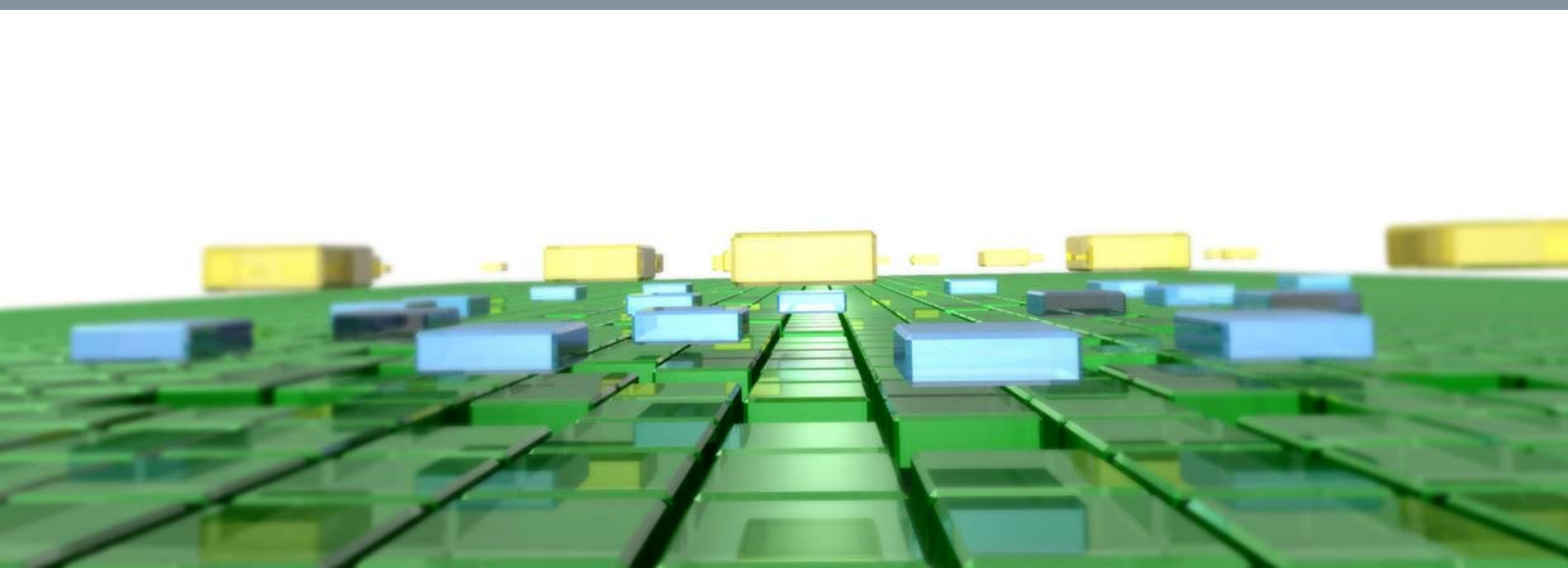


Bestemmingsplan 'Maaszicht te Grave'

Gemeente Grave

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Maaszicht te Grave'

Gemeente Grave

Vastgesteld

Rapportnummer: 211X04599.061884_1_2
IDN-nummer: NL.IMRO.0786.BPMaaszicht-va01
Datum: 20 mei 2011

Contactpersoon opdrachtgever: De heer Platenburg
Contactpersoon Gemeente: De heer Noordermeer
Projectteam BRO: Roeland Mathijssen, Wiebe Smid, Chantal Zegers,
Joost van Kippersluis
Concept: Oktober 2010

Voorontwerp: -

(Concept)Ontwerp: 21 oktober 2010

Ontwerp: 24 november 2010

Vaststelling: 24 mei 2011

Trefwoorden: Bestemmingsplan, gemeente Grave, stedelijk gebied

Bron foto kaft: Abstract 4

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	4
1.3 Leeswijzer	4
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving	7
2.3 Planbeschrijving	8
2.4 Toetsing vigerend bestemmingsplan	12
3. BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN	21
4.1 Bedrijven en milieuzonering	21
4.2 Geluid	22
4.3 Bodem	23
4.4 Externe veiligheid	23
4.5 Flora en fauna	30
4.6 Kabels en leidingen	32
4.7 Luchtkwaliteit	33
4.8 Waterhuishouding	34
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	37
5. JURIDISCHE PLANOPZET	39
5.1 Algemene opzet	39
5.2 Toelichting op de verbeelding	40
5.3 Toelichting op de regels	40
6. FINANCIËL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
7.1 Inleiding	45
7.2 Inspraak	45
7.3 Overleg	45

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Geluidsrapportage (Peutz)
- Bijlage 2: Bodemonderzoek (Tauw)
- Bijlage 3: Bodemonderzoek (Dibec)
- Bijlage 4: Natuurinventarisatie Bouwlocatie Koninginnedijk te Grave (De Groene Ruimte BV)
- Bijlage 5: Aanvullend onderzoek Flora en fauna (De Groene Ruimte BV)
- Bijlage 6: Quicksan planlocatie Koninginnedijk (De Groene Ruimte BV)
- Bijlage 7: Nader onderzoek paarplaats vleermuizen Koninginnedijk
- Bijlage 8: Luchtkwaliteitsscan bestemmingsplan Koninginnedijk
- Bijlage 9: Adviezen Advin Waterhuishouding
- Bijlage 10: Adviezen Waterschap Maaszicht
- Bijlage 11: Rapportage Archeologie (Archeologic)
- Bijlage 12: Selectiebesluit Archeologie
- Bijlage 13: Bureauinventarisatie Archeologie
- Bijlage 14: Advies Noodzaak IVO Koninginnedijk
- Bijlage 15: Maatregelenplan Archeologie Grave Maaszicht 11-04-2011

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Om de herontwikkeling van het gebied Koninginnedijk (in de huidige situatie hoofdzakelijk een verouderd bedrijventerrein) mogelijk te maken, is op 7 november 2005 het bestemmingsplan "Koninginnedijk Grave" vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft een overwegend globaal karakter. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuw woongebied met daarbij bedrijfsfuncties. Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming woondoeleinden (uit te werken) gekregen. Nadere uitwerking van deze bestemming zou door middel van uitwerkingsplannen moeten plaatsvinden.

De ontwikkeling van het gebied Koninginnedijk heeft vertraging opgelopen. Op dit moment staat nog niet vast in welke vorm dit gebied herontwikkeld gaat worden. De realisatie van het complex Maaszicht, bestaande uit een woonzorgcentrum in combinatie met een multifunctioneel centrum, is urgent geworden. Er is reeds een vrijstellingsprocedure van het vigerende bestemmingsplan doorlopen (Bestemmingsplan Koninginnedijk, Grave met uit te werken bestemmingen). Deze vrijstelling is verleend door de gemeente. Tevens is een bouwvergunning verleend door de gemeente Grave. De watervergunning voor het bouwen in de beschermingszone van een primaire waterkering is echter geweigerd door het waterschap Aa & Maas.

Reden voor deze weigering is het feit dat het bouwplan op enkele punten het zogenaamde profiel van vrije ruimte 'schaadt'. Het profiel van vrije ruimte dient omwille van de waterveiligheid onberoerd te blijven om in de toekomst dijkverzwaringen mogelijk te maken c.q. deze mogelijkheid te behouden.

Met het weigeren van de watervergunning blijven de vrijstelling en de verleende bouwvergunning geldig. Echter door het uitblijven van een watervergunning zijn de vrijstelling en bouwvergunning feitelijk 'nutteloos' geworden.

Om een watervergunning te verkrijgen voor het initiatief dient het gehele bouwplan met 0,7 meter te worden verhoogd. Op deze wijze komen alle delen van het bouwplan buiten het profiel van vrije ruimte te liggen. Aangezien zowel de ruimtelijke onderbouwing (waarop de vrijstelling is gebaseerd) en het bouwplan uitgaan van specifieke bouwhoogte (weergegeven in meters + NAP), dienen deze opnieuw te worden ingediend. Aangezien de Wet ruimtelijke ordening niet meer voorziet in de reeds gevoerde vrijstelling dient ten behoeve van het (licht) gewijzigde plan een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Via dit bestemmingsplan kan het beoogde initiatief alsnog juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt.

De ontwikkeling bestaat uit circa 144 appartementen, een aantal groepswoon-ingen, zorginfrastructuur, een parkeerkelder en diverse woonzorggerelateerde voorzienin- gen. In hoofdstuk 2 wordt hier verder op ingegaan.

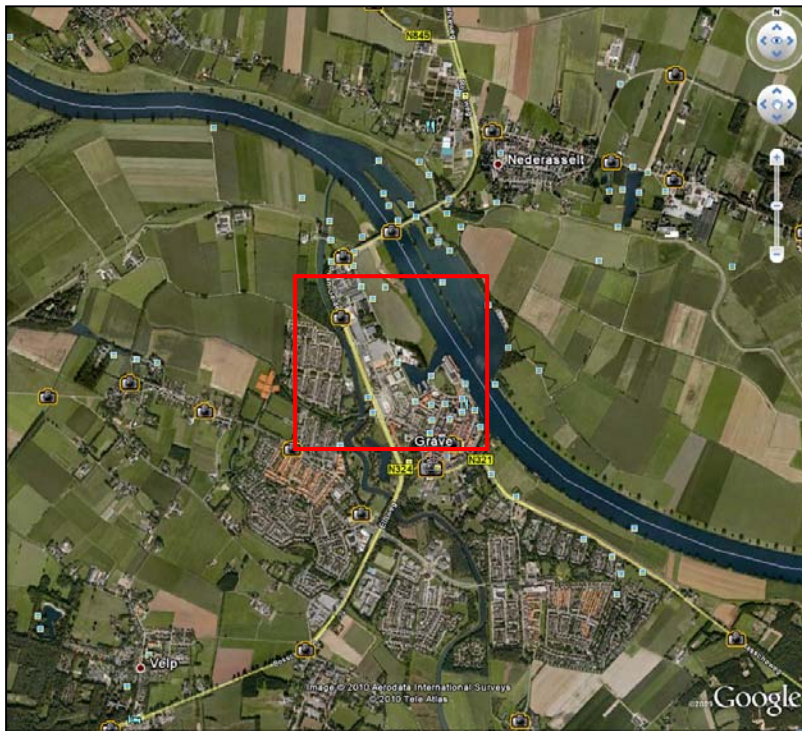
1.2 Situering plangebied

Het projectgebied is gelegen direct aansluitend op de bestaande kern. Het woon- zorgcomplex ligt aan de haven. In de driehoek tussen de Koninginnedijk, de Pater van de Elsenstraat en een straat die nog moet worden vernoemd zal de nieuwe be- bouwing verrijzen. In figuur 1 is het plangebied op luchtfoto aangeduid.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgeno- men van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieu- en waardenaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan.

In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. In de laatste hoofdstukken komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



Figuur 1 situering plangebied

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de gewenste ontwikkeling. De bestaande situatie zal in de toekomst sterk veranderen. Hierbij dient echter te worden opgemerkt dat op dit moment nog niet duidelijk is op welke wijze de verdere ontwikkeling van het overige deel van het gebied tussen de Koninginnedijk en de Arnoud van Gelderweg plaats zal vinden. Verwacht wordt dat de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige vormgeving, die geënt zijn op de historische lijnen, punten en vlakken, behouden zullen blijven in de toekomstige verdere planontwikkeling van dit totale gebied. De verdere uitwerking wordt momenteel nader onderzocht. Dit hoofdstuk behandelt de stedenbouwkundige en functionele uitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen.

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

De omgeving van het projectgebied kent een viertal bestaande ruimtelijke eenheden:

De Koninginnedijk is de rechtstreekse verbinding tussen de vesting Grave en het open rivierenlandschap. De dijk is thans ingericht als autoroute en vormt de ontsluitingsweg van een aantal daaraan gevestigde bedrijven op het bedrijventerrein Wisseveld. De dijk is door de ophoging en het daardoor ontstane geringe hoogteverschil met dit binnendijkse terrein, niet meer als zodanig herkenbaar. Vóór de aanleg van het bedrijventerrein was de dijk duidelijk herkenbaar doordat deze omzoomd was met groen en bomen en een duidelijk waarneembaar hoogteverschil kende.

De naastgelegen wijk Oranje Bastion ligt op de overgang van de stadskern naar het projectgebied. In de huidige situatie kent de wijk geen beeldrelatie met de historische vestingbebouwing. Een verbetering van de entree naar het havengebied en de toekomstige bebouwing van het plangebied Koninginnedijk is zeer gewenst.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Wisseveld. In de noordwestelijke strook, grenzend aan de Arnoud van Gelderweg zijn steeds minder bedrijven actief, mede natuurlijk door de aankoop van de bedrijven / gronden door de ontwikkelaar en de gemeente.

In de uiterwaarden ten oosten van de planlocatie stond een betoncentrale. De uiterwaarden en de haven zijn belangrijke uitgangspunten bij de verdere ontwikkeling van de Koninginnedijk.

Plangebied Maaszicht

Het plangebied waar het complex Maaszicht wordt gerealiseerd ligt tegen de Koninginnedijk op gronden die in gebruik waren als bedrijventerrein en grenst aan de zuidzijde deels aan de woonbuurt Oranje Bastion.

2.3 Planbeschrijving

Stedenbouwkundig plan Koninginnedijk

Een analyse, structuurvisie en wettelijke en programmatische randvoorwaarden hebben geresulteerd in het "Vlekkenplan Koninginnedijk Grave" (Soeters van Eldonk Ponec architecten, 20 december 2004). Er is een visie gedestilleerd, die de grondslag vormde voor het stedenbouwkundig plan voor het totale plangebied Koninginnedijk:

- Het plangebied ligt ingeklemd tussen de provinciale weg en de rivierdijk en grenst bij de haven aan de vesting van Grave;
- Drie zones in lengterichting van het plangebied transformeren het bedrijventerrein in een gebied met werken langs de weg, wonen en werken in de middenstrook en wonen aan de rivierzijde. De menging van de verschillende functies geeft de wijk een levendig karakter;
- Tussen vesting en plangebied ontstaat een duidelijke scheiding in karakteristiek;
- In het plan is de afdruk van de oorspronkelijke vestingwerken zichtbaar;
- De haven en het terrein direct ten noorden van de Pater van Elsenstraat komen binnen de vesting te liggen.
- In de vesting is de openbare ruimte steenachtig en stedelijk, erbuiten groen en landelijk.

Plan Maaszicht

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plan Koninginnedijk zijn uitgewerkt en uiteindelijk geformaliseerd in het bestemmingsplan "Koninginnedijk Grave". Het voorliggende bouwplan Maaszicht is een onderdeel van dit moederplan, dat is onder te verdelen in twee deelgebieden, te weten: De Vesting en het Wissenveld. De Vesting is het gedeelte dat in het "moederplan" is aangeduid als deelgebied 1 en 2, waarbij het woonzorgcentrum in deelgebied 2 is gelegen.

De Vesting, waar ook de haven en het terrein direct ten noorden van de Pater van Elsenstraat deel van uitmaken, grenst aan de historische stad en het Oranje Bastion. Aan de havenzijde vormt woonzorgcentrum Maaszicht een front naar de haven. De hoogte sluit aan bij de recente bebouwing aan de zuidelijke kade van de haven. De

korrelgrootte en de individuele identiteit van de panden, zoals de stedelijke bebouwing in de vesting, is maatgevend. De plint van de bebouwing biedt de mogelijkheid voor bedrijfs- of maatschappelijke functies. Het wegprofiel van de Koninginnedijk maakt een knik ter hoogte van de Pater van de Elsenstraat, waardoor een plein aan de haven ontstaat.

Het bouwplan betreft het grootste gedeelte van deelgebied 2 op de bestemmingsplankaart van het moederplan. In deelgebied 2 is naast het complex Maaszicht ook de vestingwand met grondgebonden woningen opgenomen. Deze zijn niet meegenomen in het bouwplan voor het woonzorgcentrum: de voorliggende ruimtelijke onderbouw is niet gericht op realisatie van deze woningen. Het woonzorgcentrum maakt een front naar de haven en begrenst het plein dat aan het kruispunt Koninginnedijk – Pater van de Elsenstraat is gesitueerd. In deze wand is ook de hoofdontsluiting van het complex opgenomen.

Architectuur en beeldkwaliteit

Het bouwblok heeft een brutovloeroppervlakte van ca. 27.000 m². Het programma van eisen is dusdanig omvangrijk dat aan de drie zijden van het blok de maximale bouwhoogte volledig moet worden benut. Aan de Koninginnedijk betekent dit vijf bouwlagen hoog, bovenop een souterrain onder maaiveld. Conform de uitgangspunten van het bestemmingsplan wijkt het blok op de bovenste twee bouwlagen in de kap of de gevel terug naar achteren. In de Pater van de Elsenstraat loopt de bouwhoogte stapsgewijs af naar een hoogte van drie bouwlagen op het souterrain. Door het aflopende maaiveld wordt hier aan de zuidgevel het souterrain zichtbaar. Aan de achterzijde van het blok, de westgevel, wordt eveneens een maximaal toelaatbare hoogte van drie bouwlagen bereikt.

Door de grootte van het bouwblok dreigt al snel een massief en monotoon ogend geheel te ontstaan zonder al te veel variatie. Daarom is gekozen voor een geleding van de gevel in percelen, ieder met een eigen identiteit, maar wel met een onderlinge gelijkens. Vanwege de lengte van het bouwblok is het ook wenselijk om een doorgang in het bouwblok te maken om het geheel beter te ontsluiten en toegankelijk te maken.

Ondanks dat de geleding van de gevel afwisseling schept, vraagt een bouwblok van een dergelijke afmeting om meer ingrepen om de indruk van een massief gesloten blok weg te nemen. Hiervoor is ook variatie in de hoogte vereist. Aan de Koninginnedijk zijn om die reden twee stedenbouwkundige accenten in de hoogte aangebracht, één middenin het bouwblok nabij de doorgang en één op de hoek van het bouwblok bij de Pater van de Elsenstraat. Zij geven de gevel de benodigde levendigheid en ritme en zetten het geheel in de juiste verhouding.

Het stedenbouwkundige element in het midden van het blok loopt door naar achteren zodat ook aan de andere kant, aan de westgevel van het bouwblok, een markant stedenbouwkundig accent ontstaat. Bijkomend voordeel van deze oplossing is dat op deze wijze ook ruimte wordt gewonnen voor het onderbrengen van alle benodigde installaties. Zowel hier als aan de voorzijde, als aan de Pater van de Elsenstraat, wordt echter door deze drie stedenbouwkundige accenten de maximale bouwhoogte overschreden. Aan de havenzijde bedraagt de overschrijding ruimschoots meer dan zes meter ter plaatse van deze accenten. Doordat het gaat om schuin toelopende gevelelementen ogen zij echter subtiel - zeker in verhouding tot de lengte van het blok - en verlenen de gevel zoals gezegd de benodigde cadans, variatie en stedenbouwkundig cachet.

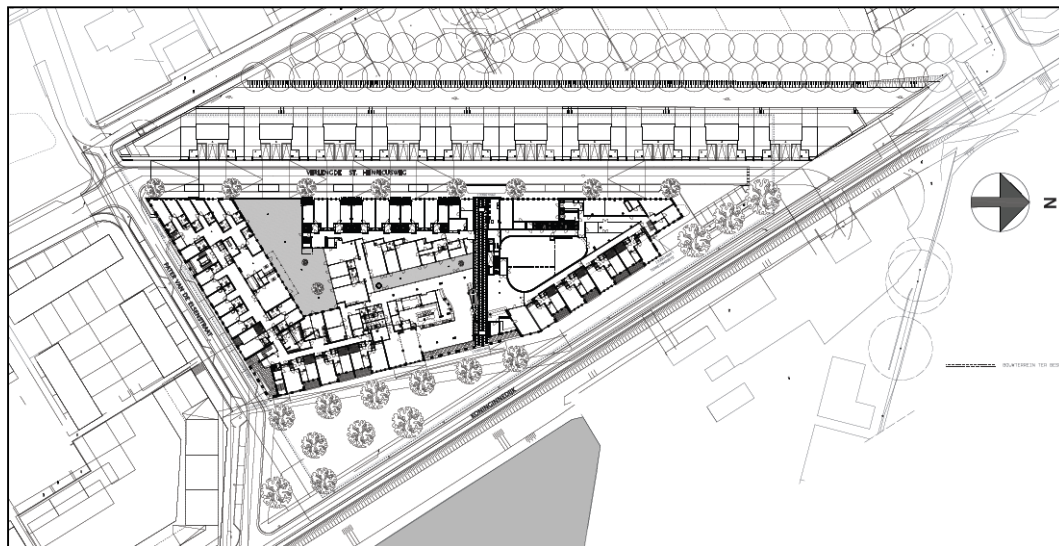
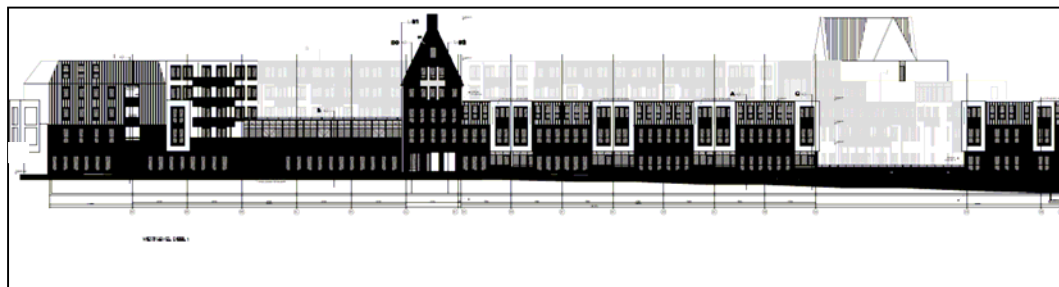
Indeling en faciliteiten

Binnen het complex worden circa 144 appartementen gerealiseerd. Deze appartementen zijn verspreid over alle verdiepingen. Daarnaast worden er 4 groepswooningen gerealiseerd. Deze bieden plaats aan 8 tot 10 bewoners. In elke groepswooning zijn ook gezamenlijke ruimten opgenomen. Daarnaast zijn er enkele kamers gereserveerd voor kortdurende opvang. Op de eerste verdieping bevindt zich een dakterras.

Op de begane grond bevinden zich ondersteunende diensten en faciliteiten. Behalve appartementen zijn hier de gemeenschappelijke ruimten gevestigd t.b.v. zorg en welzijn, zoals behandelkamers, teamposten, kantoorruimten, kleedruimten en ruimten voor fysiotherapie, prikpoli en overige therapieën.

Op de begane grond bevindt zich ook het Multifunctionele centrum (MFC). In 2006 heeft Hospitality Consultants (HC) een onderzoek gedaan naar de kwaliteit en kwantiteit van bestaande voorzieningen in Grave. De conclusie van dit rapport was dat de realisatie van een nieuw Multi functioneel centrum (MFC) in het nieuwe Maaszicht ter vervanging (op termijn) van bestaande voorzieningen (Katrien, de Westhoek, Esterade) de meest wenselijke optie was. Een MFC als onderdeel van Maaszicht biedt optimale kansen voor integratie en synergie van vele doelgroepen in Grave. Op 14 juli 2009 heeft de raad het besluit genomen om het MFC in Maaszicht te gaan realiseren.

Het MFC neemt, behalve de wijkgebonden activiteiten, alle activiteiten van de drie vrijkomende locaties (Katrien, de Westhoek, Esterade) over. Te denken valt daarbij aan de seniorenbiljartclub, muziekvereniging, dansstudio, tafeltennisvereniging, pottenbakkerij, speel-o-theek, bingo, knutselruimtes, diverse cursussen, etc. Het MFC moet in combinatie met Maaszicht uitgroeien tot het ontmoetingscentrum in Grave voor jong en oud. Het centrum bestaat ondermeer uit een grote muziekzaal, danszaal, kantoren en hobbyruimten.



Beoogde bebouwing Maaszicht

Op de begane grond van het complex komt een restaurant met grand café voor zowel de bewoners als de bezoekers van het MFC en is er ruimte gereserveerd voor commerciële voorzieningen, zoals een kapper, pedicure en winkelruimte.

Binnen het complex wordt een gemeenschappelijk binnenterrein gerealiseerd. Het terrein zal worden ingericht als binnentuin, waardoor het als verblijfsgebied voor de gebruikers van het complex zal fungeren. Daarnaast wordt op een aantal daken "groene dakbedekking" toegepast.

Het complex betekent zowel ruimtelijk als functioneel een belangrijke impuls voor de omgeving en de gehele gemeenschap van Grave. Er is veel aandacht besteed aan de vormgeving en belevingswaarde van het complex. Ondanks de bouwmassa en omvang is het gelukt om een toegankelijk en levendig gebouw te ontwerpen. Het nieuwe complex zal een open karakter krijgen gericht op het naar binnen halen van mensen uit de buurt. Het plan gaat uit van een grote mate van openbaarheid hetgeen voor het plan zelf en voor de omgeving een toegevoegde waarde is.

Het nieuwe Maaszicht betekent ook een nieuwe vorm van zorgverlening. In plaats van kleine verpleeghuiskamers is het uitgangspunt een volwaardig appartement waar mensen zorg aan huis kunnen krijgen. Verpleeghuiszorg vindt plaats in kleinschalige groepswoonings. Het klassieke beeld van het verpleeghuis verdwijnt daarmee.

2.4 Toetsing vigerend bestemmingsplan

In het plangebied waarin Maaszicht wordt gerealiseerd geldt het bestemmingsplan Koninginnedijk, Grave, welke is vastgesteld op 7 november 2005 en is goedgekeurd op 13 juni 2006. Woonzorgcentrum Maaszicht is opgenomen in het gebied dat is aangeduid met deelgebied 2. In artikel 4 Woondoeleinden (uit te werken) zijn de uitwerkingsregels opgenomen.

Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen "Leidingen" (artikel 13) en "Archeologisch waardevol gebied" (artikel 14) van toepassing.

Op grond van artikel 13 lid 2 van de planvoorschriften zijn ter plaatse van de aanduiding "gastransportleiding" geen bouwwerken toegestaan. Het bevoegd gezag kan een vergunning verlenen van deze bepaling, mits hiertegen uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat. Uit het advies van de Gasunie is gebleken dat hiertegen geen bezwaar bestaat (zie ook paragraaf 4.4).

Artikel 14 lid 2 bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding "archeologisch waardevol gebied" uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor deze bestemming.

Het bevoegd gezag kan een vergunning verlenen van deze bepaling, zodat de bouw van het complex binnen deze dubbelbestemming wordt toegestaan. Door Archeologisch is advies uitgebracht over de wijze waarop rekening moet worden met de mogelijk aanwezige archeologische waarden (zie paragraaf 4.9).

Het bouwplan voor het woonzorgcentrum kan op basis van het huidige bestemmingsplan niet gerealiseerd worden omdat de bestemming van de gronden een nog uit te werken bestemming betreft. Een nog uit te werken bestemming is geen directe bouwtitel. Daarnaast past het bouwplan op onderdelen niet geheel binnen de uitwerkingsregels; de architectonische hoogteaccenten overschrijden de maximale hoogtematen (17 meter). Daarnaast wordt het maximum aantal toegestane bouwlagen (4) overschreden.

Om het gewenste initiatief te realiseren is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader op basis waarvan de ontwikkeling mogelijk is.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders besproken die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Door middel van beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en -plannen wordt een overzicht verkregen. Achtereenvolgens is ingegaan op het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte¹ geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het Rijk vier beleidsdoelen na:

- versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het plangebied behoort niet tot de ruimtelijke hoofdstructuur. Samen met de provincies mogen gemeenten de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het Rijk stelt. Alle ruimtelijke plannen moeten voldoen aan de basiskwaliteit die in de Nota Ruimte is verankerd in generieke regels. Op het

¹ Deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, VROM, april 2004. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groene/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit voor zaken als de watertoets en functiecombinaties met water en groen in het stedelijk gebied.

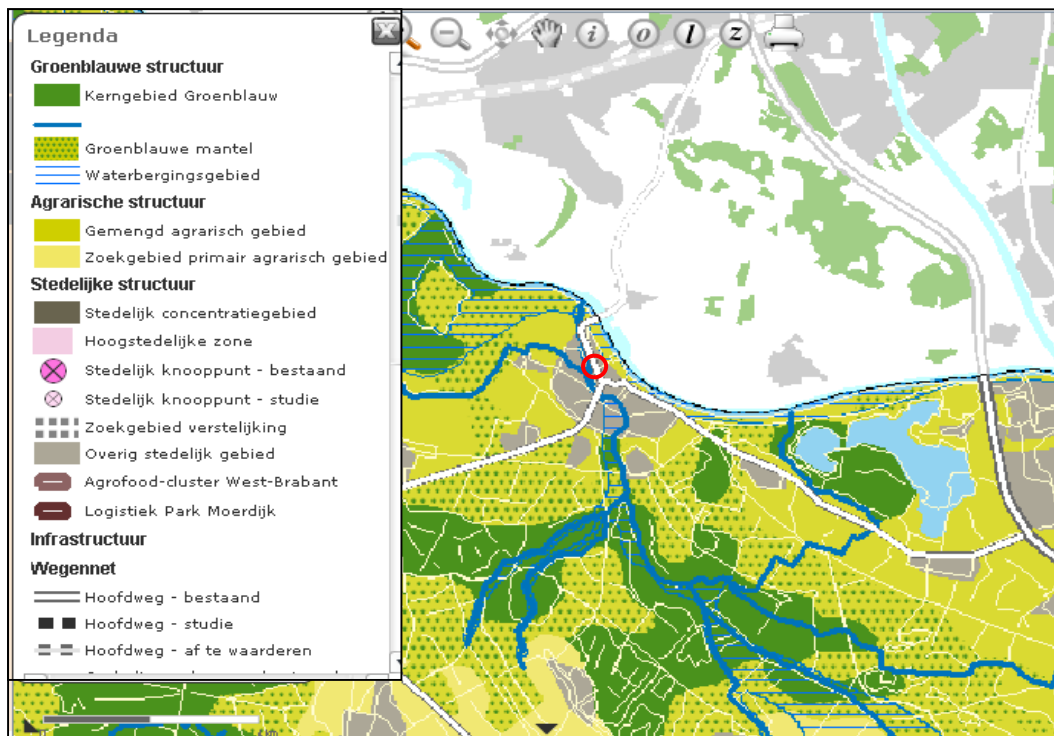
In dit geval ligt het plangebied in de directe nabijheid van het centrumgebied binnen een gebied alwaar in de toekomst een menging van functies zal worden gerealiseerd. Een dergelijke ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Nota Ruimte.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciale ruimtelijke beleid is verwoord in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant van Kracht geworden. Op basis van de Structurenkaart is het plangebied gelegen in 'overig stedelijk gebied'. In het overig stedelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave dient daarnaast samen te hangen met de historische gegroeide identiteit van kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).



Uitsnede structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen. Onderhavig initiatief is volledig in lijn met het provinciale streven naar functiemenging, inbreiding en het zo goed mogelijk benutten van het bestaande stedelijke gebied.

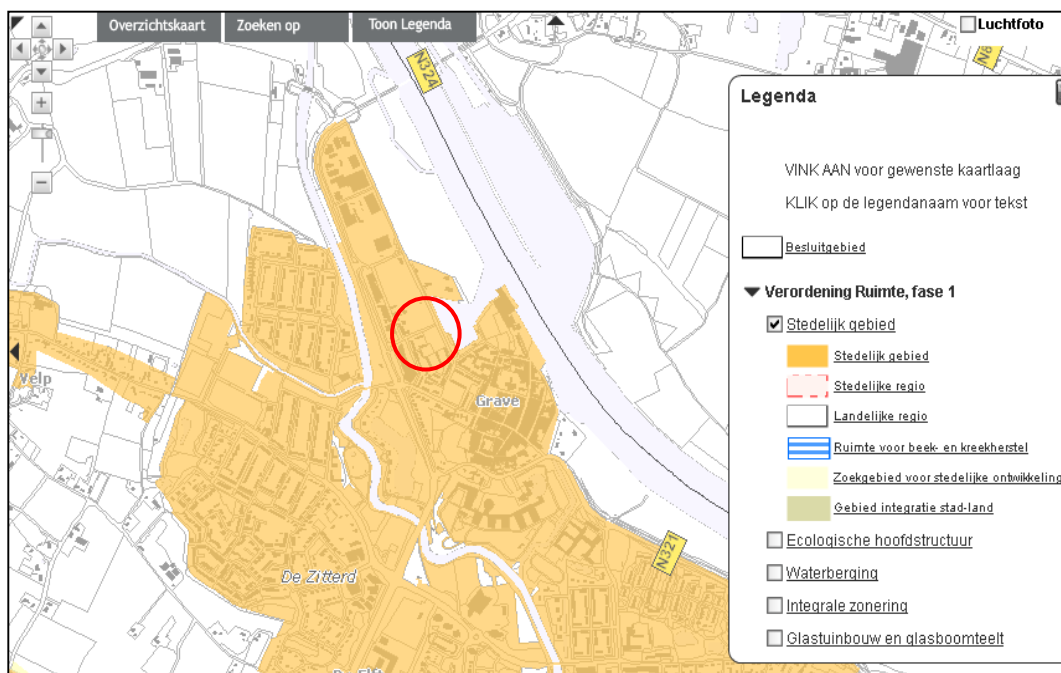
Direct ten oosten van het plangebied ligt een zone welke op de provinciale structurenkaart is aangemerkt als 'waterbergingsgebied'. Het betreft hier de buitendijks gelegen gronden. Het waterbergend en/of stroomvoerend vermogen is in dit gebied de primaire functie.

Om Noord-Brabant blijvend te beschermen voor overstromingen vanuit de grote rivieren kiest de provincie, mede gebaseerd op het advies van de Deltacommissie,

voor verbetering van de preventie. Dit heeft de voorkeur boven gevolgbeperkende maatregelen als compartimentering en noodoverloopgebieden. Dit betekent dat de provincie streeft naar een vergroting van de watervoerende capaciteit van het winterbed in combinatie met het concept van de doorbraakvrije dijk. Het plangebied is gelegen nabij een primaire waterkering. Op de waterkering en de bijbehorende beschermingszones is de Keur van toepassing. Aanvullend daarop kent de waterkering ter plaatse een zogenaamd profiel van vrije ruimte. Dit profiel is nodig om in de toekomst mogelijke dijkverzwaringen mogelijk te maken. Bij dit plan wordt rekening gehouden met dit profiel van vrije ruimte, waardoor het initiatief ook in lijn is met het provinciale beleid ten aanzien van waterveiligheid.

Verordening Ruimte

Het plangebied bevindt zich op basis van de Verordening Ruimte in de zone die is aangeduid als 'stedelijk gebied'. Dit is het gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. De verordening ruimte bepaald dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Hieraan wordt voor wat betreft de onderhavige ontwikkeling voldaan. Ook op basis van de Ontwerp Verordening Ruimte fase 2 is het plangebied geheel gelegen in stedelijk gebied.



Uitsnede Kaart Verordening Ruimte

3.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Land van Cuijk

De StructuurvisiePlus Land van Cuijk is 15 maart 2001 vastgesteld. Deze StructuurvisiePlus heeft tot doel te functioneren als een duurzaam en kwalitatief georiënteerd ruimtelijk kader. Hiermee kunnen de ruimtelijke ontwikkelingen in het Land van Cuijk zowel op korte, middellange als lange termijn gestuurd worden. Hierbij wordt niet zozeer uitgegaan van bepaalde kwantiteiten, maar wordt juist ingezet op ruimtelijke kwaliteit en integraliteit. Ruimtelijke vraagstukken zijn immers vaak regionaal van karakter.

De ontwikkeling van Maaszicht voldoet aan de kaders zoals opgenomen in de StructuurvisiePlus Land van Cuijk. Hoewel ontwikkeling van de locatie op zich niet is opgenomen in noch het programma noch het structuurbeeld, past een dergelijke ontwikkeling bij de gedachte van intensief ruimtegebruik en het zoeken naar plekken voor strategische nieuwbouw. Er is namelijk sprake van intensivering van de woon- en voorzieningencapaciteit van de kern Grave, met aandacht voor cultuurhistorie, geomorfologie en ruimtelijke identiteit. Dit wordt in de StructuurvisiePlus nadrukkelijk voorgestaan.

Masterplan Volkshuisvesting en Leefbaarheid

In het kader van het Masterplan (vastgesteld in oktober 2003) is onder meer onderzoek gedaan naar de toekomstige behoefte aan voorzieningen en woningen, gespecificeerd per kern. Voor wat betreft het onderdeel bijzondere woonvormen en woonzorgfuncties wordt in het Masterplan gesteld dat de nieuwbouw van Maaszicht voor de kern Grave een bijdrage levert aan de behoefte aan intramurale en extra-murale bijzonder woonvormen.

Ruimtelijk Toetsingskader Grave

Door de gemeente is een Ruimtelijk Toetsingskader opgesteld en op 25 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). Bij de vaststelling van het Masterplan Volkshuisvesting en Leefbaarheid is bepaald dat – teneinde de benodigde woningbouw goed in te passen – per kern een stedenbouwkundige visie ontwikkeld diende te worden. In het RTK is de locatie Maaszicht opgenomen als onderdeel van het onder de naam “Oranje bastion” binnen de vestingcontour gelegen gedeelte.

Doorwerking gemeentelijk beleid

Uit het bovenstaande blijkt dat het project past binnen de verschillende beleidsstukken. Onderhavige ontwikkeling betreft een kwaliteitsverbetering van het bebouwde gebied. Een braakliggend terrein krijgt een nieuwe invulling. Met de ontwikkeling van het complex wordt vooruitgelopen op de verdere ontwikkeling van de Koninginnedijk.

4. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op bedrijven en milieuzonering, geluid, bodem, externe veiligheid, flora en fauna, kabels en leidingen, luchtkwaliteit, waterhuishouding en archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies (zoals een woonzorgcentrum) mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de milieuzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" worden op basis van onderzoeken en ervaringsgegevens richtafstanden aanbevolen tussen bedrijvigheid en gevoelige functies. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden voor zowel het omgevingstype "gemengd gebied" als "rustige woonwijk en rustig buitengebied". Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Gezien de ligging binnen het plangebied Koninginnedijk, waar naar verwachting sprake zal zijn van functiemenging, kan het plangebied worden beschouwd als gebiedstype "gemengd gebied".

In de directe omgeving van het plangebied zijn op dit moment nog de volgende bedrijven aanwezig, waarbij is aangegeven wat de afstand tot een woning in een rustige woonwijk zou moeten zijn (uitgaande van de VNG-richtlijnen):

<i>Locatie/ adres</i>	<i>Bedrijf</i>	<i>Richtafstand</i>
Arnoud van Gelderweg 83	Leny van Kempen DHZ	30 meter
Handelstraat 4	Dierenartsenpraktijk	10 meter
Arnoud van Gelderweg 87-89	Nettorama supermarkt	10 meter

Aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan. Geconcludeerd kan worden dat er geen bedrijven of functies in de nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op de nieuwbouw van het complex Maaszicht.

Naast de vraag hoe het Maaszichtcomplex zich verhoudt tot de omliggende functies en bedrijven, is ook gekeken naar de gevoelige functies in de omgeving die hinder zouden kunnen ondervinden van de realisatie van het complex. Naast de appartementen wordt in het complex ook een multifunctioneel centrum en horecavoorzieningen gerealiseerd. In het MFC krijgen diverse activiteiten een plaats. De -vanuit het aspect milieuhinder bezien- "zwaarste" activiteiten die hier plaats vindt betreffen de muziek- en dansactiviteiten. Deze activiteiten kunnen worden gelijkgesteld met een muziek- en balletschool. Volgens de VNG brochure geldt voor deze functie een richtafstand van 30 meter. In dit geval wordt de muziekzaal gerealiseerd op de begane grond, aan de zijde van de nog aan te leggen straat. Aan deze kant zijn bevinden zich geen woningen die hinder van het MFC kunnen ondervinden.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder stelt eisen aan het geluidniveau in de woonomgeving. Het geluidniveau, afkomstig van bedrijven en wegverkeer, moet omlaag, daar waar een overschrijding is van de maximale grenswaarde.

Industrielawaai

Rond de scheepswerf en het huidige bedrijventerrein ligt een vastgestelde geluidscontour op grond van artikel 64 Wet geluidhinder. Deze geluidscontour legt beperkingen op aan de gebruiksmogelijkheden voor het plan Koninginnedijk. Recent is deze geluidscontour met het bestemmingsplan "Partiële herziening geluidszonering artikel 2.4 inrichtingen" herzien omdat het terrein ten noorden van de Pater van de Elsenstraat is opgekocht. Het bestemmingsplan is op 3 juli 2007 door de raad vastgesteld en op 11 oktober 2007 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd. Deze geluidscontour ligt niet over de projectlocatie en heeft dan ook geen invloed op de realisatie van Maaszicht.

Wegverkeerslawaai

De projectlocatie is gelegen binnen de akoestische invloedssfeer van de provinciale weg N324 zodat onderzocht is of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor geluidsbelasting van de gevels. Deze voorkeursgrenswaarde bedraagt voor de functie "wonen" 48 dB. Wanneer voldaan wordt aan deze waarde is een akoestisch goed leefklimaat aanwezig. Het onderzoek is uitgevoerd door Peutz BV te Mook. Dit onderzoek is gevoegd in de bijlage bij dit plan. Voor de inhoud van dit onderzoek wordt verwezen naar de bijlage. Uit dit onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op een aantal wooneenheden hoger is dan de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie

Met betrekking tot het aspect geluidhinder kan het plan zonder belemmeringen doorgang vinden. Per saldo kan een hogere waarde worden verleend voor de gewenste ontwikkelingen. Het besluit hogere waarde en bijbehorende stukken wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld.

4.3 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage.

In het oriënterend bodemonderzoek is door Tauw voor het hele project de bodemkwaliteit in kaart gebracht². In het bestemmingsplan Koninginnedijk wordt hier naar verwezen. Vervolgens zijn ten behoeve van het bodemsaneringsplan 25 nadere onderzoeken uitgevoerd naar alle straten en percelen. De probleemgevallen zijn in een overzichtsrapportage (31 maart 2006) weergegeven. Tot slot is door Tauw voor het hele project een bodemsaneringsplan opgesteld (Saneringsplan bodemverontreiniging Wisseveld in Grave" is opgesteld (projectnummer 4450487, 23 maart 2007). Dit saneringsplan is voor een beschikking ingediend bij de provincie. Bij beschikking van 11 februari 2008 hebben Gedeputeerde Staten ingestemd met het saneringsplan (kenmerk: 1372291).

Bij de uitvoering van de sanering zal tijd worden gereserveerd voor het uitvoeren van een archeologische documentatie (zie paragraaf 4.9). Na uitvoering van het saneringsplan zal de bodemkwaliteit geen beletsel vormen voor de planontwikkeling,

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Nabij het nieuw te bouwen Woonzorgcentrum Maaszicht liggen de N324 en de Maas, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en een ondergrondse buisleiding voor het transport van aardgas naar het nabijgelegen verdeelstation. Er zijn geen bedrijven met risicovolle activiteiten in de nabijheid gelegen. Omdat voor de bouw een ruimtelijk besluit nodig is, is externe veiligheid relevant voor het plan.

² Oriënterend bodemonderzoek bedrijventerrein Wisseveld in Grave, projectnummer 4371834, 9 maart 2005

Beleid en regelgeving

De vertaling van de veiligheid naar de ruimtelijke inrichting rond transportassen wordt beschreven in de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (RNVGS, 1996). Hierin is aangegeven aan welke risiconormen moet worden voldaan bij transport van gevaarlijke stoffen. De nota geldt als interim-beleid voor de wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Verdere uitwerking vindt plaats in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS).

Er bestaat nog geen wettelijke borging voor de normering van externe veiligheidsrisico's als gevolg van transporten van gevaarlijke stoffen. Wettelijke verankering voor 2011 plaatsvinden in het Basisnet Water, Spoor en Weg en in het Besluit transportroutes externe veiligheid. Het ontwerp van het Besluit transportroutes is inmiddels gepubliceerd maar hierop wordt nog niet geanticipeerd. De wettelijke verankering voor transportrisico's van buisleidingen is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (hierna: Besluit buisleidingen). Het ontwerp hiervan is eveneens gepubliceerd. In de gewijzigde Circulaire RNVGS wordt gesteld dat dit ontwerpbesluit als uitgangspunt genomen moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij buisleidingen. Hiermee wordt derhalve rekening gehouden.

Risicomaten

Voor het aspect externe veiligheid worden 2 risicomaten onderscheiden: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (PR) wordt uitgedrukt in de kans per jaar op overlijden van een denkbeeldig aanwezige persoon op een bepaalde plaats als gevolg van een verkeersongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is vastgelegd in een grenswaarde of een richtwaarde. Deze normen zijn vastgesteld op een kans van 10⁻⁶ (kans van 1 op de 1 miljoen) per jaar dat een denkbeeldig aanwezig persoon overlijdt. Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden ineens van een groep personen als gevolg van een (verkeers-)ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt gepresenteerd in een curve waarbij de omvang van de groep dodelijke slachtoffers wordt uitgezet tegen de kans dat die groep komt te overlijden. De normstelling voor het groepsrisico heeft een status van oriëntatiewaarde. Verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden bij toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Daarbij wordt ingezoomd op het gebied waarbinnen nog 1% van de aanwezige personen kan komen te overlijden. Dit wordt ook wel het invloedsgebied van het groepsrisico genoemd.

De gewijzigde Circulaire RNVGS en het Besluit buisleidingen maken onderscheid in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Van elk object in de nabijheid van een risicovolle activiteit kan het PR worden berekend en kan worden beoordeeld of dit object zich al dan niet binnen het invloedsgebied bevindt. Voor kwetsbare objecten geldt het PR als een grenswaarde. Hieraan moet worden voldaan. Voor beperkt

kwetsbare objecten geldt het PR als een richtwaarde. Van deze richtwaarde kan gemotiveerd worden afgeweken. De Circulaire RNVGS kent ook nog een streefwaarde. Deze is uitsluitend van toepassing als sprake is van een bestaande situatie.

Beoogde wijziging

Het woonzorgcentrum Maaszicht zal circa 180 wooneenheden krijgen. Deze zijn onderverdeeld in circa 144 appartementen en 4 groepsaccommodaties. Deze accommodaties zijn geschikt voor bewoning van 8 tot 10 personen. Daarnaast zullen gemeenschappelijke ruimten en een multicultureel centrum in het woonzorgcentrum worden ondergebracht. Hierin wordt onder meer een dansstudio, biljartruimte restaurant/ Grand café en facilitaire ruimten worden ondergebracht. Deze ruimten zijn gericht ter ondersteuning van het woonzorgcentrum. Met name in de dagperiode zal ook ondersteunend personeel in het woonzorgcentrum aanwezig zijn.

Risico's externe veiligheid

Nabij het woonzorgcentrum zijn enkele risicobronnen aanwezig. Deze risicobronnen zijn voor externe veiligheid relevant, voor zover het invloedsgebied reikt over het plangebied. Deze risicobronnen die reiken over het plangebied met bijbehorende invloedsgebieden worden hierna weergegeven:

Tabel 1: risicobronnen nabij de planlocatie

Risicobron	Invloedsgebied
Hogedruk aardgastransportleidingen	120 meter
Provinciale weg N324	200 meter ³
Maas	230 meter

Er zijn geen risicovolle inrichtingen nabij het woonzorgcentrum aanwezig.

Beoordeling risico's

a. Plaatsgebonden risico

Uit het rapport Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen (RMB, projectnummer 740000376, mei 2008) volgt dat er geen plaatsgebonden risico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N324 aanwezig is.

De Maas wordt in het definitieve ontwerp-Basisnet Water (Ministerie VROM, versie 15 januari 2008) aangemerkt als een 'zwarte vaarweg'. Deze vaarwegen verbinden de chemische clusters met elkaar, het achterland en de noord-zuidverbindingen. Over deze vaarwegen vindt regelmatig vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het definitieve ontwerp-Basisnet Water gaat er vanuit dat op deze vaarwegen de

³ De risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N324 zijn in kaart gebracht in het rapport "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" (RMB, projectnummer 740000376, mei 2008). De voornaamste stofcategorie die over deze weg getransporteerd wordt is GF3 (brandbare gassen zoals LPG). Het invloedsgebied is circa 320 meter. Op grond van bepalingen in de circulaire RNVGS wordt het afwegingsgebied voor ruimtelijke ontwikkelingen beperkt tot 200 meter.

plaatsgebonden risicocontour niet buiten de waterlijn komt. De PR-contour ligt dus niet in het plangebied.

Uit het advies van de Gasunie volgt dat er in het plangebied geen plaatsgebonden risicocontouren (10-6) aanwezig zijn.

b. Groepsrisico

In de Circulaire RNVGS wordt gesteld dat elke toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico verantwoord moet worden. Het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen kan uitsluitend per kilometer vervoersas worden berekend. Hierna wordt het groepsrisico, als gevolg van het vervoer over de N324, de Maas en de aardgastransportleiding beschreven.

N324

Uit het rapport "inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen beperkt is. Jaarlijks vinden circa 112 transporten van brandbare gassen (zoals LPG en propaan) en 1200 transporten van brandbare vloeistoffen (zoals diesel en benzine) over de N324 ter plaatse van het plangebied plaats. Aan de hand van vuistregels is het mogelijk om uit te sluiten dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt overschreden. Bij de hiervoor genoemde transportfrequentie is hiervan sprake wanneer er meer dan 100 personen per hectare in het invloedsgebied aanwezig zijn. Deze bebouwingsdichtheid doet zich voor in een sterk verstedelijkte gebied. Hiervan is geen sprake in het plangebied. De aanwezigheid van bedrijfsgebouwen en gedeeltelijke leegstand in het gebied compenseert de aanwezigheid van het gemeentekantoor en het woonzorgcentrum ruimschoots. Een toekomstige invulling van het plangebied Koninginnedijk is nog onvoldoende concreet. Op basis van het huidige plan kan worden geconcludeerd dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

Maas

Om te beoordelen of het groepsrisico relevant is, wordt allereerst beoordeeld hoe groot het invloedsgebied is. Dit invloedsgebied is afhankelijk van de stoffen die over de Maas worden vervoerd. Bij de sluis in Grave wordt het aantal scheepvaartbewegingen met gevaarlijke stoffen geregistreerd. Hieruit blijkt dat het feitelijke vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas nabij de planlocatie beperkt is. Overeenkomstig de gewijzigde Circulaire RNVGS moet worden uitgegaan van de volgende voercijfers:

Tabel 2: feitelijke en geprognosticeerde vervoersbewegingen over de Maas

Stofcategorie	Toelichting	Feitelijke Scheepvaartbewegingen (2009)	Prognose scheepvaartbewegingen per jaar o.b.v. basis-net	Grens invloedsgebied
LF1	Brandbare vloeistoffen (bijv. diesel)	421	803	79
LF2	Brandbare vloeistoffen (bijv. benzine)	138	2.710	79
LT1	Toxische vloeistoffen	2	40	95
LT2	idem	2	0	190
GF2	Tot vloeistof verdichte brandbare gassen	0	0	230
GF3	Tot vloeistof verdichte brandbare gassen (bijv. LPG)	2	289	230
GT3	Tot vloeistof verdichte toxische gassen	0	258	210
GT5	idem	0	0	870

De prognose is gebaseerd op de verwachte groei van het scheepvaartverkeer in de komende jaren. Bij het bepalen van de grens van het invloedsgebied is uitgegaan van in richtlijn PGS 3 vermelde gegevens die betrekking hebben op het wegverkeer (voor vervoer over water zijn geen invloedsgebieden vastgesteld).

Het plangebied ligt op circa 350 meter van de vaarroute. Het invloedsgebied strekt zich uit tot circa 230 meter vanaf het midden van de vaarroute. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied. Het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas is daarom niet relevant voor het plan.

Aardgastransportleiding

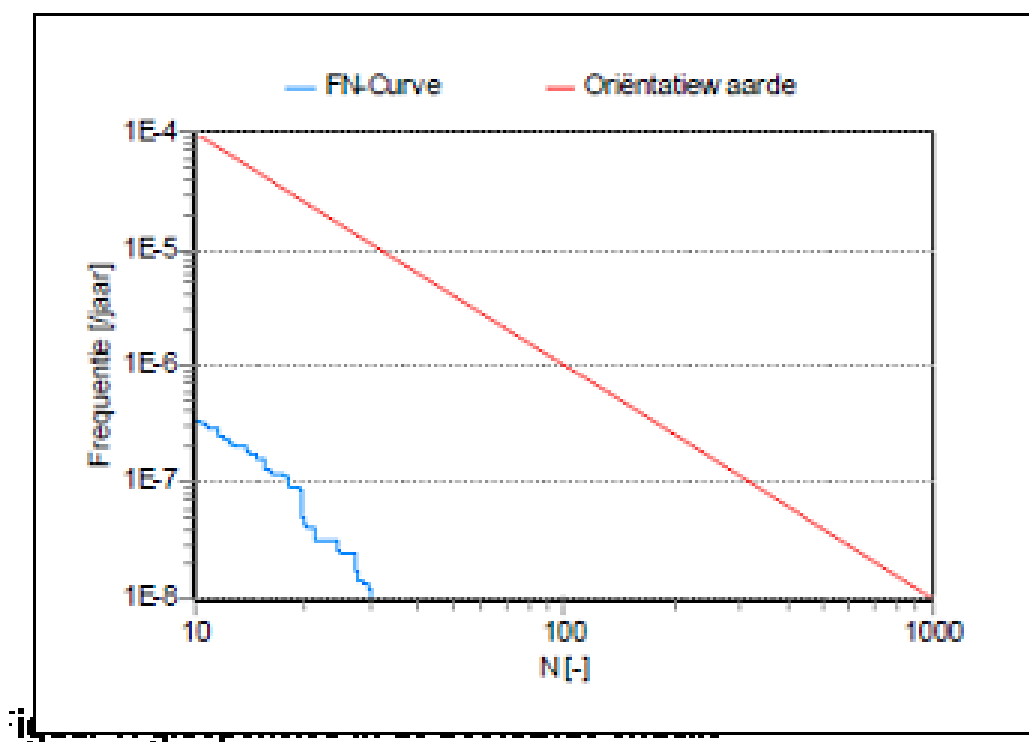
Het woonzorgcentrum ligt op korte afstand van de aardgastransportleiding. De realisatie van het woonzorgcentrum veroorzaakt een toename van het groepsrisico in vergelijking met de situatie voordat het woonzorgcentrum gerealiseerd is. Op grond van de gewijzigde Circulaire RNVGS moet het groepsrisico worden verantwoord. In de afweging van het groepsrisico worden de volgende verantwoordingselementen meegenomen:

1. Hoogte van het groepsrisico vóór en na realisatie van het woonzorgcentrum;

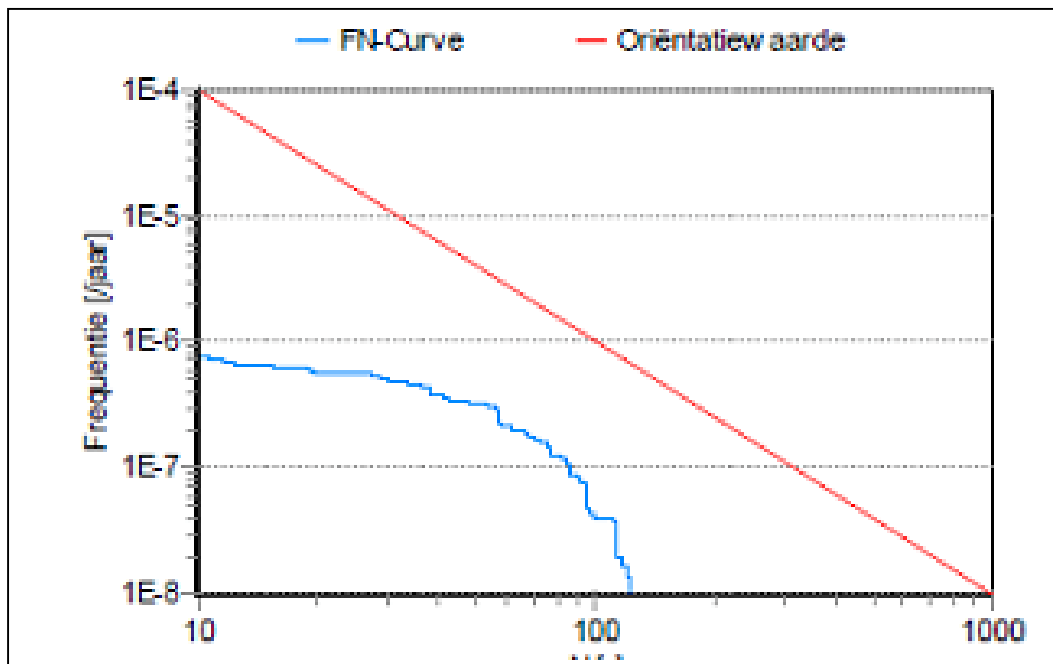
2. Mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking;
3. Mogelijkheden voor de hulpverlening en bestrijding van een ramp;
4. Nut en noodzaak van de ontwikkeling;
5. Optimaliseringmogelijkheden/ maatregelen.

Hierna wordt de verantwoording van het groepsrisico uitgewerkt.

ad 1) Hoogte van het groepsrisico vóór en na realisatie van het woonzorgcentrum De Gasunie is recentelijk om advies gevraagd en heeft de hoogte van het groepsrisico laten berekenen. Het onderzoeksgebied voor deze berekening strekt zich uit langs de buisleiding tot een kilometer aan weerszijde van het plangebied. Deze berekening is uitgevoerd voor het gebied waarin het groepsrisico het hoogst is. Hierdoor ontstaat een overschatting van het groepsrisico voor het gehele onderzoeksgebied maar worden de mogelijke gevolgen van een grote calamiteit met de aardgastransportleiding inzichtelijk gemaakt.



Figuur 1: groepsrisico in de bestaande situatie



Figuur 2: groepsrisico na realisatie woonzorgcentrum

Uit de berekening van het groepsrisico volgt dat het groepsrisico na realisatie van het zorgcentrum aanzienlijk toeneemt. Het groepsrisico blijft in de huidige situatie ver onder de oriëntatiewaarde. Na realisatie van het zorgcentrum blijft het groepsrisico onverminderd onder de oriëntatiewaarde.

Ad 2) Mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking;

De Regionale brandweer Brabant-Noord heeft op 11 februari 2010 advies uitgebracht ten aanzien van de maatregelen en mogelijkheden om het groepsrisico verder terug te dringen, de zelfredzaamheid van de aanwezige personen in het invloedsgebied en de mogelijkheden voor de hulpverlening en rampenbestrijding. In het advies wordt beschreven dat de bewoners van het zorgcentrum slecht zelfredzaam zijn ondermeer omdat het inschattingsvermogen van deze personen slecht is.

Ad 3) Mogelijkheden voor de hulpverlening en bestrijding van een ramp;

De Regionale brandweer constateert dat voor de ongevalsscenario's van de aardgas-transportleiding, de capaciteit van de hulpverleningsdiensten voldoende is berekend. De opkomsttijd van de brandweer is voldoende kort. Ook is er bluswater in de vorm van open water uit de haven beschikbaar voor het blussen van een eventuele brand. Het is niet helemaal inzichtelijk of de bluswatervoorziening rondom het nieuw te bouwen object voldoende is. Dit zal dan ook na vaststelling van dit plan verder uitgewerkt worden in overleg met de lokale brandweer. Voor een goede hulpverlening en rampenbestrijding is een ontsluiting van het gebied via meerdere

kanten wenselijk. Ook dit punt verdient aandacht in de verdere uitwerking van het plan.

Ad 4) Nut en noodzaak van de ontwikkeling;

De noodzaak voor revitalisering van het bedrijventerrein Koninginnedijk is groot. Het plan sluit goed aan bij de omliggende bebouwing. De externe veiligheidsgevolgen van het plan zijn daarentegen beperkt. De keuze voor het woonzorgcentrum op deze locatie is gezien de externe veiligheidsrisico's verantwoord.

Ad 5) Optimaliseringmogelijkheden/ maatregelen.

De Regionale brandweer adviseert de bereikbaarheid en ontsluiting van het plan Koninginnedijk en de bluswatervoorziening verder uit te werken in overleg met de lokale brandweer. Doel hiervan is de bestrijdingsmogelijkheden te optimaliseren. Daarnaast worden in het advies van de brandweer maatregelen genoemd om de zelfredzaamheid te vergroten. Deze maatregelen zijn niet ruimtelijk relevant en worden in deze ruimtelijke afweging buiten beschouwing gelaten.

Conclusie externe veiligheid

Aan de normen voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Het plan ligt buiten het invloedsgebied van het groepsrisico van de Maas. Daarentegen ligt het binnen het invloedsgebied van de N329. Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico van de aardgastransportleiding neemt duidelijk toe als gevolg van de ontwikkeling van het woonzorgcentrum maar ligt beneden de oriëntatiewaarde. De zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners is laag. De mogelijkheden voor de hulpverlening en bestrijdbaarheid van een ramp worden verder verduidelijkt. Gezien het lage groepsrisico en de mogelijkheden om de hulpverlening en bestrijdbaarheid te verbeteren, wordt het groepsrisico van dit plan verantwoord gevonden.

4.5 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, die Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld en de beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan (inmiddels Structuurvisie Ruimte) is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector is in ontwikkeling en daardoor nog niet toepasbaar.

De EHS en de provinciale groenstructuur is ruimtelijk vastgelegd in de Structuurvisie Ruimte en Verordening Ruimte. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De na te streven natuurdoelen in de EHS zijn vastgelegd in meerdere natuurgebiedplannen en een beheersgebiedplan.

Method

In het kader van het moederplan Bestemmingsplan Koninginnedijk, Grave is door De Groene Ruimte BV het rapport "Natuurinventarisatie Bouwlocatie Koninginnedijk Grave" opgesteld⁴. In 2006 is aanvullend onderzoek⁵ uitgevoerd om vast te stellen of en in welke mate de bebouwing en / of bomen als verblijfplaats dienen voor vleermuizen en welk gebruik vleermuizen verder maken van het gebied. Naast het zoeken naar vleermuizen werd gelet op vogels, beschermde planten, beschermde vissen en overige beschermde diersoorten.

Aangezien sindsdien de nodige tijd is verstreken, is recentelijk een hernieuwde quickscan uitgevoerd⁶.

Conclusie

Conclusie van dit onderzoek is dat er geen streng beschermde soorten zijn aangetroffen in het plangebied. Wel werd geadviseerd om nog nader onderzoek te laten verrichten naar de aanwezigheid van vleermuizen in het transformatorhuisje. Op basis van de quickscan kon niet worden uitgesloten dat het huisje wordt gebruikt als paarplaats. Daarom is er in november nog nader onderzoek verricht door middel van 3 veldbezoeken (nader onderzoek paarplaats vleermuizen Koninginnedijk Grave, projectnummer 09062, 8 december 2009). Op basis van de veldbezoeken en het sporenwerk wordt ervan uitgegaan, dat er geen vaste verblijfplaats (paarplaats) van vleermuizen in het trafohuisje aanwezig is. Het trafohuisje kan zonder speciale vereisten vanuit de Flora- en faunawet worden afgebroken. Wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft kan het project doorgang vinden.

4.6 Kabels en leidingen

In de paragraaf met betrekking tot externe veiligheid (paragraaf 4.4) is reeds aangegeven dat er een gastransportleiding aanwezig is. Naast deze leiding die in het kader van de externe veiligheid reeds is belicht zijn er in het plangebied of in de omgeving daarvan geen kabels of leidingen met een planologische beschermingszone aanwezig.

⁴ De Groene Ruimte BV "Natuurinventarisatie Bouwlocatie Koninginnedijk Grave", projectnummer 03408, 19 mei 2003.

⁵ De Groene Ruimte BV "Aanvullend onderzoek flora en fauna planlocatie Koninginnedijk Grave", projectnummer 06598, 14 juni 2006.

⁶ De Groene Ruimte BV "Quickscan planlocatie Koninginnedijk Grave", projectnummer 09046, 19 oktober 2009.

4.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. 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. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (twee woningen). Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

In dit geval is in het kader van het bestemmingsplan "Koninginnedijk" reeds onderzoek verricht naar het milieuaspect luchtkwaliteit. Ten behoeve van de toets aan het Blk 2005 is voor de totale planontwikkeling een luchtkwaliteitsonderzoek⁷ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de planontwikkeling in zijn geheel (overkoelende plan aan de Koninginnedijk) niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De realisatie van het woonzorgcentrum Maaszicht op zich draagt daarmee ook niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Verder stelt artikel 5.16 lid 2 van de Wet milieubeheer dat voor een uitwerkingsplan geen (hernieuwd) onderzoek naar luchtkwaliteit is vereist. De reden hiervoor is slechts gelegen in het feit dat bij het ontwerp van het complex is gekozen voor een aantal stedenbouwkundige accenten, waardoor de maximale bouwhoogte die op grond van het moederplan is toegestaan wordt overschreden. Voor het overige wordt voldaan aan de uitwerkingsregels. Ook om die reden is geen hernieuwd onderzoek naar luchtkwaliteit noodzakelijk.

⁷ DHV Luchtkwaliteitsscan bestemmingsplan Koninginnedijk, DHV

4.8 Waterhuishouding

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

Waterparagraaf digitale watertoets

Medio 2010 is de watertoets van Waterschap Aa en Maas (deels) digitaal gemaakt voor ruimtelijke plannen. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen via dit watertoetspakket. Hierbij is de beslisboom uit het pakket gevolgd. Gebleken is dat dit plan in waterhuishoudkundig opzicht klein en eenvoudig van opzet is. Dat wil zeggen dat de verhardingstoename of -afkoppeling minder dan 2.000m² bedraagt. Verder zijn alleen de waterthema's hemelwater- en afvalwaterverwerking van toepassing. De achterliggende selectiecriteria zijn in onderling overleg met gemeenten bepaald.

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt uitgelegd hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in dit bestemmingsplan.

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt het waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- rekening houden met waterschapsbelangen (water onder de kwaliteit en veiligheid van waterkeringen).

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied van de kern Grave. In het verleden was het terrein ingericht als bedrijventerrein. Het terrein is derhalve ingericht op een relatief groot verhard oppervlak.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit rivierkleigronden, opgehoogd met (ophoog)zand welke is gehanteerd voor de realisatie van het bedrijventerrein. De grondwaterstanden voor dit stedelijke gebied zijn niet gekarteerd op de bodemkaart van Nederland. Aangezien de beoogde bebouwing aanzienlijk hoger dan maaiveld zal worden aangelegd, mag worden geconcludeerd dat de afstand tot de grondwaterspiegel groot genoeg is.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich echter wel twee oppervlaktewateren van betekenis. Ten oosten van het plangebied bevindt zich de Maas. Ruim 100 meter ten westen van het plangebied is de rivier de Raam gelegen. De Raam mondt ruim 1 kilometer noordelijk uit in de Maas.

Riolering

Het plangebied is in de uitgangssituatie voorzien van conventionele gemengde riolering.

Uitgangspunten en randvoorwaarden waterschap bestemmingsplan Koninginnedijk Waterschap Aa en Maas heeft voor de planontwikkeling van Koninginnedijk, aanvullend op hun algemene beleid, de "Notitie uitgangspunten en randvoorwaarden watertoets Koninginnedijk Wisseveld Grave" (17 januari 2005) opgesteld. Aanvullend op bovengenoemde algemene uitgangspunten zijn voor het plangebied Koninginnedijk de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Hydrologisch neutraal bouwen

Om nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk te maken zal de huidige bebouwing worden geamoveerd, zodat er sprake is van een nieuwe situatie. In deze situatie kan optimaal worden voldaan aan de norm. De norm voor de gemeente Grave en het waterschap is de neerslaghoeveelheid bij een $T=10 + 10\%$ wordt gecompenseerd (hydrologisch neutraal ontwikkelen).

Afvoer van regenwater

Bij afvoer dient vermenging van vuil en schoon water voorkomen te worden. Er zal derhalve ook geen nieuw gemengd stelsel aangelegd worden. Vanuit het oogpunt

van beheersbaarheid en beleving is het Waterschap voorstander van een oppervlakkige afvoer van straat- en dakwater.

Om voldoende waterberging te verkrijgen zal in de Handelstraat een infiltratieriool aangelegd worden, welke aangevuld wordt met drainzand. Aanvullend hierop zal er een wadi aangelegd worden tussen de nieuw aan te leggen Straat en de Handelstraat, aan de kant van de Pater van de Elsenstraat. Bij hevige regenval zal een escapevoorziening in de vorm van een overstortput in werking treden. Deze zal het relatief "schone" regenwater via een leiding lozen op de Raam.

Afvoer van afvalwater

Het afvalwater zal via het bestaande gemengde stelsel van Grave worden afgevoerd.

Afvoercapaciteit

Er zal geen gemengd stelsel worden aangelegd omdat dit niet als duurzaam geldt. De dimensionering van de riolering wordt derhalve afgestemd op het vuilwater. Het schone hemelwater wordt oppervlakkig danwel met een aparte buis afgevoerd naar een waterbergings- of infiltratievoorziening. Bij de uiteindelijke stedenbouwkundige uitwerking zullen hieromtrent de definitieve beslissingen genomen worden.

Verhard oppervlak

Het verhard oppervlak in openbaar gebied evenals de daken worden afgekoppeld. Het afwateringssysteem zal ontworpen worden op het afkoppelen van al het verhard oppervlak. Er zal binnen het plangebied zoveel mogelijk gestreefd worden naar het principe van hydrologisch neutraal bouwen.

Waterkering/ waterveiligheid

Het plan wordt gerealiseerd in de nabijheid van een primaire waterkering. Deze primaire waterkering vormt een onderdeel van dijkkring 36 en beschermt deze dijkkring tegen hoogwater van de Maas.

De ontwikkeling vindt grotendeels plaats in de beschermingszones van de primaire waterkering. Op deze zones is de Keur van het waterschap Aa & Maas van toepassing. Het waterschap kan (technische) randvoorwaarden stellen aan ontwikkelingen binnen deze beschermingszones.

Aanvullend op de Keur is in het plangebied ook een 'profiel van vrije ruimte' van toepassing. Dit profiel van vrije ruimte is het denkbeeldige profiel dat het waterschap in de toekomst nodig denkt te hebben voor toekomstige dijkverzwaringen.

Voor projecten (waaronder deze) langs de Koninginnedijk is met de gemeente Grave in 2006 het profiel van vrije ruimte afgestemd. Dit profiel van vrije ruimte dient vrij

te blijven van bebouwing. De beoogde bebouwing blijft buiten dit profiel van vrije ruimte.

Advies Waterschap Aa en Maas

In het kader van de planvorming is veelvuldig overleg gepleegd met het Waterschap. Bij brief van 17 maart 2010 heeft het Waterschap ingestemd met het waterhuishoudkundige systeem zoals beschreven in het advies van Advin. De reactie van het Waterschap en het advies van Advin zijn bijgevoegd bij deze toelichting.

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn onder andere de indicatieve archeologische waarden weergegeven. De indicatieve archeologische waarden geven weer wat de trefkans is op het vinden van archeologisch waardevol bodemmateriaal. Deze indicatieve waarden hebben betrekking op de bovenste 1,2 meter van de ondergrond.

Op de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied gelegen in een zone met een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Voor het plangebied is derhalve een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Al in 2003 is door Archeologic een verkennend archeologisch onderzoek verricht om te komen tot een inschatting van wat in het plangebied Koninginnedijk aan archeologische resten te verwachten zou kunnen zijn. De bouwplannen waar men toen van uitging, bleken uiteindelijk niet te hoeven leiden tot veldonderzoek, omdat de eventueel aanwezige archeologische resten niet werden bedreigd. Omdat de plannen later zijn gewijzigd, is door Archeologic opnieuw onderzocht in hoeverre een inventariserend veldonderzoek noodzakelijk is (advies noodzaak IVO Koninginnedijk, Grave, rapportage 215, 6 juni 2005).

In het terrein zijn mogelijk resten bewaard van vestinggrachten uit de 17e eeuw en naderingsloopgraven van diverse belegeringen. De verwachting op het aantreffen van archeologische resten, ouder dan de 17e eeuw is op basis van landschappelijke en historische gegevens uiterst laag.

Bovendien zullen de omvangrijke bodemingrepen die zijn uitgevoerd voor de aanleg van de vesting en belegeringswerken eventueel tóch aanwezige oudere archeologie hebben vergraven en opgedeeld in onsamenhangende fragmenten.

Het complex wordt gerealiseerd op een opgehoogd terrein. De ophoging zelf is archeologisch niet van belang. Vergelijking van de diepte van de geplande ontgravingen en de hoogte van de recente ophoging leert dat de kelder van de parkeergarage de archeologische laag niet raakt. Deze blijft in zijn geheel binnen de opho-

gingslaag. Alleen de heipalen veroorzaken een beperkte verstoring in de archeologische laag. Deze verstoring is echter gering.

Archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig, zolang de verstoring van de parkeergarage blijft binnen de ophogingslaag (boven de 10,0 m¹ + NAP). De locatie is onder deze voorwaarde vrij gegeven. (het bijbehorende selectiebesluit is gevoegd als bijlage bij dit plan).

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Maaszicht te Grave' van de gemeente Grave bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/ of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

Bouwplan past in bouwvlak

Het hoofdgebouw is voorzien van een bouwvlak. Indien een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe bouwwerk past binnen het

toegekende bouwvlak en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan de vergunning worden verleend.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemming 'Maatschappelijk'

Op de verbeelding is de bestemming te zien. De bestemming is afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). De bestemming 'Maatschappelijk' is toegekend aan gronden waarop de maatschappelijke functie ten behoeve van een woonzorgcomplex de hoofdfunctie is. De bestemming vormt het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'

De wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeers- en/of verblijfsfunctie zijn bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Dubbelbestemming 'Waterstaat-waterkering'

Voor de gronden binnen het plan, voor zover deze zijn gelegen binnen de beschermingszone van de primaire waterkering is een dubbelbestemming 'Waterstaat-waterkering' opgenomen. Indien er strijd ontstaat tussen de bepalingen van de dubbelbestemming en de niet dubbelbestemming prevaleert het belang van de dubbelbestemming. Indien nodig is in de dubbelbestemming een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen

5.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.

In hoofdstuk 2 - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend.

In hoofdstuk 3 'Algemene regels' zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).

In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 – Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 – Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 – ‘Maatschappelijk’

Gebruiksmogelijkheden

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen grond is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen. Een begraafplaats, onderwijs en een bedrijfswoning zijn uitsluitend toegestaan indien dit door middel van een aanduiding op de verbeelding is aangegeven.

Bouwmogelijkheden

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De eisen ten aanzien van de maatvoering, zijn op de verbeelding weergegeven.

Artikel 4 – Verkeer-Verblijfsgebied

Gebruiks- en bouwmogelijkheden

De wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie zijn bestemd als ‘Verkeer-Verblijfsgebied’. Bebouwing is alhier niet toegestaan.

In het plangebied zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen. De dubbelbestemmingen strekken tot bescherming van ruimtelijk relevante belangen. Dubbelbestemmingen zijn opgenomen voor “Leiding – Gas” (artikel 5) en “Waterstaat – Waterkering” (artikel 6). Indien er strijd ontstaat tussen de bepalingen van de dubbelbestemming en de niet dubbelbestemming prevaleert het belang van de dubbelbestemming. Indien nodig is in de dubbelbestemming een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 7 – Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens

meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 – Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels met betrekking tot maximale en minimale maatvoering. Daarnaast is een bepaling opgenomen met betrekking tot de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening voor een aantal onderwerpen.

Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Artikel 10 – Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een afwijkingsbevoegdheid en/of een wijzigingsbevoegdheid en het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen

Artikel 11 – Overgangsbepalingen

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Artikel 12– Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Met Grond en Bouwbureau (GBB) is een overeenkomst gesloten betreffende het gebied Koninginnedijk. In een publiek-private samenwerking wordt het gebied ontwikkeld. De locatie Maaszicht is als onderdeel van dit project verkocht aan Brabant wonen. Brabant Wonen realiseert voor haar verantwoordelijkheid en risico het nieuwe Maaszicht. Er wordt namelijk tevens een exploitatieovereenkomst afgesloten. Er is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk.

De aanleg van de infrastructuur zal door en voor rekening van de gemeente en GBB plaatsvinden. In de gemeenschappelijke grondexploitatie zijn hier middelen voor gereserveerd.

In 2006 heeft Hospitality Consultants (HC) een onderzoek gedaan naar de kwaliteit en kwantiteit van bestaande voorzieningen in Grave. De conclusie op basis van dit rapport was dat de realisatie van een nieuw Multi functioneel centrum (MFC) in het nieuwe Maaszicht ter vervanging (op termijn) van bestaande voorzieningen (Katrien, de Westhoek, Esterade) de meest wenselijke optie was. Een MFC als onderdeel van Maaszicht biedt optimale kansen voor integratie en synergie van vele doelgroepen in Grave. Op 14 juli 2009 heeft de raad het besluit genomen om het MFC in Maaszicht te gaan realiseren.

Het MFC neemt, bezijden de wijkgebonden activiteiten, alle activiteiten van de drie vrijkomende locaties (Katrien, de Westhoek, Esterade) over. Te denken valt daarbij aan , seniorenbiljartclub, muziekvereniging, dansstudio, tafeltennisvereniging, pottenbakkerij, speel-o-theek, bingo, , knutselruimtes, diverse cursussen, etc. Het MFC moet in combinatie met Maaszicht uitgroeien tot het ontmoetingscentrum in Grave voor jong en oud.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor onderhavige plan wordt geen inspraakmogelijkheid verleend. De gemeente kiest ervoor om het plan zonder inspraakprocedure ter inzage te leggen. Eenieder krijgt daarbij de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

Dit bestemmingsplan heeft van 3 maart 2011 tot en met 14 april 2011 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

7.3 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat Burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn in dit plan verwerkt.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Geluidsrapportage (Peutz)

Bijlage 2: Bodemonderzoek (Tauw)

Bijlage 3: Bodemonderzoek (Dibec)

**Bijlage 4: Natuurinventarisatie Bouwlocatie Koninginnedijk te Grave
(De Groene Ruimte BV)**

**Bijlage 5: Aanvullend onderzoek Flora en fauna (De Groene Ruimte
BV)**

**Bijlage 6: Quicksan planlocatie Koninginnedijk (De Groene Ruimte
BV)**

Bijlage 7: Nader onderzoek paarplaats vleermuizen Koninginnedijk

Bijlage 8: Luchtkwaliteitsscan bestemmingsplan Koninginnedijk

Bijlage 9: Adviezen Advin Waterhuishouding

Bijlage 10: Adviezen Waterschap Maaszicht

Bijlage 11: Rapportage Archeologie (Archeologic)

Bijlage 12: Selectiebesluit Archeologie

Bijlage 13: Bureauinventarisatie Archeologie

Bijlage 14: Advies Noodzaak IVO Koninginnedijk

Bijlage 15: Maatregelenplan Archeologie Grave Maaszicht 11-04-2011

Regels

