorm van een bestemmingsplan.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

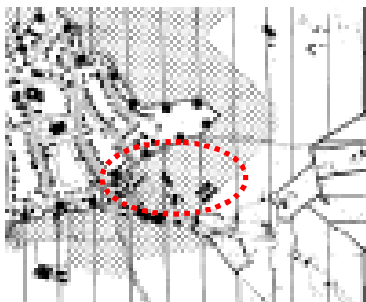
Het plangebied ligt tussen de Beerschemaasweg aan de noordzijde van het plangebied en de Graafschedijk aan de zuidzijde. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een oud boerderijcomplex en aan de oostzijde aan agrarische grond. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 4,5 hectare.



Begrenzing van het plangebied.

1.3. Vigerend bestemmingsplan Buitengebied 1998

Momenteel vigeert voor het onderhavige plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', (vastgesteld 10-02-1998), (gedeeltelijk) goedgekeurd op 15 september 1998.



Uitsnede bestemmingsplankaart 1 met aanduiding plangebied.



Uitsnede plankaart 2 met aanduiding van het Agrarisch bouwblok met aanduiding A binnen plangebied.

Bij dit bestemmingsplan zijn voor de gronden van het plangebied twee plankaarten relevant. Op plankaart 1 zijn de hoofdbestemmingen aangegeven; op plankaart 2 de detailbestemmingen.

De gronden van het plangebied zijn op plankaart 1 bestemd als 'agrarisch gebied' met de aanduiding 'kernrandzone'. Deze gronden zijn bedoeld voor duurzaam agrarisch grondgebruik, agrarische bedrijfsuitoefening en daarnaast recreatief medegebruik. Met de aanduiding kernrandzone wordt aangegeven dat deze gronden liggen op de overgang tussen buiten- en stedelijk gebied.

Binnen deze bestemming mag niet gebouwd worden (met uitzondering van tijdelijke tunnelkassen e.d.).

Op plankaart 2 van het bestemmingsplan zijn de detailbestemmingen aangegeven. De gronden aan de zuidzijde van het plangebied zijn op plankaart 2 bestemd voor 'Agrarisch bouwblok A'. De gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met bijbehorende voorzieningen. Per bouwblok mag slechts één agrarisch bedrijf aanwezig zijn.

De goot- en bouw hoogte van bebouwing bedragen maximaal 5,50 m en 10 m. Indien vanuit bedrijfsmatig opzicht gewenst kunnen deze waarden verhoogd worden naar een maximale goothoogte van 7 m en een nokhoogte van 11,50 m. Per bouwblok is één agrarische bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van maximaal 750 m³.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie woningbouw niet mogelijk.

1.4. Opbouw van de plantoelichting

In het eerste hoofdstuk is naast de aanleiding voor dit bestemmingsplan de ligging en de begrenzing van het plangebied aangegeven. Daarnaast wordt uiteengezet welk bestemmingsplan van toepassing is op het plangebied.

In het 2^e hoofdstuk wordt de bestaande situatie ter plaatse van het plangebied en directe omgeving beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders die van toepassing zijn aan de orde gesteld. Het 4^e geeft een overzicht van de uitgangspunten die aan het stedenbouwkundige plan ten grondslag hebben gelegen. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van het stedenbouwkundig plan met het (woningbouw)programma, parkeerbalans en de beoogde beeldkwaliteit van de woningen en openbare ruimte.

In hoofdstuk 6 vindt de toetsing plaats van het stedenbouwkundig plan aan de ruimtelijke, functionele en milieukundige randvoorwaarden. Hoofdstuk 7 gaat in op de financieel economische haalbaarheid van het plan en hoofdstuk 8 op het maatschappelijk overleg. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 de juridische planopzet toegelicht.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Hoofdstructuur Escharen

Hieronder worden de belangrijkste karakteristieken en de hoofdstructuur van het dorp Escharen beschreven.

Stedenbouwkundige structuur Escharen

Het dorp Escharen is een akkerdorp, ontstaan op de overgang van het dal van de Graafsche Raam en de hoger gelegen esgronden. Zoals vele dorpen is het dorp van oorsprong een concentratie van enkele boerderijen rond een kerk. De belangrijkste wegen lopen over de hoge delen van het landschap, hetgeen soms een grillig patroon oplevert. De groei van Escharen vond vooral in de 20^e eeuw plaats, aanvankelijk als lintbebouwing langs bestaande routes, later ook als nieuwe straten. In de jaren 80/90 is de meest recente uitbreiding ontstaan aan de Akkerslagen.



Plattegrond Escharen

De oorspronkelijke lintstructuren zijn nog steeds beeldbepalend: Willem van Esterenweg – St. Machutusweg, Graafschedijk – Rotscheweg, Bongaardsweg – Veldweg (deels verdwenen) – Middelrotscheweg en in noordzuid richting en Beerschemaasweg – Cuijkschesteeg in oostwest richting. De recente, bescheiden, uitbreidingen hebben daaraan geen afbreuk gedaan.



Gemeente Escharen in 1865

Er zijn twee karakteristieke ensembles te herkennen; de kerk met het kerkplein en het boerderijcomplex op de vijfspromg Beerschemaasweg – Graafschedijk – Rotscheweg.

De relatie met het omringende landschap is goed, vooral aan de westrand bij het Raamdalen. De Beerschemaasweg maakt onderdeel uit van de kern, maar heeft aan de oostzijde, daar waar het Hof van Esteren is gelegen, in de huidige situatie ook een begrenzendende en scheidende werking.



Architectonische karakteristieken Escharen

Het eigen karakter van Escharen wordt niet alleen gevormd door de stedenbouwkundige structuur, maar ook door die van de architectuur van de gebouwen.

De kerk vormt een belangrijk herkenningspunt. Karakteristiek is ook de vijfspiong in de zuidrand van het dorp (Beerschemaasweg – Graafschedijk – Rotscheweg) waaromheen een aantal (voormalige) boerderijcomplexen staan. Deze vijfspiong grenst direct aan het Hof van Esteren.

De Beerschemaasweg en de Sint Machutusweg zijn historische wegen met historische bebouwingslinten. Aan de andere historische wegen staat overwegend bebouwing van latere datum.

De woningen bestaan overwegend uit één en twee lagen met kap. Met name aan de Veldweg, de Willem van Esterenweg en de zuidzijde van de Beerschemaasweg bestaan de woningen uit één laag met een gemiddelde tot hoge kap. Escharen kent langs de historische bebouwingslinten een wisselend straatbeeld doordat de bebouwing perceelsgewijs tot stand is gekomen. De rooilijn is deels vloeiend en deels verspringend. De bebouwingsstructuur is open, met veel doorzichten naar het achterliggende gebied.

2.2. Plangebied

Het plangebied zelf bestaat thans voornamelijk uit grasland en akkerland. Ten oosten van het plangebied is een kleinschalig en bosrijk buitengebied gelegen met her en der diverse (voormalige) boeren erven. Binnen het plangebied ligt een agrarisch woonhuis en diverse schuren, die grotendeels in het kader van deze ontwikkeling gesloopt zullen worden. Twee schuren, behorende bij het woonperceel, blijven staan.



Plangebied gezien vanuit de Beerschemaasweg. Op de achtergrond de contouren van de agrarische bebouwing van het plangebied.

3. BELEIDSKADERS

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

Trede 1 - Is er genoeg regionale behoefte?

Het woningbouwprogramma is in regionaal verband vastgelegd. Dit was aanleiding om de bouwprogrammering voor Escharen recentelijk aan te passen. Onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de bouw van 45 woningen in een periode van 10 jaar, daar waar het voorontwerp op basis van oudere programmeringen nog uit ging van 92 woningen. De bouwprogrammering is regionaal vastgelegd in bestuurlijke afspraken en is daarmee 'harde' bouwplancapaciteit.

Trede 2 - Is de behoefte op te vangen binnen het bestaande stedelijk gebied?

Ja, deze behoefte is er. Van de totale woningbehoefte in Escharen voor de komende 10 jaar – zijnde 50 woningen – is door de gemeente onderzocht welk deel in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Dit zijn 5 woningen. Aldus is de overige bouwcapaciteit aansluitend op de kern voorzien.

Trede 3 – Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden. Onderhavige locatie is goed ontsloten op de bestaande wegenstructuur. Voor de bereikbaarheid te voet, fiets en per auto worden reguliere infrastructuurvoorzieningen voorzien.

3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen.

Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. De SVIR werkt door in de provinciale structuurvisie en verordeningen. Onderhavige ontwikkeling past hierbinnen.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Onderhavig bestemmingsplan is in overeenstemming met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening

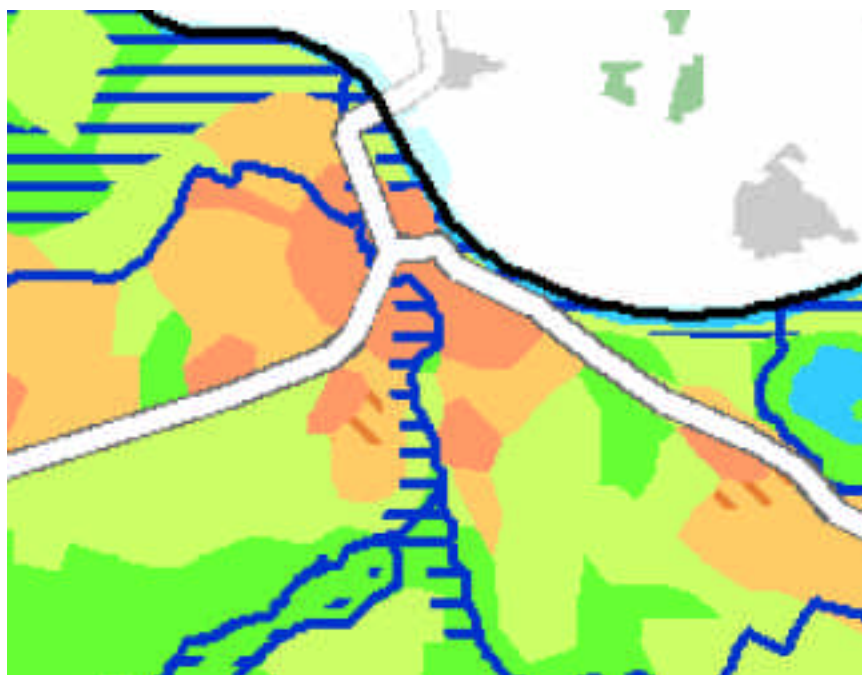
De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Hieronder is een uitsnede opgenomen van de structurenkaart behorende bij de structuurvisie:

De ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie wordt opgebouwd uit vier deelstructuren.

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

De stedelijke structuur bestaat uit samenhangende stedelijke concentraties voor wonen, werken en voorzieningen. Naast stedelijke

concentraties behoren grotere en kleinere kernen tot de stedelijke structuur.



Uitsnede structurenkaart

LEGENDA	
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw Groenblauwe mantel Waterbergingsgebied
landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied Accentgebied agrarische ontwikkeling
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied Hoogstedelijke zone Stedelijk knooppunt Goederenknooppunt Zoekgebied verstedelijking Kernen in het landelijk gebied Agrofood-cluster West-Brabant Logistiek Park Moerdijk
Topo buiten provincie Noord-Brabant (2005)	Stedelijk gebied Bos en heide

De kern Escharen behoort tot de stedelijke structuur. In een schil rond de kern ligt de agrarische structuur (gemengd landelijk gebied) en daaromheen ligt het kerngebied groen/blauw.

Voor de stedelijke structuur zijn de volgende doelstellingen geformuleerd.

- Concentratie van verstedelijking.
- Zorgvuldig ruimtegebruik; het benutten van kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie.
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkeling aan infrastructuur.
- Versterking van de kennisinnovatieve economie en economische clusters.

In de structuurvisie zijn gebiedspaspoorten uitgewerkt waarin de belangrijkste landschapsstructuren en kenmerken, van een samenhangend gebied zijn aangegeven. Escharen valt binnen het gebiedspaspoort voor de Maaskant. Tevens valt Escharen binnen één van de cultuurhistorische landschappen die in de structuurvisie worden aangewezen.

Toetsing

De provincie zet in op het zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte, ofwel het optimaal benutten van bestaand bebouwd gebied voor nieuwe functies.

Aangezien onderhavige ontwikkeling op de structurenkaart valt binnen het bestaande stedelijke gebied, sluit dit prima aan bij de bovengenoemde doelstellingen.

3.2.2. Verordening ruimte

In de Verordening ruimte worden de kaderstellende elementen uit het provinciale beleid vertaald in regels die direct van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Inmiddels is de verordening ruimte 2012 van kracht en is een ontwerp in procedure waarin een actualisatie is opgenomen, welke waarschijnlijk begin 2014 de bestaande verordening zal vervangen.

In de Verordening ruimte zijn onder meer de zoekgebieden voor verstedelijking opgenomen. Voor het Escharen en specifiek het plangebied zijn een aantal zaken van belang.

De kaarten behorende bij de verordening laten zien dat het plangebied deel uit maakt van het 'Zoekgebied verstedelijking', het 'Cultuurhistorisch vlak' en het 'Attentiegebied ehs'.

Zoekgebied verstedelijk kernen in landelijk gebied

Dit betekent concreet dat in de kern de verplichting bestaat om onderzoek te doen of beleid te formuleren in de gemeentelijke structuurvisie naar mogelijkheden om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling te situeren binnen het als zodanig aangewezen bestaand stedelijk gebied. Deze mogelijkheden zijn geobjectiveerd naar de verschillende stedenbouwkundige strategieën: inbreiden, herstructureren, intensiveren of meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. In feite wordt in de hierna volgende gemeentelijke beleidsparagraaf aangegeven dat hieraan wordt voldaan.

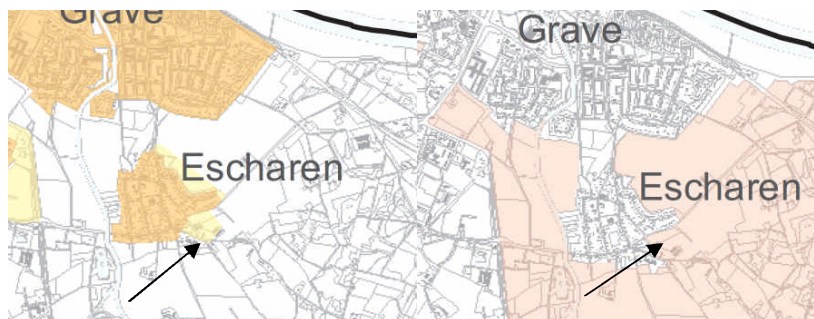
Cultuurhistorisch vlak

Gebieden die zijn gelegen binnen dit vlak verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. De provincie wil deze beschermen. In paragraaf 6.1 van deze toelichting staat hoe in dit kader onderzoek heeft plaatsgevonden en wat de resultaten daarvan zijn.

Attentiegebied ehs

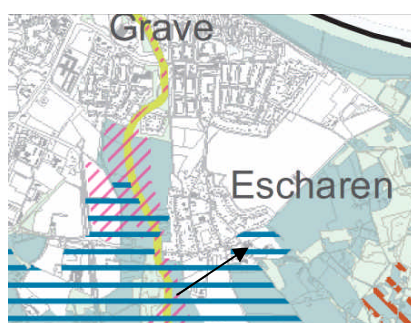
Attentiegebieden ehs zijn zones die de hydrologisch afhankelijke delen van de EHS (natte natuurparels) bedekken en tevens een zone van gemiddeld 500 meter breed rondom een natte natuurparel omvatten. Er is gekozen voor een zone van gemiddeld 500 meter, omdat uit eerder in opdracht van de provincie Noord-Brabant uitgevoerde berekeningen is gebleken dat de gezamenlijke effecten van kleine ingrepen in de waterhuishouding zich in de meeste gevallen uitstrekken over tenminste deze afstand en in veel gevallen zelfs over een grotere afstand.

In de waterparagraaf (6.8) van deze toelichting wordt ingegaan op welke wijze rekening gehouden wordt met de (voorkoming van) effecten op de waterhuishouding als gevolg van deze ruimtelijke ingreep.



Zoekgebied verstedelijking

Cultuurhistorisch vlak



Attentiegebied ehs

Artikel 2.1 en 2.2 bevordering van ruimtelijke kwaliteit

In het kader van artikel 2 van de verordening is in het RRO een uitwerking opgesteld van de kwalitatieve en kwantitatieve criteria die invulling geven aan het aspect ruimtelijke kwaliteit. Deze criteria zijn bestuurlijk geaccordeerd en dienen daarin bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied toegepast te worden. In het kader daarvan zijn tussen gemeente en initiatiefnemer van dit plan anterieur afspraken vastgelegd, waar de invulling van de criteria ruimtelijke kwaliteit zijn opgenomen.

Artikel 3.1 Aanwijzing en begrenzing van gebieden voor stedelijke ontwikkeling

Zoals aangegeven behoort onderhavig plangebied tot de zone 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Daarbij gelden op basis van 3.4 de volgende criteria:

- In afwijking van artikel 3.2 (waarin is opgenomen dat verstedelijking uitsluitend binnen bestaand stedelijk gebied wordt toegestaan) kan een bestemmingsplan, gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
- Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een

van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. Aan dit criterium wordt voldaan omdat de gemeente in het regionale woningbouwprogramma reeds nut en noodzaak heeft onderzocht en in onderhavig gebied uitsluitend in de woonbehoefte wordt voorzien die niet te realiseren is in bestaand stedelijk gebied.

- Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
 - de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing; De woningbouw vindt plaats in directe aansluiting op bestaand stedelijk gebied; aldus wordt voldaan;
 - bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen; ook hieraan is invulling gegeven middels het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan, die onderdeel uitmaken van onderhavig bestemmingsplan.

Op basis van Artikel 3.1 van de verordening zal de gemeente GS verzoeken de begrenzing van de zone aan te passen voor wat betreft het zuidoostelijke plandeel, waar een enkele woning buiten de begrenzing van het zoekgebied stedelijke ontwikkeling is voorzien. Dit om te komen tot een ruimtelijk verantwoord stedenbouwkundig plan en een goede dorpsafronding en om gelijktijdig binnen het zoekgebied voldoende ruimte te houden voor een ruime groene invulling.

3.2.2. Uitwerkingsplan Land van Cuijk (21-12-2004)

Het Uitwerkingsplan Land van Cuijk is het plan waarmee Gedeputeerde Staten invulling hebben gegeven aan de opdracht van Provinciale Staten om het globale verstedelijkingsbeleid uit de Structuurvisie uit te werken in uitwerkingsplannen. Het uitwerkingsplan is het resultaat van de ruimtelijke vertaling van de verschillende programma's in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld dat de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur voor de lange termijn weergeeft.

Het programma bevat de ruimtelijke keuzen voor de planperiode tot 2015. In dit plan is opgenomen waar, wanneer en hoeveel de komende jaren aan woningen en aan bedrijventerreinen ontwikkeld gaat worden in deze landelijke regio.

Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld

Het 'Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld Land van Cuijk' (oktober 2003) geeft een visie op de ruimtelijke structuur van de hele regio, dus van alle kernen en steden en het buitengebied in samenhang met elkaar.

Het vormt het ruimtelijk kader voor ontwikkelingen in de regio en geeft inzicht waar vanuit de regionale kwaliteiten en karakteristieken van het Land van Cuijk mogelijkheden dan wel onmogelijkheden zijn voor verdere verstedelijking. Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld bestaat uit drie componenten: het landschappelijk raamwerk, het bestaand stedelijk gebied en de voor transformatie afweegbare gebieden. De infrastructuur die sturend is voor een duurzame ontwikkeling van de regio is eveneens onderdeel van het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld.

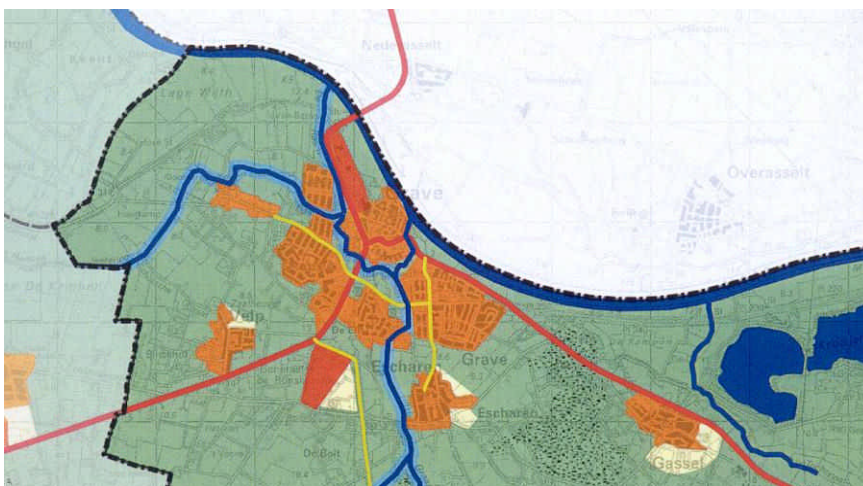
Programma

De Structuurvisie geeft aan wat de ruimtebehoefte voor woningbouw en bedrijventerreinen is tot 2020. Die ruimtebehoefte is uitgewerkt in programma's voor de planperiode tot 2015, met een doorkijk tot 2020.

Voor het programma voor woningbouwontwikkeling is in de Structuurvisie de kwantitatieve planningsopgave aangegeven. Dit betreft de toename van het aantal woningen om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Hierbij hebben inbreiding en herstructurering prioriteit. De belangrijkste opgave op de woningmarkt is te zorgen voor een zo goed mogelijke afstemming tussen vraag en aanbod. In kwantitatieve en kwalitatieve zin.

Verstedelijking gemeente Grave

Gezien de kernmerkende structuur van Grave en haar kernen is gekozen voor een strategie van behoud van de 'schervenstructuur'. Het betekent dat in geheel de gemeente Grave structurele, grootschalige uitbreidingen ongewenst zijn. Ruimtelijke ontwikkelingen zullen dan ook met name op basis van inbreiding, herstructurering en afronding van bestaande kernen gerealiseerd moeten worden. Dit geldt zowel voor wonen als werken.



Fragment Plankaart Uitwerkingsplan Land van Cuijk

Het woningbouwprogramma is – zoals eerder aangegeven in deze toelichting – recentelijk geactualiseerd en kwantitatief vastgelegd, waardoor op onderhavige locatie vooralsnog wordt uitgegaan van de realisatie van 45 woningen.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Ruimtelijk toetsingskader Grave

Door de gemeente is een Ruimtelijk toetsingskader opgesteld en op 15 februari 2005 vastgesteld. Het Ruimtelijk toetsingskader is opgesteld omdat de vigerende bestemmingsplannen op de gebruikelijke bestuurlijke verhoudingen gebaseerd zijn, rekening houdend met eerdere kwantitatieve afspraken, tekort schieten. De bestemmingsplannen bevatten ook alleen toelatingscriteria. Deze zijn niet zonder meer toereikend voor een nu nadrukkelijker gewenste ontwikkelingsstrategie.

Het Ruimtelijk toetsingskader is een samenhangende en richtinggevende stedenbouwkundige visie op de ontwikkeling van Grave en de kerkdorpen op de korte (tot 5 jr.) en middellange termijn (tot 10 jr.). Het toetsingskader is een ontwikkelingsstrategie die de visie van de gemeente weergeeft op mogelijke ontwikkelingslocaties. De strategie is geen ontwikkelingsverplichting.

3.3.2. Woningbouwprogrammering Grave

De gemeente heeft in 2013 haar woningbouwprogramma in regionaal verband afgestemd en uitgewerkt op gemeentelijk niveau. Daarbij is vastgelegd dat gedurende de geldingsduur van het bestemmingsplan in Escharen 50 woningen gerealiseerd zullen worden. Hiervan kunnen er 5 als inbreiding worden gerealiseerd en de overige 45 als uitbreiding op onderhavige locatie. Dit aantal is in de anterieure overeenkomst bij dit bestemmingsplan vastgelegd. Het bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid om gefaseerd binnen 10 jaar het aantal van 45 woningen te realiseren.

3.3.3. Duurzaam Bouwen

Voor de kernen van Grave blijft het aspect duurzaam bouwen nagenoeg beperkt tot de keuze van bouwmaterialen bij een eventuele uitbreiding van de bestaande bebouwing en kleinschalige (her)ontwikkelingen.

3.3.4. Welstandsnota

In de welstandsnota die voor de gemeente Grave is opgesteld (Bureau Croonen), zijn per bebouwingstype architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen. De welstandsnota is op 11 mei 2004 vastgesteld door de gemeenteraad en op 1 juli 2004 inwerking getreden.

Elk bebouwingstype kent zijn eigen welstandscriteria. Deze criteria zijn niet voor alle bebouwingstypen even streng. Zo zullen de welstandscriteria voor de "(Historisch) dorpse bebouwingstypen" veel strenger zijn dan de criteria voor bijvoorbeeld de "individuele woningbouw". Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid binnen de kernen gewaarborgd.

Voor de kernen is een waardebeoordeling gedaan. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte en de kern als geheel, is voor het betreffende gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2), laag (niveau 3) of welstandsvrij (niveau 4) welstandsniveau vastgesteld.



Kaart uit welstandsnota met bebouwingstypen binnen Escharen met aanduiding plangebied.

Gelet van de bovenstaande kaart is het ten aanzien van de randen van het plangebied van belang dat qua beeld wordt aangesloten op het historische bebouwinglint.

Voor de voorliggende locatie is een uitwerking opgesteld. Uitgangspunt daarbij is dat het stratenpatroon met de vijfsprong, het ensemble van agrarische gebouwen en de beek zoveel mogelijk in hun oorspronkelijke setting behouden blijven. Aan de bestaande straten worden uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen gesitueerd. In het binnengebied is een vrijere verkaveling mogelijk, waarin mag worden afgeweken van het dorps bouwprincipe. Het openbaar groen dient de nadruk te krijgen. De doelstelling is om dit gebied te ontwikkelen als een "landgoed" met de nadruk op openbaar groen en met mogelijkheden voor een architectonische bijzonderheid.



Uitwerking locatie Beerschemaasweg

Tot de dorpskarakteristiek van Escharen moet de kenmerkende stijl van bouwen worden gerekend. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen de historische bebouwing en de bebouwing uit met name de 20^e eeuw, die getypeerd kan worden als traditioneel van het type vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De historische bebouwing zou in de eerste plaats een bron van inspiratie kunnen zijn.

Op basis van het bovenstaande en algemene dorps karakteristieken zijn diverse uitgangspunten gedefinieerd:

- Individuele situering en karakter van gebouwen.
- Afwijkingen in schaal.
- Aanwezigheid van overhoeken, eilandjes, boomgaarden e.d.
- Eenvoudige bouwmassa's.
- Eenvoudige traditionele architectuur.
- Informele overgangen tussen privé en openbaar gebied.
- Informeel straatvlak.
- Variatie in het wegprofiel.

- Variatie in kavelvormen en kavelmaten.
- Verweving van landschap, bebouwing en beplanting in de dorpsrand.

4.2. Woningbouwprogramma

In het Masterplan Volkshuisvesting en leefbaarheid is als profiel voor de nieuwbouw in Escharen een accent gelegd op vrijstaande en halfvrijstaande woningen, de markt vraagt echter ook om goedkopere en levensloopbestendige woningen. In het kader van de hiervoor genoemde in 2013 geactualiseerd woningbouwprogrammering is anterieur vastgelegd dat de in het plangebied te realiseren 45 woningen een differentiatie kent van zowel goedkopere als duurdere woningen en verschillende (grondgebonden) typologieën. Het bestemmingsplan staat daartoe zowel vrijstaande als twee onder een kap en aaneen gebouwde woningen toe.

4.3. Parkeerbehoefte

Voor de verschillende prijssegmenten worden de parkeernormen volgens de gemeentelijke "Nota Parkeernormen 2014" (vastgesteld door burgemeester en wethouders van Grave d.d. 3 december 2013) van toepassing. Voor de functie wonen zijn voor de verschillende woonvormen de volgende parkeernormen (parkeerplaatsen per woning/eenheid, inclusief bezoekersparkeren) opgenomen, die van toepassing zijn voor de categorie "Overige bebouwde kom".

o Koop, vrijstaand	2,7
o Koop, twee-onder-een-kap	2,6
o Koop, tussen/hoek	2,4
o Koop, etage, duur	2,5
o Koop, etage, midden	2,3
o Koop, etage, goedkoop	2,0
o Huurhuis, vrije sector	2,4
o Huurhuis, sociale huur	2,0
o Huur, etage, duur	2,3
o Huur, etage, midden/goedkoop	1,8
o Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,8
o Kamerverhuur, studenten (niet-zelfstandig)	0,3
o Aanleunwoning en serviceflat	1,4

Het stedenbouwkundig plan is dusdanig opgezet dat voldoende ruimte wordt gelaten voor parkeren, zowel op eigen terrein als in openbaar gebied. De exacte uitwerking van de parkeeroplossing wordt per bouwfase bepaald op basis van het aldan te realiseren aantal en type woningen. Hierbij dient aangetoond te worden dat geen parkeerproblemen ontstaan aan de Beerschemaasweg.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Planbeschrijving

De basis voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plan wordt gelegd door de bestaande wegen Beerschemaasweg en Graafschedijk die het plangebied begrenzen. Hierdoor ontstaat een organisch plan dat naadloos aansluit op de geleidelijk gegroeide dorpsstructuur van Escharen. Het stedenbouwkundige plan is als bijlage (1) bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. Deze tekening is bedoeld om een indicatie te geven van de wijze waarop het plangebied ingericht zal worden. De verkavelingsschets heeft dus geen juridische consequenties. In de regels wordt dan ook niet aan de tekening gerefereerd.



Wel is de verbeelding dusdanig opgezet dat de stedenbouwkundige structuur (wegen, groen etc. wordt vastgelegd maar de invulling van woningen binnen de bouwstroken flexibel is.

De ontsluiting van de bebouwing in het Hof van Esteren vindt deels direct vanaf de bestaande wegen plaats. Aanvullend is voor de percelen achter de eerste rand bebouwing een ontsluiting vanaf de Beerschemaasweg nodig, welke eventueel op lange termijn (na 10 jaar) verlengd kan worden.

Aansluitend op de ontsluiting is een verbinding gelegd met de Graafschedijk. De primaire ontsluiting van het Hof van Esteren ligt dus bij de aansluitingen op de Beerschemaasweg; de weg die de kern aansluit op het hoofdwegennetwerk. De aansluiting op de Graafschedijk voorkomt dat er een lange doodlopende straat ontstaat.

De ontsluiting vanaf de Beerschemaasweg ligt aan de rand van de ontwikkelingslocatie. De ontsluiting ligt in het verlengde van de Veldweg. Op de historische kaart van circa 1850 liep de Veldweg hier ook door. In de vorm van een voetpad wordt deze oude route voor een groot gedeelte hersteld. Centraal in de wijk ligt een groene zone die ten behoeve van waterberging en speelvoorzieningen wordt ingericht. Omdat het vanwege de ontsluiting van de woningen niet mogelijk is om de watergang langs de Beerschemaasweg te handhaven, is besloten om deze watergang in de centrale groene zone te leggen en op de bestaande duiker aan de Graafschedijk opnieuw aan te sluiten.

Het dorpse karakter in Hof van Esteren wordt (net als in bestaand Escharen) gekenmerkt door "samenhang in diversiteit". De samenhang is vooral aanwezig op stedenbouwkundig niveau, de diversiteit meer op architectonisch gebied.

5.2. Programma

In totaal biedt het bestemmingsplan ruimte aan 45 woningen. In de eerste bouwfase, waarin een achterstand dient te worden gecompenseerd, worden 27 woningen voorzien. Deze worden bij recht bestemd aan de zuidzijde van het plangebied. Hier kan planmatig in een relatief kort tijdsbestek een afgeronde bebouwingseenheid worden gerealiseerd. Zodra de afronding van de 27 woningen nabij is, zal op basis van het dan bekende bouwprogramma en bouwplan voor de volgende fase invulling worden gegeven aan de uitwerkingsplicht voor nog eens maximaal 18 woningen, wat het totaal op 45 zal brengen. Deze uitwerking zal dienen plaats te vinden in de geest van het stedenbouwkundig plan maar er kan gewisseld worden in woningtypen.

Het stedenbouwkundig plan is dusdanig van opzet, dat na realisatie van de 45 woningen een ruimtelijk afgeronde eenheid kan ontstaan. Evenwel biedt het plan een doorkijk naar een mogelijk lange termijn ontwikkeling waarbij de laatste bouwfase van dit bestemmingsplan kan worden voortgezet en verlengd met een derde fase woningbouw. Deze sluit dan aan bij de structuur van fase 2.

5.3. Verkeer en Parkeernormen

Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk parkeren op eigen erf. Uitzondering hierop vormen de rijenwoningen. Om te voorkomen dat de voortuinen, gedomineerd worden door geparkeerde auto's, worden voor de rijenwoningen de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgenomen.

De vrijstaande en twee onder één kapwoningen beschikken over een dermate lange oprit dat hier plaats is voor twee auto's. Aan de in paragraaf 4.3 opgenomen parkeernorm kan met het stedenbouwkundig plan worden voldaan. Bij de bouwaanvraag zal per fase worden getoetst aan de parkeernorm, behorende bij de typen en aantallen woningen die dan worden aangevraagd,

5.4. Hoofdgedachte beeldkwaliteit per deelgebied

Het stedenbouwkundig plan voor fase 1 en 2 (planperiode onderhavig bestemmingsplan) en fase 3 (eventueel programma na 2024) is onder te verdelen in twee deelgebieden die ieder hun eigen uitstraling (in structuur, bebouwing, openbare ruimte en tuinen) kennen. De beeldkwaliteit per is deelgebied is uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan dat als bijlage (2) bij deze toelichting is bijgevoegd. In de onderstaande paragraaf worden de hoofduitgangspunten aangaande de beeldkwaliteit per deelgebied kort aan de orde gesteld.

5.4.1. De linten

De noord- en zuidrand van het Hof van Esteren worden gevormd door de nieuwe lintbebouwing aan de Beerschemaasweg en de Graafschedijk. Het zijn stroken met een halfopen tot open bebouwing van vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. De noordrand kent daarbij, in aansluiting op het dorp Escharen, een wat sterkere verdichting dan de zuidrand die meer gerelateerd is aan het open agrarisch buitengebied. Vanwege de ontsluitingsfunctie van de Beerschemaasweg voor verkeer zijn de woningen in een vloeiende rooilijn langs het vloeiende verloop van de weg te plaatsen. De bestaande bebouwing langs de Graafschedijk staat op onregelmatige afstand van de weg. In het nieuwe bebouwingslint staan de woningen eveneens op verschillende afstand van de weg.

Kenmerkend voor het agrarische ensemble waar het Hof van Esteren op aansluit is de combinatie van haaks- en langskappen op de boerderij. De bijbehorende langgerekte schuren hebben logischerwijs lange kappen en lijken, als gevolg van de vorm van percelen, willekeuriger geplaatst te zijn. Deze diversiteit in de kaprichtingen wordt ook in de bebouwingslinten nagestreefd.



Referentiebeeld linten

5.4.2. Het middengebied

In het midden van het Hof van Esteren ligt een grote, groene, open ruimte, die wordt begrensd door vrijwel gesloten straatwanden. De groene ruimte opent zich aan de oostzijde naar het buitengebied met te ontwikkelen landgoed. Aan de westzijde is juist sprake van een insnoering in de richting van het bestaande dorp. Door de bijzondere situering en vorm en door duidelijke architectuurkeuzen binnen de omkadering (schaal, vorm en materiaal), dient het gebied een eigen sfeer en kwaliteit te krijgen.



Referentiebeelden bebouwing middengebied

6. PLANOLOGISCHE TOETSING

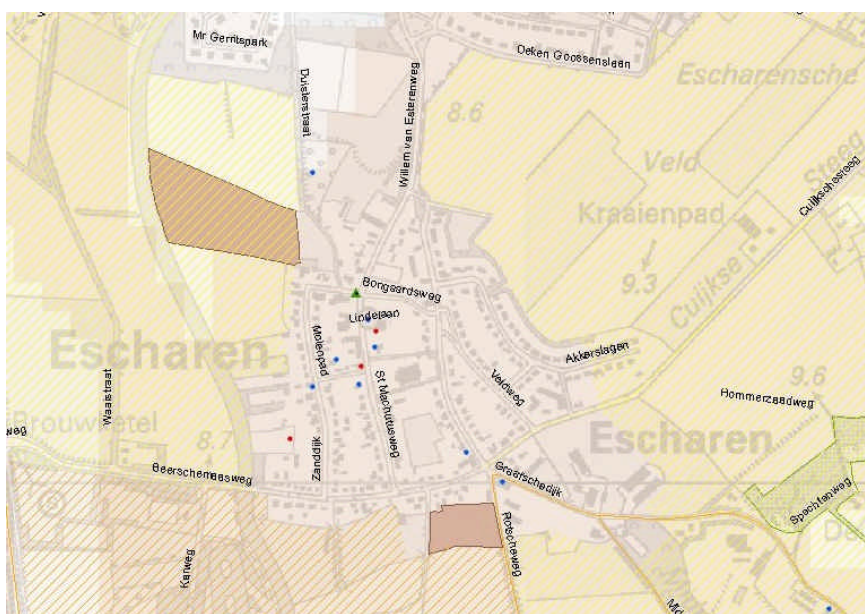
6.1. Archeologie

6.1.1. Archeologische waarden Escharen

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant valt Escharen binnen een gebied met hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarden. Er liggen geen archeologische monumenten binnen het plangebied.

Overigens zijn tegen de buitenzijde van de plangrens wel 2 terreinen die aangewezen zijn als archeologisch monument. In het noordelijk terrein zijn prehistorische vondsten gedaan en sporen van bewoning uit Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen aangetroffen. In het zuidelijk terrein zijn sporen van bewoning uit de ijertijd tot en met de Romeinse tijd aangetroffen.

<u>Historische Bouwkunst</u>	
● MIP	
● Rijksmonument	
<u>Historische Stedenbouw</u>	
■ Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht	
■ Zeer hoog	
■ Hoog	
■ Redelijk hoog	
<u>Historische Geografie (Mak)</u>	
■ Zeer hoog	
■ Hoog	
■ Redelijk hoog	
<u>Historische Geografie (Lijn)</u>	
— Zeer hoog	
— Hoog	
— Redelijk hoog	
<u>Historisch Groen</u>	
▲ Monumentale Bomen	
■ Historisch Groen	
<u>Historische Zichtrelaties</u>	
— Eendenkooi	
— Malenbiotoop	
— Schootsveld	
— Zichtrelatie	
<u>Archeologische Monumenten</u>	
■	
<u>Indicatieve Archeologische Waarden</u>	
■ Hoog of middelhoog	
■ Laag	
■ Geen gegevens	
<u>Topografie</u>	
<u>Straatnamen</u>	



Fragment Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant (versie 4 april 2005)

6.1.2. Verkennend archeologisch onderzoek plangebied

Voor het plangebied is door RAAP een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek verricht (RAAP –notitie 2286, gedateerd juli 2007). Dit onderzoek is als bijlage (3) bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek.

Het plangebied ligt volgens de geomorfologische kaart op zwak golvende dekzandruggen. Het dekzand is in het Weichselien afgezet op een terrasvlakte van de Maas bestaande uit grove grindhoudende zanden.

Escharen ligt op de overgang van het beekdal van de Graafse Raam naar de hoger gelegen gronden.

Het plangebied ligt ten oosten van de historische kern van Escharen en volgens de bodemkaart op de goed ontwaterde gronden. De droge omstandigheden zijn gunstig voor het bedrijven van akkerbouw. Er zijn in de onmiddellijke omgeving van het plangebied dan ook talrijke vindplaatsen bekend van landbouwers (Neo-lithicum t/m Nieuwe tijd). Vooral sinds de Late Middeleeuwen is het gebied intensief gebruikt als akkerland, hetgeen heeft geresulteerd in het voorkomen van hoge bruine enkeerdgronden.

Volgens de bodem- en geomorfologische kaart en ARCHIS is het plangebied afgegraven ten behoeve van zandwinning. Hierbij is het esdek afgegraven en nadien teruggestort. Dit bleek duidelijk tijdens het veldwerk: de bodemprofielen zijn overwegend opgebouwd uit een heterogeen pakket met daaronder de C-horizont. De overgang tussen beide pakketten is vrij scherp. In enkele boringen is waargenomen dat de bodem is verstoord tot in de C-horizont. De kans dat nog archeologische resten *in situ* aanwezig zijn, wordt dan ook erg klein geacht. Er wordt daarom geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Naar aanleiding van de bevindingen en aanbevelingen van onderhavig onderzoek is contact opgenomen met de gemeente. De gemeente heeft een selectiebesluit genomen waarin de locatie is vrijgegeven voor onderhavig project.

6.2. Bodem

6.2.1. Verkennend bodemonderzoek

Verhoeven Milieutechniek B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een onderzoekslocatie gelegen aan de Graafschedijk 56 (C 1602ged) te Escharen (B06.3053, gedateerd 22 februari 2007). Dit onderzoek is als bijlage (4) bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden conclusies en aanbevelingen van het rapport aan de orde gesteld.

Conclusies

Voor de bodem ter plaatse van de bovengrondse dieselolietank in lekbak werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van minerale olie en vluchtige aromaten. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese aangenomen, aangezien in de bovengrond een matig verhoogd gehalte voor minerale is aangetoond.

Voor het overige terreindeel werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen, omdat in het grondwater licht verhoogde gehalten voor enkele metalen zijn aangetoond.

De aangetoonde gehalten betreffen overschrijdingen van de streef- en tussenwaarde(n). Bij overschrijding van de tussenwaarde bestaat het vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten van dit nader onderzoek wordt het vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging bevestigd dan wel verworpen. De tussenwaarde voor minerale olie in de bovengrond wordt overschreden. Hierdoor zijn formeel vervolgstappen noodzakelijk.

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is, ons inziens, de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie gelegen aan de Graafschedijk 57 (C 1602 ged.) te Escharen in onvoldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan mogelijk bezwaren tegen de voorgenomen onroerend goed transactie van het perceel en de toekomstige woningbouw.

Aanbevelingen

Om de omvang en daarmee de ernst van de bodemverontreiniging te kunnen bepalen, wordt geadviseerd om een nader bodemonderzoek uit te voeren. Het nader bodemonderzoek richt zich op de matig verontreiniging met minerale olie in de bovengrond ter plaatse van de bovengrondse tank.

6.2.2. Nader bodemonderzoek

Als vervolg op het eerder gedane verkennende bodemonderzoek heeft Verhoeven Milieutechniek B.V. een nader onderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied (B06.3101, gedateerd 30 maart 2007). Dit onderzoek is als bijlage (5) bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden conclusies en aanbevelingen van het rapport aan de orde gesteld.

Conclusies

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is in de bovengrond ter plaatse van de bovengrondse tank (boring B31, grondlaag 0-0,5 m-mv) een matig verhoogd gehalte voor minerale olie aangetoond. Middels het nader bodemonderzoek is de grondverontreiniging met minerale olie verticaal en horizontaal in voldoende mate afgeperkt. In de bovengrond rondom de bestaande boring 31 zijn geen verhoogde gehalten voor minerale olie aangetoond. In de ondergrond ter plaatse van boring 31 is een licht verhoogd gehalte voor minerale olie aangetoond.

De omvang van de grondverontreiniging met matig verhoogde gehalten aan minerale olie rondom de bovengrondse tank wordt geschat op circa 10 m' bodemvolume.

Aangezien in de grond slechts matig tot licht verhoogde gehalten voor minerale olie zijn aangetoond is in het kader van de Wet bodembescherming geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daarnaast bestaat er geen saneringsnoodzaak.

Aanbevelingen

Met het oog op de voorgenomen aankoop en toekomstige nieuwbouw, wordt geadviseerd om de matige grondverontreiniging met minerale olie te verwijderen. De sanering dient te worden uitgevoerd onder toezicht van een milieukundige begeleider. Voorafgaand aan de grondsanering dient een plan van aanpak te worden overlegd aan en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag (gemeente Grave). De vrijkomende grond dient te worden afgevoerd naar een erkend verwerker. Na het ontgraven van de verontreinigingen zullen, door de milieukundige begeleider, controlemonsters worden samengesteld van de putbodems/-wanden. Indien de grondverontreinigingen in voldoende mate is ontgraven worden de ontgravingsvakken aangevuld met schoon zand. Na afloop worden de resultaten in een evaluatierapport gerapporteerd.

6.3. Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art.76 lid 1 Wgh). Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (art. 76 Wgh).

Voor 30-km wegen is geen geluidszone vastgesteld. In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' dient de geluidsbelasting van deze wegen wel te worden beoordeeld.

SPA heeft in het kader van onderhavige ontwikkeling van ca. 70 woningen (45 woningen waar onderhavig bestemmingsplan op is gericht en een mogelijke lange termijn ontwikkeling van nog eens 25 woningen) een onderzoek verricht naar de invloed van wegverkeerslawaaï als gevolg van de omliggende wegen van het plangebied (20130336A.R01, gedateerd 16 juli 2013). Dit onderzoek is als bijlage (6) bij dit bestemmingsplan gevoegd. De samenvatting van dit rapport luidt als volgt:

Binnen het plangebied "Hof van Esteren" in Escharen (gemeente Grave) wil men 70 nieuwe woningen realiseren. De gevels van de nieuwe woningen ondervinden een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van de plannen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening. Doel van dat onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

De komgrens van Escharen langs de Graafsedijk wordt verplaatst naar het einde van het bouwplan langs de Graafsedijk. De nieuwe woningen liggen in de geluidzone van de wegen Graafsedijk en de Beersemaasweg/Cuijksesteeg, voor zover deze wegen buiten de bebouwde kom liggen.

Voor de Graafsedijk, de Beersemaasweg en de nieuwe wegen binnen het bouwplan, gelegen binnen de bebouwde kom, geldt een maximale rijksnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een zone langs deze wegen, is in het voorliggende onderzoek de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen toch berekend. Dit omdat:

- de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing de belangen van het realiseren van het bouwplan af moet wegen tegen de mogelijke hinder door de geluidbelasting;*
- bij het realiseren van de woningen deze geluidbelasting meegenomen kan worden bij de beoordeling van de geluidwering in het kader van het Bouwbesluit. Hiermee wordt het woonklimaat verbeterd.*

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de gezoneerde wegen Graafsedijk en Beersemaasweg/Cuijksesteeg bij de nieuwe woningen ruim lager zal zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Er hoeven dus geen hogere waarden vastgesteld te worden.

Voor de 30 km/uur wegen geldt dat de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen, alleen overschreden wordt bij enkele woningen direct langs de Graafsedijk en de Beersemaasweg. De geluidbelasting bedraagt op de eerstelijns woningen maximaal 50 dB. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar ruim lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB, zoals deze geldt voorgezoneerde wegen.

Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting ten gevolge van deze 30 km/uur wegen aanvaardbaar is. Omdat 30 km/uur wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, kan voor de geluidbelasting van deze wegen geen hogere waarde worden verleend. In verband met een goede ruimtelijke ordening en een goed woonklimaat, is het aan te bevelen om bij de bepaling van de geluidwering van de gevels rekening te houden met de bijdrage van deze 30 km/uur weg.

Motivering verplaatsing bord komgrens

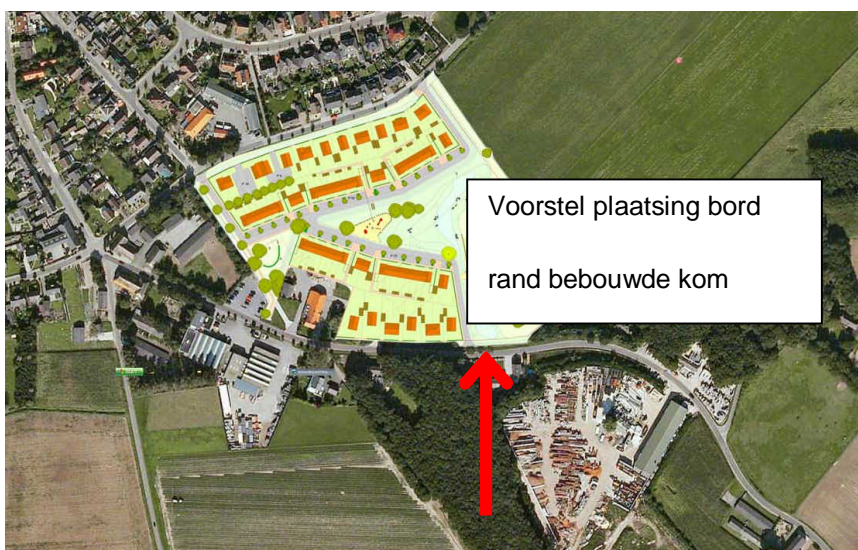
Het beleid van de gemeente is er op gericht om binnen de komgrens een maximum snelheid van 30 km/h te hanteren. Om te bepalen of er als gevolg van deze ontwikkeling redenen zijn om de komgrens te verplaatsen, heeft een toetsing plaatsgevonden aan de hand van de publicatie 135 van het CROW: "Bebouwdekomgrenzen, aanbevelingen voor locatie en inrichting". Bij deze toetsing wordt beoordeeld of er sprake is van een uitbreiding van het komgebied. Onder de definitie van komgrens wordt in deze verstaan 'een gebied waarbinnen over een afstand van 400 meter de bebouwingdichting aan twee zijden van de weg tenminste 30% bedraagt en deze bebouwing op niet meer dan 25 meter vanaf de weg is gelegen.

Aangezien dit na realisatie van de nieuwe woningen het geval is geeft dit aanleiding om het kombord te verplaatsen.

Verder dient conform de eerder genoemde publicatie bepaald worden wat een logische plaats is voor plaatsing van het bord en wat de gevolgen zijn voor omliggende percelen bij verplaatsing.

Komend vanuit het buitengebied is juist voor de zuidelijke ontsluiting van onderhavig plan een goede plaats voor plaatsing van het kombord, aangezien vanaf dat punt een duidelijke visuele verandering in het landschap optreedt.

Verplaatsing heeft verder geen gevolgen voor omliggende percelen.



Situatie na realisatie Hof van Esteren met aanduiding voorstel nieuwe komgrens.

Doordat de snelheid teruggebracht wordt naar 30 km/h wordt de situatie ter hoogte van het plangebied veiliger, bovendien zal een HGW procedure niet nodig zijn. Wel is toestemming nodig van Gedeputeerde Staten om het kombord te verplaatsen.

De gemeente zal parallel aan de bestemmingsplanprocedure de procedure voor een wijziging van de wegenlegger (artikel 12 lid 1 Wegenleggerbesluit) doorlopen voor aanpassing van de komgrens.

6.4. Luchtkwaliteit

De navolgende beoordeling op het punt van luchtkwaliteit is verricht door Schoonderbeek en Partners Advies bv uit Ede (brief d.d. 21 september 2010; ref. 10468.B20100914).

Voor het realiseren van woningbouw op de percelen gelegen tussen de Beerse Maasweg en de Graafschedijk in de gemeente Grave, het voormalig terrein van Van Dongen, moet beoordeeld worden of het aspect luchtkwaliteit relevant is. Dit in verband met de aanpassing van het huidige bestemmingplan ten behoeve van genoemd initiatief.

Op 15 november 2007 is de AMvB Niet In Betekenende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor bovengenoemd plan geldt dat er ongeveer 45 (ten tijde van het uitbrengen van het advies nog zo'n 100) woningen worden gerealiseerd. Dit aantal valt (ruim) binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 3.000 woningen, bij twee ontsluitingswegen). Met andere woorden, het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang om af te wegen of het aanvaardbaar is om het (bouw)plan op de gewenste plek te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling en de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging een rol. Wat dat laatste betreft is het Besluit Gevoelige bestemmingen van belang. Het Besluit Gevoelige bestemmingen is op 15 januari 2009 in werking getreden. Dit besluit hanteert vaste zones langs drukke infrastructuur waarbinnen gevoelige bestemmingen, scholen, kinderdagverblijven (incl. crèches), bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen, niet gerealiseerd mogen worden indien ter plekke sprake is van een overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Met betrekking tot het voorgaande wordt opgemerkt dat in het plangebied geen gevoelige bestemmingen zijn geprojecteerd en dat het plan niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een rijksweg of een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (in dit geval ligt de N321 het dichtstbij). In dat verband is het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkelingen.

6.5. Bedrijven en milieuzonering

Rondom de planlocatie liggen verschillende bedrijven die een mogelijke belemmering zouden kunnen vormen voor de planrealisatie. Voor de bepaling van de te hanteren afstanden tot deze bedrijven kan uitgegaan worden van de richtafstanden zoals die zijn opgenomen in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG 2009).

Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) geldt voor verschillende bedrijven en voorzieningen een richtafstand, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in eerste instantie in acht moet worden genomen. Middels onderzoek en/of onderbouwing kunnen kortere afstanden worden gemotiveerd.

Bepaling omgevingstype

De betreffende publicatie kent een indeling in milieucategorieën, in zes mogelijke klassen, en is afgeleid van de voor dat bedrijf of voorziening geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een tweetal gebiedstypen: omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied en omgevingstype gemengd gebied. In onderstaande tabel zijn deze richtafstanden weergegeven

<i>Milieu-categorie</i>	<i>Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied</i>	<i>Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied</i>
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Voor het grootste deel van het plangebied en omgeving is er sprake van het omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied aangezien het grootste deel van het plan is ingericht volgens het principe van functiescheiding.

Analyse milieubelemmeringen

Rondom het plangebied liggen verschillende bedrijven, waarvan de richtafstanden deels overlap kennen met het plangebied. Door De Roever milieuo advisering is een nadere analyse gemaakt van de milieubelemmeringen van de rondom het plangebied gelegen bedrijven (rapp. nr. 20080841/D08, d.d. 9 januari 2014). Dit onderzoek is als bijlage (7) bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In dit rapport zijn de volgende bedrijven onderzocht.

- Graafschedijk 61 (Roelofs).
- Graafschedijk 63 (Thijssen).
- Graafschedijk 69 en 56a (Litjens).
- Beerschemaasweg 54 (Nas).
- Beerschemaasweg 55 (Cruysen).

De veehouderij aan de Graafschedijk 56 zal worden geamoveerd en bestemd als 'wonen'.

Werkwijze

Bij het beoordelen van ruimtelijke plannen moet een toets op de 'omgekeerde werking' van de Wgv worden uitgevoerd. Een nieuwbouwplan moet buiten de (wettelijk geldende) milieucontouren van de omliggende agrarische bedrijven liggen, om niet blootgesteld te worden aan te veel hinder. Verder moet worden gewaarborgd dat de bestaande bedrijven niet onevenredig worden belemmerd. Om deze zaken te beoordelen gaan wij uit van de vergunde activiteiten en een vrije indeelbaarheid van het bouwblok/perceel.

Een eerste indicatie van de minimaal aan te houden afstanden voor het plangebied kunnen standaard worden gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en milieuzonering". In de directe omgeving van de diverse bedrijven zijn ook bestaande woningen van derden gelegen. Vanwege deze woningen worden de betreffende bedrijven al beperkt in hun bedrijfsvoering. Ter plaatse van deze woningen moet immers worden voldaan aan de milieuhygiënische wet- en regelgeving.

De Roever heeft onderzocht wat de milieubelasting zou zijn als ter plaatse van deze bestaande woningen juist wordt voldaan aan de geldende milieunormeringen. Aan de hand van het principe van gelijkwaardige uitstraling naar alle zijden, kan dan ook de minimaal benodigde afstand tot andere locaties worden vastgesteld. Hierbij is De Roever uitgegaan van een mogelijke toekomstige situatie op het bedrijfsperceel. In het geval dat sprake zou zijn van een overbelaste situatie voor een bepaald milieuaspect, kan (in de betreffende windrichting) worden afgeweken van het beschouwen van de worst-case situatie. Dan kan worden volstaan met de contouren van de vergunde situatie.

De toekomstige activiteiten kunnen hierbij sterk afwijken van de huidige, feitelijke activiteiten. De geluidsbeoordelingen zijn deels gebaseerd op aannames betreffende de bedrijfsduur en locaties van relevante activiteiten. Door de vergunde of huidige activiteiten als uitgangspunt te nemen met eventueel een beperkte groei (in plaats van onvoorwaardelijke groei) of door afscherpende (visueel – en geluidsreducerend) maatregelen op of tegen de perceelsgrens te treffen in de richtingen van de voorziene nieuwbouw, kan ook op kortere dan de genoemde afstanden worden voldaan aan de geldende geluidsnormen. Voor de beperkingen van de vergunde of huidige activiteiten wordt verwezen naar de analyses per adres.

Het aspect fijn stof dient te worden beoordeeld op plaatsen waar mensen aan fijn stof blootgesteld kunnen worden. Het gaat dan niet om mensen die in gebouwen/woningen verblijven maar wel op straat of in bijvoorbeeld tuinen. Het plangebied bestaat thans uit grasland en akkerland. Ten aanzien van het aspect fijn stof wordt er in de jurisprudentie van uitgegaan dat zich hier geen mensen zullen bevinden en hier dus geen beoordeling van het aspect fijn stof plaats hoeft te vinden. Omdat hier nu straten, tuinen en dergelijke worden gerealiseerd kan dit gevolgen hebben voor de beoordeling van het aspect fijn stof. Voor bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen (niet vergunningplichtig zijn) is het aspect fijn stof van ondergeschikt belang. Er vindt geen toetsing aan de grenswaarden plaats. Wel zijn voor een beperkt aantal activiteiten eisen ten aanzien van fijn stof opgenomen. De verwachting is dat hiermee afdoende is geregeld dat aan de luchtkwaliteitseisen wordt voldaan. Daar waar nodig zal bij de betreffende bedrijven een nadere overweging omtrent dit aspect worden opgenomen.

Resultaten

In de onderstaande tabel zijn de afstanden aangegeven vanaf de perceelgrens, waarbij voor (nieuwbouw) woningen juist wordt voldaan aan de milieunormen. Voor de volledigheid heeft De Roever ook de afstanden op grond van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' weergegeven. Voor de industriële bedrijven is hierbij uitgegaan van de activiteiten die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn. De BIK-codes zijn afgeleid uit deze informatie en uit de vergunde activiteiten. Hierbij is niet gekeken naar de codes zoals deze voorkomen in de inschrijvingen bij de Kamer van Koophandel..

Aanduiding bedrijf	Adres	Minimale afstanden 'Bedrijven en milieuzonering' (m) en tussen haakjes BIK-code(s)	Minimale afstanden 'Milieuhygiënische beperking' (m)
A	Graafschedijk 61	200 (0123)	- ¹⁾
B	Graafschedijk 63	50 (45.2)	20 tot 50 meter
C	Graafschedijk 69 en 56a	100 (45.0/5153)	25 meter
D	Beerschemaasweg 54	50 (45.2)	15 tot 50 meter
E	Beerschemaasweg 55	200 (0123)	50 meter

¹⁾ er zijn geen milieucontouren meer van toepassing omdat het bedrijf niet langer aanwezig is en omdat de gemeente bezig is met een intrekking van de vergunning.

Grafische weergave resultaten

Op navolgende kaart zijn de richtafstanden uitgaande van de perceelsgrenzen weergegeven.



Voor een gedetailleerd overzicht van de relevante milieuaspecten per bedrijf wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage. De conclusies uit de rapportage zijn in onderstaand kaartbeeld weergegeven. Voor zover de daarin aangegeven milieuzones een juridisch vertaling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken, is dit opgenomen in de regels en de verbeelding.



Naar aanleiding van de zienswijzennota volgt hierna nog een specifieke toelichting op de milieukundige situatie i.r.t. Litjens Graafschedijk 69 en 56a.

Aan de Graafschedijk 69 en het perceel achter Graafschedijk 56A is de firma Verhuur-handelsmij B.W.A.M. Litjens V.O.F. gevestigd. Voor deze inrichting is op 11 juni 2007 een aanvraag om revisievergunning op grond van de Wet milieubeheer ingediend bij Provincie Noord Brabant. Op 16 juli 2010 is de beschikking afgegeven. Deze beschikking wordt thans aangemerkt als een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De onderliggende vergunning (waarin agrarische activiteiten waren opgenomen) is hiermee komen te vervallen. In de inrichting is sprake van het opslaan en bewerken van afvalstoffen, waardoor de provincie en niet de gemeente bevoegd gezag was om de milieuvergunning (omgevingsvergunning) te verlenen.

Geluid

Op grond van de vergunning geldende de volgende geluidsnormen. Voor het maximaal geluidsniveau gelden normen van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Bovendien is in de vergunning een incidentele situatie opgenomen voor het gedurende maximaal twaalf keer jaar op- en afrijden van het terrein door de grote kraan. De hiervoor opgenomen normen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau zijn de volgende:

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Beoordelingspunt	Dag 07-19 uur	Avond 19-23 uur	Nacht 23-07 uur
Graafschedijk 65	33	20	14
Graafschedijk 67 (bedrijfswooning)	-	-	-
Graafschedijk 71	29	17	9
Graafschedijk 73	27	14	7
Spechtenweg 1	33	22	17

De activiteiten die vergund zijn, zouden door Litjens vrij over het daartoe positief bestemde perceel mogen worden verdeeld.

Uit het akoestisch rapport blijkt dat op een afstand van ongeveer 25 meter van de grens waar activiteiten op het buitenterrein plaatsvinden, de geluidsbelasting 2 dB minder bedraagt dan de richtwaarden voor landelijk gebied (40 dB(A) etmaalwaarde). Voor een woonwijk betekent dit, gelet op de hogere richtwaarden (45 dB(A) etmaalwaarde), dat op een kleinere afstand kan worden voldaan. Hierbij merkt De Roever wel op dat in de berekeningen rekening is gehouden met een betonwand en grondwal met een hoogte van 3,6 meter. Anderzijds is de avondperiode bepalend voor de geluidsbelasting. In deze periode wordt bij een woning van derden beoordeeld op een hoogte van 5 meter, zodat de afschermdende werking van de genoemde betonwand met grondwal beperkt zal zijn. Uit het akoestisch rapport blijkt dat op een afstand van ongeveer 20 meter van de bedrijfsactiviteiten wordt voldaan aan de grenswaarden voor het maximale geluidsniveau.

De Roever wijst er wel op dat hierbij (conform de genoemde handreiking als sprake is van ééngezinswoningen) in de dagperiode is uitgegaan van een beoordelingshoogte van 1,5 meter. Op een hoogte van 5 meter zullen hogere niveaus optreden.

Als de activiteiten verdeeld over het terrein plaatsvinden, waarbij wordt uitgegaan van de aangevraagde activiteiten in de avond- en nachtperiode en geluidspieken worden afgeschermd, is een afstand van 25 meter tot de grens waar activiteiten plaatsvinden voldoende om te kunnen voldoen aan de geluidsgrenswaarden.

Gelet op het voorgaande kan gelet op het aspect geluid een afstand van 25 meter worden aangehouden tot de rand waar de bedrijfsactiviteiten (opslag en verlading) plaats mogen vinden. Als in het bouwplan, op de rand met het perceel van Litjens (waarop zijn woning is gevestigd) een afscherpende muur wordt opgenomen (hoogte ongeveer 3,6 meter) is een afstand van 25 meter voldoende. Dit blijkt immers uit het akoestisch rapport dat (door Litjens) bij de aanvraag om milieuvergunning is gevoegd.

Geur

Binnen de inrichting vinden verfspuitactiviteiten plaats. Op grond van de vergunning was een eis gesteld aan de hoogte waarop het emissiepunt zich bevindt. In het Activiteitenbesluit is in artikel 4.64 van de ministeriele regeling een voorschrift opgenomen ten behoeve van het voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder. Dampen en gassen dienen te worden afgezogen tenminste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen gebouwen afgevoerd, of geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie. Hieraan dient de installatie in het kader van het Activiteitenbesluit te voldoen. Bij deze kenmerken zal sprake zijn van een aanvaardbaar geurniveau. Er is geen sprake van een afstandseis. De nieuwe woningen zullen geen belemmering vormen.

Stof

Aan de vergunning zijn geen normen ten aanzien van fijn stof verbonden. Wel heeft bij het verlenen van de vergunning een toetsing van dit aspect plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de grenswaarden ruim worden onderschreden. Realisatie van het nieuwbouwplan zal niet tot gevolg hebben dat, bij de huidige vergunde activiteiten, overschrijding van de grenswaarden plaats zal vinden.

Grof stof wordt gevormd door vaste zwevende deeltjes die niet kunnen worden ingeademd. De effecten van grof stof bestaan vooral uit de hinder als gevolg van het neerslaan van stof in de directe omgeving van de activiteit. Grof stof kan ontstaan door de op- en overslag van stuifgevoelige goederen.

In paragraaf 3.4.3 van het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen ten behoeve van het voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau beperken van stofhinder bij de op- en overslag van

stuifgevoelige goederen. Overslag van stuifgevoelige goederen is verboden boven bepaalde windsnelheden. Verder mogen niet-bevochtigbare bulkgoederen (S1 en S3) alleen in gesloten ruimten worden opgeslagen. Bij op- en overslag en het mengen van stuifgevoelige goederen in gesloten ruimtes geldt een emissieconcentratienorm voor totaal stof. De wel bevochtigbare bulkgoederen (S2 en S4) mogen buiten worden opgeslagen. Als er een zichtbare stofpluim ontstaat, moet het bedrijf zelf maatregelen treffen om dit tegen te gaan.

Bij deze voorschriften en maatregelen is zeker sprake zijn van een aanvaardbaar stofhinderniveau. Er is geen sprake van een afstandseis. De nieuwe woningen zullen geen belemmering vormen.

Maximale mogelijkheden bestemmingsplan, worst-case situatie

Het bestemmingsplan staat op de locatie Graafschedijk 69 en 56a de volgende activiteiten toe: een bedrijf dat zich richt op grondverzet- en sloopwerkzaamheden, afvalverwerking, opslag en transport van zand, grind en teelaarde en op recycling van bouw- en sloopafval inclusief verkoop in het klein als een niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf, mits de verkoop beperkt blijft tot in het bedrijf geproduceerde bewerkte of verwerkte goederen (Bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld op 23-4-2013).

De grootst mogelijke richtafstand bij deze (mogelijke) activiteiten (bouwbedrijf, groothandel in bouwmaterialen, zand, grind, afval, schoot) bedraagt 100 meter voor het aspect geluid. Voor de overige milieuaspecten bedraagt de richtafstand op zijn hoogst 30 meter.

Voor het bedrijf is in het voorgaande een detailafstand van 25 meter bepaald. Aan deze afstand kan ter plaatse van de woning aan Graafschedijk 67 niet worden voldaan. Wanneer het bedrijf gebruik wil maken van de maximale mogelijkheden (worst-case situatie) die het bestemmingsplan biedt, dan moet ter plaatse van deze woning worden voldaan aan de normen voor geluid (en de normen voor de overige milieuaspecten).

De woning ligt op kortere afstand van de inrichting dan de te realiseren woningen in het plangebied. Daarom kunnen de te realiseren woningen ook in de worst-case situatie nooit een (extra) belemmering vormen voor de inrichting. Aangezien ook in de worst-case situatie ter plaatse van de woning aan Graafschedijk 67 een acceptabel woon- en verblijfsklimaat gewaarborgd moet worden, is ter plaatse van de te realiseren woningen in het plangebied zeker sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.

Als gevolg van de milieuzonering wordt de realisatie van woningen binnen fase 1 niet belemmerd. Vooralsnog gelden binnen de uit te werken woonbestemming wel beperkingen.

Bij de uitwerking van deze bestemming kan uitsluitend een directe bouwmogelijkheid worden opgenomen, indien wordt aangetoond dat een goed woon- en leefmilieu wordt geborgd ter plaatse van de te realiseren woningen.

6.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Bestemmingsplannen dienen getoetst te worden aan wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid.

In of in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen (buisleidingen, transportroutes gevaarlijke stoffen, risicovolle inrichtingen of toestellen) die een (mogelijke) beperking vormen voor planvorming.



Uitsnede risicokaart Noord-Brabant.

SPA heeft in het kader van onderhavige ontwikkeling een eerste quickscan naar externe veiligheid geactualiseerd in een onderzoeksrapportage. (20130336B.R01, gedateerd 17 juli 2013). Dit onderzoek is als bijlage (8) bij dit bestemmingsplan gevoegd. De samenvatting van dit rapport luidt als volgt:

Samenvattend kan op basis van het geactualiseerde onderzoek externe veiligheid, met de uitgevoerde inventarisaties en de beoordeling van eventuele veiligheidsrisico's anno juli 2013, geconcludeerd worden dat er vanwege externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het Hof van Escharen in de gemeente Grave bestaan.

Er is geen vervolgonderzoek of verantwoording van het groepsrisico nodig. De brandweer heeft per brief gedateerd 10 september 2013 in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan en plaatst de kanttekening dat bij planuitwerking en realisatie aandacht moet zijn voor de realisatie van bluswatervoorzieningen.

6.7. Flora en fauna

6.7.1. EHS en Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen gebieden met een beschermingsstatus zoals Natura 2000 en Ecologische Hoofd Structuur. Daarnaast is binnen het plangebied geen sprake van natuur buiten de EHS. Wel is een klein deel van de EHS gelegen aan de zuidkant van de Graafschedijk, ten zuiden van het plangebied.

In dat kader dient beoordeeld te worden of er als gevolg van de ontwikkelingen binnen het plangebied significante effecten zijn te verwachten op dit nabij gelegen onderdeel van de EHS.

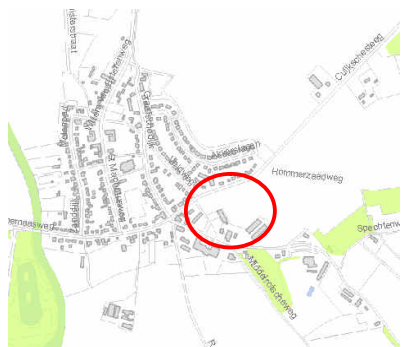
Binnen het plangebied wordt naast de bouw van woningen een aanzienlijk deel ten behoeve van groenontwikkeling en water gerealiseerd. Dit laatste kan juist een bijdrage betekenen voor de EHS. Er is in ieder geval geen sprake van negatieve externe werking als gevolg van onderhavige ontwikkeling.

6.7.2. Ecologische quickscan

BILAN heeft in mei 2007 een ecologische quickscan uitgevoerd voor het plangebied Escharen Beerschemaasweg, in de gemeente Grave, provincie Noord-Brabant. Het onderzoek werd verricht in het kader van herbestemming van een agrarische onderneming naar woningbouw. Dit onderzoek is als bijlage (9) bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden conclusies en aanbevelingen van het rapport aan de orde gesteld.

In het plangebied werden zoogdieren en amfibieën met een tabel-1-status van de Flora- en faunawet waargenomen of deze worden verwacht. Voor algemeen beschermde soorten met een tabel-1-status van de Flora- en faunawet geldt op voorhand een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen.

In het plangebied komen broedvogels en kleine grondgebonden zoogdieren voor. Het is aan te bevelen werkzaamheden voor, dan wel na het broedseizoen (het broedseizoen loopt van maart tot augustus) te laten plaatsvinden. Het broedseizoen valt samen met de kwetsbare periode van kleine grondgebonden zoogdieren.



EHS in omgeving van het plangebied.

Daarnaast worden op grond van literatuuronderzoek en veldbezoek juridisch zwaarder beschermde zoogdieren, broedvogels en roofvogels verwacht.

Voor de zoogdieren gaat het om: das, gewone dwergvleermuis, ruige dwerg vleermuis, baardvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis.

Het Ministerie van LNV verleent voor soorten met een tabel-3-status (vleermuizen, das en roofvogels) alleen ontheffing, wanneer kan worden aangetoond dat de gunstige staat van instandhouding door de voorgestelde ingrepen niet wordt aangetast.

Voor de genoemde soorten is vervolgonderzoek nodig omdat ontheffing alleen aangevraagd kan worden als deze daadwerkelijk zijn aangetoond en de effecten van de ingrepen zijn vastgesteld. Het vaststellen van de effecten van de geplande ingrepen vormt de basis voor een ontheffingsaanvraag waarbij mitigerende en compenserende maatregelen worden voorgesteld.

6.7.3. Aanvullend natuurwaardenonderzoek

Het Natuur-Wetenschappelijk Centrum te Dordrecht heeft naar aanleiding van het bovenstaande een aanvullend onderzoek naar de natuurwaarden ter plaatse verricht (ISBN: 978-90-78869-12-2, gedateerd september 2007). Dit onderzoek is als bijlage (10) bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden per beschermde diersoort de te verwachten effecten van de ontwikkeling en advisering daaromtrent aan de orde gesteld.

Vleermuizen

Voor de gewone dwergvleermuis en de Rosse vleermuis fungeert het plangebied hooguit als marginaal foerageergebied. De planvorming heeft derhalve geen grote negatieve effecten op deze soorten. Dat geldt zeker als er bij de bebouwing voldoende ruimte en een groene aankleding toegepast zullen worden. Dit is ook op de Laatvlieger, die het plan gebied waarschijnlijk alleen als vliegroute gebruikt, van toepassing.

Das

Ten aanzien van de Das zijn geen nadelige effecten te verwachten. De soort komt vrijwel zeker niet in het plangebied voor. Er zijn geen beperkingen ten aanzien van de flora- en faunawet.

Broedvogels

Voor wat betreft broedvogels dient, bij toekomstige bouwplannen en het bouwrijp maken van het terrein, rekening te worden gehouden met de broedtijd van vogels om dat broedende vogels niet verstoord mogen worden.

Door versturende werkzaamheden buiten de broedtijd te plannen en uit te voeren zal er geen sprake zijn van overtreding van de Flora- en faunawet.

Als broedtijd voor vogels wordt de periode van half maart t/m half juli aangehouden het is mogelijk dat er ook buiten deze periode incidenteel sprake is van broedende vogels. Om verstoring en dus overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen is het ook mogelijk om met behulp van een deskundige, en door het treffen van speciale maatregelen, te voorkomen dat vogels in het plangebied zullen gaan broeden op het moment dat er werk in uitvoering is.

Vissen

In en rond het plangebied zijn geen beschermende vissoorten aangetroffen. Er zijn voor deze soortgroep dan ook geen beperkingen.

Amfibieën

In en nabij het onderzoeksgebied zijn uitsluitend algemene beschermde soorten amfibieën waargenomen. Voor al deze algemene soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel moet steeds de algemene zorgplicht in acht worden genomen. Die is zowel voor beschermde als onbeschermde dieren van toepassing.

NB: voorgaande natuuronderzoeken zijn gebaseerd op het eerdere stedenbouwkundige plan van 92 woningen. Inmiddels is het stedenbouwkundige plan aangepast naar 70 woningen (oostelijk cluster vervalt definitief) en staat het bestemmingsplan de eerste 2 bouwfases van in totaal 45 woningen toe. Aldus is het effect van de ingreep op mogelijke natuurwaarden gunstiger dan reeds uit de onderzoeksrapporten blijkt.

6.8. Watertoets

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is door Fugro Ingenieursbureau B.V. Regio Oost het Waterhuishoudings- en rioleringsplan "Hof van Esteren" te Escharen opgesteld. Het rapport is bijgevoegd als bijlage (11). Het rapport is gedateerd 8 juli 2011. Op grond van met het waterschap en de gemeente overeengekomen uitgangspunten, alsmede een bodem- en geohydrologisch onderzoek is een waterhuishoudingsplan en een rioleringsplan ontworpen en wordt aangegeven welke bergings- en infiltratievoorzieningen moeten worden getroffen. Samenvat worden de conclusies weergegeven.

Waterhuishouding

Het uitbreidingsplan bestaat uit de nieuwbouw van in totaal ca. 92 woningen (ook hier weer geldt dat het stedenbouwkundig plan inmiddels is gereduceerd tot 70 woningen en het bestemmingsplan zich richt op de eerste 2 bouwfases van in totaal 45 woningen), verdeeld onder vrijstaande woningen, 2 onder 1 kap woningen en rijtjes woningen. Binnen het plangebied wordt een ontsluitingsweg gerealiseerd, die de Beersche Maasweg en de Graafschedijk met elkaar verbindt. De huidige leggerwatergang wordt verplaatst en centraal in het plangebied gelegd.

Voor de berging en infiltratie van het hemelwater binnen het plangebied wordt ter plaatse van de huidige leggerwatergang een wadi met drainage aangebracht. Daarbij wordt een centrale wadi voorziening aangelegd in het centrale groengebied. Tevens is ruimte voor overig groen gereserveerd.

Langs de noordzijde van de projectlocatie langs de Beersche Maasweg, aan de westzijde van de projectlocatie en aan de zuidzijde langs de Graafschedijk liggen watergangen in beheer van het Waterschap. Deze watergangen hebben een zogenaamde A-status.

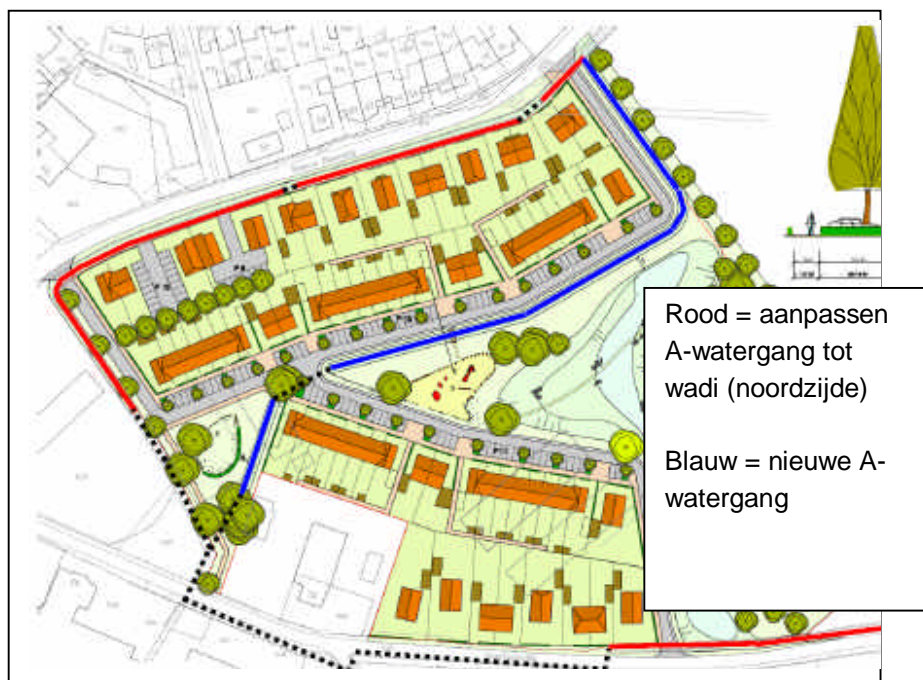
Aan de west- en zuidzijde van de projectlocatie zijn deze watergangen grotendeels uitgevoerd als een duikerverbinding, waarna deze onder de Graafschedijk doorloopt. Naast de ontwatering van de projectlocatie zorgen deze watergangen voor de afvoer van water uit het achterliggende gebied. Om deze afvoerende functie in stand te houden stelt het Waterschap dat er vanaf de projectlocatie niet meer hemelwater naar deze watergangen mag worden afgevoerd dan de landbouwkundige afvoernorm (0,33 l/s/ha).

Voor de ontsluiting van de nieuw aan te leggen bebouwing langs de Beersche Maasweg zouden meerdere gronddammen voorzien moeten worden van duikerverbindingen om de watergang in de toekomstige situatie te laten functioneren. Het Waterschap vindt deze situatie ongewenst en stelt voor de watergang te verleggen, waardoor deze centraal door de projectlocatie komt te liggen (weergegeven middels een blauwe lijn in onderstaande figuur).

De nieuwe locatie van de watergang ten opzichte van de oude ligging heeft de volgende voordelen:

- Het aantal duikerverbindingen neemt af.
- De totale lengte aan duikerverbindingen neemt af.
- De bereikbaarheid voor beheer en onderhoud van de watergang in de toekomstige situatie is beter dan in de huidige situatie.

De nieuwe leggerwatergang dient tenminste aan dezelfde voorwaarden te voldoen als de bestaande.

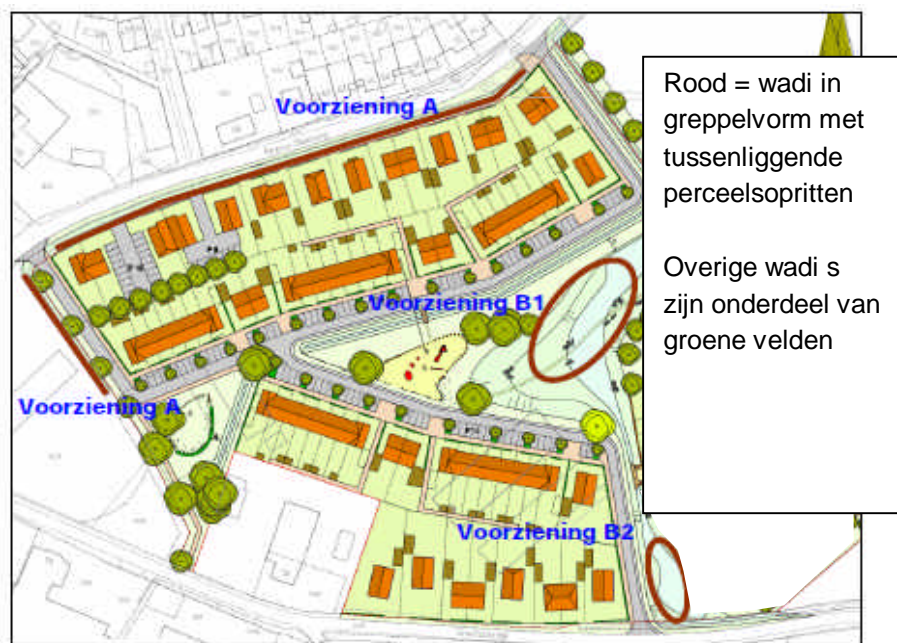


Figuur: Nieuwe watergang

Berging en infiltratie

Voor het bergen en infiltreren van hemelwater worden op drie locaties voorzieningen voorgesteld (zie figuur):

- Voorziening A (infiltratie en bergingsgreppel).
- Voorziening B1 (infiltratie en bergingsvijver).
- Voorziening B2 (infiltratie en bergingsvijver).



Figuur : Locaties voorzieningen

De greppel langs de Beersche Maasweg dient voor de verwerking van het hemelwater direct afkomstig van het wegoppervlak van de Beersche Maasweg, het dak- en straatoppervlak binnen de projectlocatie gelegen langs de Beersche Maasweg en de neerslag die direct in de voorziening terecht komt.

Bij de aanleg van de woningen, tuinen en parkeervoorzieningen dient er rekening mee te worden gehouden dat hemelwater over het maaiveld naar de greppel kan afstromen. Het hemelwater van het wegoppervlak van de Beersche Maasweg stroomt in de huidige situatie af naar de watergang en in de toekomstige situatie naar de greppel. De greppel komt op de locatie van de huidige watergangen te liggen. Om van de watergang een bergings- en infiltratie greppel te maken dient voorafgaande aan het dempen de watergang te worden opgeschoond en zal een grondverbetering worden aangebracht om de bodem hoger aan te leggen tot boven de maatgevend hoge grondwaterstand. Geadviseerd wordt op de bodem van de watergang een drain aan te brengen en deze te verbinden met de nieuwe watergang. Ter plaatse van de inritten naar de tuinen en de ontsluitingsweg dienen verbindingen tussen de greppels te worden aangebracht

Onder normale omstandigheden staat er geen water in. Bij neerslag gaat de greppel direct infiltreren. Bij meer extreme neerslag zal zich tijdelijk water kunnen verzamelen in de greppel.

Voorziening B1 en B2

Door het maaiveldverloop, de kruising met de leggerwatergang en de afstanden waarover het hemelwater naar de bovengrondse voorzieningen dient te worden afgevoerd, is het onmogelijk om het hemelwater over het maaiveld af te voeren. Het water dient in een leidingstelsel te worden verzameld en afgevoerd te worden naar de voorzieningen.

Op het stedenbouwkundig plan is één centrale voorziening binnen de groenvoorziening aangegeven. De aanleg van de bodem boven de maatgevend hoge grondwaterstand zorgt ervoor dat de voorziening niet permanent watervoerend is. Door het aanleggen van één centrale voorziening zullen op het diepste punt slib en fijne delen bezinken. Verwacht wordt dat hier een drassige plek ontstaat waar snel plasvorming optreedt. De vegetatie zal zich hierop aanpassen (o.a. rietvegetatie). Gezien de centrale ligging binnen de woonwijk en de mogelijkheden voor het gebruik van de groenstrook voor andere doeleinden wordt voorgesteld dit oppervlak zo klein mogelijk te houden. In plaats van één centrale voorziening (met een groot drassig oppervlak) worden twee losse voorzieningen voorgesteld (B1 en B2). In het midden van deze losse voorzieningen dient een geulvormige verlaging te worden aangebracht, waar het maaiveld drassig mag worden.

Voor de aanvoer van hemelwater worden op de bodem van de voorzieningen putten aangebracht die aan de bovenzijde open zijn (voorzien van een rooster). Deze putten zijn aangesloten op het HWA-riool. Bij neerslag welt het water op uit de putten, waardoor het hemelwater in de voorzieningen terecht komt en kan infiltreren. Tussen voorziening B1 en B2 ligt een HWA leiding welke ervoor zorgt dat hemelwater van B1 naar B2 kan stromen (opwellen). Dit dient een (betonnen) infiltratieleiding te betreffen. Anders loopt deze leiding niet leeg na de maatgevende regenbui. Voor nadere informatie over het dimensioneren en inrichten van de genoemde voorziening wordt verwezen naar het rapport van Fugro.

Riolering

Hemelwater en vuilwater op de projectlocatie wordt gescheiden ingezameld. De afvoercapaciteit van het gemengde stelsel in de Beersche Maasweg is beperkt, waardoor het HWA van de projectlocatie hier niet op kan worden aangesloten. Indien de hydraulische capaciteit van het gemengde riool het toelaat, wordt de DWA (droogweerafvoer/afvalwater) van de projectlocatie wel afgevoerd naar het gemengde stelsel in de Beersche Maasweg.

Volgens het Waterschap mag enkel vertraagd naar de watergang op de projectlocatie worden afgevoerd. De landbouwkundige afvoer bedraagt ca. 0,33 l/s/ha bij een maatgevende bui T=10+10%.

Het hemelwater dient in eerste instantie te worden geborgen en te infiltreren binnen het plangebied. Voor de inzameling en afvoer van het DWA en HWA is in de wegen een gescheiden rioolstelsel aangelegd. In het rapport van Fugro wordt het ontwerp van het stelsel nader toegelicht en vindt de toetsing aan de gestelde eisen plaats.

6.9. Leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen hogedruk aardgastransportleidingen die uit hoofde van het gebruik daarvan een aparte bestemming en beschermingszone nodig hebben. Voor zover zich leidingen in het plangebied bevinden betreft het de netdistributie ten behoeve van perceelsaansluitingen. Bij de realisatie van het inrichtingsplan wordt hiermee rekening gehouden. Indien nodig worden in nader overleg met de betreffende leidingbeheerders leidingen verlegd.

7. FINANCIËEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Voor de gemeente is het van belang dat een initiatief financieel economisch haalbaar is. De gemeente wil er bovendien zekerheid over hebben dat de aan te leggen openbare voorzieningen en de toekomstige woonomgeving van goede kwaliteit zijn. Daarom is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin wordt geregeld hoeveel en in welke differentiatie de woningen gebouwd dienen te worden, welke openbare voorzieningen moeten worden aangelegd, van welke kwaliteit ze moeten zijn, maar ook wanneer deze voorzieningen klaar moeten zijn. Tevens zijn afspraken vastgelegd over de kwaliteitscompensatie in het kader van de provinciale verordening ruimte en de uitwerking daarvan in het RRO.

Daarnaast is tussen gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst overeengekomen. In de planschadeovereenkomst wordt geregeld dat als er planschade wordt geclaimd vanwege de gevolgde procedure, de initiatiefnemer degene is die de kosten van het onderzoek naar die claim en de eventueel toegewezen claim moet betalen.

Gelet op het bovenstaande kan worden aangenomen dat het plan financieel-economisch haalbaar is en dat de gemeente in deze geen onevenredige risico's neemt.

8. MAATSCHAPPELIJKE OVERLEG

8.1. Informatierondes

Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor de Hof van Esteren zijn diverse malen onderwerp geweest van informatieavonden (december 2008 en februari 2010). Gesteld kan worden dat de reacties in het algemeen positief waren. De bijeenkomsten gaven geen aanleiding de plannen wezenlijk bij te stellen.

In 2007 Was het plan reeds behandeld in de gemeentelijke Commissie voor de Ruimtelijke Kwaliteitszorg. Ook deze commissie stond positief tegenover de stedenbouwkundige opzet en de beoogde beeldkwaliteit. Vanwege het inmiddels geactualiseerde woonprogramma zijn evenwel de plannen aangepast, zoals eerder in deze toelichting benoemd. Voor de plandelen die binnen 10 jaar worden gerealiseerd gelden evenwel ongewijzigde stedenbouwkundige en beeldkwalitatieve uitgangspunten.

In het “iDop Escharen, Feiten, ontwikkelingen, meningen en acties” is als eerste punt opgenomen “Continue aanwas van voldoende geschikte en betaalbare woningen voor starters.”

Na raadpleging van de inwoners is het volgende uitgewerkt:

Het huidige woningaanbod is te duur voor starters. Nieuwbouwplannen moeten rekening houden met deze categorie woningzoekenden. Naast starterswoningen zijn er op langere termijn wellicht ook meer woningen voor ouderen nodig. Veel ouderen willen nu wel al kleiner gaan wonen, maar kunnen/willen de huidige woning nu niet verkopen vanwege de slechte woningprijzen. Voor de leefbaarheid is het bovendien van belang om continu kleine aantallen woningen te bouwen en niet veel woningen tegelijkertijd en vervolgens heel lang niets.

De inwoners willen dat het plan ‘Hof van Esteren’ voorziet in meer goedkope woningen voor starters (koop én huur) en fasegewijs wordt uitgevoerd.

8.2. Inspraak en vooroverleg

Over het voorontwerp bestemmingsplan is een inspraak- en vooroverlegprocedure doorlopen. De beantwoording van inspraak en vooroverleg is in bijlage 12 opgenomen.

8.3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan Hof van Esteren heeft vanaf 9 oktober 2013 t/m 20 november 2013 voor een ieder ter inzage ligt. De ingekomen zienswijzen worden in de Zienswijzennota afgewogen (Deel A). Tevens treft u de voorstelde ambtshalve wijzigingen aan (Deel B). De zienswijzennota is als bijlage 13 opgenomen.

9. HET JURIDISCH PLAN

9.1. Algemeen

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de analoge verbeelding¹ (plankaart) en de regels. De verbeelding en de regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

De verbeelding en de regels zijn opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hiermee wordt voldaan aan de digitale eisen die vanaf 1 januari 2010 aan bestemmingsplannen gesteld zullen worden. In deze standaard is de opzet van de regels en de benaming en verbeelding van bestemmingen en diverse functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen bindend voorgeschreven.

9.2. Doelstellingen en planopzet

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen;
- Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden;
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling, een procedureregulering voor 'nadere eisen', algemene aanduidingsregels en algemene wijzigingsregels;
- Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten het overgangsrecht en de titel van het bestemmingsplan.

¹ Na 1 januari 2010 ligt het primaat niet langer bij een analoge plankaart maar bij een digitale verbeelding. De informatie die voorheen op de plankaart stond, wordt in de digitale verbeelding zichtbaar door een interactie met de digitale verbeelding. De digitale bestemmingsplannen zijn raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

9.3. Functies algemeen

De hoofdfunctie van het plangebied betreft *Wonen*.

Naast de te bebouwen gebieden kent het plangebied onbebouwde openbare ruimten, die onderscheiden zijn in de volgende bestemmingen: *Verkeer - Verblijfsgebied, Groen en Water*.

9.4. Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is door middel van een aanduiding aangegeven op de verbeelding.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor de functies is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwvlak* en het deel hierbuiten.

9.5. Toelichting afzonderlijke bestemmingen en regelingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen – voor zover noodzakelijk – afzonderlijk toegelicht.

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

9.5.1. *Agrarisch met waarden – landschapswaarden*

Deze bestemming geldt voor het meest noordoostelijke plandeel, waar voor de lange termijn woningbouw is voorzien. Daar dit evenwel over meer dan 10 jaar aan de orde is, valt dit buiten de geldingsduur van het bestemmingsplan en is hiervoor de agrarische bestemming opgenomen, overeenkomstig het aangrenzende oostelijke agrarische gebied.

9.5.2. *Groen*

De bestemming groen betreft gronden waarop groenvoorzieningen, paden, sport- en spelvoorzieningen, water, infiltratievoorzieningen e.d. zijn toegestaan. Het onderscheid met de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ is gelegen in het feit dat gronden met de bestemming groen een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben en dienen te behouden. Verharding wordt alleen toegestaan voor perceelsontsluitingen en paden.

9.5.3. *Verkeer – Verblijfsgebied*

Binnen deze bestemming bestaat de mogelijkheid naast verkeers- en parkeervoorzieningen, verblijfsvoorzieningen en speelvoorzieningen te treffen. De bestemming is globaal geformuleerd, de reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende doeleinden zoals

groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant blijkt. Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

9.5.4. *Water*

De binnen het plangebied gelegen en aan te leggen waterlopen zijn als zodanig bestemd.

9.5.5. *Wonen*

Deze bestemming betreft de geplande woningen binnen de eerste fase in het plangebied.

Ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan is geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak; de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen ook worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', waar ook de vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd.

Op de verbeelding is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande woningen, twee-aaneen woningen (halfvrijstaand) of aaneengebouwde woningen (rijenwoningen) zijn toegestaan. Binnen bepaalde bouwvlakken zijn meerdere bouwwijzen opgenomen, dit houdt in dat binnen deze bouwvlakken woningen in meerdere bouwwijzen gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld zowel vrijstaande, halfvrijstaande als aaneengebouwde woningen). Op deze manier wordt er flexibiliteit gecreëerd voor de ontwikkeling van de locaties. Binnen de bouwvlakken is ook het maximum aantal woningen aangeduid die gebouwd mogen worden. In beginsel dienen de woningen in de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd. Aan de zijde van de Graafschedijk is aanvullend een regeling opgenomen die verspringende voorgevels voorschrijft.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarde nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Dit zijn in de eerste plaats de zogenaamde aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten (zie begripsbepaling). Ten tweede is er de mogelijkheid dat het bevoegd gezag (meestal Burgemeester en wethouders) een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik van de woning voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, met dezelfde maximale oppervlakte en onder strengere voorwaarden.

9.5.6. *Wonen – uit te werken*

Voor fase 2 is een uit te werken bestemming wonen opgenomen, waar de gemeente toepassing aan zal geven zodra fase 1 van de bouw voldoende ver gevorderd is. Hier is eenzelfde soort plansystematiek opgenomen als bij wonen, al zijn de vrijheden daarbinnen nog wat ruime, zodat bij de bestemmingsuitwerking volgens de dan geldende inzichten de bestemming meer gedetailleerd kan worden omgezet naar rechtstreekse bouwtitels.