

# Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven'

Gemeente Grave

Vastgesteld





# Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven'

**Gemeente Grave**

**Vastgesteld**

Identificatienummer:	NL.IMRO.0786.BPWisseveldHaven-VA01
Rapportnummer BRO:	211x07544
Datum:	5 juli 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. R. Roefs
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg en dhr. ir. M. Oosting
Voorontwerp:	13 mei 2015
Ontwerp:	27 oktober 2015
Vaststelling:	5 juli 2016
Trefwoorden:	Actualisering, bestemmingsplan, bedrijventerrein, Konin- ginnedijk, Wisseveld, Nieuwe Haven, gemeente Grave
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 2
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Wisseveld en Nieuwe Haven in de gemeente Grave

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl





## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en grens van het plangebied	6
1.3 Geldende plannen	7
1.4 Leeswijzer	8
2.1 Ruimtelijke structuur	9
2.2 Functies	10
2.2.1 Wonen	10
2.2.2 Bedrijvigheid	10
2.2.3 Detailhandel	10
2.2.4 Maatschappelijk	11
2.2.5 Voorzieningen en recreatie	11
2.2.6 Groen, water en natuur	11
2.2.7 Verkeer, openbaar vervoer en parkeren	11
2.2.8 Cultuurhistorie en Monumenten	12
<b>3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN</b>	<b>13</b>
3.1 Inleiding	13
3.2 Analyse	14
3.2.1 Algemeen	14
3.2.2 Openbare ruimte	14
3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten	14
3.3.1 Bebouwingspercentage	14
3.3.2 Oppervlakte bouwperceel	15
3.3.3 Afstand tot perceelsgrenzen	16
3.3.4 Bouwhoogte	16
3.3.5 Ondergronds bouwen	17
3.3.6 Rooilijn – voorruimte - parkeren	17
3.3.7 Buitenopslag	18
3.4 Overgangsgebied bedrijventerrein – woongebied	19
3.4.1 Bouwvolume en bebouwingshoogte overgangsgebied	19
3.4.2 Milieuzonering	19
3.5 Beeldkwaliteit	20
3.6 De Nieuwe Haven	21
3.7 Rotonde Industriestraat – N324	21
3.8 Zone Handelstraat en Arnoud van Gelderweg	21

<b>4. BELEIDSKADER</b>	<b>23</b>
4.1 Rijksbeleid	23
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	23
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	25
4.2 Provinciaal beleid	27
4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014	27
4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	28
4.3 Regionaal beleid	31
4.3.1 Regionaal uitgifteprotocol Land van Cuijk	31
4.3.2 Regionaal Convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost-Brabant 2013-2016	32
4.3.3 Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk 2012-2015	32
4.4 Gemeentelijk beleid	34
4.4.1 Structuurvisie Grave 2025	34
4.4.2 Nota Parkeernormen 2014	36
4.4.3 Verordening Mobiliteitsfonds 2010	37
4.4.4 Beleidsregel Internetwinkels	37
4.4.5 Beleidsnota economie 2012-2015	38
4.4.6 Kwaliteitsimpuls bedrijventerreinen Grave	39
4.4.7 Nota Archeologie Grave	40
4.4.8 Seksinrichtingen	40
<b>5. UITVOERINGSASPECTEN</b>	<b>43</b>
5.1 Milieuaspecten	43
5.1.1 Bodem	43
5.1.2 Geluidhinder	43
5.1.3 Luchtkwaliteit	44
5.1.4 Externe veiligheid	45
5.1.5 Luchtvaartverkeerzone	48
5.1.6 Milieuzonering	48
5.2 Fysieke aspecten	49
5.2.1 Cultureel erfgoed	49
5.2.2 Flora & Fauna	53
5.2.3 Waterhuishouding	54
5.2.4 Verkeer en parkeren	59
5.2.5 Kabels en leidingen	59
5.3 Economische aspecten	59
5.4 Handhaafbaarheid	60

<b>6. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>61</b>
6.1 Algemeen	61
6.2 Toelichting op de verbeelding	61
6.3 Toelichting op de regels	61
6.3.1 Inleidende regels	61
6.3.2 Bestemmingsregels	62
6.3.3 Algemene regels	65
6.3.4 Overgangs- en slotregels	67
<b>7. PROCEDURE</b>	<b>69</b>
7.1 Procedure	69
7.2 Vooroverleg en inspraak	69
7.3 Zienswijzen	70

### **Bijlagen**

1. Gemeente Grave, Afwegingsnota vooroverleg/inspraak/advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit en ambtshalve wijzigingen, 27-10-2015.
2. Gemeente Grave, Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Wisseveld, 05-07-2016.
3. Gemeente Grave, Beeldkwaliteitsplan Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave, 05-07-2016.
4. Gemeente Grave, Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, 05-07-2016.





# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Op 18 november 1980 heeft de gemeenteraad van Grave het bestemmingsplan 'Industrieterrein' vastgesteld voor het gebied tussen de Pater van den Elsenstraat en de Maasbrug, direct ten noorden van de historische binnenstad van Grave. Het grootste gedeelte van het hierop betrekking hebbende plangebied is daarbij bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Omdat het voornemen bestond het terrein aan de zijde van de Maas te herontwikkelen tot een aansprekende woningbouwlocatie, heeft de gemeenteraad van Grave op 7 november 2005 het bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' vastgesteld. In dit bestemmingsplan, waarin onder meer ook de Nieuwe Haven is opgenomen, is een groot deel van het bedrijventerrein Wisseveld bestemd als 'uit te werken woondoeleinden'.

Inmiddels is duidelijk geworden, dat de marktomstandigheden zodanig gewijzigd zijn dat een groot gedeelte van het als 'uit te werken woondoeleinden' bestemde plandeel niet meer zal worden verwezenlijkt. De gemeenteraad van Grave heeft in de op 28 januari 2014 vastgestelde 'Structuurvisie gemeente Grave 2025' (Vitale vestinggemeente aan de Maas) dan ook bepaald, dat het (uit te werken) woongebied ten noorden van de Industriestraat niet meer zal worden gerealiseerd. Voor de gemeente Grave is dit een belangrijke reden om het bestemmingsplan voor het gebied te herzien.

Naast het bovengenoemde is in de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorgeschreven, dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan tien jaar. Op grond van het bepaalde in artikel 3.1, lid 4 van de Wro is de gemeenteraad van Grave in principe verplicht om bestemmingsplannen ten minste eenmaal in de tien jaar te herzien. Aangezien de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied dateren van 1980 en 2005, vormt deze wettelijke actualisatieplicht een tweede belangrijke reden voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor bedrijventerrein Wisseveld en de Nieuwe Haven. In dit bestemmingsplan zijn - in aanvulling op het voorontwerp - ook het aan de Nieuwe Haven grenzende gedeelte van de jachthaven aan de Havenstraat, alsmede het gedeelte van de Koninginnedijk, gelegen vanaf de Havenstraat tot de Industrieweg, opgenomen.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is primair om de juridisch-planologische regeling voor het plangebied te actualiseren, waarbij enerzijds wordt uitgegaan van de bestaande rechten en anderzijds van de bestaande situatie. Hierbij dient de ontwikkelingsruimte gezocht te worden in de stedenbouwkundige mogelijkheden en de mogelijkheid om andere activiteiten te ontplooiën binnen de van toepassing zijnde milieucategorieën. Er is dan ook sprake van het opstellen van een beheergericht plan voor de

bestaande toestand. Van groot belang is een goede afstemming met de gewenste woningbouw op de aangrenzende percelen. Doel van dit bestemmingsplan is enerzijds de bedrijven meer ruimte te geven om te ondernemen en anderzijds de belangen van de voorziene woningbouw te waarborgen.

## 1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de historische binnenstad van Grave, aan de provinciale weg N324 (Arnoud van Gelderweg). Het plangebied wordt globaal begrensd door de Arnoud van Gelderweg aan de noord- en westzijde, de Pater van den Elsenstraat, de Koninginnedijk en de Havenstraat aan de zuidzijde en de Koninginnedijk en De Nieuwe Haven aan de oostzijde.

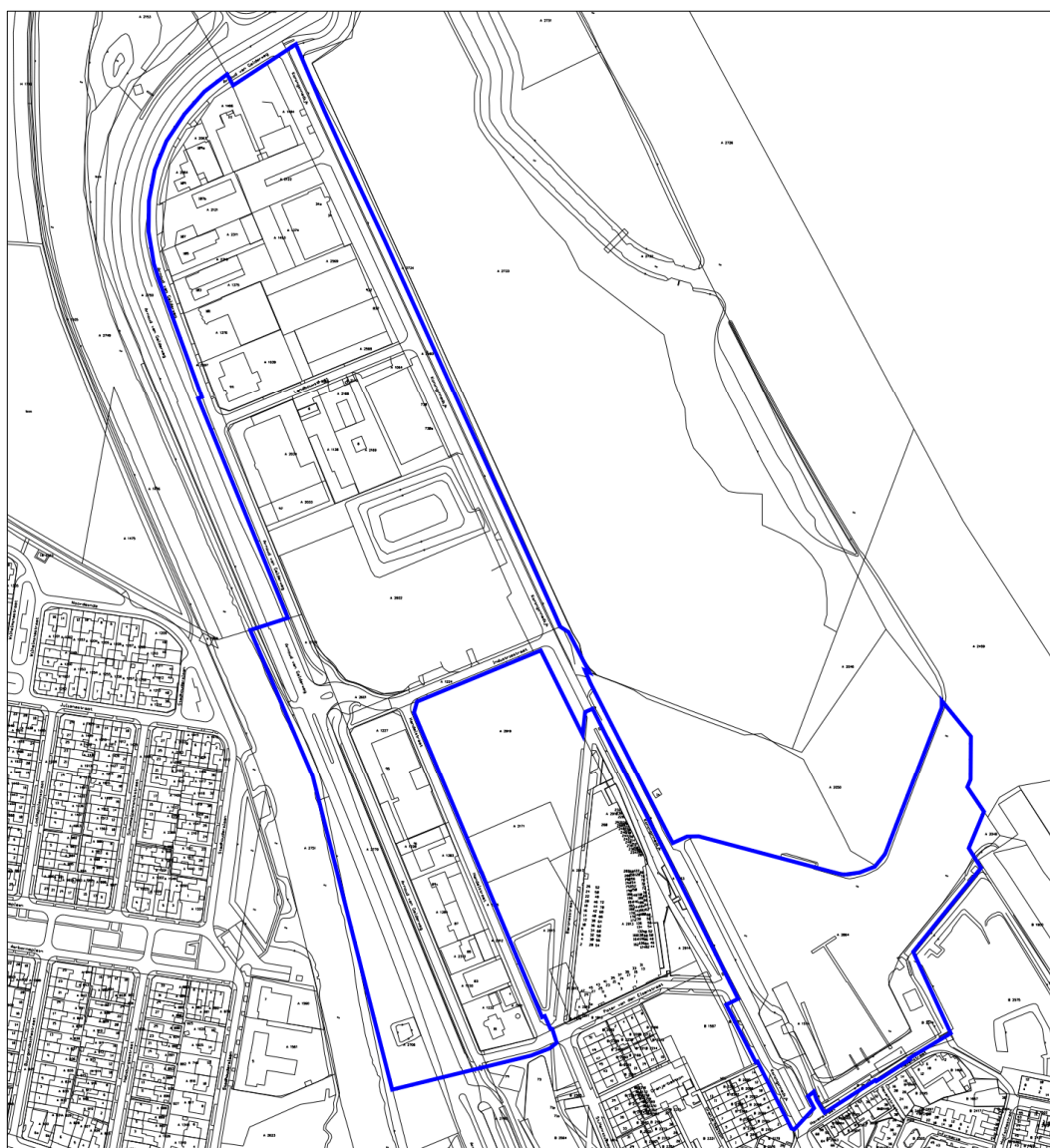
Voor de N324 (Arnoud van Gelderweg) geldt dat de ventweg direct langs de bedrijfsperven tevens de naam Arnoud van Gelderweg draagt. Om onduidelijkheid te voorkomen zal in deze toelichting voor zover sprake is van de provinciale weg, gesproken worden over de N324 en indien sprake is van de ventweg, gesproken worden over de Arnoud van Gelderweg.

Navolgend is het plangebied op een topografische ondergrond te zien. Tevens is de exacte begrenzing van het plangebied weergegeven op een kadastrale ondergrond. Het als zodanig afgebakende gebied wordt in het verdere vervolg van dit rapport als "het plangebied" verwoord. Bij het bepalen van de planbegrenzing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er is een eenduidige en herkenbare plangrens getrokken, die aansluit bij de plangrens van aangrenzende bestemmingsplannen;
- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen zijn zo veel mogelijk gerespecteerd;
- er is zo veel mogelijk uitgegaan van het huidige gebruik van de gronden en/of de vergunde situatie. De Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) en de gemeente hebben hiertoe een inventarisatie uitgevoerd.



Topografische kaart plangebied en omgeving, met aanduiding ligging plangebied (rode pijl).



Begrenzing van het plangebied, geprojecteerd op de kadastrale ondergrond.

### 1.3 Geldende plannen

In de onderstaande tabel zijn de voor het plangebied van toepassing zijnde bestemmingsplannen opgenomen.

Naam van het bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Archeologie	21-04-2015	n.v.t.
Seksinrichtingen	27-01-2015	n.v.t.
WSW De Stuw	18-09-2012	n.v.t.
Koninginnedijk, Grave	07-11-2005	13-06-2006
Komplan Grave	18-11-1980	27-04-1981
Industrieterrein	18-11-1980	01-12-1981

Tabel 1. Geldende bestemmingsplannen.

De bestemmingsplannen 'Archeologie' en 'Seksinrichtingen' zijn zogenaamde paraplu-bestemmingplannen, die voor het gehele plangebied van toepassing zijn. Het bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' geldt voor vrijwel het gehele plangebied, dit met uitzondering van het deel ten westen van Arnoud van Gelderweg in het zuidwesten van het plangebied, waarvoor het bestemmingsplan 'Industrieterrein' van toepassing is, alsmede het aan de Nieuwe Haven grenzende gedeelte van de jachthaven aan de Havenstraat met clubgebouw en botenloods, waarop de bestemmingsplannen 'Komplan Grave' en 'WSW De Stuw' van toepassing zijn.

### 1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een terreinverkenning en inventarisatie van het plangebied plaatsgevonden. Deze inventarisatie staat aan de basis van deze toelichting. Daarnaast is het relevante beleid geanalyseerd.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

Na de in hoofdstuk 1 opgenomen inleiding met onder meer de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het bestemmingsplan. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 6 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 7 vindt tot slot een beschrijving van de procedure plaats.



## 2. HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, waarbij wordt ingegaan op de ruimtelijke structuur en op de binnen het plangebied aanwezige functies.

### 2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt ten noorden van de historische binnenstad van Grave, aan de provinciale weg N324. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Arnoud van Gelderweg aan de noord- en westzijde, de Pater van den Elsenstraat, de Koninginnedijk en de Havenstraat aan de zuidzijde en de Koninginnedijk en de Nieuwe Haven aan de oostzijde.



Luchtfoto plangebied en omgeving.

Het gebied ten noorden van de Industriestraat bestaat volledig uit bedrijfsperven. Voor het gebied ten zuiden van de Industriestraat geldt dat sprake is van een mix aan functies, bestaande uit zowel bedrijven, woningen, detailhandel, maatschappelijke doeleinden en openbaar groen aan de westzijde van de N324.

Voor wat betreft de Nieuwe Haven geldt dat sprake is van water met recreatieve doeleinden, waarbinnen tevens een woonboot gesitueerd is. Ten aanzien van het aan de Nieuwe Haven grenzende gedeelte van de jachthaven aan de Havenstraat is eveneens sprake van recreatieve doeleinden.

Voor wat betreft het gebied tussen de Industriestraat, de Handelstraat, de Baronesstraat en de Koninginnedijk geldt dat dit buiten het plangebied is gelaten. Voor dit gebied wordt een nadere invulling met woonfuncties uitgewerkt. Hoewel de exacte invulling nog niet duidelijk is, dient hiermee wel rekening gehouden te worden, bijvoorbeeld in relatie tot de toegestane milieucategorieën op de aangrenzende bedrijfspercelen binnen het plangebied.

Voor het inmiddels gerealiseerde Catharinahof is reeds een actueel bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Oranje Bastion, Grave', dat het oprichten van 22 woningen op deze projectlocatie beoogt, is op 15 december 2015 vastgesteld. Voor de locaties Oranje Bastion, Achter Catharinahof en EMAB worden afzonderlijke plannen ontwikkeld.

## **2.2 Functies**

In deze paragraaf wordt ingegaan op de functionele aspecten van het plangebied: wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, recreatie, water, groen en verkeer.

### **2.2.1 Wonen**

Binnen het plangebied is een tweetal burgerwoningen aanwezig, aan de Arnoud van Gelderweg 81 en 85. De woning aan de Arnoud van Gelderweg 81 is aangewezen als gemeentelijk monument. Daarnaast is aan de Arnoud van Gelderweg 109 een bedrijfs-woning aanwezig en is binnen de Nieuwe Haven een woonboot gelegen.

### **2.2.2 Bedrijvigheid**

Een belangrijk deel van het plangebied wordt gevormd door bedrijfspercelen. Het gebied ten noorden van de Industriestraat bestaat volledig uit bedrijfspercelen. Voor het deel ten zuiden van de Industriestraat geldt dat bedrijfspercelen langs de zijde van de Arnoud van Gelderweg worden afgewisseld met woningen en een detailhandelsvestiging in de vorm van een supermarkt.

Op het bedrijventerrein zijn voornamelijk bedrijven in lichte milieucategorieën 1 en 2 gevestigd. Daarnaast zijn er ook enkele bedrijven in de milieucategorieën 3.1 en 3.2 gevestigd.

### **2.2.3 Detailhandel**

Binnen het plangebied zijn enkele detailhandelsvestigingen gesitueerd. Het betreft ten zuiden van de Industriestraat een supermarkt aan de Arnoud van Gelderweg 87 en 89 en een kleinschalige detailhandelsvestiging aan de Arnoud van Gelderweg 83, waarbij deze laatste specifiek is aangeduid binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Daarnaast zijn er ten noorden van de Industriestraat, aan de Arnoud van Gelderweg 97, 101 en 103 nog

detailhandelsvestigingen in volumineuze goederen gesitueerd binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'.

#### **2.2.4 Maatschappelijk**

Voor het perceel aan de Handelstraat 4 is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Ter plaatse is een praktijkruimte gevestigd.

#### **2.2.5 Voorzieningen en recreatie**

De Nieuwe Haven is bestemd als water met recreatieve doeleinden. In de Nieuwe Haven is Watersportvereniging De Stuw gesitueerd en een deel van de Nieuwe Haven is aangeduid als 'jachthaven', waarbinnen ook verblijfsrecreatie is toegestaan. Binnen het plangebied bevinden zich voor het overige geen specifieke (recreatieve) voorzieningen.

#### **2.2.6 Groen, water en natuur**

Binnen het plangebied zijn geen specifieke natuurwaarden aanwezig. De Nieuwe Haven vormt het enige oppervlaktewater binnen het plangebied. Voor het overige bevindt zich binnen het plangebied geen oppervlaktewater in de vorm van bijvoorbeeld plassen of waterlopen. Wel stroomt langs de westzijde van de N324 de Raam en op enige afstand ten oosten van het plangebied de Maas.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied, direct ten westen van de N324, is een groenstrook aanwezig. Verder is sprake van een groenstrook tussen de N324 en de Arnoud van Gelderweg en is aan de voorzijde van enkele bedrijfs- en woonpercelen in beperkte mate in groen voorzien.

#### **2.2.7 Verkeer, openbaar vervoer en parkeren**

Het plangebied wordt grofweg omsloten door de N324 en Arnoud van Gelderweg aan de noord- en westzijde en de Koninginnedijk aan de oostzijde. De Arnoud van Gelderweg en Koninginnedijk worden binnen het plangebied met elkaar verbonden door de Landbouwstraat, de Industriestraat en de Pater van den Elsenstraat. Daarnaast maakt ook de Nieuwe Haven met jachthaven deel uit van het plangebied. Het plangebied en de daarbinnen gelegen percelen zijn goed bereikbaar.

Voor wat betreft het openbaar vervoer is aan de zuidwestzijde van het plangebied, direct aan de N324, een busstation gelegen, waarmee het plangebied per openbaar vervoer goed bereikbaar is. Grave beschikt niet over een treinstation.

Voor wat betreft het parkeren geldt dat dit overwegend op het eigen terrein plaatsvindt. Dit met uitzondering van een aantal kavels aan de Arnoud van Gelderweg, waar ook langs de weg geparkeerd wordt.

### **2.2.8 Cultuurhistorie en Monumenten**

Het plangebied kent, zoals valt af te leiden uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Grave, verschillende verwachtingswaarden. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 5.2.1.

Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Wel is de woning aan de Arnoud van Gelderweg 81, in het uiterste zuiden van het plangebied, aangewezen als gemeentelijk monument. Het betreft een tweelaags woonhuis uit 1938 naar ontwerp van architect Grefcoeur.



## 3. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

### 3.1 Inleiding

De gemeente Grave is al een aantal jaren bezig met de herontwikkeling van een deel van het bedrijventerrein Wisseveld tot een aansprekende woningbouwlocatie, gelegen langs de rivier de Maas. Op een groot deel van het gebied ligt een uit te werken woonbestemming. Als gevolg van onder andere de crisis en de daarmee gewijzigde marktsituatie, is tot op heden alleen de Catharinahof ontwikkeld ten zuiden van het plangebied van het bedrijventerrein Wisseveld.

In de op 28 januari 2014 door de gemeenteraad van Grave vastgestelde 'Structuurvisie Grave 2025' is aangegeven dat wordt afgezien van een algehele herontwikkeling van het terrein tot woningbouwlocatie en de ontwikkeling voor woningbouw voornamelijk te concentreren ten zuiden van de Industriestraat. Er is aangegeven dat het bedrijventerrein beschikbaar blijft als vestigingsplek voor bedrijven. Het bedrijventerrein ten noorden van de Industriestraat en de gehele bedrijvenstrip langs de Arnoud van Gelderweg blijven gehandhaafd, dit dus in tegenstelling tot de in het bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' opgenomen uit te werken woonbestemming voor een groot deel van het terrein.

Nu duidelijk is dat het bedrijventerrein beschikbaar blijft als vestigingsplek voor bedrijven, heeft het terrein een impuls nodig om een eigentijds vestigingsklimaat te bieden. In combinatie met de bovengenoemde uitgangspunten heeft de gemeente Grave daarom besloten om voor het bedrijventerrein een nieuw bestemmingsplan op te stellen zodat er opnieuw ontwikkelingsruimte ontstaat voor zowel nieuwe als de op dit moment aanwezige bedrijven. In het kader van dit nieuwe bestemmingsplan is het ook van belang dat heldere stedenbouwkundige en ruimtelijk-functionele uitgangspunten worden geformuleerd voor de (her)ontwikkeling van het bedrijventerrein tot een terrein waar doorgroei voor bestaande bedrijven en nieuwvestiging binnen een kwalitatief ruimtelijk kader mogelijk wordt gemaakt. Hierbij dient tevens aandacht te worden geschonken aan het overgangsgedrag van bedrijventerrein naar het toekomstige woongebied aan de zuidkant van de Industriestraat. Opgemerkt dient te worden dat daar waar gesproken wordt over bedrijventerrein, het gedeelte ten noorden van de Industriestraat en ten westen van de Handelstraat wordt bedoeld.

In dit hoofdstuk wordt allereerst een korte analyse van het bedrijventerrein gegeven. Vervolgens worden de stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd, waarna wordt ingegaan op het overgangsgedrag tussen het bedrijventerrein en het woongebied aan de beide zijden van de Industriestraat. Daarna wordt kort ingegaan op de opgestelde beeldkwaliteitsplannen voor het bedrijventerrein Wisseveld en de ligplaats van de woonboot in de Nieuwe Haven, waarmee sturing kan worden gegeven aan de gewenste toekomstige

beeldkwaliteit van het bedrijventerrein Wisseveld en de ligplaats van de woonboot in de Nieuwe Haven.

Tot slot wordt kort ingegaan op de Nieuwe Haven, de te realiseren rotonde op de kruising van de Industriestaat en de N324 en de zone Handelstraat en Arnoud van Gelderweg.

## **3.2 Analyse**

### **3.2.1 Algemeen**

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling tot woningbouwlocatie zijn op meerdere bedrijfspercelen de toenmalige bedrijven gestopt en/of vertrokken, liggen percelen braak of staan bedrijfspanden leeg. De bedrijven die zijn blijven zitten hebben de afgelopen jaren weinig tot geen investeringen in het pand en perceel gedaan. Op verschillende plekken laat de beeldkwaliteit van de bedrijfspanden duidelijk te wensen over, is de pereelsinrichting rommelig en laat ook de kwaliteit van de openbare ruimte te wensen over.

Naast de algehele ruimtelijke kwaliteit op het terrein, verdient de entree van het terrein, de Industriestraat, specifieke aandacht, omdat op deze locatie het bedrijventerrein zal aansluiten op het nog te ontwikkelen woongebied ten zuiden hiervan. Dit maakt het noodzakelijk om voor deze zone enkele stedenbouwkundige uitgangspunten te formuleren.

### **3.2.2 Openbare ruimte**

De openbare ruimte is functioneel ingericht maar tevens gedateerd qua uitstraling. Het algemene profiel bestaat uit een rijbaan van ongeveer 7 meter breed met aan weerszijden een groene berm afgewisseld met inritten naar de bedrijven. Langs de Arnoud van Gelderweg is de groene berm aan de zijde van de bedrijven ingeruild voor een trottoir. In de profielen is geen ruimte gereserveerd voor parkeren, begrijpelijk daar dit op eigen terrein dient plaats te vinden. Langs de Arnoud van Gelderweg zitten echter enkele bedrijven met een publieksaantrekkende werking, waaronder De Greeff Caravan-Recreatie, Caravan Center Grave en Fitness Centrum All 4 Fit. Mede als gevolg van de huidige terreininrichting, dient een aantal bezoekers van deze bedrijven de auto in de openbare ruimte langs de weg te parkeren. Op de bedrijfspercelen is daarvoor te weinig ruimte beschikbaar of gerealiseerd.

## **3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten**

### **3.3.1 Bebouwingspercentage**

De gemeente Grave heeft voor de komende jaren geen plannen voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Een efficiënte benutting van de beschikbare gronden is dan ook van groot belang. Door het opnemen van een ruim maximum bebouwingspercenta-

ge, wordt de bedrijven de ruimte geboden hun bouwpercelen intensief en efficiënt te bebouwen. Daarnaast zijn er ook bedrijven die minder behoefte hebben aan bebouwingsmogelijkheden, maar die wel prima inpasbaar zijn op bedrijventerrein Wisseveld. Daarom is een vrij laag minimum bebouwingspercentage opgenomen. Op deze wijze wordt een ruime mate van flexibiliteit behouden.

Voor de kavels op het bedrijventerrein ten noorden van de Industriestraat wordt een bebouwingspercentage aangehouden van minimaal 20% en maximaal 80% van het bouwvlak. Voor de bedrijfspercelen ten zuiden van de Industriestraat, wordt overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' een bebouwingspercentage gehanteerd van minimaal 50% en maximaal 80% van het bouwvlak. Met een afwijkingsbevoegdheid kunnen de voornoemde minimum bebouwingspercentages met maximaal 10% worden verlaagd (tot respectievelijk 10% en 40%) en kan het maximum bebouwingspercentage met 10% worden verhoogd (tot 90%).

Van belang bij het opgenomen maximum bebouwingspercentage is wel dat het risico ontstaat dat voor logistiek (laden en lossen) en parkeren van werknemers niet meer voldoende ruimte op de eigen kavel is en dat deze druk (ten dele) wordt afgewenteld op de openbare ruimte, met mogelijke overlast als gevolg. In de regels van het bestemmingsplan zijn daarom voorwaarden opgenomen op basis waarvan bedrijven verplicht zijn om op het eigen terrein te voorzien in voldoende ruimte voor parkeren en laden en lossen.

In de afwijkingsbevoegdheid voor een hoger bebouwingspercentage is eveneens uitdrukkelijk de voorwaarde verbonden, dat deze alleen zullen worden toegestaan indien logistiek en parkeren op eigen erf voldoende geborgd wordt. Op deze wijze ontstaat een flexibel kader, waarbinnen bedrijven enerzijds de mogelijkheid hebben om hun kavels zo optimaal mogelijk te benutten en anderzijds geborgd wordt dat het laden en lossen en parkeren niet op het openbaar gebied wordt afgewenteld.

### **3.3.2 Oppervlakte bouwperceel**

In de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2014' wordt aangegeven dat de maximale oppervlakte van een bouwperceel voor lokale bedrijventerreinen in principe 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt. Grotere kavels zijn voor lokale bedrijventerreinen uitsluitend toegestaan indien uit de toelichting op een daarvoor noodzakelijk bestemmingsplan blijkt dat:

- a. De mogelijkheden van zuinig ruimtegebruik op de bestaande kavel onvoldoende ruimte bieden om aan de ruimtebehoefte te voldoen.
- b. Er aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de langere termijn zijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse.
- c. Verplaatsing naar een nabijgelegen stedelijk gebied of een regionaal terrein financieel, juridisch of feitelijk niet mogelijk is.

In de structuurvisie van de gemeente Grave is aangegeven dat met name behoefte bestaat aan ruimte voor kleine bedrijven c.q. kleine bouwpercelen. In het bestemmingsplan wordt daarom de maximale oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>, zoals voorgeschreven voor de

provincie Noord-Brabant, één op één overgenomen. Op deze wijze wordt voorkomen dat de beperkt beschikbare ruimte op het bedrijventerrein wordt opgeslokt door een beperkt aantal grote bedrijven.

Naast de maximum oppervlakte van een bouwperceel wordt tevens een minimum oppervlakte gehanteerd van 500 m<sup>2</sup>. Op deze wijze wordt voorkomen dat te kleine kavels ontstaan. Voor bedrijven met een beperkte ruimtebehoefte kunnen rechtstreeks toegestane bedrijfsverzamelgebouwen uitkomst bieden.

### **3.3.3 Afstand tot perceelsgrenzen**

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat aan de achterste perceelsgrens en aan de beide zijdelingse perceelsgrenzen, een afstand van minimaal 3 meter dient te worden aangehouden. Enerzijds zorgt deze regel ervoor dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet één massief bebouwingsblok kan ontstaan. Met name vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid is het echter ook niet wenselijk dat de bebouwing met name voor de bestemmingsvlakken ten noorden van de Industriestraat, volledig dichtgebouwd kunnen worden, omdat delen van het bedrijventerrein dan voor de brandweer vrijwel onbereikbaar worden.

Wel wordt in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee een kortere (of geen) afstand tot de perceelsgrenzen kan worden toegestaan. Voor bestaande situaties waarbij reeds bebouwing op kortere afstand tot de perceelsgrenzen gesitueerd is, wordt deze afwijking geacht te zijn verleend.

### **3.3.4 Bouwhoogte**

In het bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van 7 meter voor de bedrijfspercelen. In het bestemmingsplan 'Industrieterrein' was voor het als 'Kleine bedrijven' bestemde deel (het noordelijke deel van het bedrijventerrein) een maximale goothoogte van 8 meter opgenomen en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor de tot 'Industrieel bedrijf' bestemde gronden was een maximale goothoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen.

Gelet op het kleinschalige karakter van het terrein en het feit dat geen enkel bestaand bedrijf deze toegestane hoogte heeft gerealiseerd, wordt in het nieuwe bestemmingsplan grotendeels een bouwhoogte van maximaal 10 meter aangehouden. Hiervan kan middels een afwijkingsbevoegdheid in de regels onder voorwaarden met maximaal 10% worden afgeweken.

Ten aanzien van de ten zuiden van de Industriestraat gelegen bedrijfspercelen tussen de Arnoud van Gelderweg en de Handelstraat wordt een bouwhoogte van maximaal 7 meter aangehouden. Hiervan kan middels een afwijkingsbevoegdheid in de regels onder voorwaarden met maximaal 10% worden afgeweken.

Aan de noordzijde van de Industriestraat zal ook in bouwhoogte een overgang naar het toekomstig woongebied moeten worden gecreëerd. Enerzijds gebeurt dit door het vergroten van de afstand tussen beide gebieden. De grens van het bouwvlak wordt namelijk gelegd op 15 meter van de bestemmingsgrens met de Industriestraat.

Anderzijds wordt voor de eerste 15 meter van het bouwvlak vanaf de Industriestraat een beperkte bouwhoogte van 7 meter toegestaan. Ook hiervan kan middels een afwijkingsbevoegdheid in de regels onder voorwaarden met maximaal 10% worden afgeweken. Hierdoor ontstaat een passende overgang van de volumes van de bedrijfspanden naar de volumes van de woningen aan de overzijde van de Industriestraat.

Om het bedrijventerrein een duidelijk herkenningspunt langs de N324/Arnoud van Gelderweg te geven, wordt op de hoek van de Industriestraat en de Arnoud van Gelderweg een gebouwelijk stedenbouwkundig c.q. architectonisch accent voorgestaan met een maximale hoogte van 13 meter, uitsluitend voor het deel waar een reguliere bouwhoogte van 10 meter is toegestaan. Een vergelijkbaar gebouwelijk stedenbouwkundig c.q. architectonisch accent is, ter markering van de entree van Grave en de zichtbaarheid vanaf de rivier De Maas en de John S. Thomsonbrug, voorzien op de noordoostelijke hoek van het bedrijventerrein, op de hoek van de Koninginnedijk en de Arnoud van Gelderweg.

Voor silo's en installaties geldt dat deze uitsluitend middels een afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan, tot een hoogte van maximaal 15 meter en op een minimale afstand van 25 meter tot de bestemmingsgrens met de aangrenzende openbare weg.

### **3.3.5 Ondergronds bouwen**

Vanuit het oogpunt van doelmatig en zuinig ruimtegebruik, wordt binnen het bouwvlak standaard de mogelijkheid geboden ondergronds te bouwen tot maximaal 4 meter diepte. Met maatwerk kan daarvan worden afgeweken indien ondergronds bouwen tot een grotere diepte geen directe of indirecte gevolgen heeft voor de omgeving. Binnen de beschermingszones langs/van de waterkering van het waterschap moet rekening gehouden worden met beperkingen waardoor ondergronds bouwen niet of slechts in beperkte mate mogelijk is.

### **3.3.6 Rooilijn – voorruimte - parkeren**

In het bestemmingsplan 'Industrieterrein' uit 1980 is de bouwgrens op 10 meter van de voorste bestemmingsgrens gelegen. Bij een regulier gemengd bedrijventerrein met relatief kleine bedrijven is de voorruimte van 10 meter voldoende diep om te voorzien in enkele parkeerplaatsen, de ontsluiting en de bevoorrading. Anno 2015 is met name de behoefte aan voldoende parkeerruimte bij bedrijven groeiende, ingegeven door het feit dat de automobieliteit nog steeds stijgende is en we bestemmingsplannen flexibeler maken en dus meer ruimte bieden aan andere typen bedrijven. Hierdoor is de kans groot dat de destijds gekozen maat van 10 meter in de huidige situatie te beperkt is om alle functies die we op het voorterrein van bedrijven willen laten afwikkelen voldoende is. Het verder verruimen van de mogelijkheden ten aanzien van bouwen dicht op de weg, wordt dan ook als niet wenselijk geacht.

In het geval van Wisseveld kan een onderscheid worden gemaakt in de parkeerbehoefte aan de zijde van de Arnoud van Gelderweg en de rest van het terrein. We veronderstellen daarbij dat het type bedrijven op de rest van het terrein niet veel zal afwijken van de momenteel gevestigde bedrijven en dat daarmee de parkeerbehoefte niet structureel

stijgende is. Parkeren is dan ook oplosbaar op het bedrijfsperceel zelf en deels in het bestaande profiel.

Langs de Arnoud van Gelderweg zitten naast reguliere ambachtelijke ook enkele bedrijven in de ABC-categorie (Auto – Boten – Caravans). Deze hebben een toonzaal en buitenterrein waarop de producten tentoongesteld worden en zijn gericht op het aantrekken van zoveel mogelijk consumenten. Bij deze bedrijven is de voorruimte voor het bedrijfspand, mede als gevolg van de huidige terreininrichting, onvoldoende om het parkeren voor bezoekers te faciliteren. Deze wordt deels dan wel volledig benut om de producten tentoon te stellen. Parkeren vindt deels plaats in de openbare ruimte.

In beide gevallen wordt de rooilijn op 10 meter van de openbare weg gehandhaafd en geen extra ontwikkelingsruimte aan de zijde van de openbare weg gerealiseerd. Parkeren blijft daardoor mogelijk in deze voorruimte, ook na vertrek van bedrijven die deze voorruimte als uitstallingsruimte benutten. Wanneer gebouwen op kortere afstand van de openbare weg worden toegelaten, verdwijnt de flexibiliteit ten aanzien van het gebruik van deze voorruimte en zal het parkeren in de openbare ruimte worden opgelost, wat onwenselijk is.

De voorgevelrooilijn aan de Koninginnedijk kent een grillig verloop. Deze voorgevelrooilijn is ter plaatse over het algemeen op een afstand van 10 meter gesitueerd van de grens van de bestemming 'Bedrijventerrein' met de bestemming 'Verkeer', zulks met uitzondering van locaties van de daarvoor gelegen bedrijfsbebouwing, alwaar voor wat betreft de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak, de voorzijde van deze bebouwing is aangehouden.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt, onder meer vanwege de zichtbaarheid vanaf de rivier De Maas, vindt de gemeente het gewenst om in de toekomst toe te gaan werken naar een uniforme voorgevelrooilijn. Daarom is op de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van de locaties van de voor deze voorgevelrooilijn gelegen bestaande bedrijfsbebouwing op een afstand van 10 meter van de grens van de bestemming 'Bedrijventerrein' met de bestemming 'Verkeer', de aanduiding 'gevellijn – koninginnedijk' aangebracht. In de regels is hieraan gekoppeld dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn – koninginnedijk' nieuwbouw niet voor de naar de weg gekeerde grens van deze gevellijn is toegestaan.

### **3.3.7 Buitenopslag**

Buitenopslag voor de voorgevelrooilijn wordt niet toegestaan. Voor de percelen waarvoor de aanduiding 'detailhandel volumineus' is opgenomen, kan middels een afwijkingsbevoegdheid buitenopslag van ABC-goederen voor de voorgevelrooilijn worden toegestaan, met een maximale hoogte van 3 meter.

De omgevingsvergunning voor buitenopslag van ABC-goederen wordt geacht te zijn verleend indien in de bestaande situatie reeds sprake is van vergunde buitenopslag voor de voorgevelrooilijn.

Buitenopslag achter de voorgevelrooilijn is toegestaan tot een hoogte van 4 meter en uitsluitend voor zover niet zichtbaar vanaf de openbare weg, dit met uitzondering van ABC-goederen, waarvan buitenopslag achter de voorgevelrooilijn ook zichtbaar vanaf de openbare weg is toegestaan. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden buitenopslag worden toegestaan tot een maximale hoogte van 8 meter, uitsluitend voor zover deze niet zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Tot slot wordt opgemerkt dat opslag van goederen op de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' niet is toegestaan, met uitzondering van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

### **3.4 Overgangsgebied bedrijventerrein – woongebied**

#### **3.4.1 Bouwvolume en bebouwingshoogte overgangsgebied**

Om een passende overgang van de volumes van de bedrijfspanden naar de volumes van de woningen aan de overzijde van de Industriestraat te creëren, wordt de voorste grens van het bouwvlak aan de noordzijde van de Industriestraat gelegd op 15 meter van de bestemmingsgrens met de Industriestraat en wordt vervolgens voor een strook van 15 meter vanaf de bouwgrens een maximum bouwhoogte van 7 meter gehanteerd.

Van deze maximale bouwhoogte kan middels een afwijkingsbevoegdheid in de regels onder voorwaarden met maximaal 10% worden afgeweken.

Verder wordt vastgelegd dat de voorgevel van de bedrijfsbebouwing aan de noordzijde van de Industriestraat naar de Industriestraat dient te worden gericht. Dit geldt tevens voor bebouwing op de hoek van een Industriestraat en de Arnoud van Gelderweg, aangezien hier sprake is van een zichtlocatie.

#### **3.4.2 Milieuzonering**

Voor wat betreft de toegestane milieucategorieën op de bedrijfsperven binnen het plangebied is rekening gehouden met de bestaande milieugevoelige functies in de omgeving, alsmede met het nog te ontwikkelen gebied tussen de Industriestraat, de Koninginnedijk, de Baronessstraat en de Handelstraat. Het is van groot belang om de ontwikkelingsmogelijkheden ten aanzien van de voorziene woningbouw niet te beperken middels het toestaan van zware bedrijvigheid in de directe omgeving. Voor de bedrijfsperven tussen de Arnoud van Gelderweg en de Handelstraat, ten zuiden van de Industriestraat, zijn daarom overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, uitsluitend bedrijven van milieucategorieën 1 en 2 toegestaan.

Voor het deel van het bedrijventerrein tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat zijn eveneens uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Op deze wijze wordt reeds rekening gehouden met het voorziene woongebied ten zuiden van de

Industriestraat en is feitelijk sprake van een overgangszone van het voorziene woongebied naar het ten noorden van de Industriestraat gelegen bedrijventerrein. Voor de overige bedrijfspercelen tussen de Landbouwstraat en de Maasbrug zijn bedrijven van milieucategorie 1 tot en met 3.1 rechtstreeks toegestaan. Hierbij worden bestaande rechten gerespecteerd.

Omdat bestaande rechten gerespecteerd worden, geldt voor de reeds aanwezige en vergunde bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie, dat deze specifiek worden aangeduid. De ODBN en de gemeente hebben hiertoe een inventarisatie uitgevoerd. Het blijkt uiteindelijk slechts één bedrijf binnen het plangebied te betreffen, gelegen aan de Koninginnedijk 832 (een broodfabriek van milieucategorie 3.2).

Voor de atelierwoningen aan de Koninginnedijk, waarvoor op basis van de Structuurvisie Grave 2025 een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen, geldt dat deze wijziging alleen onder voorwaarden kan worden doorgevoerd. Dit betekent onder meer dat de uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid dient te zijn aangetoond, ook voor wat betreft milieutechnische aspecten. Aangezien voor het gehele deel van het bedrijventerrein tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 2 is toegestaan, is een zorgvuldige inpassing van de atelierwoningen mogelijk.

### **3.5 Beeldkwaliteit**

De beeldkwaliteit van veel bedrijfspanden laat te wensen over. Het bedrijventerrein maakt in dat opzicht een wat gedateerde indruk. Het gebied ligt in het zicht van de Maas, de N324/Arnoud van Gelderweg en de naastgelegen woningbouwontwikkeling. Daarom is een hogere beeldkwaliteit langs met name de buitenranden van het gebied wenselijk. Vanuit deze achtergrond is voor het bedrijventerrein Wisseveld een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als separate bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Naast het feit dat het beeldkwaliteitsplan als separate bijlage bij deze toelichting is gevoegd en door de gemeenteraad in het kader van artikel 12a van de Woningwet als welstandskader voor het bedrijventerrein Wisseveld is vastgesteld, is in de regels middels de nadere eisen opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en de inrichting van het terrein ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van het terrein en de naaste omgeving, een en ander zoals omschreven in en ter uitvoering van het voor het bedrijventerrein Wisseveld geldende beeldkwaliteitsplan. Op deze wijze is het beeldkwaliteitsplan ook in het bestemmingsplan verankerd.



### **3.6 De Nieuwe Haven**

Voor de ligplaats van de woonboot in de Nieuwe Haven is eveneens een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als separate bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Daarnaast is dit beeldkwaliteitsplan in het kader van artikel 12a van de Woningwet als welstandskader voor de ligplaats van de woonboot in de Nieuwe Haven vastgesteld. Tevens is in de regels middels de nadere eisen opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en de inrichting van het terrein ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van het terrein en de naaste omgeving, een en ander zoals omschreven in en ter uitvoering van het voor de ligplaats van de woonboot in de Nieuwe Haven geldende beeldkwaliteitsplan.

Verder is in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de verplaatsing van de woonboot onder voorwaarden kan worden toegestaan.

### **3.7 Ronde Industriestraat – N324**

De provincie Noord-Brabant heeft een plan uitgewerkt voor de reconstructie van de N324, waarbij er bij de aansluiting van de Industriestraat een rotonde is geprojecteerd. De betreffende rotonde is in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt door ter plaatse de bestemming 'Verkeer' op te nemen.

### **3.8 Zone Handelstraat en Arnoud van Gelderweg**

Voor het gebied tussen de Handelstraat en de Arnoud van Gelderweg is op drie locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor het perceel direct ten noorden van de Nettorama aan de Arnoud van Gelderweg 87 en 89 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar een onbebouwde bestemming 'Detailhandel', ten behoeve van het toestaan van parkeervoorzieningen.

Voor het perceel kadastraal bekend als Grave, sectie A, nummer 2312, gelegen aan de Handelstraat aan de achterzijde van de woning aan de Arnoud van Gelderweg 85, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Bedrijventerrein' onder voorwaarden kan worden gewijzigd naar 'Wonen'. Hierbij is het toevoegen van een woning niet toegestaan.

Voor het perceel aan de Arnoud van Gelderweg 83 is tot slot een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de ter plaatse geldende bestemming 'Bedrijventerrein' onder voorwaarden kan worden gewijzigd naar 'Wonen' voor maximaal één vrijstaande woning, in aansluiting op de reeds bestaande woonbestemming voor de percelen aan de Arnoud van Gelderweg 81 en 85.

De gemeente acht het denkbaar dat in de toekomst het gehele gebied tussen de Handelstaat en de Arnoud van Gelderweg wordt getransformeerd tot een woongebied. Aangezien een dergelijke transformatie op korte termijn nog niet wordt voorzien, is deze mogelijke ontwikkeling niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn:

#### *Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland*

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

#### *Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden*

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.

- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

#### *Waarborgen kwaliteit leefomgeving*

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids- overlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaat- bestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor het plangebied geldt dat er in essentie sprake is van een conserverend bestem- mingsplan, waarbij geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding zijn. Wel geldt, zoals bij alle ruimtelijke plannen, dat sprake dient te zijn van zorgvuldige afwegin- gen en transparante besluitvorming.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke orde- ning (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. In de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het be- staand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, ge- bruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is immers sprake van het opstellen van een actueel juridisch-

planologisch kader, waarmee enerzijds de vigerende en anderzijds de bestaande situatie wordt vastgelegd. Wel wordt aangesloten bij het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik en een optimale benutting van de beschikbare ruimte binnen het stedelijk gebied. Het bestemmingsplan is kortom niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor wat betreft de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor atelierwoningen aan een deel van de Koninginnedijk, geldt dat sprake is van maximaal tien atelierwoningen. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS, 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653) heeft geoordeeld dat de ontwikkeling van een dergelijk aantal woningen niet wordt gezien als een 'stedelijke ontwikkeling' in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing aan de ladder is voor de atelierwoningen dan ook niet noodzakelijk.

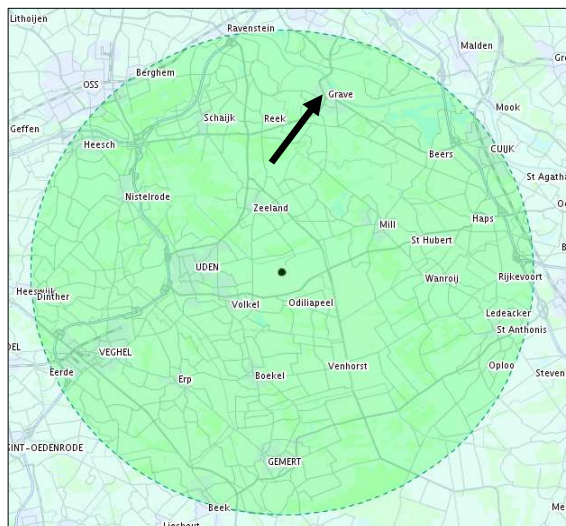
#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

#### Defensie

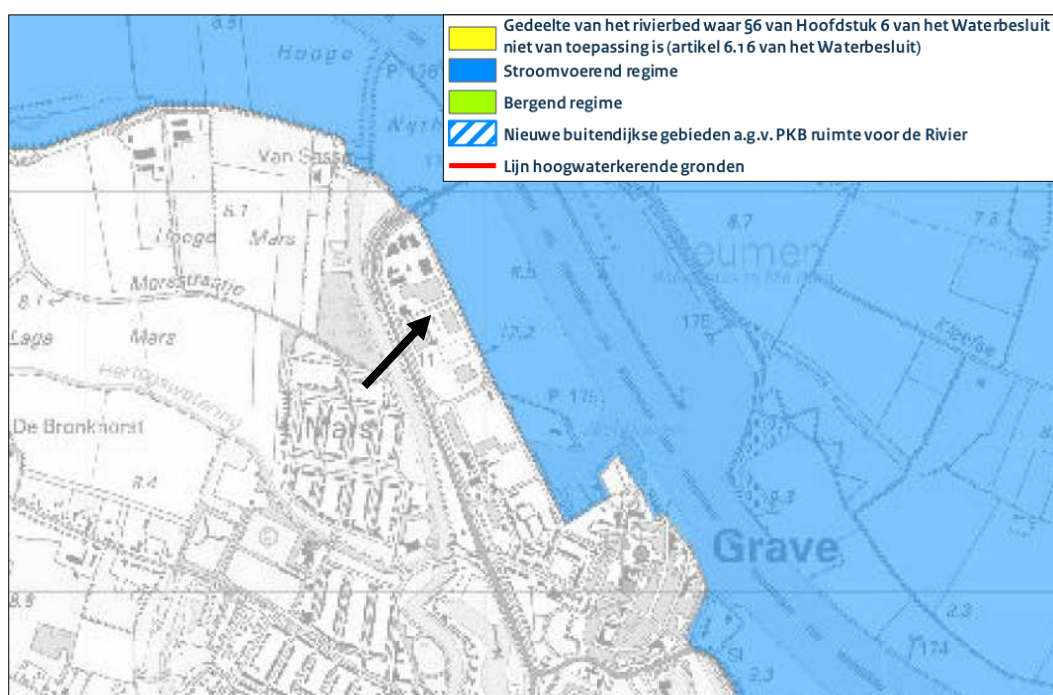
Voor wat betreft het nationale belang 'Defensie' geldt dat het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel. Hiervoor geldt dat bouwwerken hoger dan 65 meter + NAP een belemmering vormen voor het radarverstoringsgebied. Aangezien geen bouwwerken met een dergelijke hoogte voorzien zijn of mogelijk gemaakt worden, vormt de ligging binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel geen belemmering.



Radarverstoringsgebied Volkel, met aanduiding ligging plangebied (zwarte pijl).

### Grote rivieren

Uit de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren, blijkt dat het gebied ten oosten van de Koninginnedijk deel uitmaakt van het 'stroomvoerend regime' van de Maas. Voor het betreffende deel dat binnen het plangebied is gelegen, is in de regels en op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' opgenomen, waarmee de belangen van het stroomvoerend rivierbed zijn geborgd. Voor het overige deel van het plangebied geldt, dat dit niet is gelegen binnen het stroomvoerend of bergend regime en eveneens niet is gelegen binnen het gedeelte van het rivierbed waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is. Vanuit de Waterwet, Waterregeling en het Waterbesluit bestaan er kortom geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.



Uitsnede kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren, met aanduiding ligging plangebied (zwarte pijl).

### Rijksvaarwegen

Op basis van artikel 2.1.2 'bepaling vrijwaringszones' geldt voor de Maas ter hoogte van het plangebied een vrijwaringszone van 25 meter (CEMT-klasse IV, V of VI). Verder geldt op basis van artikel 2.1.3 'veiligheid scheepvaart op vaarwegen' dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen de begrenzing van een rijksvaarweg of op een vrijwaringszone en dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van deze titel geldende bestemmingsplan, rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;

- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- d. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten, en
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.

In het voorliggende geval is sprake van een conserverend bestemmingsplan, waarin geen wijzigingen worden doorgevoerd die belemmerend zouden kunnen werken voor de bovengenoemde aspecten. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

Voor het overige zijn geen van de genoemde nationale belangen in het geding. Het voorliggende bestemmingsplan is kortom niet in strijd met één van bovengenoemde nationale belangen.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale



verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;

- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Voor wat betreft bedrijvigheid hanteert de provincie voor de kernen in het landelijk gebied als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Gemeenten hebben ruimte voor vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Als doorgroei van bedrijven ertoe leidt dat deze qua aard, schaal of functie niet meer passen in de omgeving, wil de provincie dat deze worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied. Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor onder meer de regio Land van Cuijk. Vanwege de grote afstand tot het stedelijk concentratiegebied wordt aan de ruimtebehoefte van bedrijven tegemoet gekomen op een regionaal bedrijventerrein.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt volledig in bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan geeft de bestaande situatie weer en heeft een beheergericht karakter, wat zich kenmerkt door het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen. Het plan is dan ook niet in strijd met het gestelde in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014'.

#### **4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014**

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2014' vastgesteld en op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.



## Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), natuur en landschap (waaronder de ecologische hoofdstructuur), water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's, in het bestaand stedelijk gebied en in de zoekgebieden voor verstedelijking. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor verstedelijking en de ecologische hoofdstructuur (EHS) begrensd.

Het plangebied is op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte – met uitzondering van de Nieuwe Haven – volledig als 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' aangeduid. Binnen deze gebieden dienen bij uitstek stedelijke functies, waaronder ook bedrijventerreinen, gesitueerd te zijn.



Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling', uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.  
Bron: website provincie Noord-Brabant ([www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)).

Voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties geldt dat de toelichting bij een conserverend bestemmingsplan een verantwoording dient te bevatten over de wijze waarop het in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe

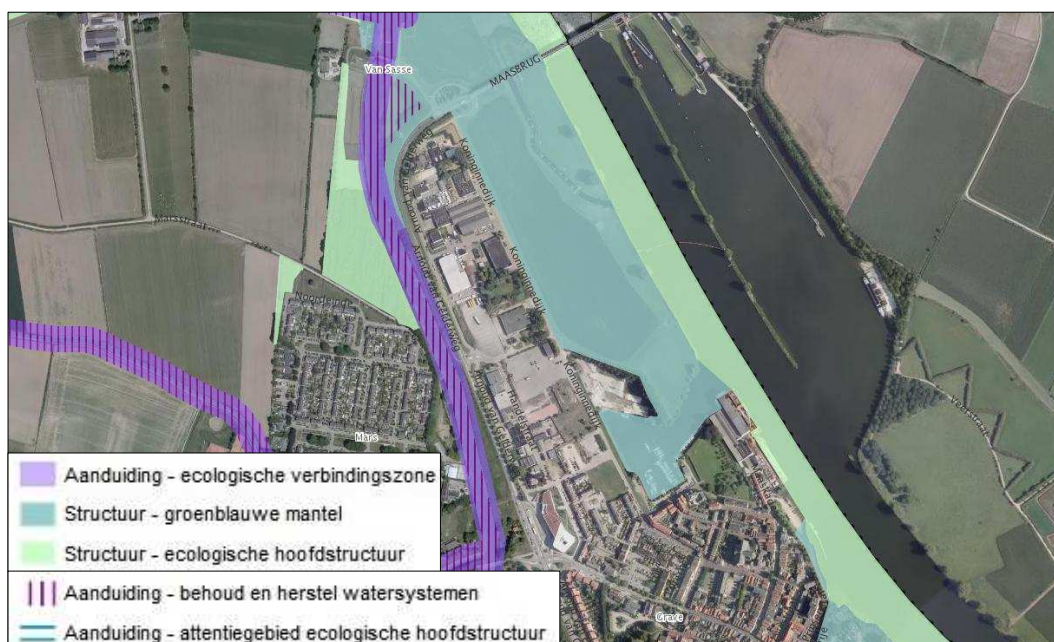
bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties. In dit geval is sprake van een bestaand bedrijventerrein dat is opgenomen in de regionale voorraad.

#### *Maximale oppervlakte bouwperceel*

In de Verordening ruimte is ten aanzien van bedrijven in kernen in landelijk gebied in artikel 4.6 lid 1 aangegeven dat de omvang van een bedrijfsperceel ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> mag bedragen. Deze maximale oppervlakte is in de regels als voorwaarde opgenomen. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan het gestelde in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 ten aanzien van de maximale omvang van bouwpercelen.

### **Natuur en landschap**

Voor enkele delen direct grenzend aan het plangebied, zijn specifieke aanduidingen opgenomen zoals 'groenblauwe mantel', 'behoud en herstel watersystemen' en 'ecologische hoofdstructuur'. Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, wordt als gevolg van dit bestemmingsplan op deze gebieden geen gewijzigde invloed uitgeoefend. Voor de smalle strook van de 'groenblauwe mantel' ten oosten van de Koninginnedijk, geldt dat op de verbeelding en in de regels een gebiedsaanduiding wordt opgenomen.



Uitsnede kaart 'Natuur en landschap', uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.  
Bron: website provincie Noord-Brabant ([www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)).

### **Cultuurhistorie**

Uit de kaart 'cultuurhistorie' blijkt dat binnen het plangebied geen specifieke aanduidingen zijn opgenomen.

### **Agrarische ontwikkeling en windturbines**

Uit de kaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' blijkt dat binnen het plangebied geen specifieke aanduidingen zijn opgenomen.

### **Water**

Op de kaart 'Water' zijn voor het plangebied geen bijzonderheden opgenomen. Wel is voor het gebied aan de westzijde van de Arnoud van Gelderweg de aanduiding 'reservering waterberging' opgenomen.

## **4.3 Regionaal beleid**

### **4.3.1 Regionaal uitgifteprotocol Land van Cuijk**

De programmering van bedrijventerreinen is erop gericht om op elk moment over voldoende en voldoende gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerrein te beschikken: planning op voorraad. Het regionale uitgifteprotocol kan hier een rol bij spelen. Dit houdt in dat op regionaal niveau afspraken gemaakt worden over de wijze waarop wordt omgegaan met de uitgifte van bedrijventerreinen. In het uitgifteprotocol worden eenduidige (regionale) afspraken gemaakt over welke stappen doorlopen moeten worden voordat een bedrijf grond op een nieuw bedrijventerrein te koop aangeboden krijgt.

Het doel van een regionaal uitgifteprotocol is het bewust en zorgvuldig omgaan met de uitgifte van ruimte op bedrijventerreinen in de regio. Met een regionaal afgestemd uitgifteprotocol kan hieraan sturing worden gegeven. Tevens kan dit instrument voorzien in de koppeling van vestigingsmogelijkheden op nieuwe terreinen aan de mogelijkheden op bestaande terreinen, waarmee inhoud wordt gegeven aan de gewenste koppeling tussen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen zoals beschreven in het provinciale bestuursakkoord.

In het uitgifteprotocol staat het overleg tussen gemeente en ondernemer centraal.

Het bestaat globaal uit 3 stappen:

1. Allereerst worden de mogelijkheden op de bestaande bedrijfskavel onderzocht.
2. De mogelijkheden op de bestaande bedrijventerreinenmarkt worden onderzocht.
3. Pas als stap 1 en 2 geen resultaat hebben wordt in deze laatste fase onderzocht of vestiging op een nieuw bedrijventerrein mogelijk is.

De genoemde stappen komen overeen met de SER-ladder, een redeneerschema met als doel de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied optimaal te benutten, overeenkomstig de (hierop gebaseerde) Ladder voor duurzame verstedelijking.

De provincie Noord-Brabant is een voorstander van een regionaal uitgifteprotocol en ziet graag dat in elke regio hierover afspraken worden gemaakt. De provincie vindt het belangrijk dat in alle regio's hier op dezelfde wijze mee wordt omgegaan.

Het gronduitgifteprotocol is op 24 maart 2009 ondertekend door de provincie Noord-Brabant en de vijf gemeenten in het Land van Cuijk en is op 1 april 2009 in werking getreden. Het ondertekenen van deze bestuursovereenkomst/protocol bindt alleen gemeenten en geen derden. Het ondertekenen van deze overeenkomst heeft dan ook geen gevolgen voor de uitgifte van bedrijfskavels door derden. In het gronduitgifteprotocol is verder afgesproken dat indien gemeenten afwijken van dit protocol dit nader gemotiveerd dient te worden en teruggekoppeld dient te worden in het regionaal planningsoverleg.

#### **4.3.2 Regionaal Convenant duurzaam (ver)bouwen Noordoost-Brabant 2013-2016**

Landelijk is de norm voor duurzaam bouwen in het bouwbesluit steeds opgeschroefd. Een gemeente mag echter te allen tijde een duurzamer beleid voeren voor eigen bouwlocaties. Een Convenant Duurzaam Bouwen is een basis om dit te doen. Op 27 januari 2009 hebben in Noordoost Brabant de gemeenten, bouwpartijen en Bouwend Nederland het Convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. De ondertekenaars gaan via een convenant een belofte met elkaar aan dat ze meer gaan doen dan de landelijke wetgeving eist.

In 2013 is het regionaal convenant verlengd. In de periode 2013-2016 zal de nadruk liggen op de samenwerking tussen de bedrijven in de bouwkolom (opdrachtgever, projectontwikkelaar, architect, aannemer, installateur) en tussen de ondertekenaars onderling. Naast de inhoudelijke ambities richt het convenant zich ook op het gezamenlijk communiceren richting de woonconsument en eindgebruiker (marktontwikkeling).

Het convenant heeft als doel om gezamenlijk stappen te zetten richting het verder verduurzamen van gebouwen, met als voornaamste speerpunten:

- Energiezuinig (ver)bouwen en het terugdringen van energie- en woonlasten;
- Het verbeteren van de levensloopbestendigheid van en in gebouwen;
- Het bewust maken van de eindgebruiker van de meerwaarde van duurzame gebouwen en de mogelijkheden voor het terugdringen van energielasten.

#### **4.3.3 Beleidsvisie externe veiligheid gemeenten Land van Cuijk 2012- 2015**

De gemeenten in het Land van Cuijk hebben een gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. In deze beleidsvisie worden de volgende doelen genoemd:

- Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van externe veiligheid beschrijven;
- Gevoel van urgentie/prioriteit geven bij de verschillende EV-situaties door deze te beschrijven;
- Beschrijven hoe de gemeenten gaan voldoen aan de kwaliteitscriteria externe veiligheid, zoals deze door de provincie Noord-Brabant geformuleerd zijn.

#### *Nieuwe ontwikkelingen*

De toekomstige ontwikkelingen op het terrein van de externe veiligheid worden vooral veroorzaakt door wijzigingen in de bedrijvigheid. Het is belangrijk deze te herkennen en

goed mee te nemen in de planontwikkeling. Het gaat onder meer om de volgende ontwikkelingen:

- Als gevolg van een toename van het aantal chemische luchtwassers op intensieve veehouderijen neemt het aantal opslagen van zwavelzuur toe. Dit gegeven leidt niet tot externe veiligheidsproblemen maar is wel van belang bij de brandbestrijding.
- Het aantal grote propaantanks (die vallen onder het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen) zal verder toenemen.
- In het Land van Cuijk is een toename van het aantal (mest)vergistingsinstallaties te verwachten voor de productie van biogas. Hier kan externe veiligheidsregelgeving op van toepassing zijn.
- De komst van nieuwe risicovolle bedrijven is alleen voor het Regionaal Bedrijventerrein Laarakker mogelijk en wenselijk. Externe veiligheid zal in de Wabovergunningprocedure worden beoordeeld.
- De vraag naar alternatieve motorbrandstoffen zal ook in het Land van Cuijk merkbaar worden. Vooral het grootschalig afleveren van aardgas en biogas kan EV-risico's opleveren.
- Tot op heden ontbreekt een wettelijk toetsingskader voor de externe veiligheidsgevolgen van vliegveld Volkel. Intensivering van het gebruik van het vliegveld voor internationale missies, de keuze voor een nieuw type straaljager en de nieuw vast te stellen risicocontouren maken het moeilijk in te schatten welke toekomstige beperkingen gaan gelden voor de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeenten die in de aanvliegeroute van het vliegveld liggen.
- Het ministerie van I&M heeft ruimtereserveringen gedaan voor de toekomstige uitbreiding van het net van hoofdaardgasleidingen. Dit vraagt extra aandacht en onderbouwing in de ruimtelijke planvorming in de gemeenten Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis.

#### *Weging risicobronnen Land van Cuijk*

Aangegeven wordt dat groepsrisicovraagstukken integraal dienen te worden beoordeeld. In de visie zijn risicosituaties geprioriteerd aan de hand van criteria die voor ruimtelijke ordening, milieubeheer en rampenbestrijding belangrijk zijn. Deze prioritering kan bij de beoordeling van lokale initiatieven en ontwikkelingen richting geven aan de interne advisering bij gemeenten.

#### *Organisatie externe veiligheid Land van Cuijk*

In de visie wordt aangegeven dat de individuele gemeenten de externe veiligheidstaken hebben geborgd in hun organisatie, overeenkomstig de kwaliteitscriteria externe veiligheid uit het uitvoeringsprogramma Brabant Veiliger. Uitgangspunt is dat de taken en verantwoordelijkheden en bevoegdheden van alle EV-actoren duidelijk zijn.



### Toetsing

Overeenkomstig de beleidsvisie worden binnen het plangebied geen nieuwe risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Vanuit externe veiligheid zijn met name het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas en de N324 van belang.

Daarnaast is sprake van de aanwezigheid van een ondergrondse gastransportleiding. Voor meer informatie over externe veiligheidsaspecten in en rond het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.1.4.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Structuurvisie Grave 2025

Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad van Grave de 'Structuurvisie Grave 2025' ('Vitale vestinggemeente aan de Maas') vastgesteld. De structuurvisie legt op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid vast voor het grondgebied van de gemeente Grave. Het belangrijkste doel is om een kader te scheppen voor de uitvoering van gewenste ontwikkelingen voor met name de komende 10 jaar, maar ook voor de langere termijn.



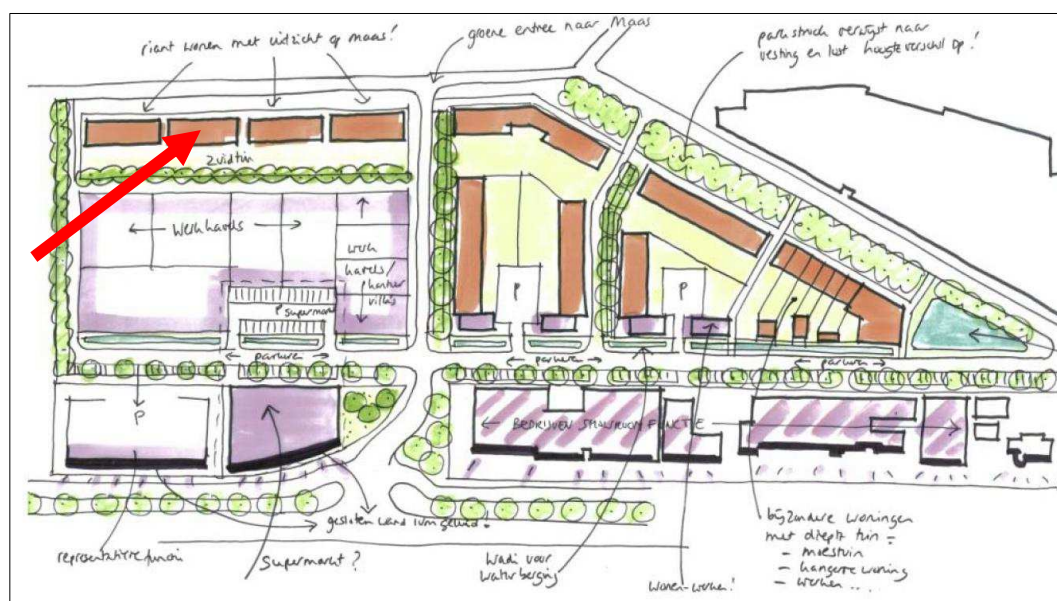
Uitsnede illustratie 'Structuurvisie Grave 2025', voor het plangebied en de directe omgeving.

Ten aanzien van bedrijvigheid in z'n algemeenheid wordt in de structuurvisie opgemerkt dat in Grave naar verwachting vooral ruimte nodig is voor de lokale bedrijvigheid. Het gaat dan om relatief kleine panden die op bestaande bedrijventerreinen een plek kunnen vinden.

Ten aanzien van bedrijventerreinen wordt in de structuurvisie aangegeven dat er geen ruimte is voor nieuwe grootschalige bedrijventerreinen. Wel wordt ingezet op revitalisering en herstructurering van bedrijventerrein Wisseveld, voor wat betreft het deel tussen de Industriestraat en de Maasbrug. Met behulp van het project 'Kwaliteitsimpuls bedrijventerreinen Grave' wordt door de ondernemers gewerkt aan het toekomstbestendig maken van terreinen, het opwaarderen van bedrijfspanden op zichtlocaties en het instellen van Parkmanagement.

In de structuurvisie wordt verder aangegeven dat het terrein beschikbaar blijft als vestigingsplek voor bedrijven, dit in tegenstelling tot de in het bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' opgenomen uit te werken woonbestemming voor een groot deel van het terrein. Het bedrijventerrein heeft daarom een impuls nodig om een eigentijds vestigingsklimaat te bieden. Er dient herontwikkeling plaats te vinden om de kwaliteit weer op orde te krijgen. Dit geldt voor het gebied ten noorden van de Industriestraat, waarbij aan de Maaszijde ruimte is voor woon/werk-woningen om een goede overgang tussen werk- en woongebied vorm te geven. Daarmee wordt tevens ruimte geboden aan nieuwe kleinschalige bedrijven op een representatieve locatie.

Voor het gebied ten zuiden van de Industriestraat, tussen de Koninginnedijk en de Handelstraat, is wel nog woningbouw voorzien. Tevens wordt in de structuurvisie woningbouw voorzien op de Koninginnedijk, waar als overgangsgebied naar het bedrijventerrein, nog ongeveer tien atelierwoningen kunnen worden gerealiseerd. Daarmee vindt woningbouw plaats tot aan de Industriestraat en een strook (woon/werk-woningen) aan de Maaszijde.



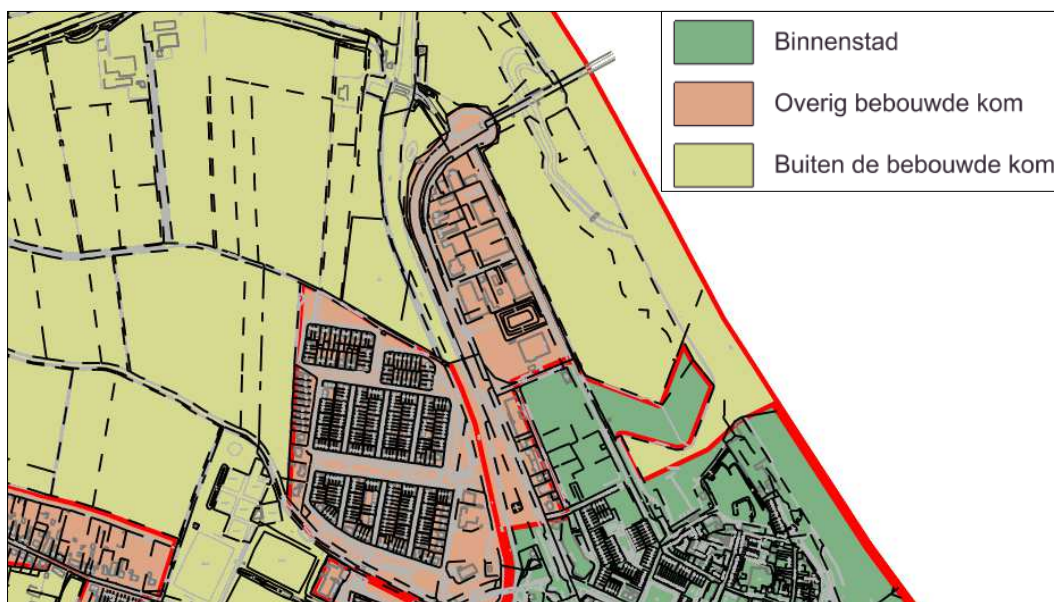
Situering atelierwoningen (rode pijl).

In lijn met de structuurvisie blijft het terrein ten noorden van de Industriestraat beschikbaar voor bedrijfsactiviteiten. Voor wat betreft woningbouwontwikkeling geldt dat de mogelijkheid tot het realiseren van atelierwoningen in dit bestemmingsplan is opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid. De plannen hiervoor zijn namelijk nog niet concreet genoeg uitgewerkt om deze ontwikkeling rechtstreeks positief te bestemmen. Hierbij dient te worden aangetekend dat uitdrukkelijk geen sprake is van reguliere woningen, maar van woon/werk-locaties.

De gemeente is met Grond en Bouw Bureau B.V. (GBB) overeengekomen, dat GBB in 2015 een gebiedsvisie opstelt voor de gebiedsontwikkeling, die als basis zal dienen voor een verzoek tot wijziging van de vigerende bestemmingsplannen. Nu deze gebiedsvisie nog niet is gemaakt, blijft de structuurvisie vooralsnog leidend voor het onderhavige (voorontwerp)bestemmingsplan. Desalniettemin is het zaak dat de gemeente in goed overleg met de betrokken actoren goede randvoorwaarden bepaalt om te komen tot een goede invulling van met name het overgangsgebied bedrijventerrein – woongebied. Dit overleg heeft inmiddels plaatsgevonden. Het resultaat hiervan en de gemeentelijke afweging hierover is opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan, onder andere in paragraaf 3.4 van de toelichting en in de als bijlagen bij de toelichting gevoegde afwegingsnota en (ontwerp)beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Wisseveld'.

#### 4.4.2 Nota Parkeernormen 2014

Op 3 december 2013 hebben burgemeester en wethouders van Grave de 'Nota Parkeernormen 2014' vastgesteld. In deze nota zijn de parkeernormen voor diverse functies opgenomen, waarbij de normen van het CROW als uitgangspunt zijn genomen.



Kaart gebiedsindeling parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen 2014'.



In de nota is een onderscheid gemaakt tussen een drietal deelgebieden, zijnde 'binnenstad', overige bebouwde kom en 'buiten bebouwde kom', met voor ieder deelgebied specifieke op het deelgebied toegespitste parkeernormen. Het plangebied valt hoofdzakelijk binnen de als 'overig bebouwde kom' aangewezen gebieden. De Nieuwe Haven en jachthaven bevinden zich in de als 'Binnenstad' en 'Buiten de bebouwde kom' aangewezen gebieden. In de regels van dit bestemmingsplan zijn de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen 2014' van toepassing verklaard.

#### **4.4.3 Verordening Mobiliteitsfonds 2010**

Op 14 december 2010 heeft de gemeenteraad de 'Verordening Mobiliteitsfonds' vastgesteld. Het 'Mobiliteitsfonds Grave' heeft tot doel om te zorgen voor voldoende parkeerplaatsen ook als dit binnen een bouwplan niet past. Bij bouwplannen of wijzigingen van de bestemming, worden initiatiefnemers op grond van de bouwverordening, geacht op of onder eigen terrein te voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Indien hieraan niet kan worden voldaan, kan, onder voorwaarden, ontheffing worden verleend, op basis van de bouwverordening. Aan deze ontheffing is een financiële verplichting gekoppeld, de zogenaamde afkoopregeling. Met deze financiële verplichting wordt de gemeente in staat gesteld alsnog het benodigde aantal parkeerplaatsen en, eventueel, aanvullende infrastructurele voorzieningen op een alternatieve locatie te realiseren.

Binnen het plangebied geldt als uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. In principe is het mobiliteitsfonds bij het voorliggende bestemmingsplan dan ook niet van toepassing.

#### **4.4.4 Beleidsregel Internetwinkels**

Op 2 juli 2013 hebben burgemeester en wethouders de 'Beleidsregel Internetwinkels' vastgesteld, dit in verband met het toenemende aantal webshops (internetwinkels). Deze beleidsregel heeft tot doel om uniformiteit te garanderen bij de beoordeling van aanvragen om vestiging van een internetwinkel toe te staan binnen de gemeente Grave.

De in deze beleidsregel opgestelde uitgangspunten zullen als een aanvullend beleids- en afwegingskader gehanteerd worden bij de beoordeling van aanvragen met betrekking tot de vestiging van een internetwinkel bij woningen of bedrijven.

In de beleidsregel is vastgelegd dat internetwinkels die geen ruimtelijke uitstraling hebben, in principe passen binnen de toepasselijke bedrijfsbestemmingen. Afhaalpunten zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar wel middels een afwijkingsbevoegdheid.

In het bestemmingsplan zijn de ruimtelijke relevante onderdelen van deze beleidsregel in de regels opgenomen.

#### 4.4.5 Beleidsnota economie 2012-2015

De Beleidsnota economie 2012 – 2015 "Van stilstand naar vooruitgang: Grave bekent kleur!" is een gezamenlijk product van het georganiseerde bedrijfsleven - verenigd in het Economisch Platform Grave - en de gemeente Grave. De beleidsnota beoogt de lokale economie op een hoger plan te brengen. De nota bestaat uit drie delen, te weten Economisch profiel en perspectieven, de economische visie en het meerjaren uitvoeringsprogramma.

Economische zaken is door het college van burgemeester en wethouders in haar bestuursakkoord tot speerpunt van beleid verklaard. De door haar gepresenteerde doelstellingen dienen met kracht te worden bijgezet. Het Economisch Platform Grave komt tot de conclusie dat de keuze voor het motto 'Van stilstand naar vooruitgang: Grave bekent kleur!' een bewuste, maar temeer een noodzakelijke keuze is. De urgentie om gezamenlijk door te pakken is hoog. Het Economisch Platform Grave heeft daartoe de volgende hoofdpunten benoemd:

- Geen structurele economische groei afgelopen jaren en daarmee achterblijven bij landelijke en regionale ontwikkelingen.
- Grave als een van de voor ondernemers meest onvriendelijkste gemeenten van de provincie. De beeldvorming is al jaren negatief, er heerst wantrouwen en ondernemers spreken niet met trots over hun eigen gemeente.
- De naamsbekendheid van Grave wordt als onvoldoende beschouwd en de promotie is versnipperd.
- De organisatiegraad van het Graafse bedrijfsleven is vooralsnog beperkt, de samenwerking tussen het bedrijfsleven is in ontwikkeling en de gunfactor tussen ondernemers is nog beperkt aanwezig.
- Grave speelt vooralsnog een relatief beperkte rol in de regio, er ontbreekt focus in de regionale samenwerking er is een belangrijke mismatch tussen de bestuurlijke oriëntatie en samenwerkingsverbanden en de feitelijke economische relaties van de gemeente in regionaal opzicht.

Ten aanzien van het bedrijventerrein Wisseveld wordt in de beleidsnota aangegeven, dat sprake is geweest van onzekerheid ten aanzien van de vestigingsmogelijkheden, wat heeft geleid tot uitstel van investeringen door (potentiële) ondernemers. Het is van belang voor de lokale economie dat de planvorming niet verder vertraagt. Verder wordt aangegeven dat impulsen ten aanzien van het openbaar gebied en vastgoed gewenst zijn om het gebied een eigentijds vestigingsklimaat te bieden. Uit onderzoek van de provincie (2010) is gebleken dat Wisseveld in de regio Noordoost Brabant op positie 6 staat van de meest achterhaalde bedrijventerreinen in termen van kwaliteit.

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt een eerste stap gezet naar de herontwikkeling van het bedrijventerrein, waarmee het bestemmingsplan in overeenstemming is met het beleid zoals geschetst in de Beleidsnota economie 2012-2015.

#### 4.4.6 Kwaliteitsimpuls bedrijventerreinen Grave

De ondernemersvereniging Graveon, Lier Consultancy en gemeente Grave hebben gezamenlijk het project 'Kwaliteitsimpuls Bedrijventerreinen Grave' opgestart in verband met de benodigde kwaliteitsverbetering op de bedrijventerreinen in Grave. Op verschillende ondernemersbijeenkomsten hebben de ondernemers aangegeven welke maatregelen kunnen bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van de bedrijventerreinen in Grave. De wensen van de ondernemers zijn samengevat in een ambitiedocument, waarin ieder bedrijventerrein (Wisseveld, Kooikersweg en De Eek) beschreven wordt.

Het ambitiedocument vormt feitelijk de start van een traject, waarin alle betrokken partijen aan de slag gaan met de voorgestelde kwaliteitsverbeteringen. Het doel van het traject is het gezamenlijk realiseren van een kwaliteitsslag op de bedrijventerreinen in Grave en ervoor te zorgen dat deze kwaliteit voor de toekomst behouden blijft.

Voor bedrijventerrein Wisseveld worden door de ondernemers de volgende aandachtspunten genoemd:

- planologische onzekerheid in het gebied weerhoudt ondernemers er momenteel van herstructureringsplannen uit te werken;
- de mogelijkheden met de Wet voorkeursrecht gemeenten is voor ondernemers onduidelijk;
- rondslingerend afval, overwoekerde beplanting, hangjongeren, slecht onderhoud van panden, terreinen en openbaar gebied zorgen voor verloedering en overlast;
- voorzieningen, zoals verlichting, glasvezel en afvalbakken zijn niet voldoende aanwezig;
- ondernemers voelen zich niet altijd veilig op het Wisseveld.

In het kader van de verbetering van de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein is een tweetal deelprojecten genoemd:

- opruimen en onderhouden van de fysieke omgeving;
- verbeteren van de kwaliteit van de voorzieningen.

Vanuit ruimtelijk oogpunt worden de volgende deelprojecten genoemd:

- Ruimtelijke initiatieven: verschillende ondernemers willen graag investeren in Wisseveld. Dit biedt kansen voor het gebied en vereist een nauwkeurige gezamenlijke uitwerking van de plannen.
- Planologische duidelijkheid: Het scheppen van planologische duidelijkheid is van belang om de mogelijkheden voor ondernemers te bepalen. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan vormt hier een belangrijk onderdeel van.

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt feitelijk invulling gegeven aan de wens om planologische duidelijkheid en wordt tevens een eerste aanzet gegeven om te komen tot een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein.

#### **4.4.7 Nota Archeologie Grave**

Op 13 maart 2012 is de 'Nota archeologie Grave' vastgesteld, waarin het gemeentelijk archeologiebeleid van Grave is opgenomen. In deze nota met bijbehorende beleidskaart worden de beleidsuitgangspunten en hun achtergronden beschreven. Het gemeentelijk archeologiebeleid is in werking getreden op 1 april 2012.

In hoofdlijnen komt het archeologisch beleid erop neer dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologisch resten (de zogenaamde archeologische terreinen). Een onderzoeksverplichting geldt als de oppervlakte van de bodemversturende ingreep groter is dan een voor de gebieden vastgestelde ondergrens én indien de verstoring ook dieper reikt dan 0,5 m beneden maaiveld. Regulier agrarisch grondgebruik wordt daarmee vrijgesteld van de onderzoeksverplichting.

De gemeente Grave heeft besloten het archeologisch beleid te verankeren in een zogenaamd 'parapluplan'. Dit houdt in dat meerdere vigerende bestemmingplannen tegelijkertijd worden herzien op één enkel onderdeel. De in het parapluplan opgenomen voorwaarden zijn in het voorliggende bestemmingsplan één op één overgenomen, waarmee het bestemmingsplan in overeenstemming is met het archeologisch beleid van de gemeente Grave. Het bestemmingsplan 'Archeologie' is op 21 april 2015 door de gemeenteraad van Grave vastgesteld. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.2.1.

#### **4.4.8 Seksinrichtingen**

Op 18 december 2012 heeft de raad van de gemeente Grave regels en voorwaarden voor seksinrichtingen in de gemeente Grave vastgesteld. Tevens is besloten deze regels en voorwaarden uit te werken in een zogenaamd 'parapluplan'.

Door de gemeente zijn daarom de volgende regels en voorwaarden vastgesteld, welke in dit bestemmingsplan moeten worden doorvertaald:

- Binnen de gehele gemeente Grave wordt slechts één seksinrichting mogelijk geacht, dit gelet op de schaalomvang van de gemeente Grave.
- Vanwege het gevoelige karakter van een dergelijke inrichting wordt deze ruimtelijk niet wenselijk geacht in de Binnenstad, de woonwijken, de kerkdorpen en overige woonvormen c.q. woningen. Vanwege de verwevenheid met deze gebieden dient een afstand te worden aangehouden van ten minste 500 meter tot deze gebieden/ woonvormen/woningen.
- Een seksinrichting wordt vanwege het gevoelige karakter van een dergelijke inrichting bovendien niet wenselijk geacht binnen een straal van 500 meter tot maatschappelijke bestemmingen, waaronder onderwijsinstellingen, gemeenschapsvoorzieningen en opvangvoorzieningen.

- Een seksinrichting mag niet inpandig worden verweven met andere functies en dient derhalve zelfstandig te zijn in functie en bouwvorm.
- Horecavoorzieningen zijn niet toegestaan binnen de seksinrichting, uitgezonderd ondersteunende horeca, tot een maximum oppervlak van 30 m<sup>2</sup>.
- Een seksinrichting wordt niet rechtstreeks toegestaan, maar kan via een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt.
- In het wijzigingsplan dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals in het parapluplan zijn opgenomen.
- Daarnaast dient in het wijzigingsplan te worden onderbouwd dat het plan voldoet aan de wet- en regelgeving, waaronder aspecten als geluid, geur, milieuzonering, ontsluiting, parkeren etc.

De in het op 27 januari 2015 door de gemeenteraad van Grave vastgestelde bestemmingsplan 'Seksinrichtingen' opgenomen voorwaarden zijn in het voorliggende bestemmingsplan één op één overgenomen, waarmee het bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid ten aanzien van seksinrichtingen.



## 5. UITVOERINGSASPECTEN

### 5.1 Milieuaspecten

#### 5.1.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

Middels dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee kan worden geconcludeerd dat het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

#### 5.1.2 Geluidhinder

##### *Wegverkeerslawaai*

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt, dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidsgevoelige objecten echter niet overschreden worden.

Akoestisch onderzoek is, in het kader van het nieuwe bestemmingsplan derhalve in n principe alleen noodzakelijk indien nieuwe directe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km-uur of meer geldt.

Het plangebied bevindt zich voor een aanzienlijk deel binnen de geluidzone van de N324. Aangezien echter sprake is van een conserverend bestemmingsplan, waarbinnen geen nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Wel wordt opgemerkt dat voor de woon/werk-locaties aan de Koninginnedijk, waarvoor in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, geldt dat in het kader van het op te stellen wijzigingsplan aandacht dient te worden besteed aan de akoestische situatie in relatie tot de omliggende verkeerswegen met een geluidzone.

##### *Industrielawaai*

Het bedrijventerrein Wisseveld betreft geen gezoneerd industrieterrein. Een deel van de Nieuwe Haven ligt binnen de geluidcontour van de scheepswerf. Deze geluidzone is in de

regels en op de verbeelding vertaald middels de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie', waarbinnen geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen zijn toegestaan.

Verder wordt opgemerkt dat voor de woon/werk-locaties aan de Koninginnedijk, waarvoor in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, geldt dat in het kader van het op te stellen wijzigingsplan aandacht dient te worden besteed aan de akoestische situatie in relatie tot omliggende bedrijven.

#### *Spoorwegverkeerslawaaï*

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen spoorlijnen, waarmee bij dit bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden.

#### *Vliegtuiglawaai*

Het plangebied ligt buiten de geluidcontouren van de militaire vliegbasis Volkel.

### **5.1.3 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en in 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarin slechts de bestaande situatie wordt vastgelegd. De concentratie van luchtverontreinigende stoffen zal ten gevolge van de vaststelling van dit bestemmingsplan niet wijzigen. Vaststelling van het bestemmingsplan leidt immers niet tot meer verkeersbewegingen dan in de huidige situatie. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 sub b Wet milieubeheer.



### *Luchtkwaliteit in het plangebied*

Er worden in het kader van dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee tevens geen gewijzigde invloed op de luchtkwaliteit wordt uitgeoefend.

Volgens de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is de concentratie PM<sub>10</sub> in 2015 ter plaatse 22-24 µg/m<sup>3</sup>, en is de concentratie NO<sub>2</sub> in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 15 en 20 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

#### **5.1.4 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Wet basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

##### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10<sup>-6</sup> contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

##### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het kader van het groepsrisico geldt dat bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afge-

legd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

#### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants<sup>1</sup>. Hoewel geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan, is het wel van belang om de situatie met betrekking tot externe veiligheid inzichtelijk te maken.

#### *Risicovolle activiteiten*

Onderstaand wordt aangegeven in hoeverre er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Binnen het plangebied is aan de Landbouwstraat een gasdrukregel- en meetstation van de Gasunie aanwezig. Voor de betreffende inrichting is geen plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  opgenomen. Aangezien verder sprake is van een conserverend bestemmingsplan, bestaan er vanuit de ligging van het gasdrukregel- en meetstation geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### *Wegen*

Over de aan de westzijde van het plangebied gelegen N324 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In 2008 heeft het RMB middels het rapport 'Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen' het transport van gevaarlijke stoffen over wegen binnen de gemeente Grave geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat over de N324 LPG en propaan (klasse GF3) en benzine en dieselolie (klassen LF1 en LF2) worden vervoerd. Voor externe veiligheid is klasse GF3 het meest relevant. Bij de inventarisatie is vastgesteld dat jaarlijks 112 transporten GF3 plaatsvinden.

Voor de N324 geldt in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen geen plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$ . Het invloedsgebied van GF3 (LPG en propaan) bedraagt 355 meter. Het plangebied bevindt zich daarmee binnen het invloedsgebied. Aangezien echter sprake is van een conserverend bestemmingsplan, waarbij als gevolg van dit bestemmingsplan geen sprake is van een significante toename van het aantal mogelijk aanwezige personen binnen het plangebied, wordt ook geen significante invloed op het groepsrisico uitgeoefend. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening is dan ook niet noodzakelijk.

---

<sup>1</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### *Water*

Aan de oostzijde van het plangebied stroomt de rivier de Maas. Op basis van het op 1 april 2015 in werking getreden Basisnet Water, is sprake van een vaarweg waar regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt dat de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  op het water ligt en kan groeien tot de oeverlijn. Voor een binnenvaartroute als de Maas ter hoogte van het plangebied geldt verder een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter. Deze zone valt deels over de Nieuwe Haven aangezien deze direct langs de vaarweg is gelegen.

Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, waarbij als gevolg van dit bestemmingsplan geen sprake is van een significante toename van het aantal aanwezige personen binnen het plangebied, wordt ook geen significante invloed op het groepsrisico uitgeoefend. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar externe veiligheidsaspecten in het kader van de ligging ten opzichte van de Maas kan dan ook achterwege blijven. Wel geldt dat een verantwoording van het groepsrisico verplicht is.

### *Spoor*

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn.

### *Leidingen*

Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied loopt een ondergrondse gastransportleiding (Z-542-01) van de Gasunie, met een diameter van circa 11,4 cm en een werkdruk van 40 bar. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geldt voor deze gastransportleiding een belemmeringsstrook van 4 meter ter weerszijden uit het hart van de leiding. De betreffende leiding met bijbehorende belemmeringsstrook is in de regels en op de verbeelding opgenomen middels de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. De plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van de gastransportleiding ligt op het hart van de leiding. Het invloedsgebied van de leiding bedraagt 115 meter, waardoor het plangebied deels binnen het invloedsgebied valt. Aangezien echter sprake is van een conserverend bestemmingsplan, waarbij als gevolg van dit bestemmingsplan geen sprake is van een aanzienlijke toename van het aantal mogelijk aanwezige personen binnen het plangebied, wordt ook geen significante invloed op het groepsrisico uitgeoefend. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening is dan ook niet noodzakelijk.

Daarnaast is binnen het plangebied een gasontvangstation gelegen, met een bijbehorende beschermingszone van 15 meter. Voor de betreffende beschermingszone is op de verbeelding en in de regels de aanduiding 'veiligheidszone – gasontvangstation' opgenomen.

### *Conclusie*

Mede gezien het feit dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan, bestaan er vanuit externe veiligheidsaspecten geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Wel geldt dat in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan, in verband met het transport van gevaarlijke stoffen over de N324, de Maas en de onder-

grondse gasleiding, een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Uit advies van de Brandweer Brabant-Noord van 17 april 2015 blijkt, dat voor zowel het vervoer over de weg als voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas en het transport van gas door de gastransportleiding, met een beperkte groepsrisicoverantwoording kan worden volstaan. Volledigheidshalve dient hierbij vermeld te worden dat bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid voor de atelierwoningen aan de Koninginnedijk, in het kader van het op te stellen wijzigingsplan, de situatie met betrekking tot externe veiligheid opnieuw zorgvuldig dient worden afgewogen.

#### **5.1.5 Luchtvaartverkeerzone**

Het plangebied is op basis van de kaarten behorende bij de 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening' en het 'Besluit algemene regel ruimtelijke ordening', gelegen binnen het radarverstoringgebied behorende bij de radar die is gepositioneerd op de vliegbasis Volkel. Ter bescherming van eventuele verstoring van radarbeelden bedraagt de maximale bouwhoogte binnen dit verstoringgebied maximaal 65 meter boven NAP. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan deze hoogtebeperking.

#### *Conclusie*

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de luchtvaartverkeerzone geen belemmeringen bestaan voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### **5.1.6 Milieuzonering**

Bij planontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten<sup>2</sup>. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen dient te worden.

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan wordt feitelijk de bestaande situatie vastgelegd in een nieuw juridisch-planologisch kader. Hierbij worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bestaande milieutechnische situatie blijft overwegend gehandhaafd en vanuit het oogpunt van milieuhygiëne bestaan er in het kader van dit conserverende bestemmingsplan dan ook geen belemmeringen.

Voor wat betreft de toegestane milieucategorieën op de bedrijfsperven op de bedrijfsperven binnen het plangebied is rekening gehouden met de bestaande milieugevoelige functies in de omgeving, alsmede met het nog te ontwikkelen gebied tussen de Industriestraat, de Koninginnedijk, de Baronessstraat en de Handelstraat. Voor de bedrijfsperven tussen de Arnoud van Gelderweg en de Handelstraat, ten zuiden van de Industriestraat, zijn daarom overeen-

---

<sup>2</sup> Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

komstig het vigerende bestemmingsplan, uitsluitend bedrijven van milieucategorieën 1 en 2 toegestaan.

Voor het deel van het bedrijventerrein tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat zijn eveneens uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Op deze wijze wordt reeds rekening gehouden met het voorziene woongebied ten zuiden van de Industriestraat en is feitelijk sprake van een overgangszone van het voorziene woongebied naar het ten noorden van de Industriestraat gelegen bedrijventerrein.

Voor de overige bedrijfsperven tussen de Landbouwstraat en de Maasbrug zijn bedrijven van milieucategorie 1 tot en met 3.1 rechtstreeks toegestaan.

Omdat bestaande rechten gerespecteerd worden, geldt voor de reeds aanwezige en vergunde bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie, dat deze specifiek worden aangeduid. De ODBN en de gemeente hebben hiertoe een inventarisatie uitgevoerd. Het blijkt uiteindelijk slechts één bedrijf binnen het plangebied te betreffen, gelegen aan de Koninginnedijk 832 (een broodfabriek van milieucategorie 3.2).

Voor de atelierwoningen aan de Koninginnedijk, waarvoor op basis van de Structuurvisie Grave 2025 een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen, geldt dat deze wijziging alleen onder voorwaarden kan worden doorgevoerd. Dit betekent onder meer dat de uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid dient te zijn aangetoond, ook voor wat betreft milieutechnische aspecten. Aangezien voor het gehele deel van het bedrijventerrein tussen de Industriestraat en de Landbouwstraat bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 2 is toegestaan, is een zorgvuldige inpassing van de atelierwoningen mogelijk.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieuzonering geen belemmeringen zijn ten opzichte van de gevoelige functies.

## **5.2 Fysieke aspecten**

### **5.2.1 Cultureel erfgoed**

#### *Archeologie*

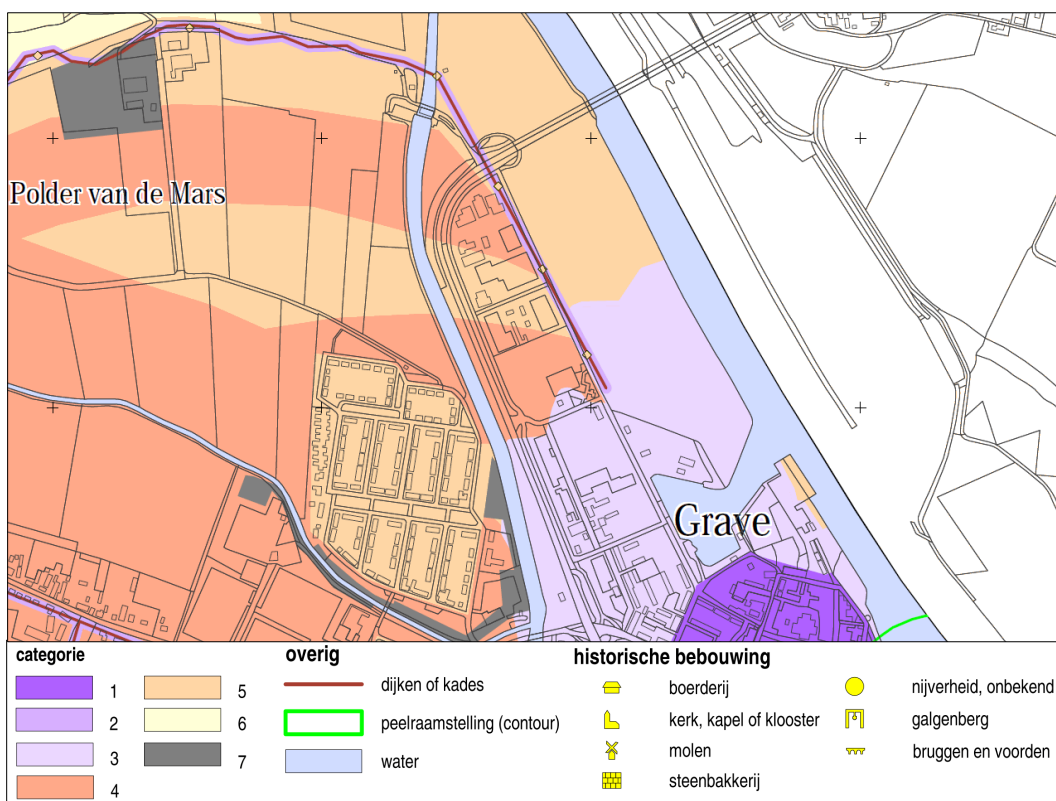
De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zo veel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dient de gemeente Grave te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.



Uitsnede archeologische beleidskaart voor het plangebied en de directe omgeving.

De gemeente Grave heeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart laten vervaardigen, welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2012.

Het belangrijkste doel van de archeologische beleidskaart is om ten behoeve van toekomstige planvorming inzicht te verschaffen in de (te verwachten) aanwezigheid en het karakter van de archeologische resten binnen het grondgebied van de gemeente. Door aan de verwachte en bekende archeologische en historische resten een concreet beleidsadvies te koppelen, vormt de kaart een eerste praktisch handvat bij de inpassing van de archeologie bij planvorming en uitvoering.

Op basis van de archeologische beleidskaart gelden voor het plangebied de categorieën 2, 3, 4 en 5. De diverse categorieën met bijbehorende verwachtingswaarden en eventuele onderzoeksverplichtingen zijn onderstaand weergegeven.

<b>Categorie</b>	<b>Verwachtingswaarde</b>	<b>Onderzoeksverplichting</b>
Categorie 1	Wettelijk beschermd monument	Geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij vergunningverlening vooraf van de minister van OC&W (rijksmonument) of van het college van burgemeester en wethouders (gemeentelijk monument) heeft plaatsgevonden
Categorie 2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 50 m <sup>2</sup>
Categorie 3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m <sup>2</sup>
Categorie 4	Gebieden met een hoge archeologische verwachting	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m <sup>2</sup> .
Categorie 5	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m <sup>2</sup>
Categorie 6	Gebieden met een lage archeologische verwachting	Geen onderzoeksplicht
Categorie 7	Gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven	Geen onderzoeksplicht

Aangezien er binnen dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk om een archeolo-



gisch onderzoek uit te voeren. De betreffende archeologische waarden zijn middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en daarbinnen opgenomen specifieke aanduidingen, verankerd in het gemeentelijke paraplubestemmingsplan 'Archeologie'.

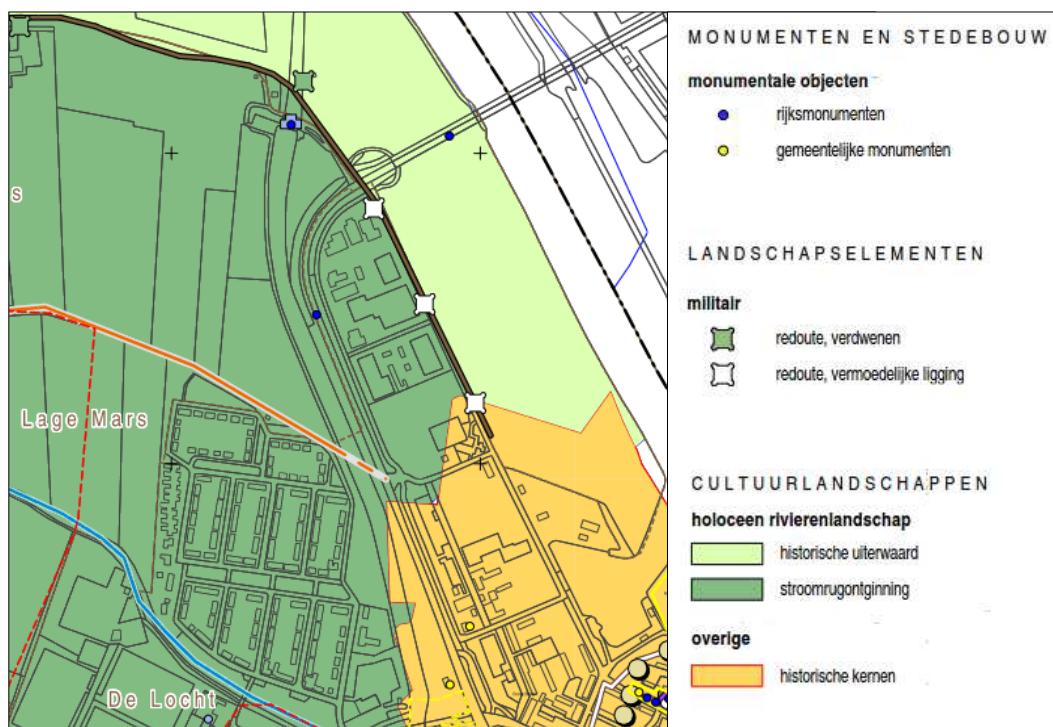
De dubbelbestemming met bijbehorende categorie aanduidingen zijn in het voorliggende bestemmingsplan één op één overgenomen vanuit dit parapluplan.

Voor alle toekomstige ontwikkelingen waarbij tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, zowel binnen gebieden met een hoge, middelhoge als lage verwachting, geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldingsplicht bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag, zijnde de gemeente Grave.

### Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

De gemeente Grave heeft een cultuurhistorische waardenkaart laten opstellen voor haar gehele grondgebied, waarop de voor de gemeente kenmerkende cultuurhistorische waarden worden aangegeven.



Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Grave, voor het plangebied en de directe omgeving.



Het belangrijkste doel van de cultuurhistorische waardenkaart is het inzichtelijk maken van de cultuurlandschappelijke en historisch-bouwkundige waarden binnen de gemeentegrenzen van Grave. Hiermee kan de toegevoegde waarde van cultuurhistorie tijdig worden erkend en herkend. Het doel is niet om alle cultuurhistorische waarden te behouden en nieuwe ontwikkelingen tegen te gaan. Het doel is juist om te streven naar 'behoud door ontwikkeling'. Een bewuste omgang met het cultuurhistorisch erfgoed staat voorop.

Het noordelijke deel van het plangebied is gelegen binnen een holoceen rivierenlandschap, meer specifiek in een stroomrugontginning. Het zuidelijke deel ligt binnen het als 'historische kern' aangeduid gebied. Aan de oostzijde van het plangebied is verder de vermoedelijke ligging van drie redoutes aangeduid.

De woning aan de Arnoud van Gelderweg 81 is aangeduid als gemeentelijk monument. Het betreft een tweelaags woonhuis uit 1938 naar ontwerp van architect Grefcoeur. Voor het overige zijn er op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart geen waardevolle elementen binnen het plangebied aangeduid. Wel is ten noordwesten van het plangebied een rijksmonument aangeduid. Het betreft de 'Brugkazemat Grave Noord en Zuid', Gemaal van Sasse (bij) Grave (Rijksmonument 420216).

Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, wordt geen negatieve invloed uitgeoefend op de bovengenoemde waardevolle elementen.

### **5.2.2 Flora & Fauna**

In april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
- Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals bijvoorbeeld Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten (tabel 3). In een op te stellen gedragscode<sup>3</sup> moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde

---

<sup>3</sup> De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf worden opgesteld.

soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.

- Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang; 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

## **Toetsing**

### *Gebiedsbescherming*

Vanuit de Natuurbeschermingswet is het van belang dat bestemmingsplannen geen ontwikkelingen mogelijk maken die negatieve effecten op de aangewezen soorten en habitattypen kunnen veroorzaken. Het kan hierbij gaan om effecten zoals vermessing, verzuring, verdroging, geluidsverstoring etc. Uit de kaarten behorende bij de Verordening ruimte blijkt dat binnen het plangebied geen bijzondere waarden aanwezig zijn. Voor enkele delen direct grenzend aan het plangebied, zijn specifieke aanduidingen opgenomen zoals 'groenblauwe mantel', 'behoud en herstel watersystemen' en 'ecologische hoofdstructuur'. Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, wordt als gevolg van dit bestemmingsplan op deze gebieden geen gewijzigde invloed uitgeoefend.

### *Soortbescherming*

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Aangezien sprake is van een conserverend bestemmingsplan, wordt geen negatieve invloed op beschermde dier- en plantensoorten uitgeoefend.

### *Conclusie*

Gezien het feit dat het plangebied voor een groot deel verhard is en wordt verstoord door menselijk gebruik, kan worden aangenomen dat binnen deze gebieden slechts in beperkte mate beschermde dier- en/of plantensoorten voorkomen. Verder worden in het voorliggende bestemmingsplan ook geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan bestaan op basis van ecologische, landschappelijke en overige groene waarden dan ook geen bezwaren.

## **5.2.3 Waterhuishouding**

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten.

Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

### **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan 2010-2015, het Waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de ‘Beleidsbrief regenwater en riolering’ nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

#### *Waterschap Aa en Maas, Beleidsnota uitgangspunten Watertoets*

In de beleidsnota uitgangspunten watertoets staan de volgende uitgangspunten centraal:

1. Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
2. Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: ‘hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer’.
3. Hydrologisch Neutraal bouwen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
4. Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
5. Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het ‘verlies’ van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
6. Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zo veel mogelijk voorkomen te worden.

Het waterschap heeft een beleidsnota opgesteld als vervolg op de beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas. De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een zevende uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, te weten:

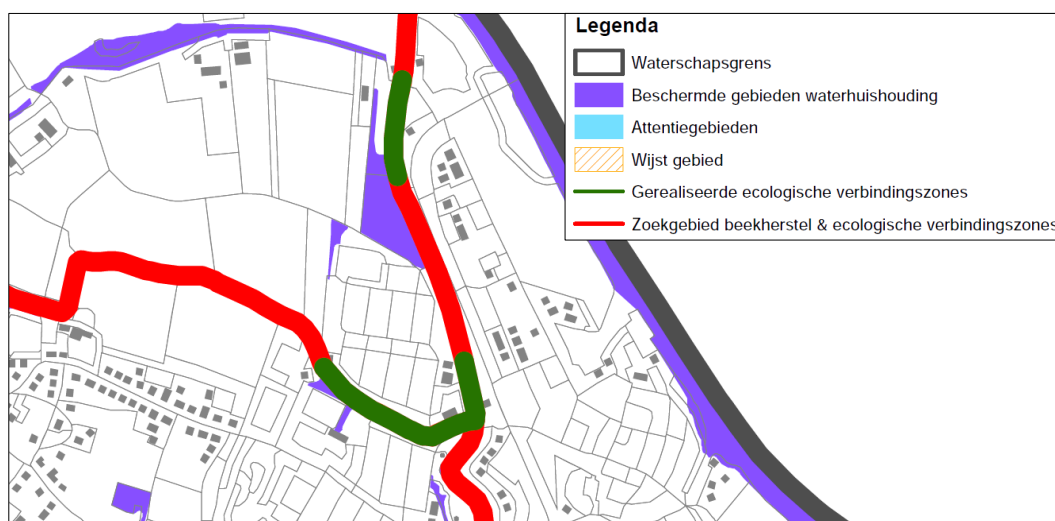
'wateroverlastvrij bestemmen'. Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm)<sup>4</sup>. De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

### Water voor (menselijke) consumptie

Verspreid over de provincie Noord-Brabant is een aantal waterwinlocaties gelegen. Dergelijke waterwinlocaties zijn beschermd op basis van de Provinciale Milieu-verordening (PMV). Rondom waterwinlocaties zijn beschermingszones aangewezen in de PMV, te weten waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones. Binnen het plangebied liggen echter geen van dergelijke gebieden.

### Water voor natuur

Op basis van de Keurkaart 'oppervlakte water, beschermde gebieden' van het waterschap Aa en Maas ligt het plangebied niet binnen beschermde gebieden. Wel zijn in de directe omgeving van het plangebied enkele beschermde gebieden gelegen en ecologische verbindingzones of zoekgebied voor beekherstel en ecologische verbindingzones gelegen. Aangezien echter sprake is van een conserverend bestemmingsplan, wordt hierop geen gewijzigde invloed uitgeoefend.



Keurkaart 'oppervlaktewater, beschermde gebieden' voor het plangebied en de directe omgeving.

<sup>4</sup> In het [Nationaal Bestuursakkoord Water](#) (NBW) en het [NBW Actueel](#) is afgesproken om het watersysteem in 2015 op orde te hebben. Dit houdt in dat de kans op wateroverlast door inundatie vanuit het oppervlaktewater moet zijn verminderd tot een maatschappelijk acceptabel niveau. Dit niveau is in het NBW vertaald in zogenaamde werknormen voor vijf vormen van grondgebruik.

### **Oppervlaktewater**

Binnen het plangebied zijn op basis van de leggerkaart van het Waterschap Aa en Maas geen waterlopen of plassen gelegen. Wel stroomt aan de westzijde van de N324 de 'Graafsche Raam' en op enige afstand ten oosten van het plangebied de 'Maas'.



Uitsnede leggerkaart Waterschap Aa en Maas met in het blauw de leggerwaterlopen.

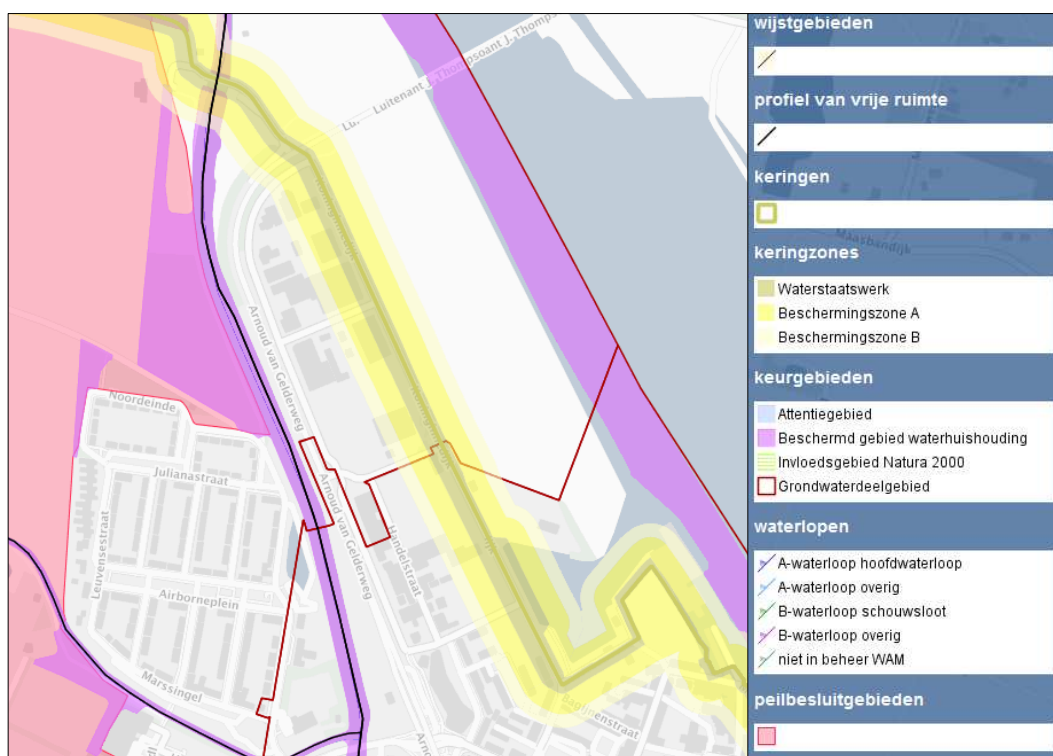
### **Afgekoppeld oppervlak binnen het plangebied**

Voor toekomstige ontwikkelingen geldt als uitgangspunt dat hydrologisch neutraal ontwikkeld dient te worden, conform de beleidsuitgangspunten van het waterschap Aa en Maas en de gemeente Grave. Met de vaststelling van de nieuwe Keur van het waterschap Aa Maas op 3 maart 2015, geldt de algemene regel dat bij een verhardingstoename tussen 2.000 en 10.000 m<sup>2</sup>, 60 mm compensatie gerealiseerd dient te worden. Bij een verhardingstoename van minder dan 2.000 m<sup>2</sup> wordt het verantwoord geacht om geen compensatie te eisen. Bij een grotere verhardingstoename dan 10.000 m<sup>2</sup> geldt dat de benodigde compenserende maatregelen onderbouwd dienen te worden met een waterhuishoudkundig (model)onderzoek.

Vanuit de gemeente Grave geldt daarnaast dat regenwater afzonderlijk dient te worden verwerkt en niet op het gemengde rioleringsstelsel van de gemeente Grave mag worden aangesloten.

### **Waterkering / waterveiligheid**

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een primaire waterkering van het waterschap Aa en Maas, zoals weergegeven op de uitsnede van de Keurkaart 'overige waterkeringen en oppervlaktewater'. De Koninginnedijk maakt deel uit van deze waterkering. De primaire waterkering vormt een onderdeel van dijkkring 36 en beschermt deze dijkkring tegen hoogwater van de Maas. In de toekomst dient rekening te worden gehouden met een verhoging van de dijk met 1 meter.



Uitsnede Keurkaart 'overige waterkeringen en oppervlaktewater'.

Op de waterkering en de bijbehorende beschermingszones is de Keur van toepassing. Aanvullend daarop kent de waterkering ter plaatse een zogenaamd profiel van vrije ruimte. Dit profiel is nodig om in de toekomst mogelijke dijkverzwaringen mogelijk te maken. Ter bescherming van de waterkering en bijbehorende beschermingszones, zijn in de Keur van het waterschap Aa en Maas drie zones opgenomen met ieder een eigen beschermingsregime. De zwaarst beschermde zone is de kernzone waarbinnen het dijklichaam of de kering ligt. Verder van de kering af liggen achtereenvolgens de beschermingszone A (30 meter) en beschermingszone B (20 meter).

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.11.2 van het Barro, is voor de waterkering in de regels en op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen en voor de beschermingszone (A en B) de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'. Hiermee zijn de belangen van de waterkering met bijbehorende beschermingszones in voldoende mate geborgd.

### Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Op basis van waterhuishoudkundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen, zoals bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de woon/werklocaties aan de Koninginnedijk en de nadere invulling van de op dit moment

onbebouwde percelen aan de noordzijde van de Industriestraat, zijn de bovengenoemde uitgangspunten (o.a. inzake het hemelwaterneutraal ontwikkelen) van toepassing.

#### **5.2.4 Verkeer en parkeren**

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend plan, waarbij – met uitzondering van de te realiseren rotonde op de N324 bij de aansluiting van de Industriestraat – geen sprake is van verkeerskundige wijzigingen. In de regels is ten aanzien van parkeren de voorwaarde opgenomen dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Tevens is een verwijzing opgenomen naar de Nota Parkeernormen 2014 en de Verordening Mobiliteitsfonds 2010 van de gemeente Grave.

#### **5.2.5 Kabels en leidingen**

Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied loopt een ondergrondse gastransportleiding (Z-542-01) van de Gasunie. Voor de betreffende leiding geldt een belemmeringsstrook van 4 meter ter weersijden van de hartlijn van de leiding. Voor de gasleiding met inbegrip van de belemmeringsstrook, is in de regels en op de verbeelding de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen.

Daarnaast is binnen het plangebied een gasontvangststation gelegen, met een bijbehorende beschermingszone van 15 meter rondom. Voor de betreffende beschermingszone is op de verbeelding en in de regels de aanduiding 'veiligheidszone – gasontvangststation' opgenomen.

Voor het overige liggen er binnen het plangebied of de directe omgeving geen kabels en/of leidingen met een planologische beschermingszone die van invloed is op het plangebied.

### **5.3 Economische aspecten**

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;



- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Bestaande bouw- en uitbreidingsmogelijkheden uit vigerende bestemmingsplannen vallen niet onder de verplichting tot kostenverhaal. Aangezien in dit bestemmingsplan géén sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is er geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

Volledigheidshalve dient te worden vermeld dat zodra uitvoering wordt gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van (atelier)woningen, op dat moment ook invulling dient te worden gegeven aan het verplichte kostenverhaal.

## **5.4 Handhaafbaarheid**

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het bestemmingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.



## 6. JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en de gemeentelijke standaarden.

### 6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

### 6.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

#### 6.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

##### *Begrippen*

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

### *Wijze van meten*

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

### **6.3.2 Bestemmingsregels**

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen in dit bestemmingsplan nader toegelicht.

### *Bedrijventerrein*

Voor een groot deel van het plangebied is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen, waarbinnen deels bedrijvigheid is toegestaan in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 en deels bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2, zoals voorkomend op de bij de regels gevoegde lijst van bedrijfsactiviteiten. Het betreft hier de bedrijven die deel uitmaken van het bedrijventerrein. Bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie dan rechtstreeks

toegestaan, zijn positief bestemd middels een aanduiding voor de aanwezige specifieke bedrijfsvorm. Ook voor overige bestaande activiteiten die niet rechtstreeks zijn toegestaan, zijn specifieke aanduidingen opgenomen, zoals bijvoorbeeld voor volumineuze detailhandel.

Voor de doe-het-zelf winkel aan de Arnoud van Gelderweg 83 is eveneens de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen met de aanduiding 'detailhandel'. Ter plaatse zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan en is tevens detailhandel toegestaan in doe-het-zelf artikelen, huishoudelijke artikelen, feestartikelen en aanverwante artikelen. Verder is voor dit perceel de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 4' opgenomen, waarmee de bestemming 'Bedrijventerrein' onder voorwaarden kan worden gewijzigd naar 'Wonen', voor maximaal één woning.

De bestaande bedrijfswoning binnen het plangebied, aan de Arnoud van Gelderweg 109, is aangeduid middels de aanduiding 'bedrijfswoning'. Nieuwe bedrijfswoningen zijn, overeenkomstig het provinciale beleid en het vigerende bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave', niet toegestaan.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Vanuit het vigerende bestemmingsplan 'Koninginnedijk, Grave' is een wijzigingsbevoegdheid overgenomen, waarmee het met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' begrensde gronden, aansluitend op de bestemming 'Detailhandel', onder voorwaarden kunnen worden gewijzigd naar 'Detailhandel', om ruimte te creëren voor o.a. parkeergelegenheid bij de detailhandelsvestiging. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat er geen bouwvlak mag worden opgenomen, waarmee uitbreiding van de winkel binnen het betreffende deel niet is toegestaan.

De aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' is opgenomen voor de op basis van de Structuurvisie Grave 2025 mogelijke realisatie van atelierwoningen. Ter plaatse is onder voorwaarden een wijziging ten behoeve van maximaal tien woon/werk-locaties toegestaan.

Voor het perceel kadastraal bekend als Grave, sectie A, nummer 2312, gelegen aan de Handelstraat aan de achterzijde van de woning aan de Arnoud van Gelderweg 85, is de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' opgenomen, waarmee de bestemming voor het betreffende perceel kan worden gewijzigd naar 'Wonen'. Hierbij is het niet toegestaan om een nieuwe woning te realiseren.

#### *Detailhandel*

Voor de supermarkt aan de Arnoud van Gelderweg 87 en 89 is de bestemming 'Detailhandel' opgenomen, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Voor de supermarkt is de aanduiding 'supermarkt' opgenomen.

### *Groen*

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de groenstrook tussen de N324 en de Raam die stroomt langs de westzijde van het plangebied.

### *Maatschappelijk*

Voor het perceel aan de Handelstraat 4 is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Binnen deze bestemming is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming 'Maatschappelijk' onder voorwaarden kan worden gewijzigd naar 'Wonen'.

### *Recreatie*

De bestemming 'Recreatie' is opgenomen voor het aan de Nieuwe Haven grenzende gedeelte van de jachthaven aan de Havenstraat, met inbegrip van het clubgebouw en de botenloods van watersportvereniging De Stuw.

### *Tuin*

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de tuin behorende bij de ligplaats van de woonboot in de Nieuwe Haven.

### *Verkeer*

Voor de openbare wegen is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf toegestaan, met inbegrip van bijbehorende voorzieningen als nutsvoorzieningen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen et cetera.

### *Water - Recreatie*

De bestemming 'Water – Recreatie' is opgenomen voor de Nieuwe Haven. Ter plaatse is geregeld dat de haven en het daarbij behorende water voor recreatief gebruik zijn bestemd. Binnen deze bestemming vallen ook bouwwerken, zoals bruggen, kades en steigers. Binnen deze bestemming is tevens de ter plaatse gelegen woonboot specifiek aangeduid, waarbij een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor een eventuele verplaatsing hiervan. Hierbij geldt onder meer als voorwaarde dat te allen tijde slechts één woonbotenligplaats is toegestaan.

### *Wonen*

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de reguliere woningen binnen het plangebied. Het betreft de woningen aan de Arnoud van Gelderweg 81 en 85. Voor de woning aan de Arnoud van Gelderweg 81 is tevens de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument' opgenomen aangezien dit woonhuis een gemeentelijk monument betreft. Middels aanduidingen op de verbeelding is aangegeven welke goot- en bouwhoogte zijn toegestaan.

#### *Leiding – Gas*

De dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ is opgenomen in verband met de ondergrondse gastransportleiding aan de oost- en zuidzijde van het plangebied. Door het opnemen van de dubbelbestemming voor de leiding en de beschermingszone van 4 meter ter weerszijden uit het hart van de leiding, is ter plaatse de mogelijkheid van aanleg, instandhouding en/of de bescherming van de leiding gewaarborgd.

#### *Waarde – Archeologie*

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met verschillende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de categorieën 1 tot en met 5, waarbij binnen het plangebied uitsluitend de categorieën 2 t/m 5 van toepassing zijn.

#### *Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed*

Voor het stroomvoerend rivierbed van de Maas is de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed’ opgenomen. Indien er strijd ontstaat tussen de bepalingen van de dubbelbestemming en de niet dubbelbestemming prevaleert het belang van de dubbelbestemming.

#### *Waterstaat - Waterkering*

Voor de waterkering is de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’ opgenomen. Indien er strijd ontstaat tussen de bepalingen van de dubbelbestemming en de niet dubbelbestemming prevaleert het belang van de dubbelbestemming.

### **6.3.3 Algemene regels**

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

#### *Anti-dubbeltelregel*

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

#### *Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen en parkeren en laden en lossen.

#### *Algemene gebruiksregels*

In deze bepaling is aangegeven wat onder strijdig gebruik van het bestemmingsplan wordt verstaan. Daarnaast is aangegeven wanneer het gebruik van gronden en bouwwerken strijdig wordt geacht.

#### *Algemene aanduidingsregels*

In deze bepaling zijn diverse regels opgenomen in verband met de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduidingen. Het betreft de volgende gebiedsaanduidingen:

- 'geluidzone – industrielaawaai' in verband met de geluidzones van de scheepswerf;
- 'luchtvaartverkeerszone – radarverstoringgebied' in verband met de ligging nabij vliegbasis Volkel;
- 'overige zone – groenblauwe mantel' in verband met het binnen het plangebied gelegen deel van de 'groenblauwe mantel', zoals deze is vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.
- 'veiligheidszone – gasontvangstation 1' en 'veiligheidszone – gasontvangstation 2' in verband met de veiligheidszone van het gasontvangstation binnen het plangebied. De veiligheidszone heeft een diameter van 15 meter, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de zone (1) van 0 - 4 meter waarbinnen zowel kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten worden uitgesloten en de zone (2) van 4 - 15 meter, waarbinnen alleen kwetsbare objecten worden uitgesloten.
- 'vrijwaringszone – dijk' in verband met de beschermingszones van de primaire waterkering (beschermingszone A van 30 meter en beschermingszone B van 20 meter).

#### *Algemene afwijkingsregels*

In deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In de algemene wijzigingsregels is overeenkomstig het bestemmingsplan 'Seksinrichtingen' van de gemeente Grave, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders onder voorwaarden bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een seksinrichting.

#### *Overige regels*

In de overige regels zijn algemene nadere eisen opgenomen die burgemeester en wethouders kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing ten behoeve van bijvoorbeeld een samenhangend stedenbouwkundig beeld of in verband met veiligheidsaspecten.

#### **6.3.4 Overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

##### *Overgangsrecht*

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

##### *Slotregel*

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.





## 7. PROCEDURE

### 7.1 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende zes weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen twaalf weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen twee weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen zes weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen zes weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde zes weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 7.2 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is gedurende zes weken, van woensdag 24 juni tot en met dinsdag 4 augustus ter inzage gelegd, waarbij eenieder de mogelijkheid is geboden een vooroverlegreactie of inspraakreactie in te dienen. De resultaten hiervan zijn als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Daarnaast heeft op woensdag 8 juli 2015 tussen 19.00 uur en 20.30 uur een inloopavond plaatsgevonden in de raadszaal van het stadhuis te Grave. Tijdens deze inloopavond is eenieder in de gelegenheid gesteld vragen te stellen met betrekking tot het bestemmingsplan.

### **7.3 Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken, zoals de ontwerp beeldkwaliteitplannen Bedrijventerrein Wisseveld en Ligplaats woonboot Nieuwe Haven Grave, is gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder de mogelijkheid is geboden zienswijzen in te dienen. De resultaten hiervan zijn als afzonderlijke bijlage bij deze toelichting opgenomen.



