

# **Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave'**

**Gemeente Grave**  
april 2011

## Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave' heeft van woensdag 17 november 2010 tot en met woensdag 29 december 2010 voor een zienswijzentermijn van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de zienswijzentermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zowel een mondelinge als een schriftelijke zienswijze in te dienen. Gedurende deze periode zijn een elftal zienswijzen ingediend. In deze "Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave' zijn alle zienswijzen gebundeld. De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

	<b>Indieners zienswijzen</b>	<b>Samenvatting zienswijzen</b>	<b>Gemeentelijke beantwoording</b>
1.	Mevrouw I. Grootveld-Koolen Tolschestraat 1 5363 TB GRAVE	<p>Indiener heeft bij brief, ontvangen d.d. 30 november 2010, een zienswijze ingediend waarin wordt gevraagd bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave' rekening te houden met de op handen zijnde wijzigingen voor de N324.</p> <p>Aangegeven wordt dat het kruispunt Bosschebaan-Tolschestraat, mede door de ter plaatse aanwezige uitrit van de Tango, aangeduid wordt als een groot knelpunt. Indien er een in- en uitrit van een groot Zorghotel wordt gerealiseerd wordt de situatie nog gecompliceerder. Indiener geeft aan dat het niet raadzaam is de in- en uitrit van het Zorghotel te realiseren aan de Tolschestraat, tegenover Motel Koolen op korte afstand van het kruispunt. Indiener is van mening de ontsluiting van het Zorghotel te laten plaatsvinden via de huidige ingang, of indien daar nog mogelijkheden toe zijn aan een eventuele parallelweg langs de Bosschebaan waar voorheen de oorspronkelijke toegang van de Binckhof zat. Ook wijst indiener op de plannen voor een fietstunnel onder de Bosschebaan door. Concluderend wordt gevraagd bij de vaststelling van het bestemmingsplan en ten aanzien van de verkeersafhandeling goed na te denken over de gevolgen van het realiseren van een in- en uitrit tegenover Motel Koolen nabij het kruispunt Bosschebaan-Tolschestraat.</p>	<p>Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave' is een conserverend bestemmingsplan waarbij de bestaande situatie zo goed mogelijk wordt vastgelegd rekening houdend met bestaande planologische rechten. Dit houdt in dat voor de Tolschestraat de bestaande situatie wordt vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. Indien er concrete plannen (voor bijvoorbeeld een inrit/ uitrit) bestaan voor het plangebied van 't Klooster wordt dit bekend gemaakt middels een publicatie in de Graafsche Courant. Deze uitgebreide procedure op grond van de Wabo staat los van het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave'. Reageren op het ontwerpbestemmingsplan is derhalve niet de geëigende weg om bezwaar te maken tegen een mogelijk nieuw te realiseren in- en uitrit ter plaatse.</p> <p>Conclusie: <i>De zienswijze geeft geen aanleiding de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan aan te passen.</i></p>

2.	<p>PLANOMAR De heer M.H.H. van Gessel Postbus 267 5340 AG OSS</p>	<p>Namens cliënt heeft Planomar bij brief, ontvangen d.d. 14 december 2010, een zienswijze ingediend. De zienswijze heeft betrekking op de planologische mogelijkheden voor de percelen aan de Hanenstraat kadastraal bekend gemeente Grave, sectie H, nrs. 1699, 1710 en 1711 en het niet opnemen van een drietal bouwvlakken met een bestemming 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave'.</p> <p>De zienswijze volgt op de reeds uitgevoerde werkzaamheden ter voorbereiding op de (nog) te volgen bestemmingsplanprocedure. Indiener is reeds geruime tijd (sinds 2008) in overleg met de gemeente Grave over het realiseren van drie woningen aan de Hanenstraat te Velp. Door de gemeente Grave is aangegeven dat het meenemen van het initiatief niet mogelijk zou zijn, omdat de gemeente dusdanig vergevorderd was met het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave' en het initiatief aan de Hanenstraat een nieuwe ontwikkeling betrof. Indiener concludeert dat de ontwikkeling in de achterliggende periode ingepast had kunnen worden en dat het initiatief alsnog ingepast kan worden in het bestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave'.</p> <p>Met mevrouw I. Kapteijns van de provincie Noord-Brabant is een gesprek gevoerd nadat de ontwikkeling aan de Hanenstraat vragen bij haar opriep. Mevrouw I. Kapteijns geeft aan dat de begrenzing van het bestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave' wordt bepaald door de begrenzing van het stedelijk gebied van Velp. Door het initiatief aan de Hanenstraat buiten het bestemmingsplan te houden, zou de gemeente impliciet aangeven dat de ontwikkeling in het buitengebied is gelegen. Dit maakt de realisatie van de drie woningen alleen mogelijk via een Ruimte-voor-Ruimte constructie.</p> <p>Indiener is van mening dat het logisch zou zijn indien de gemeente Grave het initiatief alsnog planologisch mogelijk</p>	<p>Het initiatief aan de Hanenstraat te Velp voor de bouw van een drietal (terp)woningen is niet in het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave' opgenomen omdat ten tijde van het opstellen en afronden van het ontwerpbestemmingsplan er (nog) geen sprake was van een concrete ontwikkeling en de betreffende planlocatie is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Op 9 september 2010 heeft mevrouw I. Kapteijns van de provincie Noord-Brabant per mail een (informeel) advies toegezonden over de ontwikkeling aan de Hanenstraat. Mevrouw I. Kapteijns geeft aan dat het provinciaal belang in het geding is omdat het gaat om het oprichten van een drietal woningen in het landschappelijk raamwerk. De locatie voor de bouw van de drie woningen ligt buiten bestaand stedelijk gebied en is niet gelegen binnen zoekgebied voor verstedelijking. Verder wordt het initiatief niet genoemd in de afsluitende brief d.d. 23 juni 2009 van de provincie Noord-Brabant over de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren'.</p> <p>De pilot is inmiddels afgelopen. In de brief zijn expliciet de uitzonderingsgevallen voor medewerking benoemd. De locatie aan de Hanenstraat wordt niet genoemd, dus is het reguliere provinciaal ruimtelijk beleid van toepassing, te weten de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Gelet op de beleidsregels welke zijn opgenomen in de Verordening Ruimte, de onzekerheid over de instemming met de ontwikkeling door de provincie Noord-Brabant en gelet op de mogelijke vertraging die kan ontstaan voordat het bestemmingsplan in werking zou kunnen treden, wordt voorgesteld het initiatief aan de Hanenstraat te Velp niet (alsnog) op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave'.</p> <p>Conclusie: <i>De zienswijze geeft geen aanleiding de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan aan te passen.</i></p>
----	---	--	---

		<p>maakt middels inpassing in het bestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave'. Door indiener wordt aangegeven dat inmiddels alle voorbereidingen zijn getroffen die nodig zijn om de planologische procedure te starten. Indiener heeft bij de zienswijze een procesnotitie toegevoegd. De procesnotitie bevat een opsomming van het proces tot op heden.</p>	
3.	<p>Muziekvereniging Eendracht Escharen De heer H. Cruysen Graafschedijk 46 5364 PS ESCHAREN</p>	<p>Muziekvereniging Eendracht Escharen heeft bij brief, ontvangen d.d. 16 december 2010, een zienswijze ingediend. De muziekvereniging wil graag het huidige gebouw slopen en in eigen beheer een nieuwe repetitieruimte bouwen. Het huidige gebouw voldoet niet meer aan de hedendaagse normen, past niet meer in de omgeving en is aan een grote onderhoudsbeurt toe. De huidige repetitieruimte is te klein voor het huidige aantal muzikanten. De vereniging heeft ook meer behoefte aan opslag van grote instrumenten en permanente opstelling van instrumenten. Bovendien is de vereniging uitgebreid met streetdance. Nieuwbouw en/of uitbreiding is dan ook zeer gewenst. Om een grotere repetitieruimte te kunnen realiseren is 60m2 grond aangekocht van Stichting Mooiland. De akte van aankoop is d.d. 6 september 2010 bij de notaris gepasseerd.</p> <p>Aangegeven wordt dat de huidige methodiek van het bestemmingsplan zeer beperkend is en dat het realiseren van een ruimere repetitieruimte nagenoeg onmogelijk is gemaakt. Ervan uitgaande dat het plan voor de eerstkomende tien jaar zal blijven gelden, is indiener van mening dat verwacht mag worden dat het realiseren van een ruimere repetitieruimte binnen stedenbouwkundige en planologische voorwaarden mogelijk moet worden gemaakt.</p> <p>Het bestaande gebouw is gelegen aansluitend aan andere maatschappelijke voorzieningen. De</p>	<p>Vanuit maatschappelijk oogpunt zijn wij van mening dat Muziekvereniging Eendracht Escharen bepalend is voor de leefbaarheid van het kerkdorp Escharen en dat de aanwezigheid van Muziekvereniging Eendracht Escharen het verenigingsleven in Escharen ten goede komt. Gelet op de akte van aankoop d.d. 6 september 2010 en het feit dat het huidige bestemmingsplan de bouw van een verenigingsgebouw toelaat, wordt voorgesteld de verworven gronden te bestemmen als zijnde 'Maatschappelijk'. Voor het kunnen aanpassen cq. vergroten van het bouwvlak moeten nadere (milieu)onderzoeken worden uitgevoerd. Indien door deze onderzoeken aangetoond kan worden dat de betreffende locatie geschikt is voor de uitbreiding/ bouw van een nieuwe repetitieruimte, dan kan het bouwvlak worden vergroot.</p> <p><b>Conclusie:</b> <i>De zienswijze geeft aanleiding de verbeelding aan te passen. De verworven gronden worden bestemd als zijnde 'Maatschappelijk'.</i></p>

		<p>verenigingsaccommodatie is niet alleen voor de muziekvereniging van belang, maar ook voor de gemeenschap Escharen. Het voortbestaan van het verenigingsleven is mede bepalend voor de leefbaarheid van het dorp.</p> <p>Indiener is van mening dat realisatie van de nieuwe repetitieruimte kan plaatsvinden indien de recent verworven gronden bestemd worden als zijnde 'Maatschappelijk' en het bouwvlak op het gehele eigendom van de muziekvereniging wordt gelegd met inachtneming van de voorgevelrooilijn. De voorgevelrooilijn kan gelijk getrokken worden met het dorpshuus en de naastgelegen woning.</p>	
4.	De heer/mevrouw H. Weerdmeester Hoeve 9 5438 ND GASSEL	<p>Indiener heeft bij brief, ontvangen d.d. 21 december 2010, een zienswijze ingediend. Indiener maakt ernstig bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling van een viertal woningen aan de Hoeve tussen nr. 5 en nr. 9 te Gassel.</p> <p>Indiener heeft in 2007 de woning aan de Hoeve 9 gekocht in de veronderstelling dat het perceel aan de Hoeve 7 een agrarische bestemming heeft. Door indiener wordt aangegeven dat door deze ontwikkeling de waarde van de woning zal dalen, dat de privacy wordt aangetast daar men van plan is om een meter vanaf de perceelsgrens te bouwen en dat het uitzicht wordt ontnomen vanwege aanpassing van de rooilijn. Indiener vraagt rekening te houden met de zienswijze en hoopt dat er een aanpassing kan plaatsvinden op de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.</p>	<p>Door de gemeente Grave is d.d. 15 februari 2005 het Ruimtelijk Toetsingskader vastgesteld. Het Ruimtelijk Toetsingskader is een samenhangende en richtinggevende stedenbouwkundige visie op de ontwikkeling van Grave en de kerkdorpen op de korte (tot 5 jaar) en de middellange termijn (tot 10 jaar). Het toetsingskader is een ontwikkelingsstrategie die de visie van de gemeente weergeeft op mogelijke ontwikkelingslocaties. Voor het kerkdorp Gassel zijn een aantal ontwikkelingen aangegeven. Het toetsingskader voorziet aan de Hoeve in de nieuwbouw van vrijstaande en halfvrijstaande woningen in een steeds lossere compositie richting het buitengebied. Voor een aantal in het toetsingskader genoemde bouw mogelijkheden zijn plannen in ontwikkeling. Voor een deel zijn deze nog niet zover uitgewerkt dat deze door middel van een directe bestemming in het bestemmingsplan bestemd kunnen worden. Voor de vier woningen aan de Hoeve tussen nr. 5 en nr. 9 zijn de plannen (inclusief de deelonderzoeken) zodanig ver uitgewerkt, dat de ontwikkeling van de vier woningen met het voorliggende bestemmingsplan direct bestemd kunnen worden. De benodigde (milieu)onderzoeken zijn ter onderbouwing in de bijbehorende toelichting opgenomen.</p> <p>Daarnaast is het ontwerp meerdere malen door de commissie</p>

			<p>Ruimtelijke Kwaliteitszorg (RKZ) behandeld, te weten d.d. 4 september 2008, 25 september 2008 en 4 december 2008. De commissie RKZ heeft d.d. 4 december 2008 positief geadviseerd over het ontwerp van de nieuwbouw aan de Hoeve. De commissie RKZ is van mening dat deze zijde van de Hoeve een minder geordende inrichting vraagt en een terloopse plaatsing van de woningbouw stedenbouwkundig gezien beter is waarbij de denkbeeldige rooilijn niet te handhaven is door de te geringe afwijking.</p> <p>Voor de ontwikkeling aan de Hoeve zijn alle (deel)onderzoeken aangeleverd en ambtelijk positief beoordeeld. Hoewel nog geen concrete bouwplannen voor de betreffende ontwikkeling zijn ingediend, ontstaan door het bestemmingsplan wel concrete bouwtitels, hetgeen op basis van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voldoende is om een exploitatieovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemers. Met de initiatiefnemers is derhalve op grond van artikel 6.24 Wro een exploitatieovereenkomst afgesloten.</p> <p>Indien indiener van mening is schade te lijden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen. Hiervoor moet binnen vijf jaren na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade bij de gemeente worden ingediend.</p> <p>Conclusie:  <i>De zienswijze geeft geen aanleiding de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan aan te passen.</i></p>
5.	De heer/mevrouw A.W. van der Venne Lievendael 3 5363 VG VELP	<p>Indiener heeft bij brief, ontvangen d.d. 22 december 2010, een zienswijze ingediend. De zienswijze is gericht tegen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zoals die is toegekend aan de groenstrook en het pad tussen de Zaalheuvelweg en de Lievendael.</p> <p>De toegekende bestemming doet volgens indiener geen</p>	<p>De groenstrook en het pad tussen de Zaalheuvelweg en de Lievendael hebben de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en tuinen. De bestemming is globaal geformuleerd, omdat de exacte</p>

		<p>recht aan het huidige karakter van de gronden en de functie. Het betreft een brede groenstrook, doorsneden door een pad voor voetgangers en fietsers. De situatie is vergelijkbaar met het verbindingspad tussen de Vogelenzangscheweg en het Hegveld. Ook dit pad kan alleen gebruikt worden door langzaam verkeer en is gelegen in een groenstrook. Deze strook is echter bestemd als zijnde 'Groen-Landelijk Groen' en niet als 'Verkeer- en Verblijfsgebied'. Indien er verzoekt omwille van consequent bestemmen van vergelijkbare situaties de betreffende strook te bestemmen tot 'Groen'. Een andere optie is een combinatie van 'Groen' en 'Verkeer'.</p>	<p>ligging van de verschillende doeleinden, zoals onder andere groenvoorzieningen, niet relevant is. Het herinrichten van verkeers- en parkeervoorzieningen kan daardoor op een eenvoudige manier plaatsvinden, zonder dat het bestemmingsplan onwenselijke barrières oproept. Binnen de bestemming 'Groen' zijn geen wegen en parkeervoorzieningen toegestaan. Het onderscheid met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is gelegen in het feit dat de gronden met de bestemming 'Groen' daadwerkelijk een structureel groen karakter hebben en dienen te worden behouden. Verharding is alleen toegestaan voor perceelontsluitingen. Het verbindingspad tussen de Vogelenzangscheweg en het Hegveld wordt echter aan één zijde begrensd door een landelijke groene omgeving en wordt derhalve beschouwd als zijnde te behouden structureel groen.</p> <p>Conclusie: <i>De zienswijze geeft geen aanleiding de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan aan te passen.</i></p>
6.	<p>De heer/mevrouw J.A.M. van den Hoogen St. Machutusweg 2 B 5364 RB ESCHAREN</p>	<p>Indiener heeft bij brief, ontvangen d.d. 23 december 2010, een zienswijze ingediend. De zienswijze is gericht op de percelen St. Machutusweg 2 B en St. Machutusweg 4 A te Escharen. Indiener heeft reeds een inspraakreactie ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan in het voorjaar van 2007 met het verzoek op de genoemde percelen de gemengde bestemming te handhaven. Indiener merkt op dat op pagina 8 van de inspraakreacties de B bij het adres St. Machutusweg 2 B is komen te vervallen en vraagt dit aan te passen.</p> <p>Indiener geeft aan dat op de verbeelding, niet de juiste huisnummers zijn opgenomen. Namelijk het pand met de gemengde bestemming, waar nu een assurantiëkantoor/bankagentschap is gevestigd, staat huisnummer 6 aangegeven, terwijl dit huisnummer 4 A moet zijn. Het pand eraast kent in zijn geheel geen</p>	<p>Op pagina 8 van de inspraakreacties wordt bij het adres St. Machutusweg 2 B een B toegevoegd.</p> <p>Voor het intekenen van de verbeelding is gebruik gemaakt van de meest recente GBKN-ondergrond welke is aangeleverd door het Kadaster. Niet duidelijk is waarom de huisnummering is weggefallen. De huisnummering wordt conform de bestaande huisnummering aangepast.</p> <p>De Regiobank zal in paragraaf 4.2 'Bebouwing' benoemd worden.</p> <p>Conclusie: <i>De zienswijze geeft aanleiding de verbeelding en paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.</i></p>

		<p>huisnummer.</p> <p>Daarnaast wordt geconstateerd dat het gevestigde bedrijf Wolters/van den Hoogen Assurantiën/SNS Regiobank niet genoemd wordt op pagina 40 in paragraaf 4.2 'Bebouwing' van de toelichting. Verzocht wordt een aanpassing van het plan met betrekking tot de huisnummering.</p>	
7.	<p>Parkvisie B.V. De heer W. Renders Postbus 4604 5601 EP EINDHOVEN</p>	<p>Indiener heeft d.d. 23 december 2010 een mondelinge zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave' met als nadere onderbouwing daaropvolgend een mail d.d. 23 december 2010. Indiener verzoekt de plangrens van de verbeelding Velp dusdanig aan te passen dat het plangebied van het nieuwe ontwikkelplan Mariëndaal integraal onderdeel gaat uitmaken van het bestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave'. Voor de inhoud van het nieuwe plan wordt verwezen naar de notitie beeldkwaliteit Mariëndaal (d.d. 26 april 2010 opgesteld door Croonen Adviseurs), de visie Mariëndaal Velp (d.d. 20 september 2010 opgesteld door Aspects), de memo Velp (d.d. 21 september 2010 opgesteld door Parkvisie) en de brief herontwikkeling project Velp (d.d. 5 oktober 2010). Indiener is van mening dat de zienswijze gezien moet worden op het 'oude' bouwrecht van 91 woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Grave sectie K, nummer 653, plaatselijk bekend Mariëndaal te Velp. Op 15 september 2009 is namelijk bouwvergunning verleend voor de bouw van 91 woningen. Indiener is van mening dat het de planaanpassingen voor het nieuwe plan Mariëndaal in principe voldoen aan de uitgangspunten zoals verwoord in het Masterplan.</p>	<p>Het bestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave' is van overwegend conserverende aard. De plansystematiek bestaat uit het opnemen van de bestaande situatie rekening houdend met de planologische rechten van de 'oude' bestemmingsplannen. Voor de locatie Mariëndaal is reeds een projectbesluit vastgesteld. Echter indiener ziet graag een andere invulling van het plangebied (wijziging type woningen en wijziging situering woningen). Dit betekent dat afgeweken gaat worden van het vastgestelde projectbesluit en dat een nieuwe procedure gevoerd moet worden. Het opnemen van het projectbesluit is geen optie daar reeds duidelijk is dat hiervan afgeweken gaat worden. Indien dit projectbesluit alsnog opgenomen zou worden, dan zou dit voor het bestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave' betekenen dat er een bestemmingsplan wordt vastgesteld welke niet in overeenstemming is met de bestaande situatie. Dit is niet wenselijk.</p> <p>De nieuwe ontwikkeling is niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, aangezien de daarvoor te voeren procedure op dit moment nog niet is opgestart en de uitkomst ervan niet concreet genoeg is om verankerd te worden in het bestemmingsplan. Voor het plangebied Mariëndaal is derhalve gelet op een goede ruimtelijke ordening op de verbeelding een 'witte vlek' opgenomen en wordt voorgesteld een zelfstandige procedure te voeren.</p> <p>Dit betekent niet dat de planlocatie Mariëndaal geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave'. Op het moment dat er concrete besluitvorming heeft plaatsgevonden over de nieuwe invulling zal de planlocatie bij een herziening van het</p>



		<p>bestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave' worden meegenomen. Het bestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave' heeft inmiddels als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De raad kan bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen. Gelet op de aard en omvang van de nieuwe ontwikkeling kan gesteld worden dat de afwijkingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding kerkdorp Velp) dermate groot zullen zijn, dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de procedure van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan opnieuw doorlopen moet worden.</p> <p>Verder is er op dit moment geen sprake van een concreet verzoek (in de vorm van een formele aanvraag om omgevingsvergunning) of concrete definitieve besluitvorming over de nieuwe invulling. Er bestaat nog onduidelijkheid over hoe de nieuwe ontwikkeling zich verhoudt tot de omgeving en de raad zal eerst de afwijking van het Masterplan moeten goedkeuren. Er zijn door het college van B&amp;W in het B&amp;W besluit d.d. 21 december 2010 (kenmerk 10-41V) aanvullende eisen gesteld (onder andere aantonen volkshuisvestelijke noodzaak, toets Masterplan en beeldkwaliteitplan).</p> <p>Voor het kunnen vaststellen van het bestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave' dient tevens de realisatieovereenkomst aangepast te worden. Immers onder andere het type woningen zal afwijken van het vastgestelde projectbesluit. Deze overeenkomst is tot op heden nog niet als concept realisatieovereenkomst voorgelegd aan de initiatiefnemer daar nog onduidelijkheid bestaat over de definitieve invulling van de planlocatie en de raad de afwijking van het Masterplan Mariëndaal nog niet heeft goedgekeurd.</p> <p>Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt voorgesteld de nieuwe ontwikkeling voor het plangebied</p>
--	--	---

			<p>Mariëndaal vooralsnog niet op te nemen in het bestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave' en hiervoor een zelfstandige procedure te voeren.</p> <p>Conclusie:  <i>De zienswijze geeft geen aanleiding de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan aan te passen.</i></p>
8.	De heer/mevrouw W. Ariëns Postbus 497 6600 AL WIJCHEN	<p>Indiener heeft bij brief, ontvangen d.d. 28 december 2010, een zienswijze ingediend. Namens cliënt vraagt Ariëns Groep om medewerking tot (gebruiks)wijziging van de bestemming aan de Torenstraat 15 te Gassel. Indiener wil graag de gebruiksmogelijkheden van het huidige pand van het aannemingsbedrijf verandert zien worden in de mogelijkheid tot opslag van banden. Daarnaast wil indiener dat op het perceel aan de Torenstraat 15 te Gassel in het bestemmingsplan een bouwvlak wordt opgenomen voor het realiseren van een bedrijfswoning ten behoeve van de bedrijfsvoering van de bandenopslag.</p>	<p>Het perceel Torenstraat 15 te Gassel is niet gelegen in het stedelijke gebied van Gassel en binnen de bestemmingsplangrens van het kerkdorp Gassel. Het perceel Torenstraat 15 te Gassel maakt derhalve geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave'. Het betreffende perceel is gelegen binnen de bestemmingsplangrenzen van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan zal hoogstwaarschijnlijk na de zomer van 2011 voor een ieder ter inzage worden gelegd.</p> <p>Conclusie:  <i>De zienswijze geeft geen aanleiding de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan aan te passen.</i></p>
9.	De heer/mevrouw H.J.M. Opsteegh Korteweg 3 5364 PZ ESCHAREN	<p>Indiener heeft bij brief, ontvangen d.d. 28 december 2010, een zienswijze ingediend met betrekking tot het pand aan de St. Machutusweg 7 en 9 te Escharen.</p> <p>1) Indiener beschrijft in de zienswijze kort de historie van het pand. Aangegeven wordt dat het pand in het verleden heeft gediend als zijnde gemeentehuis, als bankfiliaal en als zijnde dubbele woning. Verzocht wordt de bestemming voor het pand aan de St. Machutusweg 7 en 9 te herstellen naar een combinatie van wonen en kantoor.</p> <p>2) Verder wordt in de zienswijze aangegeven dat het pand in 1980 officieel en kadastraal is gesplitst in twee appartementen. Verzocht wordt de mogelijkheid te herstellen om de appartementen afzonderlijk en aan</p>	<p>1) Het perceel St. Machutusweg 7 en 9 heeft de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding [vrij] van 'vrijstaand'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen één en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ter plaatse van de bouwaanduiding [vrij] van 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Artikel 18.1.2, lid a biedt de rechtstreekse mogelijkheid om onder voorwaarden ruimten binnen de woning en/of aan- en uitbouwen en bijgebouwen te gebruiken voor de uitoefening van een niet-publieksgerichte verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Daarnaast biedt artikel 18.1.2, lid b de mogelijkheid door middel van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.5.2. onder</p>

		<p>verschillende personen te verkopen. Ook de mogelijkheid om het pand geheel of gedeeltelijk te verhuren dient te blijven bestaan. Indiener verzoekt daarnaast het pand samen met de bestemming 'Wonen' te voorzien van een bestemming die het gebruik van bedrijfsactiviteiten mogelijk maakt. 3) Tenslotte wordt verzocht de huisnummering van het adres aan de Korteweg aan te passen. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave' is namelijk huisnummer 1A aangegeven. Dit moet zijn huisnummer 3. Indiener verzoekt de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zodanig dat aan de zienswijze tegemoet wordt gekomen.</p>	<p>voorwaarden ruimten binnen de woning en/of aan- en uitbouwen en bijgebouwen te gebruiken voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis. Gelet op de begripsbepalingen in hoofdstuk 1 van de regels wordt onder een 'publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit' verstaan: <i>'een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan. Onder een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt mede een Bed &amp; Breakfast verstaan'</i>. Gelet op artikel 18.1.2, lid a en b biedt het bestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave' reeds de mogelijkheid om naast wonen het pand onder voorwaarden te gebruiken voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hiermee worden de gebruiksmogelijkheden niet beperkt. 2) Gelet op het feit dat het pand in 1980 is gesplitst in twee afzonderlijke appartementen en gelet op het feit dat het pand thans aan meerdere personen wordt verhuurd, wordt voorgesteld de bouwaanduiding [vrij] van 'vrijstaand' te wijzigen in de bouwaanduiding [gs] van 'gestapeld'. Ter plaatse van de bouwaanduiding [gs] zijn dan uitsluitend gestapelde woningen binnen één hoofdgebouw toegestaan. 3) Op de kadastrale GBKN-ondergrond is reeds het juiste huisnummer 3 opgenomen voor het perceel aan de Korteweg 3 te Escharen. De verbeelding behoeft hiervoor geen aanpassing.</p> <p><b>Conclusie:</b> <i>De zienswijze geeft aanleiding de verbeelding aan te passen, zodanig dat voor het perceel St. Machutusweg 7 en 9 te Escharen de bouwaanduiding [vrij] gewijzigd wordt in de bouwaanduiding [gs] van 'gestapeld'.</i></p>
--	--	--	---

10.	<p>De heer M.T.M. Francissen Bronkhorstweg 25 5363 TW VELP</p>	<p>Indiener heeft bij brief, ontvangen d.d. 28 december 2010, een zienswijze ingediend. In 2007 heeft indiener reeds gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan ‘Kerkdorpen, Grave’ zijn er een aantal bezwaren gerezen.</p> <p>1) Ten eerste dient er volgens indiener duidelijkheid te bestaan in hoeverre de anti-dubbeltelbepaling in artikel 24 van de regels uitgelegd moet worden alvorens het bestemmingsplan in werking treedt.</p> <p>2) Ten tweede wordt gerefereerd naar de inspraakreactie van 2007. Bij brief verzonden d.d. 28 maart 2008, is door de gemeente aangegeven dat op het perceel inderdaad sprake is van twee woningen en dat het plan aanpassing behoeft. Indiener is van mening dat de aanpassingen niet zijn verwerkt.</p> <p>3) Indiener maakt vervolgens bezwaar tegen het gebruik van het begrip ‘bouwvlak’ zoals gedefinieerd in de begrippenlijst en aangegeven op de verbeelding. Verwezen wordt naar paragraaf 24.6 op pagina 134 van de toelichting. Indiener is van mening dat het de voorkeur verdient alleen daar een bouwvlak als geometrische figuur aan te duiden wanneer het gaat om een bouwperceel voor een nog op te richten bouwwerk, maar niet wanneer het gaat om een reeds bestaand bouwwerk of gebouw. Een bestaand gebouw of bouwwerk zou tenminste volledig met de aanduiding bouwvlak gekwalificeerd moeten zijn.</p> <p>4) De kwalificatie ‘aanbouw’ aan de westzijde van de woning is volgens indiener geen zelfstandige maar een onzelfstandige ruimte. Indiener geeft aan dat het gehele bouwwerk (de gehele woning) Bronkhorstweg 25 in één bouwproces is gerealiseerd. Een aanbouw impliceert volgens indiener een tijdsverschil in de oprichting van twee bouwwerken. Op de verbeelding dient dit deel binnen het bouwvlak opgenomen te worden.</p> <p>5) Indiener is van mening dat de begripsomschrijving</p>	<p>1) Het doel van de anti-dubbeltelbepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg gezegd komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren. De formulering van de anti-dubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. De anti-dubbeltelbepaling in een bestemmingsplan werkt volgens jurisprudentie pas vanaf het moment van het van kracht worden van het bestemmingsplan en werkt slechts voor de duur van dat plan [Vlg. ARRS 18-6-82, nr. A-31.1555 (1981)(Monster)].</p> <p>2) Op de verbeelding is voor het perceel Bronkhorstweg 23 en 25 in het bouwvlak een bouwaanduiding [tae] van ‘twee-aaneen’ opgenomen. Dit betekent dat in het betreffende bouwvlak ter plaatse van de bouwaanduiding [tae] uitsluitend aangebouwde woningen zijn toegestaan. Hiermee is de verbeelding aangepast conform de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie.</p> <p>3) Met het bestemmingsplan is gekozen om een algemene, eenduidige regeling op te stellen, welke rechtszekerheid en flexibiliteit, maar met name de rechtsgelijkheid bevordert gebaseerd op de landelijke Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Vanwege de gewenste ruimtelijke kwaliteit en helderheid in de plantoetsing is gekozen voor een redelijk gedetailleerde juridische regeling. Gedetailleerd bestemmen sluit echter flexibiliteit niet uit. De juridische regeling is zo veel mogelijk ook inzichtelijk gemaakt op de verbeelding. Aan de gehanteerde bestemmingssystematiek wordt echter niet getoerd. Derhalve wordt het bouwvlak voor de percelen Bronkhorstweg 23 en 25 te Velp niet aangepast.</p>
-----	--	--	--

		<p>‘Cultuurhistorische waarden’ in artikel 21 van de regels en dan met name het onder artikel 21.1.2, lid a onder 3 vermelde onderdeel ‘voor toekomstige ... wordt nagestreefd’ niet thuis hoort in de begripsdefiniëring ‘Cultuurhistorische waarden’. Indiener ziet graag dat deze bepaling wordt teruggeplaatst naar artikel 18 ‘Wonen’ onder de bestemmingsomschrijving, zoals dit ook het geval was bij het voorontwerp.</p> <p>6) Indiener heeft groot bezwaar tegen de bestemming ‘Waarde – Groen’ over een breedte van vier meter op de oprit en verwijst naar de brief verzonden d.d. 27 maart 2008. Hierin wordt aangegeven dat ‘het vlak waarmee het openbaar groen wordt aangeduid niet moet worden verkleind. Dit komt de overzichtelijkheid niet ten goede. Wanneer er geen schade wordt toegebracht aan het groen brengt de aanduiding geen belemmeringen met zich mee’. Indiener accepteert ten eerste de beperkingen onder artikel 22.2.1 niet en ten tweede eist indiener dat de gemeente de bestemming ‘Waarde – Groen’ van de verbeelding verwijderd.</p>	<p>4) Zie de gemeentelijke reactie onder 10 punt 3). De aanduiding ‘bouwvlak’ en de bouwaanduiding ‘bijgebouwen’ [bg] maakt de mogelijkheden voor uitbreiding van het hoofdgebouw duidelijk. Niet wordt ingezien waarom het begrip ‘aanbouw’ impliceert dat er sprake is van een tijdsverschil in de oprichting. Het onderscheid tussen een hoofdgebouw, een aanbouw of bijgebouw is enkel gelegen in de ruimtelijke (constructie of afmetingen) en functionele ondergeschiktheid van de aanbouw of het bijgebouw en impliceert niets over een mogelijk tijdsverschil in de oprichting. Daarnaast zijn de begripsbepalingen en de wijze van meten voorgeschreven door het SVBP2008.</p> <p>5) Zie de gemeentelijke reactie onder 10 punt 3). Voor het oude deel van Velp is een dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ opgenomen omdat dit deel is aangemerkt als zijnde beschermd dorpsgezicht. Op 20 december 2005 heeft de gemeente Grave het besluit genomen om Oud Velp, conform artikel 16, lid 4 van de Monumentenverordening 2003, aan te wijzen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht Oud Velp. Dit besluit is vertaald naar de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ bescherming van Oud Velp. Hiermee wordt getracht de voorkomende cultuurhistorische waarden in stand te houden, te beschermen en te herstellen, en geldt voor omgevingsvergunningen die in dit gebied worden aangevraagd een toets door de monumentencommissie.</p> <p>6) Binnen het plangebied bevindt zich veel te beschermen groen. In Velp betreffen dit waardevolle tuinen, bomen en beeldbepalende hagen. Ter bescherming van deze waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, zodat werkzaamheden aan dit waardevol groen alleen kan plaatsvinden na afweging van de aantasting die plaatsvindt. Artikel 22.2 is opgenomen voor het behoud en de bescherming van de waardevolle groenelementen. Dit artikel regelt onder andere dat het verboden is zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning bomen, hagen en struiken te rooien. Onder rooien wordt verstaan een plant/boom met de wortelkluit uit te grond halen. Wanneer er geen schade aan</p>
--	--	---	--

			<p>het groen wordt toegebracht brengt de dubbelbestemming geen belemmeringen met zich mee. Immers niet is uitgesloten dat er door de eigenaar onderhoud gepleegd mag worden voor het behoud en de bescherming van bijvoorbeeld de bestaande haag.</p> <p>Conclusie:  <i>De zienswijze geeft geen aanleiding de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan aan te passen.</i></p>
11.	<p>De heer/mevrouw  M.H.A. Peters  Pastoriestraat 6  5363 TP VELP</p>	<p>Indiener heeft bij brief, ontvangen d.d. 28 december 2010, een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Kerkdorpen, Grave’. Indiener geeft aan dat reeds 20 jaar overleg met de gemeente Grave wordt gepleegd om op het perceel Pastoriestraat 6 te Velp, tussen de bestaande panden Pastoriestraat 4 en 6, een woning te mogen bouwen.</p> <p>Bij brief d.d. 24 november 2005 heeft het college van B&amp;W de indiener uitvoerig ingelicht over het verzoek tot het oprichten van een woning. Bij brief d.d. 13 mei 2007 heeft indiener gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan en is een uitvoerig antwoord gegeven op de brief van 24 november 2005. In de brief d.d. 25 maart 2008 van het college van B&amp;W, als antwoord op de inspraakreactie, wordt verwezen naar het besluit dat in 2005 is genomen; ‘De argumenten die toen hebben geleid tot afwijzing van het verzoek zijn nog steeds onverkort van kracht zodat het plan geen aanpassing behoeft’. Gelet op het ontwerpbestemmingsplan ‘Kerkdorpen, Grave’ komt het huidige college weer met hetzelfde antwoord. Indiener is van mening dat niet serieus is ingegaan op de inspraakreacties en geeft daarvoor een tweetal voorbeelden aan de hand van de locaties aan de Lageweg 1a en de Hanenstraat 8b.</p> <p>Indiener geeft aan bij het plan te blijven om tussen Pastoriestraat 4 en 6 een woning te bouwen en indiener is</p>	<p>Door de gemeente Grave is d.d. 15 februari 2005 het Ruimtelijk Toetsingskader vastgesteld. Het Ruimtelijk Toetsingskader is een samenhangende en richtinggevende stedenbouwkundige visie op de ontwikkeling van Grave en de kerkdorpen op de korte (tot 5 jaar) en de middellange termijn (tot 10 jaar). Het toetsingskader is een ontwikkelingsstrategie die de visie van de gemeente weergeeft op mogelijke ontwikkelingslocaties. Voor het kerkdorp Velp zijn een aantal ontwikkelingen aangegeven. Het toetsingskader voorziet aan de Pastoriestraat ter hoogte van nr. 6 niet in de nieuwbouw van vrijstaande of halfvrijstaande woningen. In het Ruimtelijk Toetsingskader wordt voor Oud Velp aangegeven dat, naast de nieuwbouwmogelijkheden aan de noordzijde van de Pastoriestraat (ten westen van de Hanenstraat), een verdere verdichting binnen het bestaande bebouwingscluster op de hoek Pastoriestraat-Hanenstraat niet aanvaardbaar is. Het past niet in een dorpse setting en verstoort ter plaatse het overgangskarakter naar het buitengebied.</p> <p>Voor een aantal in het toetsingskader genoemde bouwmogelijkheden zijn plannen in ontwikkeling. Voor een deel zijn deze nog niet zover uitgewerkt dat deze door middel van een directe bestemming in het bestemmingsplan bestemd kunnen worden. Voor de woning aan de Pastoriestraat is geen bouwvlak opgenomen, omdat het plan (inclusief de deelonderzoeken) niet zodanig ver is uitgewerkt dat de ontwikkeling van de woning met het voorliggende bestemmingsplan direct bestemd kan worden. Het perceel aan de Pastoriestraat 6 te Velp is verder gelegen</p>

		<p>van mening dat het plan planologisch en stedenbouwkundig inpasbaar en daarmee aanvaardbaar is. Verzocht wordt om de zienswijze en de inspraakreacties serieus, objectief en neutraal te beoordelen en daarover serieus te besluiten, waarbij tevens wordt verzocht om het bestemmingsplan in die zin gewijzigd vast te stellen, dat het bouwplan aan de Pastoriestraat ter hoogte van nr. 6 wel te realiseren is.</p>	<p>buiten de strakke contour rond Velp zoals reeds vermeld in de brief van het college van B&amp;W d.d. 24 november 2005. Inmiddels is de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' afgelopen. De mogelijkheid tot nieuwbouw aan de Pastoriestraat ter hoogte van nr. 6 wordt niet genoemd in de afsluitende brief over de pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' d.d. 23 juni 2009 van de provincie Noord-Brabant. In de brief zijn expliciet de uitzonderingsgevallen voor medewerking benoemd. De locatie aan de Pastoriestraat ter hoogte van nr. 6 te Velp wordt niet genoemd, dus is het reguliere provinciaal ruimtelijk beleid van toepassing, te weten de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.</p> <p>Het betreffende perceel is gelet op de Verordening Ruimte gelegen in 'agraris gebied'. Artikel 11.2 regelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij er geen sprake hoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.</p> <p>Gelet op de argumenten in de brief d.d. 24 november 2005, in de brief d.d. 25 maart 2008 en de beleidsregels welke zijn opgenomen in artikel 11.2 van de Verordening Ruimte, wordt voorgesteld niet (alsnog) een bouwvlak voor het perceel Pastoriestraat ter hoogte van nr. 6 op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave'.</p> <p>Wij zijn van mening dat het verzoek van indiener (meerdere malen) serieus, objectief en neutraal is beoordeeld.</p> <p>Conclusie: <i>De zienswijze geeft geen aanleiding de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan aan te passen.</i></p>
--	--	--	---

12.	Waterschap Aa en Maas Postbus 5049 5201 GA 's-HERTOGENBOSCH	Het Waterschap Aa en Maas heeft bij mail, ontvangen d.d. 6 december 2010, laten weten geen zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave'. Aangegeven is dat de aanvullingen van 22 maart 2010 goed zijn verwerkt.	Conclusie: <i>De mail geeft geen aanleiding de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan aan te passen.</i>
13.	Provincie Noord-Brabant	De provincie Noord-Brabant heeft tijdens de zienswijzentermijn geen zienswijze ingediend.	Conclusie: <i>Er bestaat geen aanleiding de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan aan te passen.</i>
14.	Vrom-Inspectie	De Vrom-Inspectie heeft tijdens de zienswijzentermijn geen zienswijze ingediend.	Conclusie: <i>Er bestaat geen aanleiding de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan aan te passen.</i>