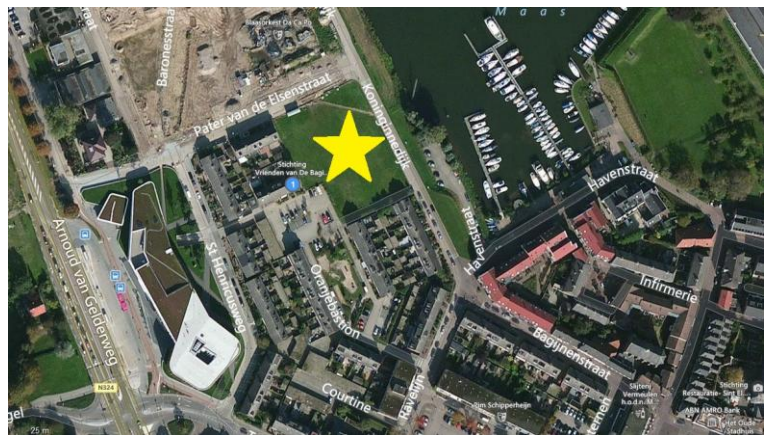


GEMEENTE GRAVE

Bestemmingsplan Oranje Bastion, Grave



Bron: www.bing.nl

Toelichting

INHOUD**BLZ**

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Doelstelling	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan Koninginnedijk, Grave	3
1.4. Opbouw van het bestemmingsplan	4
1.5. Leeswijzer	4
2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	5
3. BELEIDSKADER	7
3.1. Inleiding	7
3.2. Rijksbeleid	7
3.3. Provinciaal beleid	14
3.4. Structuurvisie gemeente Grave 2025	16
4. TOETSING UITWERKINGSREGELS	17
4.1. Inleiding	17
4.2. Doeleindenomschrijving	17
4.3. Uitwerkingsregels	17
4.4. Algemeen	17
4.5. Duurzaam bouwen	22
4.6. Verkeer en parkeren	26
4.7. Groen en water	29
4.8. Wonen – algemeen	29
4.9. Wonen – bebouwingwand	30
4.10. Wonen – deelgebied 1	30
4.11. Artikel 13 Leidingen (dubbelbestemming)	32
4.12. Artikel 14 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)	32
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1. Milieuzonering	33
5.2. Geur	33
5.3. Bodem	34
5.4. Water	36
5.5. Verkeer en parkeren	38
5.6. Luchtkwaliteit	39
5.7. Externe veiligheid	40
5.8. Geluid	43
5.9. Archeologie	44
5.10. Natura 2000, Vogel- en habitatrictlijngebieden	46

5.11. Flora- en faunawet	47
--------------------------------	----

6. JURIDISCHE TOELICHTING 51

6.1. Vormgeving en inhoud juridisch plan	51
6.2. Doelstellingen en planopzet.....	51
6.3. Functies algemeen.....	51
6.4. Bebouwing algemeen	52
6.5. Toelichting afzonderlijke bestemmingen en regelingen.....	52

7. FINANCIËLE ECONOMISCHE HAALBAARHEID 55

8. VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN..... 57

8.1. Vooroverleg.....	57
8.2. Ontwerp ter visie	57

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 2	Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
Bijlage 3	Notitie Bedrijven en milieuzonering
Bijlage 4	Vooronderzoek bodem
Bijlage 5	Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem
Bijlage 6	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 7	Watertoets
Bijlage 8	IT-riool
Bijlage 9	Vigerende voorschriften Woondoeleinden (uit te werken)
Bijlage 10	Nota vooroverleg

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Grave en de Grond- en Bouwbank (GGB) hebben hun afspraken omtrent verdere ontwikkeling en realisatie van het plangebied Koninginnedijk vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (25 januari 2005). Vervolgens is deze door de gemeenteraad van Grave vastgesteld op 29 maart 2005.

Daarop is een overwegend globaal bestemmingsplan opgesteld, het Bestemmingsplan Koninginnedijk, Grave. Dit plan is op 7 november 2005 vastgesteld door de gemeenteraad en op 13 juni 2006 in zijn geheel goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

De samenwerkingsovereenkomst van 25 januari 2005 is inmiddels vervallen en vervangen door de 'Beëindigings- en ontwikkelovereenkomst' van 17 maart 2015.

Op dit moment betreft het de ontwikkeling van het gebied 'Oranje Bastion', een deel van het totale plangebied. Op enkele ondergeschikte punten kan niet worden voldaan aan de uitwerkingsregels, waardoor geen gebruik kan worden gemaakt van de uitwerkingsverplichting. Derhalve zal van een andere ruimtelijke procedure gebruik moeten worden gemaakt om de voorgestane ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen. Daarom wordt voor dit project een (zelfstandig) bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Doelstelling

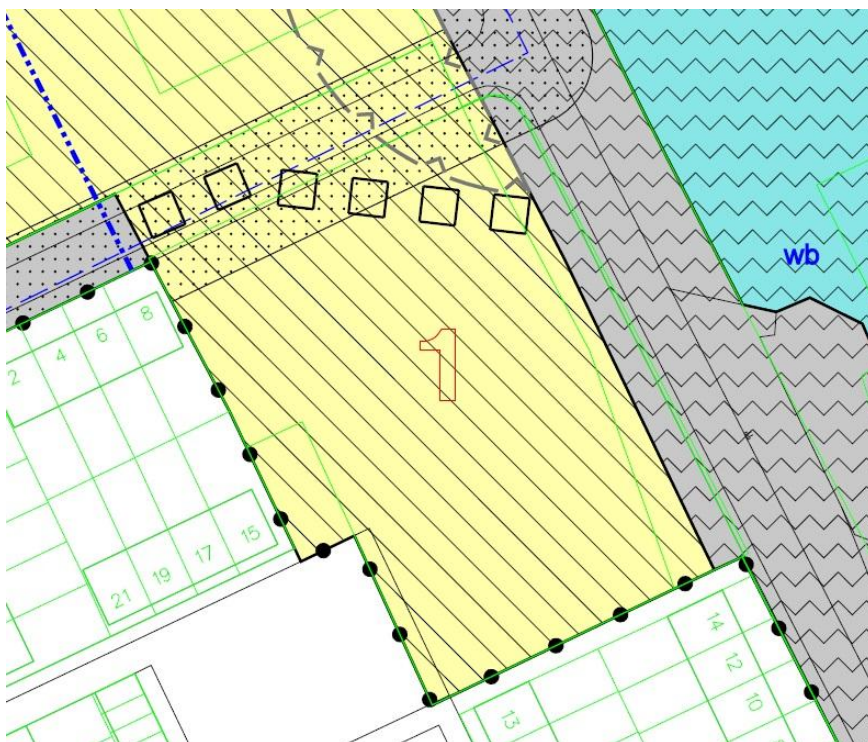
Doel van onderhavige procedure is een juridisch-planologisch kader op te stellen voor de ontwikkeling van het Oranje Bastion, overeenkomend met deelgebied 1 van het vigerende Bestemmingsplan Koninginnedijk, Grave door middel van een bestemmingsplan.

1.3. Vigerend bestemmingsplan Koninginnedijk, Grave

Momenteel vigeert voor het onderhavige plangebied bestemmingsplan Koninginnedijk, Grave (vastgesteld 07-11-05, goedgekeurd 13-06-06), hierna 'het moederplan'.

Voor het gebied dat in dat bestemmingsplan op de plankaart is aangeduid met deelgebied 1 zijn uitwerkingsregels opgenomen in art. 4 Woondoeleinden (uit te werken).

In de bijlage zijn de uitwerkingsregels uit het moederplan opgenomen.



Figuur 1 Uitsnede vigerende plankkaart, deelgebied 1

1.4. Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. Voor de regels is aansluiting gezocht op de bestemming Wonen uit het moederplan. Wel is dit inmiddels conform IMRO2012/SVBP2012 opgesteld.

1.5. Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk is uiteengezet welk bestemmingsplan ten grondslag ligt aan het onderhavige uitwerkingsplan.

Het stedenbouwkundig plan is kort in beeld gebracht in hoofdstuk 2.

In hoofdstuk 3 vindt de toetsing aan de uitwerkingsregels uit het moederplan plaats, alsmede een motivering van de gekozen oplossing als hieraan niet wordt voldaan.

Hoofdstuk 3 heeft een directe relatie met hoofdstuk 4, aangezien de uitwerkingsregels veelal een direct verband hebben met de milieu- en omgevingsaspecten die in hoofdstuk 4 worden besproken, veelal aan de hand van de verrichte onderzoeken.

In hoofdstuk 5 is de juridische regeling toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat in op de financieel economische uitvoerbaarheid van het project. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op het vooroverleg en de zienswijzenprocedure.

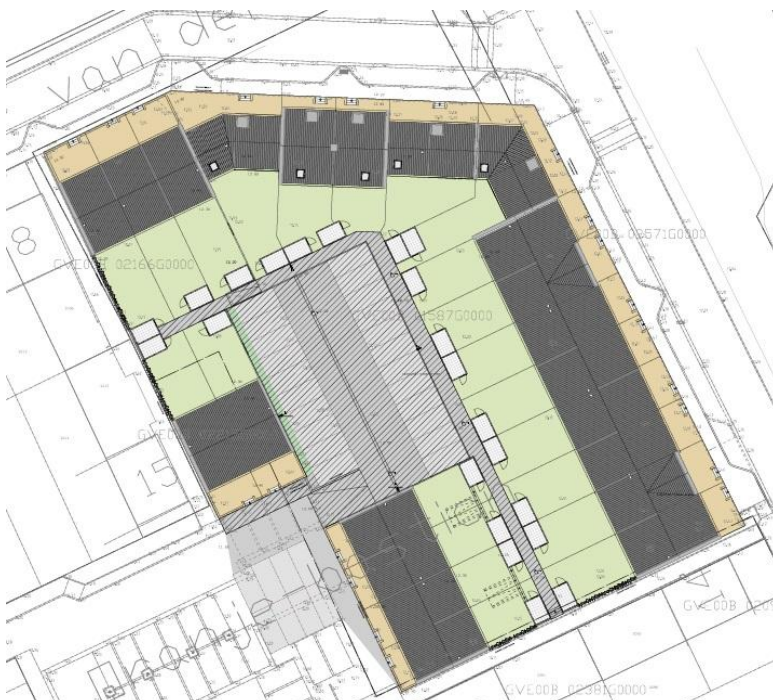
2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Voor voorliggende projectlocatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld door Architectenbureau visser en bouwman bv¹. De beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van dit project vindt plaats aan de hand van dit stedenbouwkundig plan. Het bouwplan heeft geen ondergrondse bouwlaag.

Onderstaand volgen enkele illustraties van de gevels en de plattegrond.



Figuur 2 Gevelimpressie (bron: Architectenbureau visser en bouwman b.v.)



Figuur 3 Situering (bron: Architectenbureau visser en bouwman b.v.)

¹ Architectenbureau visser en bouwman bv, Stedenbouwkundig plan, GRA 003, 11 december 2014.

3. BELEIDSKADER

3.1. Inleiding

Het bestemmingsplan Koninginnedijk, Grave voorzagt in een uitwerkingsplicht voor het onderhavige gebied. Voorliggend bestemmingsplan sluit nagenoeg volledig aan op de uitwerkingsregels van het moederplan. De betreffende ontwikkelingen zijn in de toelichting van dat bestemmingsplan op basis van het vigerende beleid en de sectorale aspecten ruimschoots verantwoord. De aanpassingen die in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt ten opzichte van de uitwerkingsregels, raken geen rijks- of provinciaal beleid. In dit hoofdstuk wordt derhalve slechts het relevante en geactualiseerde beleid van de verschillende overheden behandeld.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. *Structuur Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurlijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren.

Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland

als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Conclusie

Het planvoornemen draagt bij aan een leefbare en veilige leefomgeving door een woonblok een logische afronding te geven. De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied of het planvoornemen van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor voorliggend bestemmingsplan geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn dertien nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR: 1) Rijksvaarwegen, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3)

Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 9) Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, 10) Ecologische Hoofdstructuur, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Waterkering

De sinds 1 oktober 2012 opgenomen regels, richten zich op het bestemmen van een (water)kering en bijbehorende beschermingszones. Artikel 2.11.2 van het Barro vraagt om gronden waarop een primaire kering ligt of die de functie van primaire kering hebben de (dubbel)bestemming "waterkering" te geven en om de beschermingszones de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-dijk", of "vrijwaringszone-waterstaatswerk" te geven.

In onderhavig bestemmingsplan is zowel de (dubbe)lbestemming Waterstaat – Waterkering als de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-dijk" opgenomen.

Radarverstoringsgebieden

In het Barro zijn regels opgenomen om een veilig en doelmatige gebruik van defensie terreinen te waarborgen. Het gaat bijvoorbeeld om veiligheidszones rond munitiedepots, obstakelvrije aanvliegroutes en radarverstoringsgebieden.

In het plangebied liggen geen defensie terreinen. Wel heeft de gehele gemeente Grave te maken met het radarverstoringsgebied en de funnel van militair vliegveld Volkel. Voor het veilig afwikkelen van vliegverkeer gelden in een bepaald gebied rond een luchtvaartterrein maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten, zoals woon- en kantoorgebouwen, antennemasten, windmolens en bomen. Hiermee wordt voorkomen dat radarsignalen worden verstoord en vliegtuigen met objecten in botsing kunnen komen. De maximaal toelaatbare hoogtes en de ligging en omvang van het gebied worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbanen en berusten op internationale vastgelegde afspraken.

Het plangebied valt in het radarverstoringsgebied. Binnen dat gebied staat het Barro bouwwerken hoger dan 65 meter + NAP niet toe, omdat deze een belemmering vormen voor het radarverstoringsgebied. Het peil

in het plangebied is gemiddeld 11,7 meter + NAP. Het bestemmingsplan staat geen bouwwerken toe met een hoogte die het radarverstoringsgebied kunnen verstoren. Derhalve wordt er geen beschermende regeling opgenomen.

Conclusie

Verder voorziet het Barro niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn of een belemmering vormen voor het planvoornemen. Dit houdt in dat voor het voorliggende bestemmingsplan geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

3.2.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Daarnaast is ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Voorliggend project betreft derhalve in deze zin een stedelijke ontwikkeling.

Echter, uit een uitspraak van de Raad van State² blijkt heel duidelijk dat een (uitwerkings)*plicht* anders moet worden getoetst, dan wanneer het gaat om een bevoegdheid. Sterker nog, de uitspraak lijkt uit te wijzen dat in het geheel niet hoeft te worden getoetst aan de ladder:

“5.4. Voor zover het college stelt dat geen ruimte bestaat voor toetsing van het wijzigingsplan aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro omdat de voorziene uitbreidingsmogelijkheid van het winkelcentrum al is

² ABRvS 17 december 2014, 201310245/1/R4

opgenomen in het bestemmingsplan, waaraan een jarenlange afweging ten grondslag ligt, kan dit standpunt niet worden gevolgd (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 5 februari 2014 in zaak nr. 201303143/1/R4; www.raadvanstate.nl). Het gaat hier immers om een bevoegdheid tot wijziging van een bestemmingsplan en niet om een plicht, waaraan geen toepassing mag worden gegeven in strijd met de toepasselijke wettelijke bepalingen.”

Dit betekent dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, omdat juridisch al is vastgelegd dat dit gebied wordt ingericht ten behoeve van woningbouw.

Voorliggend bestemmingsplan sluit nagenoeg volledig aan op de uitwerkingsregels van het moederplan “Koninginnedijk, Grave”. De reden dat een bestemmingsplan wordt opgesteld in plaats van een uitwerkingsplan is dat het pakeren anders wordt opgelost dan in de uitwerkingsregels wordt voorgeschreven. Dit is echter niet relevant in het kader van een toets aan de ladder duurzame verstedelijking. Evenwel wordt hierop onderstaand toch ingegaan.

Trede 1: actuele regionale behoefte

De provincie Noord-Brabant heeft ingestemd met het bestemmingsplan Koninginnedijk, Grave, met daarin een uitwerkingsverplichting voor maximaal 420 woningen. Er verandert derhalve niets aan de planologische aanvaardbaarheid van het aantal woningen. De woningaantallen van Koninginnedijk zijn reeds regionaal afgestemd. Wel is inmiddels een regionale afstemming over de gefaseerde bouw hiervan. Uit de “Structuurvisie gemeente Grave 2025” blijkt dat het Land van Cuijk in 2012 een woonvisie heeft laten opstellen voor de regiogemeenten. Deze regionale woonvisie gaat uit van de bevolkingsprognose van de provincie Noord Brabant. Deze prognose laat voor de gemeenten in het Land van Cuijk een bevolkingsgroei van 3% tot 2022 zien. Door o.a. groei van het aantal 1-persoonshuishoudens en huishoudensverdunning neemt het aantal huishoudens sterker toe, met ca. 9 %. Dit zorgt voor een toename van de woningbehoefte. Op basis van deze cijfers verwacht de provincie dat er in 2022 ruim 4000 woningen aan de regionale woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Regionaal is afgesproken dat de provinciale prognose nadrukkelijk de bovengrens vormt voor een realistische afzet van woningen tot 2022.

Op basis van een aantal criteria (zie woningbouwprogrammering) is vervolgens een keuze gemaakt uit de projecten, wat heeft geleid tot het programma en de fasering die op de navolgende afbeelding is weergegeven.

Woningbouwprogrammering Grave 2013 - 2030

	2013-2014		2015-2016		2017-2018		2019-2020		2021-2022		totaal t/m 2022	> 2023-2030		totaal t/m 2030
	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop	huur	koop		huur	koop	
Grave Stad														
Wisseveld		22		25		25		25		25	122			122
Prinsental			30	8	30	7					75			75
Ysio		13		12							25	60		85
Yennedaal		5		5		5					15			15
Marechausseekazerne	5	4						15			9			9
Afroning de Stoof											15			15
Trompetterstraat 32											0	15		15
Esterade											0			0
Scheepswerf											0	25		25
Landgoederen Oud Velp			3	3		3		3			12	24		36
Escharen														
Hof van Esteren		5		10		10		10		10	45	25		70
Locatie Nas		5									5			5
Velp														
Dorpshart Velp		3									3			3
Mariendaal		6		10		8		8		8	40	20-50		60-90
Gassel														
Julianaplein e.o.		8		7							15			15
Torenstraat						11					11			11
Molenaar								10		10	20			30
Locatie nitb												10		10
Reservecapaciteit tot 2022		15		15		15		15		15	75			75
Totaal	5	89	30	95	30	84	0	86	0	68	487	0	169	676-706

Figuur 4 Woningbouwprogrammering 2013-2030 (bron: Structuurvisie gemeente Grave 2025)

Voor Wisseveld, waar voorliggende locatie is gelegen, zijn voor 2013-2014 22 woningen gepland. Dit betreft de woningen die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

Uit de raadsinformatiebrief aangaande het woningbouwprogramma 2015 blijkt dat er jaarlijks een terugkoppeling plaatsvindt over de uitvoering van het gemeentelijke woningbouwprogramma, zoals dat op 25 april 2013 is vastgesteld (vertaald is in de gemeentelijke structuurvisie). *Om goed zicht te houden op het woningbouwprogramma actualiseert de provincie regelmatig haar bevolkings- en woningbehoefteprognose. In 2014 heeft de laatste actualisatie plaatsgevonden. Zo bestaat steeds een actueel beeld van de veranderingen in de omvang en de samenstelling van de bevolking, evenals de effecten hiervan op 'het wonen'.*

Volgens de nieuwe prognose groeit de regionale bevolking (Brabant Noordoost) nog met een kleine 22.000 personen, tot 675.000 inwoners in 2030. Vergeleken met de prognose uit 2011 ligt de bevolkingsgroei iets hoger, wordt ook een hoger 'bevolkingsmaximum' bereikt en ligt het omslagpunt van groei naar krimp wat later in de tijd. Een (opnieuw) naar boven toe bijgestelde levensverwachting en hogere buitenlandse migratiesaldi vormen hiervoor de belangrijkste verklaringen.

Naast de bevolkingsomvang zijn vooral de sterke veranderingen in de leeftijds- en huishoudenssamenstelling (vergrijzing en toenemend aantal eenpersoonshuishoudens) van belang.

Voor Grave ziet het (verwachte) beeld er als volgt uit.

	Inwoners	Woningen
2014	12.700	5.175
2020	12.965	5.555
2025	13.195	5.665
2030	13.365	5.740
Groei 2014-2024	495	490

De provinciale prognose is, door zijn verankering in de Verordening ruimte en de afstemming in het Regionaal Ruimtelijk Overleg, bepalend voor de maximale getalsmatige ruimte die een gemeente heeft bij het vaststellen van het woningbouwbeleid en –programma. Uitgangspunt is voorts dat gebouwd wordt voor de lokale markt.

Belangrijke indicatoren voor de uitvoering van het woningbouwprogramma zijn afgeronde en in voorbereiding zijnde planologische procedures. Hetzelfde geldt voor het aantal in aanbouw zijnde woningen, de in de vigerende bestemmingsplannen opgenomen bouwkvavels/bouwtitels alsook de daadwerkelijk in 2014 aan de woningvoorraad toegevoegde woningen.

	Vastgesteld bestemmingsplan	Vooroverleg bestemmingsplan	Coördinatie-regeling	Opmerking
Grave			Arnoud van Gelderweg (4)	Vaststelling 2015
Grave		Oranje Bastion (22)		Vaststelling 2015
Escharen	Hof van Esteren (45)			Beroepsprocedure
Escharen	Hommerzaad (3)			Beroepsprocedure
Velp		Hanenstraat (3)		Vaststelling 2015
Velp		Grippensteinschestraat (2)		Vaststelling 2015
Velp		Mariëndaal (55)		Vaststelling 2015

Het voorliggende plan is hierin opgenomen. Bovenstaande toelichting laat zien, hoe de provinciale woningbouwcontingentering doorwerkt in het regionale woningbouwprogramma en vervolgens naar het gemeentelijke woningbouwprogramma. Met een jaarlijkse evaluatie wordt de vinger aan de pols gehouden. Voorliggend plan maakt onderdeel uit van de actuele te verwezenlijken woningbouwplannen.

Hiermee wordt voldaan aan trede 1.

Trede 2: bestaand stedelijk gebied

Een bestaand stedelijk gebied is in het Bro als volgt gedefinieerd: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”. Feitelijke toets is bijvoorbeeld dat dit gebied binnen de bebouwde kom is gelegen. Uit jurisprudentie blijkt dat ook een gebied waarvan het bestemmingsplan al een stedelijk gebied mogelijk

maakt, ook als stedelijk gebied moet worden aangemerkt. Ook planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, kunnen als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt.³

Het bestemmingsplan Koninginnedijk, Grave bevat voor voorliggende locatie een uitwerkingsverplichting voor het college om hier de gronden tot Wonen te bestemmen, doordat ter plaatse de bestemming 'Woondoeleinden (uit te werken)' is opgenomen. Dit is anders dan wanneer er sprake zou zijn van een bevoegdheid.⁴ Derhalve kan dit gebied worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

Hiermee wordt aan trede 2 voldaan. Daarmee hoeft niet meer aan trede 3 te worden getoetst.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. *Structuurvisie ruimtelijke ordening, partiële herziening 2014*

De structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Het plangebied is conform de visiekaart van de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening, partiële herziening 2014' gelegen binnen 'Kernen in het landelijk gebied' en binnen het 'Economische kenniscluster'.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.

Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

³ ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4654

⁴ ABRvS 17 december 2014, 201310245/1/R4

De wijk Koninginnedijk is reeds in een bestemmingsplan vastgelegd door middel van een uitwerkingsverplichting. Voorliggend plan is een nadere invulling van de doelstelling van dat plan.

3.3.2. Verordening Ruimte 2014

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een verordening opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening, de Verordening Ruimte 2014. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Één van de hoofdlijnen van de Verordening ruimte heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit strekt ertoe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden door hergebruik of intensivering op of binnen stedelijk gebied (het zogenaamde VAB-beleid). Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving. In de regeling van de Verordening ruimte 2014 is deze zorgplicht geconcretiseerd voor onder andere stedelijke ontwikkelingen.

Het plangebied is gelegen in 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. De regels van de Verordening ruimte zorgen ervoor dat eerst in het bestaand stedelijk gebied naar bouwmogelijkheden wordt gezocht, voordat de zoekgebieden mogen worden benut. Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van woningen binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de regels uit de verordening.

De toelichting van een dergelijk bestemmingsplan bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b (van de Verordening), worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

- c. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- d. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Voor een toelichting op de regionale afspraken (onder a.) wordt verwezen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals beschreven in 3.2.3. De harde plancapaciteit, zoals genoemd onder b, is vastgelegd in de uit te werken bestemming 'Woondoeleinden (uit te werken)' van het moederplan, bestemmingsplan Koninginnedijk, Grave.

De eisen die gelden voor kwaliteitsverbetering gelden niet voor de uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan 10 jaar. Voorliggend plan is een nadere invulling van de doelstelling van dat plan en voldoet daarmee daaraan.

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.4. Structuurvisie gemeente Grave 2025

Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie gemeente Grave 2025 vastgesteld. Relevant hieruit is de woningbouwprogrammering. Hierop is reeds in paragraaf 3.2.3 bij de behandeling van de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

4. TOETSING UITWERKINGSREGELS

4.1. Inleiding

In het Bestemmingsplan Koninginnedijk, Grave zijn in artikel 4 “Woondoeleinden (uit te werken)” de uitwerkingsregels voor het onderhavig plangebied opgenomen. De basis van voorliggend bestemmingsplan wordt gevormd door de richting die in het moederplan in de uitwerkingsregels is aangegeven. Op enkele ondergeschikte punten kan echter niet aan de uitwerkingsregels worden voldaan. De gekozen oplossing zal worden gemotiveerd. Onderstaand wordt getoetst aan de uitwerkingsregels. In dit kader zijn de uitwerkingsregels uit het moederplan opgenomen.

4.2. Doeleindenomschrijving

Er worden met het bestemmingsplan geen andere functies mogelijk gemaakt dan in de doeleindenomschrijving zijn opgenomen. In het voorliggende plangebied zal de functie wonen worden mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt het parkeerterrein en de bijbehorende ontsluiting mogelijk gemaakt. Een aantal van de in het moederplan genoemde functies komt niet voor in de onderhavige uitwerking.

4.3. Uitwerkingsregels

4.4. Algemeen

Historische contouren

Het uitwerkingsplan dient te voorzien in een duidelijke afwerking van de historische contouren van de vestingwerken van Grave. Daarbuiten ontstaat een zelfstandige, markant in het landschap gelegen uitbreidingswijk met een sterke oriëntatie op de rivier de Maas.

Het plangebied maakt onderdeel uit van De Vesting, waar ook de haven en het terrein direct ten noorden van de Pater van den Elsenstraat deel van uitmaken, en grenst aan de historische stad en het Oranje Bastion. De nieuwe verkaveling maakt de gaten in de wijk Oranje Bastion dicht, zodat de wijk een afronding krijgt. Het havenfront springt terug waardoor een driehoekig (groen vooral met gras ingericht) plein ontstaat. De voormalige vestingcontouren (de binnencontour) worden geaccentueerd door een massieve steenachtige huizenwand. De buitenzijde van de vestingcontouren maakt geen onderdeel uit van het plangebied.



Figuur 5 De oude vestingwerken

Beeldkwaliteitplan

Deze bestemming kan pas worden uitgewerkt wanneer een beeldkwaliteitsplan voor dit plangebied door de gemeenteraad is vastgesteld.

Door de gemeenteraad is het “Beeldkwaliteitplan binnenstad Grave”⁵ vastgesteld. Het Oranje Bastion maakt onderdeel uit van de binnenstad en dus ook van dit beeldkwaliteitplan, in tegenstelling tot het overige gebied Koninginnedijk. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde dat voor het gebied een door de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitplan is opgesteld.

Daarnaast zijn door de welstandscommissie spelregels vastgesteld waaraan moet worden voldaan. In de welstandscommissie is een basisontwerp gepresenteerd met een toolbox en bijbehorende spelregels. De welstandscommissie heeft hiermee ingestemd:

Het plan ligt in een gebied dat in de welstandsnota omschreven is met thema: W8 Thematische uitbreidingswijk (Koninginnedijk). Het gebied heeft welstandsniveau 1. De ontwerper heeft het plan toegelicht in de vergadering van 11-12-14. Het plan is een verdere uitwerking van het plan zoals besproken in de vergadering van de CRK in mei 2014. Met het plan, de verschillende keuzemogelijkheden en de spelregels, wordt voldoende garantie voor een evenwichtig resultaat geboden.

⁵ Croonen Adviseurs, Beeldkwaliteitplan binnenstad Grave, 12 april 2010/ aangepast 30 november 2011, projectgegevens BOE01-GRA00006-09D

Milieuhindercirkels

Op de kaart zijn met “zonering milieu” de bestaande milieuhindercirkels aangeduid. Zolang deze hindercirkels niet zijn opgeheven, kan het deel van deze bestemming dat er binnen ligt niet worden uitgewerkt.

Voor het voorliggende deelgebied is er geen aanduiding ‘zonering milieu’ opgenomen. Zie voor het overige paragraaf 5.1.

Functies

Uitwerking voor de functie maatschappelijke doeleinden en dienstverlening samen, is mogelijk voor ten hoogste 1.500 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Hierbij worden de maatschappelijke voorzieningen in het woonzorgcentrum niet meegerekend. Daarnaast is maximaal 1.500 m² bvo voor onderwijsdoeleinden toegestaan.

In het plangebied wordt uitsluitend de functie woondoeleinden toegestaan. Dit is passend binnen de bestemmingsomschrijving in het moederplan.

Gastransportleiding

Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de belangen van de gastransportleiding als bedoeld in artikel 13 Leidingen (dubbelbestemming).

Er is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Zie hiervoor paragraaf 5.7. De situatie voldoet.

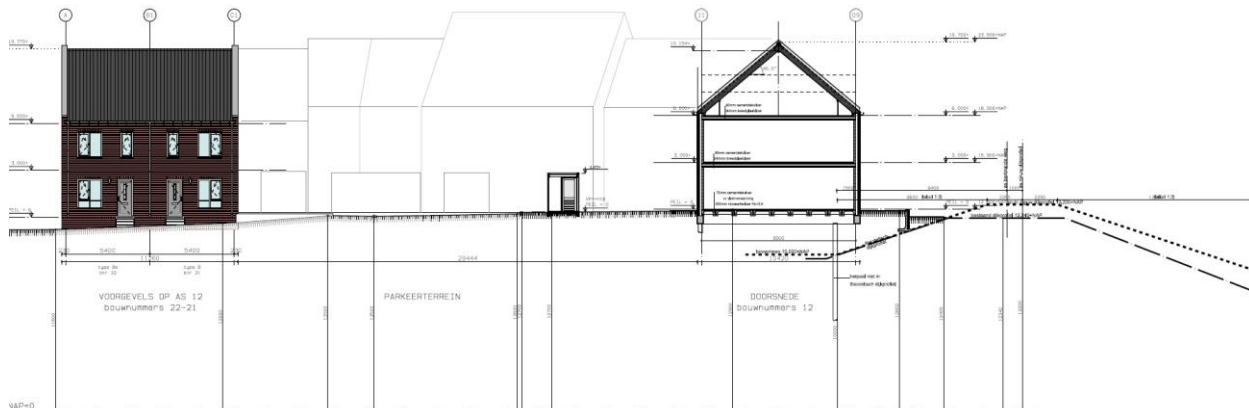
Waterkering

Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de belangen van de waterkering. Hiertoe vindt overleg plaats met de beheerder van de waterkering.

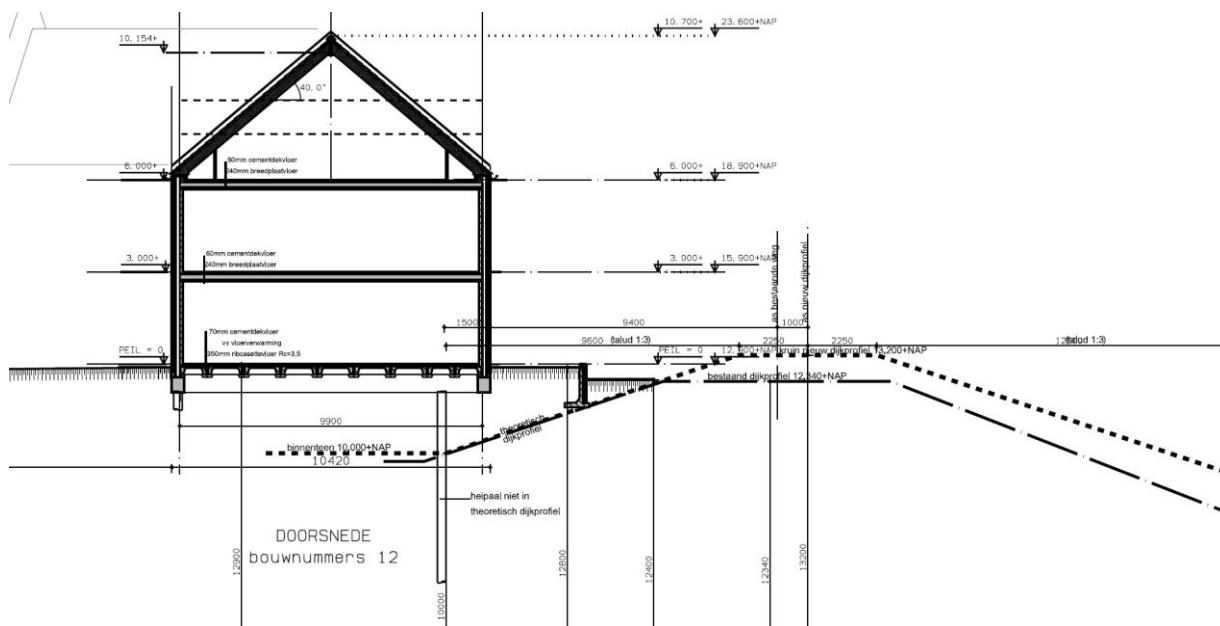
Vanwege de bescherming van het achterland dient de waterkerende functie van de Koninginnedijk beschermd te worden. Dit houdt in dat binnen het waterkeringsprofiel en het “profiel van vrije ruimte” niet gebouwd of gegraven mag worden. Daarbij dient er rekening gehouden te worden met een ophoging van de dijk in de komende 50 jaar met maximaal 1 m.

Het toekomstige peil voor de woningen op het Oranje Bastion mag door de gemeente worden vastgesteld (zolang de funderingsbalken maar boven de 10,00 m +NAP worden aangelegd). In verband met een eventuele dijkaanpassing van maximaal 1 m ten opzichte van het huidige dijkprofiel heeft de gemeente in overleg met GBB bepaald het peil van de woningen met 50 cm aan de Koninginnedijk en van enkele woningen aan de Pater van den Elsenstraat te verhogen naar 12,90 m.

Mocht in de toekomst een dijk aanpassing plaatsvinden dan zijn de toekomstige bewoners in staat om over de dijk heen te kijken. Het is niet duidelijk of, wanneer en met welke verhoging een eventuele dijk aanpassing zal plaatsvinden.



Figuur 6 Peil woningen in relatie tot dijklichaam (bron: Architectenbureau visser en bouwman b.v.)



Figuur 7 Ingezoomd

Het plangebied is gelegen in de beschermingszones van een primaire waterkering (keringshelft aan de landzijde). Op deze zone(s) is de Keur van het waterschap Aa & Maas van toepassing. Daardoor is de ontwikkeling vergunningsplichtig.

Het waterschap kan (technische)randvoorwaarden stellen aan ontwikkelingen binnen deze beschermingszones. Zie hiervoor paragraaf 5.4 en de als bijlage opgenomen Watertoets⁶. De situatie voldoet.

Gasstation

In ieder geval zijn binnen de op de kaart aangeduide beschermingszone “zone gasstation” geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen. Alvorens gebouwen op te richten binnen een gebied van 100 m rondom het gasontvangststation, maar buiten de op de kaart aangeduide “zone gasstation”, dient uit akoestisch onderzoek te blijken dat geluid geen belemmering opwerpt voor de nieuwe functie ten behoeve waarvan gebouwen worden opgericht.

Het plangebied is buiten de aanduiding “zone gasstation” en buiten de afstand van 100 m gelegen.

Waterbergingsruimte

De te realiseren waterbergingsruimte bedraagt tenminste het toekomstig verhard oppervlak (m²) vermenigvuldigd met 0,0272 m.

Het verhard oppervlak bedraagt 3.260 m², bestaande uit 1.500 m² bestaand en 1.760 m² nieuw. Dit vermenigvuldigd met 0,0272 m bedraagt 88 m³.

In de Watertoets⁷ is ingegaan op de dimensionering van het IT-riool. Blijkens paragraaf 5.4 en de als bijlage opgenomen Watertoets zal de noodzakelijke waterberging worden behaald. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Speelgelegenheid

Ten aanzien van speelgelegenheid geldt dat binnen het uitwerkingsgebied per hectare minimaal 100 tot 200 m² terrein als speelgelegenheid (inclusief paden, beplanting, toegangen en dergelijke) ingericht dient te worden.

Het voorliggende plangebied vormt een zeer klein onderdeel van het totale uitwerkingsgebied van het moederplan. In het voorliggende plan is geen ruimte voor speelgelegenheid opgenomen. Het betreft uitsluitend het afronden van de bestaande woonwijk Oranje Bastion. In het bestaande deel van het Oranje Bastion, aangrenzend aan het te ontwikkelen gebied, is recent een speelterrein aangelegd/ vernieuwd.

⁶ Econsultancy, Watertoets Oranjebastion te Grave in de gemeente Grave, 15 december 2014, project GRA.CGM.WTO, rapportnummer 14021232, versie D4

⁷ Econsultancy, Watertoets Oranjebastion te Grave in de gemeente Grave, 15 december 2014, project GRA.CGM.WTO, rapportnummer 14021232, versie D4

In het overige uitwerkingsgebied kan nog steeds aan deze norm worden voldaan.

4.5. Duurzaam bouwen

4.5.1. Flora en fauna

Groen- en waterelementen

herstel van de groen- en waterelementen en cultuurhistorische elementen;

De bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing van het Oranje Bastion. In dit zeer kleine onderdeel van het moederplan vindt uitsluitend een stedelijke invulling plaats. Hierbij volgt de bebouwing de binnenrand van de vestingwerken als cultuurhistorisch element. Groen- en waterelementen komen in dit deelgebied niet voor. Het overige uitwerkingsgebied leent zich meer voor het afronden en in beeld brengen van de historische contour door middel van groen- en waterelementen.

Natuurlijke situatie

gebruik maken van de natuurlijke situatie wat betreft bodemtypen, waterhuishouding en reliëf;

In het kader van de watertoets is ten aanzien van bodemopbouw en geohydrologie het volgende opgenomen⁸.

Bodemopbouw

De onderzoekslocatie ligt in een niet-gekarteerd gebied. De dichtstbijzijnde kaartenheid betreft een Kalkloze ooi- en/of poldervaaggronden (Rd90C/Rn94C), die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk zijn opgebouwd uit Lichte klei met een homogeen profiel. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot holocene afzettingen.

Geohydrologie

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ± 20 m en wordt gevormd door de grove en grindrijke Formaties van Kreftenheye en Beegden. Op deze formaties ligt een holoceen deklaag met een dikte van ± 8 m bestaande uit klei. Het eerste watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door afzettingen van de Formatie van Peize-Waalre. Het bovenste deel van deze complexe eenheid bestaat uit klei.

⁸ Econsultancy, Watertoets Oranjebastion te Grave in de gemeente Grave, 15 december 2014, project GRA.CGM.WTO, rapportnummer 14021232, versie D4

Bodemopbouw en textuur

Als gevolg van de vele bodemactiviteiten in het verleden op het terrein rond de haven en de vele functies die de bodem daarin vervulde (stadswal, grachtbodem) is de bodemopbouw sterk verstoord en duidelijk afwijkend van de oorspronkelijke (natuurlijke) bodemopbouw.

Op basis van opgestelde rapportages wordt de bodemopbouw ter plaatse van het plangebied als volgt beschreven. Tot een diepte van circa 3,0 m -mv bestaat de bodem uit grof tot uiterst grof, licht tot sterk grindig zand. Daaronder bevindt zich een laag tot 5,5 m -mv van sterk ziltige klei. Van 5,5 m -mv tot 6,5 m -mv is de bodem opgebouwd uit matig zandige klei.

Waterdoorlatendheid

In het kader van de Watertoets⁹ is de waterdoorlatendheid ter plaatse van de onderzoekslocatie niet onderzocht. In de Memo Waterhuishouding BP Koninginnedijk (fase 1) – Grave, maart 2010, wordt op basis van zowel het rioleringsplan uit 2008 alsmede uit eerdere grondonderzoeken er van uitgegaan dat de ondergrond zich door de aanwezigheid van een kleilaag op 3,0 m -mv, niet leent voor het infiltreren van hemelwater. Zie hiervoor paragraaf 5.4 en de als bijlage opgenomen Watertoets.

Van deze situatie zal in de planuitwerking worden uitgegaan. Hierin zullen geen aanpassingen worden verricht.

Grondwaterpeil en ophogen van gronden

handhaving van het grondwaterpeil;
zo min mogelijk ophogen van de gronden bij het bouwrijp maken;

TNO-NITG voert het databeheer van in de omgeving aanwezige grondwaterpeilputten waarin de grondwaterstand in het eerste watervoerende pakket wordt gemonitord¹⁰. In de nabijheid van de onderzoekslocatie zijn weinig gegevens in het archief van TNO beschikbaar. Op basis van de beschikbare grondwaterstandgegevens uit de omgeving en reeds uitgevoerde onderzoeken in de omgeving, is de Gemiddelde Hoogste grondwaterstand (GHG) voor de onderzoekslocatie vastgesteld op circa 8,5 m +NAP. Uitgaande van een gemiddelde maaiveldhoogte van 12,0 m +NAP (ahn) komt dit overeen met een GHG van 3,5 m -mv. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt in noord tot noordwestelijke richting.

De onderzoekslocatie is niet gelegen in een:

- grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied;
- boringsvrijzone;

⁹ Econsultancy, Watertoets Oranjestad te Grave in de gemeente Grave, 15 december 2014, project GRA.CGM.WTO, rapportnummer 14021232, versie D4

¹⁰ Econsultancy, Watertoets Oranjestad te Grave in de gemeente Grave, 15 december 2014, project GRA.CGM.WTO, rapportnummer 14021232, versie D4

- beschermingsgebied, volledig, beperkt en/of attentie.

Het toekomstige peil voor de woningen op het Oranje Bastion mag door de gemeente worden vastgesteld (zolang de funderingsbalken maar boven de 10,00 m +NAP worden aangelegd). In verband met een eventuele dijkaanpassing van maximaal 1 m ten opzichte van het huidige dijkprofiel heeft de gemeente in overleg met GBB bepaald het peil van de woningen met 50 cm aan de Koninginnedijk en van enkele woningen aan de Pater van den Elsenstraat te verhogen naar 12,90 m. Mocht in de toekomst een dijkaanpassing plaatsvinden dan zijn de toekomstige bewoners in staat om over de dijk heen te kijken. Het is niet duidelijk of, wanneer en met welke verhoging een eventuele dijkaanpassing zal plaatsvinden.

Zie hiervoor paragraaf 5.4 en de als bijlage opgenomen Watertoets¹¹.

4.5.2. Watersysteem

Vuil en schoon water

gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater. Het hemelwater zal worden opgevangen in een infiltratiesysteem, bestaande uit doorlatende verharding in combinatie met infiltratiegebieden in de groenstroken;

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) worden afgekoppeld van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) en separaat worden verwerkt conform de volgende uitgangspunten¹².

- streven naar 100% afkoppeling van het verharde oppervlak;
- niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd;
- toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- verhard oppervlak 3.260 m²;
 - bestaand: 1.500 m²
 - nieuw: 1.760 m²
- rekenwaarde infiltratiecapaciteit 0 m/dag;
- geen gebruik maken van uitlogende materialen, bouwen volgens het duurzaam bouwen (DuBo) principe.

¹¹ Econsultancy, Watertoets Oranjestation te Grave in de gemeente Grave, 15 december 2014, project GRA.CGM.WTO, rapportnummer 14021232, versie D4

¹² Econsultancy, Watertoets Oranjestation te Grave in de gemeente Grave, 15 december 2014, project GRA.CGM.WTO, rapportnummer 14021232, versie D4

Ten aanzien van de omgang met hemelwater wordt in de Oranje Bastion een gescheiden stelsel aangelegd. Hemelwater wordt daarbij op conventionele wijze ingezameld en verbuisd getransporteerd.

Het IT-riool wordt uiteindelijk aangesloten op het bestaande gescheiden stelsel in de St. Henricusweg dat afwatert richting de vijver aan de G.W. Lovendaalsingel. Het vuilwater zal op het bestaande stelsel in de Oranje Bastion aangesloten worden.

Hiermee wordt (hemel)water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en op een duurzame wijze verwerkt. De ontwikkeling is daarmee hydrologisch neutraal.

Zie hiervoor paragraaf 5.4 en de als bijlage opgenomen Watertoets. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde.

Hydrologisch neutraal bouwen

hydrologisch neutraal bouwen door de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer” te doorlopen;

Hiervoor is reeds ingegaan op de watertrits. Hieraan wordt voldaan.

4.5.3. Verkeerssysteem

Afstand

de afstanden worden, zoveel als mogelijk, geminimaliseerd. Hierbij wordt aandacht besteed aan de beperking van afstanden tussen woongebieden, werkgelegenheid, scholen, winkels, openbaar vervoer e.d;

De bebouwing in het plangebied vormt een afronding van de bestaande woonwijk Oranje Bastion. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande structuur en wordt gebruik gemaakt van de reeds aanwezige voorzieningen zoals winkels en het nabij gelegen busstation.

Menging van functies

menging van functies zal plaatsvinden waardoor een positief effect te verwachten is ten aanzien van de belevingswaarde, sociale veiligheid, bereikbaarheid voor mindervalide en minder mobiele bewoners;

Dit betreft de afronding van een woonwijk waarbij uitsluitend woningen worden toegevoegd. De aanwezigheid van functies, zonder dat er een woonfunctie aanwezig is, kan leiden tot sociale onveiligheid in de avonduren, omdat er dan geen mensen aanwezig zijn. Nu het uitsluitend het toestaan van woningen betreft, zijn er ook in de avonduren mensen aanwezig, waarmee er ook 's avonds een sociaal veilige omgeving zal zijn. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Fietsverkeer

het fietsverkeer wordt gestimuleerd door een logisch netwerk van fietspaden, aanleg fietsroutes met een afwisselende omgeving waarbij zorggedragen wordt voor de (sociale) veiligheid;

De bebouwing binnen het plangebied vormt een afronding van de bestaande woonwijk Oranje Bastion. Binnen dit kleine uitwerkingsgebied van het moederplan is geen mogelijkheid voor een specifieke inrichting ten behoeve van fietsverkeer. Wel zal er aandacht bestaan voor de sociale veiligheid in het parkeergebied door het toepassen van goede verlichting.

Autoluw

het uitwerkingsgebied zal zoveel mogelijk autoluw zijn waarbij de snelheid zo laag mogelijk gehouden zal worden. Hierdoor wordt de geluidhinder door verkeer beperkt;

Het parkeren van de woningen vindt plaats in het binnengebied. Hiermee vinden er zo min mogelijk verkeersbewegingen aan de Koninginnedijk en de Pater van den Elsenstraat plaats.

4.5.4. Energiesysteem

het plan voldoet aan een EPL-norm (EnergiePrestatie op Locatie) van 7.

Het gebruik van fotovoltaïsche zonnepanelen en zonneboilers is, voor zover mogelijk, toegestaan bij de uiteindelijke bouw van de woningen in dit plan.

In voorliggend plan wordt getoetst aan het Bouwbesluit.

4.6. Verkeer en parkeren*Doorsteek*

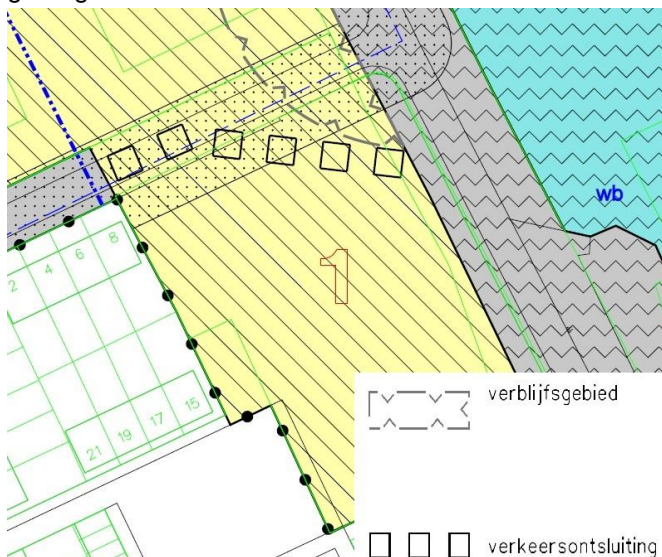
In het plangebied is een doorsteek van de ventweg naar het woongebied toegestaan, uitsluitend op of nabij de aanduiding “doorsteek” op de kaart, met een rijbaanbreedte van niet meer dan 4 m.

De ventweg ligt niet aansluitend aan het voorliggende plangebied. Er is in het plangebied dan ook geen sprake van een doorsteek.

Verkeersontsluiting

Op of nabij de aanduiding “verkeersontsluiting” op de kaart wordt een interne ontsluitingsweg van het woongebied gesitueerd, met een rijbaanbreedte van minimaal 5 m.

Binnen het projectgebied is in het moederplan de aanduiding 'verkeersontsluiting' opgenomen. Hier is de Pater van den Elsenstraat reeds verlegd. De verkeersontsluiting heeft in het daar inmiddels geldende bestemmingsplan "Maaszicht, Grave" de bestemming 'Verkeer' gekregen.



Figuur 8 Uitsnede vigerende plankaart

Langzaamverkeersroute

Op of nabij de aanduiding "langzaamverkeersroute" op de kaart wordt in ieder geval een fietspad gesitueerd en eventueel een voetpad.

De aanduiding 'langzaamverkeersroute' komt niet voor in het voorliggende projectgebied.

Verblijfsgebied

In ieder geval wordt op of nabij de aanduiding "verblijfsgebied" op de kaart een verblijfsgebied ingericht.

Aangrenzend aan het projectgebied is in het moederplan de aanduiding 'verblijfsgebied' opgenomen (zie Figuur 8). De bebouwing is afgestemd op deze aanduiding, door de bebouwing aan de Pater van den Elsenstraat, en de straat zelf, een knik te laten maken naar de Koninginnedijk. Hiermee ontstaat ruimte om het verblijfsgebied in te richten. Het verblijfsgebied maakt echter geen onderdeel uit van het plangebied.



Figuur 9 Situering (bron: Architectenbureau visser en bouwman b.v.)

Parkeren en ondergronds pakeren

Parkeren voor bewoners dient op eigen terrein en/of ondergronds plaats te vinden.

Ondergronds parkeren is zowel op eigen terrein als onder het openbaar gebied mogelijk. Het doel is dat parkeren zoveel mogelijk uit het zicht plaatsvindt: opgenomen in de bebouwing of onder het straatniveau.

Het parkeren vindt plaats op een binnenterrein op maaiveldniveau, omgeven door de nieuwe bebouwing. Dit is een niet-openbaar gebied, behorende bij de woningen en alleen toegankelijk voor de bewoners. Er geldt geen verplichting om ondergronds te bouwen, maar er wordt voldaan aan de doelstelling om het parkeren uit het zicht te laten plaatsvinden.

Daarnaast is parkeren gedeeltelijk voorzien in het openbaar gebied aan de straatzijde. Omdat dit niet op eigen terrein is, wordt niet volledig voldaan aan de voorwaarden uit het moederplan (en daardoor kon geen uitwerkingsplan worden opgesteld). Uit paragraaf 5.5 blijkt dat voldaan wordt aan de geldende parkeernormen (die zwaarder zijn dan de parkeernormen uit het moederplan). Er is dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De aan de Pater van den Elsenstraat voorziene parkeervoorzieningen vallen onder de bestemming 'Verkeer', zoals deze in het daar inmiddels geldende bestemmingsplan "Maaszicht, Grave" is opgenomen. Derhalve maakt de Pater van den Elsenstraat geen onderdeel uit van voorliggende projectlocatie.

Hulpdiensten

Bij de ontwikkeling van de wijk zal rekening worden gehouden met de eisen van hulpdiensten, zoals brandweer en ambulance, ten aanzien van de toegankelijkheid van het gebied.

De bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwingsstructuur. De straten Pater van den Elsenstraat, Koninginnedijk en Oranje Bastion blijven goed bereikbaar voor de hulpdiensten. De voorgestane langzaamverkeersroute op de Koninginnedijk is verder naar het noorden gelegen, en heeft daarmee geen effect op de bereikbaarheid van het voorliggende plangebied.

Parkeernormen

Bij de ontwikkeling van de wijk dient – met betrekking tot de aanleg van parkeerplaatsen – op de in de bijlage parkeernormen opgenomen wijze en in de genoemde aantallen voldaan te worden.

Inmiddels gelden hogere parkeernormen. De situatie voldoet aan deze nieuwe parkeernormen. Zie hiertoe paragraaf 5.5.

4.7. Groen en water

Groene zone

Op of nabij de aanduiding “groene zone” is een kaarsrechte strook van minimaal 20 m breed bestemd voor groenvoorzieningen en waterberging. Parkeren is hierin bovengronds niet toegestaan.

De aanduiding ‘groene zone’ uit het moederplan ligt niet in het voorliggende projectgebied.

4.8. Wonen – algemeen

Woonzorgcentrum

Indien in het uitbreidingsplan wordt voorzien in een woonzorgcentrum, zijn binnen het uitbreidingsgebied niet meer dan 420 woningen toegestaan, exclusief de woningen in het woonzorgcentrum; indien niet wordt voorzien in een woonzorgcentrum, zijn 80 grondgebonden woningen extra toegestaan.

In het uitwerkingsgebied wordt voorzien in een woonzorgcentrum. Dit betreft vervanging van het “Maaszicht”, genaamd “Catharinahof”. Hiermee zijn maximaal 420 woningen toegestaan. Dit plan maakt maximaal 22 woningen mogelijk. Verder zijn nog geen uitwerkingsplannen of andere plannen vastgesteld die in woningen voorzien. Hiermee wordt voldaan aan het vastgestelde maximum aantal woningen.

Minimaal 20% van het aantal woningen zijn sociale huurwoningen.

In de afspraken met ontwikkelaar over het woningbouwprogramma voor Wisseveld is overeengekomen dat er wordt gestreefd naar een optimale differentiatie. Het programma voor de 1e fasen (Oranjestadion, Achter Catharinahof en EMAB-locatie) zal volledig uit vrije sector woningbouw bestaan. De ontwikkelaar zoekt bij de verdere invulling van de gebiedsvisie Wisseveld aansluiting bij de markt en de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Hierbij zal indien aan de orde ook sociale/goedkope woningbouw onderdeel van het programma zijn.

4.9. Wonen – bebouwingswand

- a. Op of nabij de aanduiding “bebouwingswand” op de kaart dient een nagenoeg aaneengesloten bebouwingswand te worden gesitueerd met een bouwhoogte van tenminste 9 m en maximaal 15 m, die zorgt voor een geluidsluw gebied voor de daarachter (aan Maaszijde) te situeren woningen.
- b. De bebouwingswand dient voor minimaal 80% gesloten te zijn en waarbij de achter de bebouwingswand te situeren woningen voldoen aan de eisen gesteld in de Wet geluidhinder.

De bebouwingswand is (nog) niet gerealiseerd. Dat betekent dat de in dit projectgebied gesitueerde woningen op zichzelf moeten voldoen aan de geluidregelgeving. Hierop wordt in paragraaf 5.8 ingegaan.

4.10. Wonen – deelgebied 1

Type woningen

Binnen deelgebied 1 zijn zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen (appartementen) toegestaan.

Binnen het plangebied wordt uitsluitend voorzien in grondgebonden woningen in de vorm van aaneengesloten bebouwing.

Bebouwingsstructuur en havenfront

De bebouwingsstructuur van de grondgebonden en gestapelde woningen sluit aan op de bestaande bebouwingsstructuur van de woningen, direct grenzend aan dit deel van het plangebied. In dit deelgebied wordt door (een deel van) de bebouwing een duidelijk havenfront gevormd aan het op de kaart als “verblijfsgebied” aangeduide verblijfsgebied.

Het Oranje Bastion, een jaren 70 nieuwbouwwijk, ligt op de overgang van de oude stadskern naar het Koninginnedijkgebied. Deze 'nieuwbouwwijk' heeft geen beeldrelatie met de historische vestingbebouwing. Een verbetering van de entree van het havengebied en de toekomstige bebouwing van het Koninginnedijkgebied is zeer gewenst.

De nieuwe verkaveling maakt de gaten in de wijk Oranje Bastion dicht, zodat de wijk een afronding krijgt. Het havenfront springt terug waardoor een driehoekige open ruimte ontstaat. De voormalige vestingcontouren worden geaccentueerd door een massieve steenachtige huizenwand.

Het gebied binnen de oude vestingcontouren hoort bij de oude binnenstad. In de vesting is de openbare ruimte steenachtig en stedelijk.

De bestaande woningen aan Oranje Bastion en Koninginnedijk zijn rijwoningen, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. De goothoogte van deze woningen bedraagt maximaal 6 m en de bouwhoogte maximaal 9 m. Het bouwplan voorziet eveneens in rijwoningen, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. De goot- en bouwhoogte zijn wat hoger dan die van de bestaande woningen in verband met de huidige eisen uit het Bouwbesluit (minimale hoogte gebruiksruimte, isolatie-eisen) en de verhoging in verband met de eventuele dijk aanpassing.



Figuur 10 Gevelimpressie (indicatief) met aansluiting op de bestaande woningen (bron: Ontwikkelingsstudie Oranje Bastion, Architectenbureau visser en bouwman b.v.)

Bouwhoogte

De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 17 m.

De bouwhoogte van de buitenrand bedraagt in beide rechte delen (de noord- en westzijde) circa 11 meter. In het schuine deel, gericht naar de driehoekige open ruimte, bedraagt de bouwhoogte circa 13 meter. De woningen in de binnenrand (aan het Oranje Bastion) hebben een bouwhoogte van eveneens circa 11 meter.

Functies

Maatschappelijke doeleinden, dienstverlenende bedrijven en praktijkruimtes zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Voor praktijkruimtes geldt geen oppervlaktebeperking.

Er worden uitsluitend woningen toegestaan. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde. Een praktijkruimte is blijkens de begripsbepaling: *“een ruimte in een woning waarin een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend;”* Een dergelijke praktijkruimte wordt met dit plan niet mogelijk gemaakt. Wel is de reguliere gemeentelijke regeling voor al dan niet publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten opgenomen. Hiervoor geldt, in tegenstelling tot de praktijkruimtes, een oppervlaktebeperking. Deze activiteiten zijn ook op de verdieping van de woning toegestaan.

4.11. Artikel 13 Leidingen (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming ‘Leidingen’ voor een gastransportleiding is binnen deelgebied 1 gelegen. De uitwerking van het plan moet aan deze dubbelbestemming worden getoetst. Binnen deze dubbelbestemming zijn geen bouwwerken toegestaan.

De woningen worden buiten de beschermingszone gesitueerd. Een deel van de voortuin is wel binnen de beschermingszone geprojecteerd. Daarnaast worden de gronden opgehoogd. Dit kan relevant zijn voor de leiding.

Voorliggend plan wordt ter overleg aan de leidingbeheerder aangeboden.

4.12. Artikel 14 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

Deelgebied 1 heeft in het moederplan de dubbelbestemming ‘Archeologisch waardevol gebied’. Deze dubbelbestemming bepaalt dat er geen gebouwen mogen worden opgericht, tenzij hiervan vrijstelling wordt verleend door burgemeester en wethouders. Er moet dan aangetoond zijn dat er uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarden geen bezwaar bestaat.

Er is hiernaar onderzoek gedaan. Zie hiervoor paragraaf 5.9.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen.

Er is door Econsultancy de “Notitie bedrijven en milieuzonering Oranjebastion”¹³ opgesteld. Hieruit blijkt dat in de omgeving bedrijvigheid is geconstateerd in de vorm van het woonzorgcentrum Catherinahof, de jachthaven en de scheepswerf. Deze bedrijvigheid kent formeel een overlap met de richtafstanden en het plangebied van het Oranjebastion. Uit het voorliggende onderzoek is gebleken dat al de bedrijvigheid in de omgeving geen hinder veroorzaken naar het plangebied en dat het plan zelf geen belemmeringen veroorzaakt naar de omliggende bedrijvigheid.

Niet alleen de feitelijke situatie is beoordeeld, maar ook de aanwezigheid van andere belemmerende objecten. De eigen woningen van Catharinahof zijn ook milieugevoelig. Dus bij uitbreiding van activiteiten op deze locatie moeten deze objecten ook worden beschouwd en zijn eerder maatgevend dan de woningen in het Oranje-Bastion.

Nader onderzoek ten gevolge van deze bedrijvigheid is niet nodig.

5.2. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt.

¹³ Econsultancy, Notitie bedrijven en milieuzonering Oranjebastion, 7 oktober 2014, project GRA.CGM.MIL, rapportnummer 14021229

Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw, of recreatie en toerisme worden vastgelegd.

De toevoeging van de woning betreft een dergelijk geurgevoelig object. Er zijn echter geen veehouderijen in de ruime omgeving van het plangebied gelegen.

Geur vormt daarmee geen belemmering voor het project.

5.3. Bodem

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming, dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om in beeld te brengen of de bodem verontreinigd is.

Vooronderzoek

Econsultancy heeft in opdracht van de gemeente Grave een vooronderzoek¹⁴ uitgevoerd aan de Oranje Bastion te Grave in de gemeente Grave.

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling van de onderzoekslocatie alsmede een bestemmingswijziging.

De onderzoekslocatie is verhard met een (nieuwe) puinlaag. Econsultancy gaat er vanuit dat de verharding niet tot bodembelasting heeft geleid.

Uit het vooronderzoek blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de historische ophooglaag (diverse bodemvreemde bijmengingen), de tijdelijke opslag van grond op de onderzoekslocatie en de sloop van de voormalige school.

¹⁴ Econsultancy, Vooronderzoek Oranjestation te Grave in de gemeente Grave, 6 mei 2014, project GRA.CGM.NEN, rapportnummer 14031321, versie D1

Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. In voorgaand onderzoek (2005) zijn plaatselijk licht tot matig verhoogde gehalten met PAK en metalen aangetoond. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK en asbest. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HE). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Daarop is een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 verricht¹⁵. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zwak tot sterk grindig, matig grof tot zeer grof zand. Plaatselijk is de bodem zwak humeus en zwak leemhoudend of bestaat uit een sterk zandige leemlaag. In de diepere ondergrond (vanaf 3,0 m -mv) bestaat de bodem uit sterk zandige klei. De locatie is grotendeels verhard met puingranulaat welke is aangebracht ten behoeve van de huidige parkeer gelegenheid. De verharding is gemiddeld slechts 10 cm dik. De bovengrond (onder de verharding) is (tot maximaal 1,0 m -mv) plaatselijk zwak baksteen en/of betonhoudend. Ter plaatse van boringen 10 en 14 is een sterk baksteenhoudende laag onder de puinlaag aanwezig.

Zowel de zintuiglijk schone als de met baksteen en beton verontreinigde bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik en zink. De zintuiglijk schone ondergrond is licht verontreinigd met zink. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, aanvaard. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Verkennend onderzoek asbest in bodem NEN 5707

Tijdens de inspectie is er, afgezien van 1 stukje asbestverdacht materiaal in de nieuwe puinlaag bij boring/gat 10 (traject 0,0-0,1 m -mv) geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

¹⁵ Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbes in bodem Oranjestad te Grave in de gemeente Grave, 7 augustus 2014, project GRA.CGM.NEA, rapportnummer 14073583, versie D1

Econsultancy gaat ervan uit dat gezien de aanlegperiode van het parkeerterrein begin deze eeuw er geen sprake is van asbest verontreinigd puingranulaat en het asbestverdachte plaatmateriaal een incidenteel stukje betreft (dit kan in gekeurde materialen ook aanwezig zijn).

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden verder geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In de verdachte laag van de bodem (met name onder de puinverharding) zijn zintuiglijk in de fractie > 16 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 16 mm eveneens geen asbest aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

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

Conclusie

Blijkens de hiervoor samengevatte onderzoeken vormt het aspect bodem geen belemmering voor voorliggende planvorming.

5.4. Water

Algemeen

Econsultancy heeft van Gemeente Grave opdracht gekregen voor het opstellen van een watertoets¹⁶ voor de locatie aan de Oranje Bastion te Grave in de gemeente Grave.

De watertoets is uitgevoerd in het kader van voorliggende bestemmingsplanwijziging. In deze watertoets is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap Aa en Maas en gemeente Grave).

De watertoets is géén aparte procedure, maar is een traject dat geïntegreerd is in de procedure van het ruimtelijk plan of besluit.

¹⁶ Econsultancy, Watertoets Oranjestation te Grave in de gemeente Grave, 15 december 2014, project GRA.CGM.WTO, rapportnummer 14021232, versie D4

Uitgangspunt van de watertoets is dat een ruimtelijk besluit of plan geen slechtere waterhuishoudkundige situatie oplevert dan in het bestaande beleid is vastgelegd.

Met het opstellen van de watertoets wordt beoogd dat water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen. Concreet betekent dit dat onderzocht moet worden hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze kan worden omgegaan met hemelwater. Uiteindelijk moet het resultaat zijn dat een nieuw plan/project, dan wel een wijziging hiervan, hydrologisch neutraal is, of -indien mogelijk- een verbetering met zich meebrengt. In deze zogenaamde "waterparagraaf" (voorliggend onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan) wordt daarbij met name de wijze waarop de afvoer van hemelwater van daken en verhardingen naar de ondergrond, het oppervlaktewater of de riolering zal plaatsvinden, in de toelichting van het bestemmingsplan vastgelegd. De bijgevoegde Watertoets ligt hieraan ten grondslag.

In het kader van het watertoetsproces is de watertoets van Waterschap Aa en Maas voor ruimtelijke plannen (deels) digitaal gemaakt. Voorafgaand aan het opstellen van deze watertoets is de digitale watertoets doorlopen waarbij de beslisboom uit het pakket is gevolgd. De samenvatting van de digitale watertoets alsmede het toetsresultaat zijn opgenomen in bijlage 5 en 6 van het onderzoeksrapport.

Reactie Waterschap

De ontwikkelaar is n.a.v. de eerste vooroverlegreactie in overleg getreden met het Waterschap over de hemelwateropgave die samenhangt met de ontwikkeling van het Oranje Bastion. Het Waterschap is in dit overleg ingegaan op hun reactie op het concept-bestemmingsplan en het rapport 'Watertoets Oranje Bastion te Grave' van bureau Econsultancy. Het waterschap geeft aan dat het bestemmingsplan en het genoemde rapport uitgaan van :

- een verhardingstoename van 1.760 m² als gevolg van het Oranje Bastion zelf;
- afkoppeling van 1500 m² verhard oppervlak in de omgeving daarvan;
- aanleg van een infiltratieriool in een zandbed met een totale capaciteit van 93 m³ (gebaseerd op verhardingstoename Oranje Bastion * 50 mm)

Het waterschap stelt verder in dit overleg dat aan de gemeente (nog) geen positief wateradvies is afgegeven omdat de capaciteit van de aan te leggen infiltratievoorziening niet voldoende is om de verhardingstoename plus de afkoppeling van bestaand verhard oppervlak in de omgeving te compenseren. Het waterschap geeft aan dat de voorziening wel voldoende is wanneer alleen naar de verhardingstoename als gevolg van het Oranje Bastion gekeken wordt. Sterker nog op basis van de nieuwe

keur hoeft geen compensatie plaats te vinden voor verhardingstoename < 2000 m² zo stelt het Waterschap.

Verder stelt het Waterschap dat in de omgeving van het Oranje Bastion diverse ontwikkelingen plaatsvinden en vonden waarbij ook infiltratievoorzieningen worden aangelegd die uiteindelijk overlopen naar de stadsvijver aan de G.W. Lovendaalsingel. Denk hierbij aan het gemeentehuis, Maaszicht en de Koninginnedijk. Indien de af te koppelen bestaande verharding bij het Oranje Bastion wordt meegenomen binnen dit grotere geheel, hoeft deze uiteraard niet nogmaals meegenomen te worden bij de watertoets voor het Oranje Bastion. In dat geval geeft het waterschap aan positief te kunnen adviseren over het bestemmingsplan. Eén en ander zal dan wel in het bestemmingsplan en de watertoets moeten worden vastgelegd. Het voorgaande is door het Waterschap ook per e-mail d.d. 15 juni 2015 bevestigd. Betreffende e-mail is door de gemeente aangemerkt als een aanvullende vooroverlegreactie.

Zoals uit de reactie van het waterschap blijkt is het aanvaardbaar om de bebouwing op Oranje Bastion los te zien van de afkoppeling van de verharding in het Oranje Bastion. Voor enkel het bouwplan zouden er op basis van de keur zelfs helemaal geen nadere maatregelen getroffen hoeven te worden. Met de ontwikkelaar is echter afgesproken dat de in de watertoets (zoals opgenomen in het concept-ontwerpbestemmingsplan) opgenomen maatregelen (ringleiding en IT-riool) toch toegepast worden. Dit om aan de gemeentelijke eis van hydrologische neutrale ontwikkeling te voldoen. Er is een aangepaste berekening aangeleverd waaruit moeten blijken dat de afvoercapaciteit van de riolering in de St. Henricusweg naar de stadsvijver aan de G.W. Lovendaalsingel voldoende groot is om het IT-riool vanuit het Oranje Bastion daarop aan te kunnen sluiten¹⁷.

Conclusie

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling zowel in ruimte als tijd waterneutraal. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht.

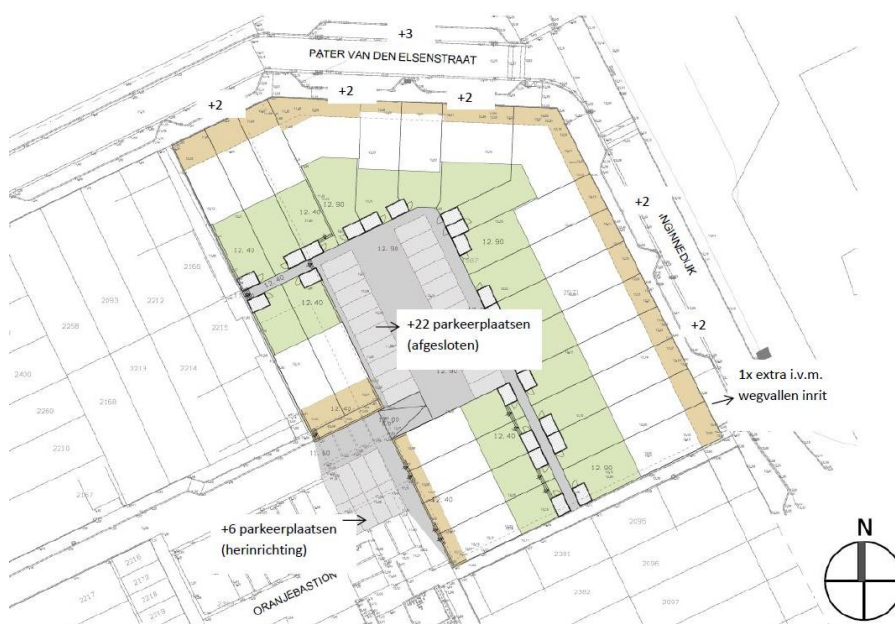
5.5. Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeente Grave heeft de “Nota Parkeernormen 2014” vastgesteld. Daaruit blijkt dat de projectlocatie in het deelgebied Binnenstad is gelegen. Het project bestaat uit aaneengesloten bebouwing, waardoor de norm van 1,9 parkeerplaats per woning geldt. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen is daarmee 42 (22 x 1,9). Op het perceel Oranje Bastion kunnen op basis van 22 woningen maximaal 22 parkeerplaatsen

¹⁷ Copier, Memo WRM Oranjebastion, projectnummer 15 CZ 334 01, d.d. 22 juni 2015

gerealiseerd worden, voor iedere woning 1 eigen parkeerplaats. Bij het ontwerp voor het inrichtingsplan Catharinahof is destijds al rekening gehouden met de aanleg van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte ten behoeve van het Oranje Bastion in totaal 19 (6 door herinrichting van het bestaande parkeerterrein aan Oranje Bastion, 4 aan de Koninginnedijk, 9 aan de Pater van den Elsenstraat). Daarnaast kan, door het vervallen van een inrit en de verplaatsing van een lichtmast, aan de Koninginnedijk nog 1 extra openbare parkeerplaats gerealiseerd worden. Dat brengt het totaal op 42 parkeerplaatsen.



Figuur 11 Parkeersituatie

Verkeer

De gemeentelijke “Nota Parkeernormen 2014” beschrijft dat met de gehanteerde kencijfers is aangesloten bij de CROW-publicaties. De Binnenstad wordt daarin in stedelijkheidsgraad als “weinig stedelijk” aangemerkt, in de stedelijke zone “centrum”. Voor de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van dezelfde categorisering. Dit betekent dat de verkeersgeneratie ligt tussen de 6,8 en 7,6 autobewegingen per woning, in totaal dus variërend tussen 149,6 en 167,2. Dergelijke aantallen zijn in een stedelijk gebied aanvaardbaar.

Conclusie

Het parkeren en verkeer vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6. Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en vervangt het 'Besluit

luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg¹⁸);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Gezien de schaal van het project – te weten de toevoeging van 22 woningen – wordt er niet in betekende mate bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.7. Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling externe veiligheid inrichtingen” (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en

¹⁸ Blijkens artikel 4 lid 1 en 2 Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) juncto artikel 4 lid 1 Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) bijlage 3A, voorschrift 3A.2.

risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Er is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd¹⁹.



Figuur 12 Uitsnede provinciale risicokaart

In het plan komt te liggen in de nabijheid van de volgende risicobronnen, een regionale hogedruk aardgastransportleiding (Z-542-01), de rivier de Maas, de provinciale weg Nijmegen – Den Bosch (N324) en een gasontvangststation.

De Maas kent geen overlap met de $10^{-6}/j$ PR-contour, het plasbrandaandachtsgebied en het plangebied. Een beoordeling van het

¹⁹ Econsultancy, Onderzoek externe veiligheid Oranje Bastion in de gemeente Grave, 23 september 2014, project GRA.CGM.REV, rapportnummer 14021230, versie D2

groepsrisico is niet nodig daar de bewonersdichtheid ruim onder de 2250 personen per hectare blijft.

De provinciale weg N324 kent geen $10^{-6}/j$ PR-contour, en het groepsrisico blijft ruim onder de 0,1 maal de oriënterende waarde van het groepsrisico.

Het gasontvangstation aan de Landbouwstraat heeft een $10^{-6}/j$ PR-contour van 15 meter en een invloedsgebied van 45 meter. Het plangebied ligt op ruim 400 meter en kent dus geen overlap met het invloedsgebied en de $10^{-6}/j$ PR-contour.

Het plangebied ligt volledig in het invloedsgebied (120 m) van de hogedruk aardgastransportleiding Z-524-01. De leiding heeft een maximale werkdruk van 40 bar en een diameter van 10 inch. Derhalve is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd van de huidige en toekomstige situatie met het programma Carola. Uit het onderzoek blijkt dat er geen $10^{-6}/j$ PR-contour aanwezig is. Uit de berekeningen van het groepsrisico blijkt dat het aantal slachtoffers in de huidige situatie 44 bedraagt en in de toekomst 45. De oriënterende waarde van het groepsrisico bedraagt 0,046 in de huidige situatie en in de toekomstige situatie 0,054. Geconcludeerd kan worden dat het groepsrisico niet wordt overschreden en dat ook niet de 0,1 maal de oriënterende waarde wordt overschreden.

Een beperkte verantwoording is opgenomen. De te realiseren woningen zijn niet expliciet bedoeld voor bewonersgroepen die niet zelfredzaam zijn.

Mogelijkheden voor de hulpverlening en bestrijding van een ramp.

De Veiligheidsregio Brabant Noord kan constateren dat voor de ongevalsscenario's van de aardgastransportleiding, 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 de te realiseren woningen 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 en ook mogelijk.

De Veiligheidsregio Brabant Noord wordt in de gelegenheid gesteld om over het plan een advies uit te brengen.

Conclusie externe veiligheid

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn.

5.8. Geluid*Wegverkeerslawaaï*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven.

Voor wat betreft geluid afkomstig van verkeer kan het volgende worden opgemerkt.

Het plan voorziet in de realisatie van nieuwe woningen in de nabijheid van wegen. De onderzoekszone van één weg, te weten de Arnoud van Gelderweg, kent een overlap met de woningen, een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is derhalve noodzakelijk.

Dit akoestisch onderzoek is uitgevoerd²⁰ en heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van deze weg op de op te richten woningen en daarnaast te beoordelen of voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh). Daarnaast zijn in de directe omgeving een aantal relevante 30 km/uur wegen gelegen. Deze wegen hebben geen geluidszone en worden ook niet beoordeeld aan de Wet geluidhinder. Hiervoor geldt dat de binnenwaarde van de nieuwe woningen dient te worden gegarandeerd ten gevolge van alle wegen (incl. de Arnoud van Gelderweg).

Voor nieuwe woningen bedraagt de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting 48 dB. Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woning uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting verkregen worden. Het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders van Grave) kunnen een geluidsbelasting ontheffen tot 63 dB (art. 83 lid 2 Wgh).

De te onderzoeken weg is de Arnoud van Gelderweg (provinciale weg N324, tussen Nijmegen en Den Bosch), de weg is buitenstedelijk gelegen en heeft maximaal twee rijstroken. De onderzoekszone bedraagt 250 meter. Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen.

²⁰ Econsultancy, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Oranjabastion in de gemeente Grave, 25 juni 2014, project GRA.GRA.WEG, rapportnummer 14021228, versie D1.

De verkeersgegevens van de Arnoud van Gelderweg zijn ontleend aan de website van de provincie Noord-Brabant. De verkeersgegevens van de overige wegen zijn door de gemeente Grave verstrekt. De Arnoud van Gelderweg heeft een maximum snelheid van 80 km/uur en een standaard asfaltverharding, voor de Pater van den Elsenstraat en de Koninginnedijk geldt dat deze een maximum snelheid van 30 km/uur hebben en een klinkerverharding.

De berekeningen zijn verricht aan de hand van Standaard reken- en meetvoorschrift, geluid, 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2.40. zie eerdere opmerking.

Uit de berekeningen, die in de tabel zijn weergegeven, blijkt dat voor alle woningen aan de Koninginnedijk een geluidsbelasting van meer dan 53 dB wordt berekend, zodat er aandacht aan de geluidwerendheid van de voorgevel besteed dient te worden. Geconcludeerd wordt dat indien de woningen met de voorgevel grenzend aan de Koninginnedijk, een geluidwerendheid van de (voor)gevel hebben tot 24 dB, de binnenwaarde kan worden gegarandeerd. Aanvullend dient opgemerkt te worden dat, indien uit nader verkeersonderzoek (verkeersmodel) blijkt dat de verkeersintensiteit op de Koninginnedijk in de toekomst minder dan 500 mvt/etm bedraagt, dan kan volstaan worden met een standaard geluidwering van de gevel van 20 dB.

Conclusie wegverkeerslawaai

Op basis van dit akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat er voor het aspect wegverkeerslawaai geen belemmeringen zijn. De binnenwaarde in de woningen wordt namelijk geborgd door het Bouwbesluit 2012 waarin de eis van een binnenwaarde van 33 dB etmaalwaarde is opgenomen. Dit houdt in dat de gevelwering 24 dB moet zijn bij een geluidbelasting van 57 dB. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan pas worden verleend als is aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

Industrielawaai

In paragraaf 5.1 is in het kader van de milieuzonering eveneens ingegaan op het aspect industrielawaai.

5.9. Archeologie

Door het bureau Econsultancy is archeologisch onderzoek verricht²¹. Het onderzoek bestond uit een archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO-verkennende fase) dat door middel van boringen is uitgevoerd.

²¹ Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Oranjestad te Grave, gemeente Grave, 10 september 2014, project GRA.CGM.ARC, rapportnummer 14021231, versie D.

Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen wat de verwachtingswaarde is voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. Daarom is het binnen het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007 (WAMZ), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta uit 1992, verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren.

Doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden, om daarmee een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen, en is erop gericht om inzicht te krijgen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied. Tevens is het bedoeld om kansrijke zones te selecteren voor vervolgonderzoek en kansarme zones ervan uit te sluiten. Ook wordt gelet op het voorkomen van (diepe) verstoringen van het bodemprofiel. Indien de ondergrond tot grote diepte verstoord is, zullen eventueel aanwezige archeologische resten mogelijk verdwenen zijn. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek en/of planaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder verhoogt de aanwezigheid van de voormalige vestingwerken van Grave de kans daarop. Voor de periodes Paleolithicum tot en met de Middeleeuwen geldt een lage archeologische verwachting voor het plangebied. Voor de Nieuwe tijd geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde voor resten van de voormalige vestingwerken van Grave.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Bij het booronderzoek zijn tot een diepte van 3,50 meter -mv uitsluitend resten van de gesloopte vestingwerken en de gedempte gracht aangetroffen. Hoewel alle in het plangebied aangetroffen sedimenten in principe verstoord zijn tot (minimaal) 3.50 meter -mv, hebben ze door de samenhang met de gesloopte vestingwerken en de gedempte gracht toch een archeologische waarde. Op basis van de aangetroffen bodemprofielen kan de gespecificeerde archeologische verwachting zoals opgesteld in het bureauonderzoek worden gehandhaafd.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Aanbevolen wordt om de toekomstige verstoringsdiepte (wanneer deze bekend is) mee te nemen in het op te stellen Programma van Eisen. Bovenstaand advies vormt een selectieadvies. De resultaten van dit onderzoek zullen eerst moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Grave), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

De gronden zullen echter opgehoogd worden. Op de Pater van den Elsenstraat is het huidige peil aan de voorzijde van de woningen 11.85 - 12.00 m. Dit wordt verhoogd naar 12.40. De onderkant van de fundering komt te liggen op 11.50. Dat betekent dat ten opzichte van de huidige situatie de fundering maximaal 35 cm onder huidig peil komt te liggen. De archeologische dubbelbestemming stelt 50 cm vrij van de onderzoeksverplichting. Daarmee is de bouw van de woningen mogelijk zonder dat er proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is.

	voorgest. vloerpeil	onderk. fund.balk	aanligg. troittoir	pakket verstoring	afgerond
8 woningen koninginnedijk	12,90	12,00	12,40	0,40	0,50
5 woningen knik pvdelsenstr	12,90	12,00	12,27	0,27	0,35
3 woningen pvdelsenstr	12,40	11,50	11,74	0,24	0,30
6 woningen oranjebastion	12,40	11,50	11,80	0,30	0,40

22

5.10. Natura 2000, Vogel- en habitatrictlijngebieden

Natura 2000 is het grootste initiatief op het gebied van natuurbescherming in Europa. Het is een samenhangend, Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Het netwerk wordt gerealiseerd door bijdragen van alle lidstaten van de Europese Unie. Behoud en herstel van de biodiversiteit in de Europese Unie is het doel. De Natura 2000-gebieden worden aangewezen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn.

De verplichtingen voor bescherming van natuurgebieden is opgenomen in de Natuurbeschermingswet, terwijl de Flora- en faunawet zich richt op de bescherming van plantensoorten en diersoorten. Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet in werking getreden. De Natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en de bescherming van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn. De Natuurbeschermingswet bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden.

Activiteiten die negatieve gevolgen voor de natuurwaarden kunnen hebben (zoals uitbreiding van een camping of bouwactiviteiten in of nabij een beschermd gebied), mogen bijvoorbeeld niet plaatsvinden zonder vergunning. Er wordt alleen een vergunning verleend indien:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats niet verslechtert en er geen soorten worden verstoord (met dien verstande dat het gaat om soorten en habitats waarvoor het gebied is aangewezen);
- indien bovenstaande wel het geval is, alleen dan wanneer er geen alternatieve oplossing is, er een groot openbaar belang in het geding is en er compensatie plaats vindt.

Kortom voor elk plan dat significante gevolgen kan hebben op een gebied dat is aangewezen als Natura 2000, Vogel- of habitatrichtlijngebied moet een passende beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen.

Toestemming mag verleend worden nadat zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied niet aantast of als er geen alternatieve mogelijkheden zijn en het plan om dwingende redenen van openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, toch moeten worden gerealiseerd. In dat geval moeten alle nodige compenserende maatregelen getroffen worden om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft. Indien van een plan daadwerkelijk significante gevolgen worden verwacht is regeling binnen het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk. Dan zal er voor het plan een afzonderlijke procedure gevolgd dienen te worden.

Conclusie

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied Oeffelter Meent in Cuijk en Boxmeer, alsmede de gebieden de Bruuk en Sint Jansberg in Groesbeek. Het voorliggende plan voorziet in de bouw van 22 woningen in bestaand stedelijk gebied. Hiermee zijn geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten. Een passende beoordeling wordt derhalve niet opgesteld.

Daarnaast is onderhavig plangebied gelegen in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, de Maas, maar heeft geen invloed op het functioneren hiervan.

5.11. Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora- en faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en

plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het “nee, tenzij”- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

5.11.1. Ontheffing

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 Flora- en faunawet ontheffing verlenen bij afwezigheid van alternatieven, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Voor minder zeldzame soorten geldt dat een vrijstelling of ontheffing kan worden verleend wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. In alle gevallen geldt dat slechts ontheffing kan worden verleend in verband met een door de wetgever erkend belang, zoals dwingende redenen van groot openbaar belang. Voor minder zeldzame soorten erkent de wetgever ook ruimtelijke inrichting als grondslag voor ontheffing.

Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten inwerking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om ingrijpende veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied.

In dit geval betreft het twee soorten vrijstellingen:

- een algemene vrijstelling (voor algemene soorten);
- een vrijstelling op voorwaarde dat wordt gehandeld conform een goedgekeurde gedragscode (voor zeldzamer soorten).
De gedragscode betreft een sectorale of vanuit een organisatie of een bedrijfstak opgestelde en ter goedkeuring aan de minister van LNV voorgelegde code, waarin wordt beschreven hoe bij werken schade aan de beschermde dieren en planten kan worden voorkomen of tot een minimum worden beperkt.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd (hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regeling), waarbij het volgende van toepassing is.

- Algemene soorten: algemene vrijstelling of ontheffing/lichte toets.
- Overige soorten: vrijstelling met gedragscode of ontheffing/lichte toets.
- Soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB: vrijstelling met gedragscode of ontheffing/uitgebreide toets.

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

5.11.2. Veldonderzoek Bestemmingsplan Koninginnedijk, Grave

In het kader van het moederplan Bestemmingsplan Koninginnedijk, Grave is voor het gehele plangebied van het moederplan door De Groene Ruimte BV het rapport "Natuurinventarisatie Bouwlocatie Koninginnedijk Grave" opgesteld (projectnummer 03408, 19 mei 2003). Uit de quickscan kwam naar voren dat nader onderzoek nodig was 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. Dit onderzoek is uitgevoerd door De Groene Ruimte BV (Aanvullend onderzoek flora en fauna planlocatie Koninginnedijk Grave, projectnummer 06598, 14 juni 2006).

Conclusie

De uitgevoerde onderzoeken zijn gericht op een veel groter gebied dan het voorliggende plangebied. Relevant hierbij is dat de projectlocatie in gebruik is als parkeerplaats. Er bevinden zich hier geen waarden (meer) waarmee rekening moet worden gehouden.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1. Vormgeving en inhoud juridisch plan

Dit bestemmingsplan bevat regels, een verbeelding en een toelichting. De regels van het moederplan “Koninginnedijk, Grave” sluiten inmiddels niet meer aan bij de huidige vereisten aan een verbeelding en aan de regels in verband met IMRO2012 en SVBP2012. Derhalve worden de regels uit het aansluitende plangebied bestemmingsplan “Centrum, Grave” overgenomen.

6.2. Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in 4 hoofdstukken:

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

6.3. Functies algemeen

De hoofdfunctie van het plangebied betreft *wonen*. Naast deze bebouwde functie kent het plangebied onbebouwde openbare ruimten, in de vorm van *verkeers- en verblijfsdoeleinden*.

Tot slot zijn dubbelbestemmingen opgenomen voor *leidingen*, *archeologie* en een *waterkering*.

6.4. Bebouwing algemeen

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

- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte zijn voor de directe bestemmingen, door middel van een aanduiding, aangegeven op de verbeelding.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de bebouwing eenduidig te kunnen reguleren is deze “gezoneerd”. Voor de functies is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een bestemmingsvlak en een *bouwvlak*. Tevens is een vlak *bijgebouwen* opgenomen.

De zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling.

6.5. Toelichting afzonderlijke bestemmingen en regelingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen – voorzover noodzakelijk – afzonderlijk toegelicht.

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

Bestemmingen

Verkeer – Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming bestaat de mogelijkheid naast verkeersvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen te treffen. De bestemming is globaal geformuleerd.

De reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende doeleinden zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etcetera in dit kader niet relevant blijkt. Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat het bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept.

Wonen

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

In de (voor)tuin worden aanbouwen niet direct toegestaan, vanwege het gereserveerde welstandsbeleid ter zake. Wel kunnen kleine aanbouwen via een omgevingsvergunning worden toegestaan.

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

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen werken primair ten opzichte van de enkelbestemmingen. Dit betekent dat wanneer er een verschil in mogelijkheden (bouw- en gebruiksregels etc) tussen de dubbelbestemming en de enkelbestemming bestaat, als eerste moet worden getoetst aan de dubbelbestemming. De dubbelbestemming bepaalt vervolgens of en onder welke voorwaarden er invulling aan de enkelbestemming kan worden gegeven.

Leiding – Gas

Deze dubbelbestemming heeft tot doel om de bestaande gasleiding binnen het plangebied te beschermen. Bouwwerken en werkzaamheden zijn alleen toegestaan indien duidelijk is dat de werkzaamheden niet bedreigend zijn voor de bestaande gasleiding en de noodzakelijke omgevingsvergunning kan worden verleend.

Waarde – Archeologie

Om de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied te beschermen, is de regeling uit het paraplubestemmingsplan “Archeologie” opgenomen. In dat paraplubestemmingsplan is de op 13 maart 2012 vastgestelde ‘Nota archeologie Grave’ verwerkt. De gronden van het plangebied zullen, ten behoeve van de uitvoering van het plan, worden opgehoogd. Derhalve is bij de dieptematen verwezen naar het bestaande maaiveld, dus het maaiveldniveau vóór de ophoging.

Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming biedt bescherming voor de dijk. In de regeling is opgenomen dat uitsluitend bouwwerken met een hoogte van 2 meter mogen worden gebouwd voor zover zij ten dienste staan van de dubbelbestemming; de dijk. De regeling biedt de mogelijkheid om af te wijken ten behoeve van het bouwen van bouwwerken die volgens de onder de dubbelbestemming gelegen enkelbestemming mogelijk zijn.

Alvorens op deze afwijkingsbevoegdheid te kunnen beslissen moet het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) de beheerder van de waterkering om schriftelijk advies vragen.

De beschermingszone van de waterkering is, conform de bepalingen uit het Barro, op genomen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'. Hierin is dezelfde beschermingsregeling opgenomen als voor de waterkering zelf. In de afweging of medewerking wordt verleend aan een bepaalde ingreep, vindt een nuancering plaats naar de exacte locatie van de ingreep.

7. FINANCIËEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten.

Het bestemmingsplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van een woningbouwplan een grondexploitatieplichtig bouwplan is, ex. art. 6.12 lid 1 Wro jo. Art. 6.2.1. onder a Bro. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met de initiatiefnemer is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waarin onder meer de kosten die verband houden met onderhavige ontwikkeling wordt geregeld. Tevens zijn afspraken gemaakt ten aanzien van planschade. In de privaatrechtelijke overeenkomst (ex. art. 6.4.a Wro) wordt vastgelegd dat eventueel toe te kennen planschadeclaims aan derden, voorkomend uit de planologische wijziging op het perceel, op de initiatiefnemer verhaald kan worden.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat voor onderhavig bestemmingsplan het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Derhalve is de conclusie gerechtvaardigd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

8. VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1. Vooroverleg

In het kader van het artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerp aan de overlegpartners toegestuurd.

De provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat hebben geconcludeerd dat er geen belangen worden geschaad. Het Waterschap Aa en Maas, Gasunie, brandweer en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hebben inhoudelijk gereageerd. De inhoudelijke reactie en beantwoording van de vooroverlegreacties is als bijlage Nota vooroverleg opgenomen. Hierin zijn ook de daaruit voortvloeiende aanpassingen vermeld.

In verband met nader te formuleren afspraken met de bureaus van Oranjebastion 15 is het wenselijk dat het bouwblok van twee woningen aan het Oranjebastion circa 1 meter in noordoostelijke richting kan worden opgeschoven. Om dat mogelijk te maken zal het bouwvlak op de verbeelding aan de noordoostkant met 1 meter worden vergroot.

8.2. Ontwerp ter visie

Het ontwerp bestemmingsplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij eenieder gedurende deze periode in de gelegenheid wordt gesteld hierop te reageren.