

Bestemmingsplan 'Herziening Generaal de Bonskazerne, Velp'

Vastgesteld

Toelichting

Planstatus: vastgesteld

Datum: 1 februari 2024

IMRO code: NL.IMRO.1982.BPHDeBonsAZC-VA01

Buro Stedenbouw bv
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
www.burostedenbouw.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
1.4 Opzet van de toelichting	10
2 Beschrijving van de huidige situatie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Historische ontwikkeling	11
2.3 Plangebied en omliggende bebouwing	12
3 Planbeschrijving	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Ontwikkelingen	19
3.3 Bouwplan	20
3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	22
4 Relevant ruimtelijk beleid	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Europees beleid	23
4.3 Rijksbeleid	24
4.4 Provinciaal beleid	26
4.5 Regionaal beleid	29
4.6 Gemeentelijk beleid	31
4.7 Conclusie relevant ruimtelijk beleid	32
5 Milieu- en omgevingsaspecten	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Bodem	33
5.3 Verkeer en parkeren	33
5.4 Bedrijven en milieuzonering	36
5.5 Geluid	40
5.6 Agrarische geurhinder	41
5.7 Luchtkwaliteit	43
5.8 Water	45
5.9 Flora en fauna	46
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	49
5.11 Externe veiligheid	52
5.12 Duurzaamheid	55
5.13 Milieueffectrapportage	55
5.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	56
6 Toelichting op de regels	57
6.1 Inleiding	57
6.2 Opzet regels	57
6.3 Nadere toelichting op de regels	59
7 Uitvoerbaarheid	60
7.1 Inleiding	60
7.2 Planspecifiek	60
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
8.1 Wettelijke procedure	61
8.2 Omgevingsdialog	61

Bijlagen

Bijlage 1: Laddertoets

Bijlage 2: Memo bodemkwaliteit

Bijlage 3: Berekening parkeerbehoefte en verkeersgeneratie

Bijlage 4: Onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5: Digitale Watertoets

Bijlage 6: Quickscan flora en fauna

Bijlage 7: Stikstofrapportage

Bijlage 8: Cultuurhistorische waarden Generaal de Bonskazerne

Bijlage 9: Notitie externe veiligheid

Bijlage 10: Advies Veiligheidsregio Brabant-Noord

Bijlage 11: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 12: Nota van zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In 2014 heeft BOEi (initiatiefnemer) het terrein van de voormalige Generaal de Bonskazerne aangekocht. Nadat het Centraal Orgaan opvang Asielzoeker (COA) de kazerne in 2016 verliet, zijn verschillende gebruiksmogelijkheden van het terrein onderzocht en is een groot aantal gebouwen binnen het terrein gerestaureerd. Onlangs is de markt opnieuw in kaart gebracht en is mede op basis van de kernkwaliteiten van het terrein gezocht naar mogelijke herbestemmingen. Dit heeft geresulteerd in een herbestemming naar (zorg)wonen gecombineerd met ontmoeten en werken.

Bij de beoogde herbestemming naar wonen ligt de nadruk op de kernkwaliteiten “mini-samenleving” en “thuisbasis”. Het collectief wonen op de kazerne is als een enclave en staat in dit geval voor de saamhorigheid en het noaberschap. Dit vermindert het risico op vereenzaming en zorgt ervoor dat er langer zelfstandig gewoond kan worden. De legeringsgebouwen lenen zich uitermate voor deze doelgroepen doordat ze geschikt zijn voor het realiseren van woningen voor 1 tot 2 persoons huishoudens, woongroepen en woonwerkgemeenschappen die in (semi-)collectieve woonvormen willen wonen. Het ontwikkelingsconcept behelst daarom: het creëren van een nieuwe “mini-samenleving” van wonende, werkende en recreërende mensen.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied te worden herzien. Voorliggend document voorziet in de benodigde partiële bestemmingsplanwijziging.

1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuiden van de Generaal de Bonsweg en ten oosten van de Steegschenhofscheweg te Velp. De omliggende percelen bestaan hoofdzakelijk uit agrarische gronden en graslanden. Verder zijn rondom het plangebied enkele vrijstaande woningen aanwezig. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich bedrijvenpark De Bons en ten zuidoosten sportpark De Kranenhof.



Globale ligging plangebied (plangebied rood omlijnd) (bron: topotijdreis.nl)



Gedetailleerde ligging plangebied (plangebied rood omlijnd) (bron: topotijdreis.nl)

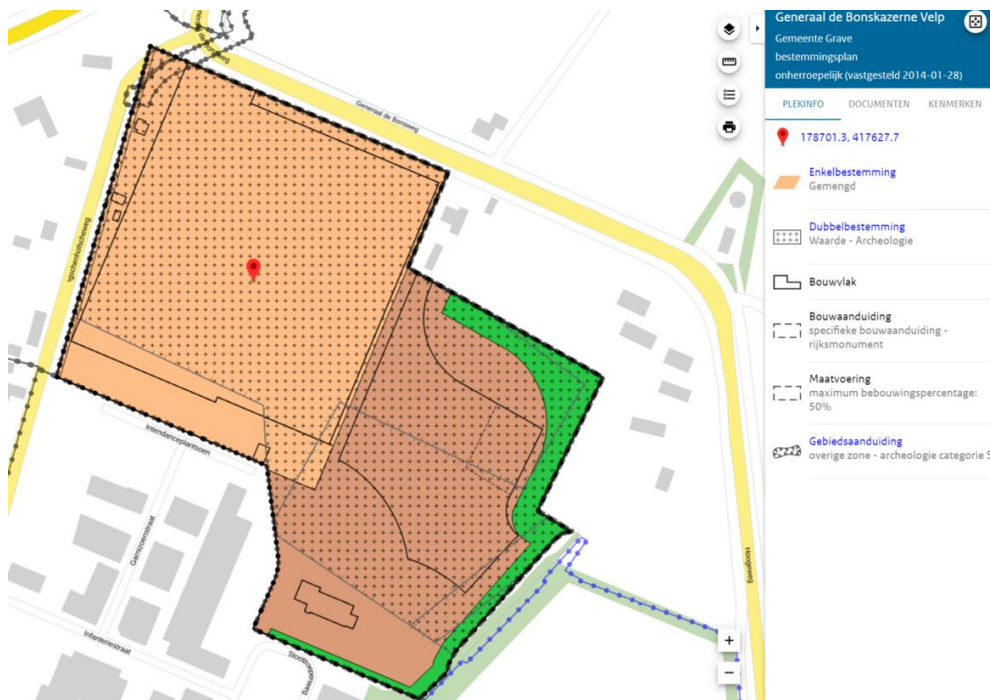
De gronden binnen de plangrens van dit bestemmingsplan bestaan grofweg uit twee deelgebieden; het terrein van de voormalige Generaal de Bonskazerne aan de westzijde en het terrein van het asielzoekerscentrum van het COA aan de oostzijde. Onderhavige ontwikkeling heeft uitsluitend betrekking op de gronden van de voormalige Generaal de Bonskazerne. Het terrein van het COA is dan ook conserverend in dit bestemmingsplan opgenomen en wordt in deze toelichting uitsluitend beschouwd wanneer het relevante onderdelen betreft. Wanneer hierna over het plangebied wordt gesproken, wordt hiermee uitsluitend het terrein van de voormalige Generaal de Bonskazerne bedoeld.



Plangebied Generaal de Bonskazerne (westzijde), conserverend deel COA (oostzijde)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Generaal de Bonskazerne Velp', 'Herinrichting N324 – verlegging gastransportleiding', 'Herinrichting N324 – gedeelte gemeente Grave', 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', 'Sekinrichtingen', 'Waardevolle Bomen en Bebouwing' en 'Kamerbewoning in woningen'. Voornoemde bestemmingsplannen zijn respectievelijk vastgesteld op 28 januari 2014, 13 maart 2018, 20 december 2016, 16 september 2019, 27 januari 2015, 15 mei 2018 en 28 september 2021. Conform voornoemde bestemmingsplannen geldt ter plaatse van het voormalige kazerneterrein de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan. Aanvullend geldt ter plaatse dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', een maximum bebouwingspercentage van 50% en gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologie categorie 5'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Generaal de Bonskazerne Velp' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied een brede gemengde bestemming opgenomen. De gronden binnen deze bestemming zijn in hoofdzaak bestemd voor cultuur en ontspanning, dienstverlening, horeca van categorie I en II, leisure en maatschappelijke doeleinden. De beoogde ontwikkeling naar een "mini-samenleving" past grotendeels binnen de regels van de huidige gemengde bestemming. Uitsluitend de beoogde 117 wooneenheden zijn hiermee in strijd.

Met dit nieuwe bestemmingsplan worden niet alleen wooneenheden toegevoegd maar worden de toegestane activiteiten binnen de gemengde bestemming ingeperkt. Het geldende bestemmingsplan biedt namelijk zeer ruime mogelijkheden voor de activiteiten uit voornoemde hoofdgroepen. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is geborgd dat uitsluitend activiteiten van milieucategorie 1 en plaatselijk milieucategorie 2 zijn toegestaan. Hiermee wordt eventuele overlast ter plaatse van de beoogde woningen en de woningen van derden tot een minimum beperkt of geheel voorkomen.

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede en derde hoofdstuk van deze toelichting geven achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande- en beoogde situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt het bestemmingsplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven en acht komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beschrijving van de huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de historische ontwikkeling, de stedenbouwkundige structuur en het plangebied en de omliggende bebouwing in de huidige situatie beschreven.

2.2 Historische ontwikkeling

De Generaal de Bonskazerne is een Rijksmonument net buiten de bebouwde kom van Grave. Het bestaat uit een militair gebouwencomplex in expressionistische stijl met een bruto vloeroppervlak (bvo) van ca. 20.800 m², verdiepingen meegerekend.

De kazerne werd kort voor de Tweede Wereldoorlog gebouwd en zou plaats bieden aan twee bataljons infanteristen, in totaal zo'n 1.200 militairen. Voordat die hun intrek konden nemen vielen de Duitsers ons land binnen en eigenden zich de kazerne toe. Na de oorlog heeft de kazerne onderdak geboden aan verschillende soorten bewoners. Aan militairen natuurlijk, maar het complex is ook gebruikt voor de opvang van asielzoekers. Dit gebeurde nadat het ministerie van Defensie in 1994 besloot om het gebouw af te stoten.

Sinds de Generaal de Bonskazerne in 1939 haar deuren opende heeft het complex verschillende bewoners zien komen en gaan. Dit was met name te danken aan de oplopende spanningen in Europa. Na de bezetting gebruikten onder andere de Duitse Kriegsmarine en Heer (Duitse landmacht) de kazerne als uitvalsbasis, maar werden er na de oorlog ook Engelse en Canadese militairen gelegerd. De kazerne is gebouwd in de voormalige gemeente Grave om de Graafse Brug te verdedigen tegen een Duitse inval en is vernoemd naar Generaal-majoor Andreas de Bons, die een belangrijke rol speelde bij de verdediging van de stad Grave tegen de Fransen in 1794.

Nadat de laatste soldaten in 1997 vertrokken, werden er 140 asielzoekers in de Generaal De Bonskazerne ondergebracht. Op 20 september van dat jaar werd het complex dan ook officieel als Asielzoekerscentrum Grave geopend. Tot eind 2016 boden vijf legeringsgebouwen en de (onder)officiershotels plaats aan ongeveer 600 asielzoekers.



Luchtfoto van de kazerne in aanbouw in 1939

Onderstaande uitsneden uit topografische kaarten geven een beeld van de ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving vanaf ca. 1930. De uitsnede van de kaart van ca. 1960 geeft een vertekend beeld omdat de kazerne op dat moment wel aanwezig was maar vanwege veiligheidsoverwegingen niet op kaartbeelden werd opgenomen.



ca. 1930



ca. 1960



ca. 1990

Historische ontwikkeling plangebied

2.3 Plangebied en omliggende bebouwing

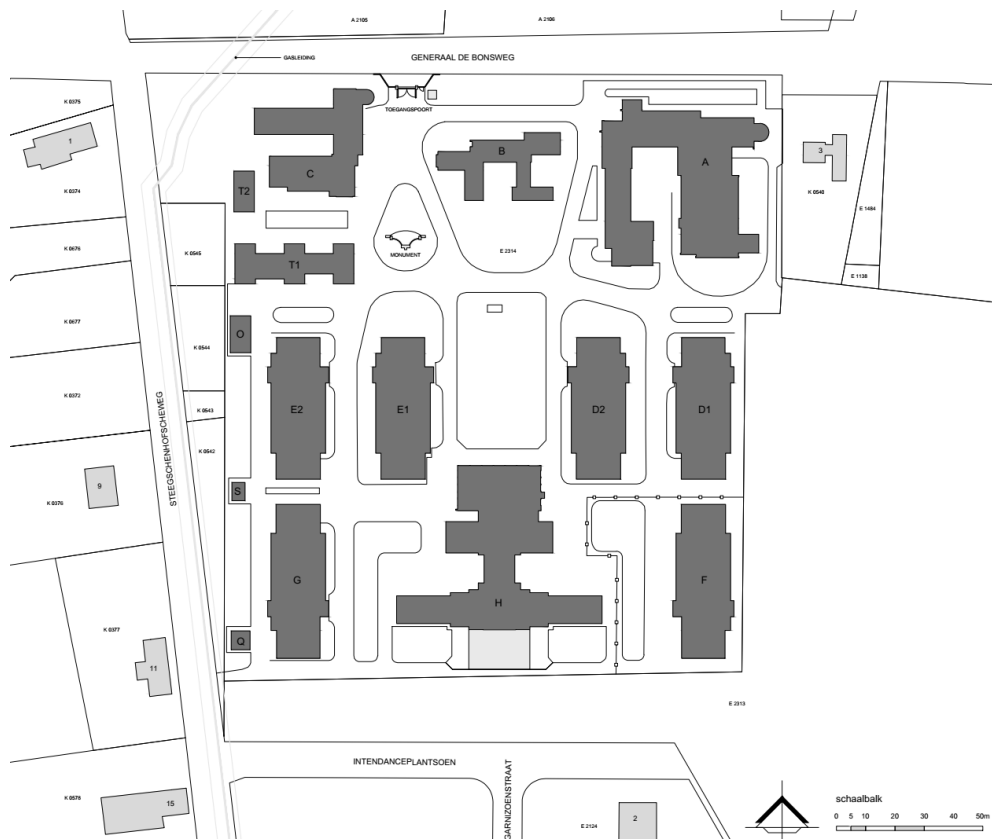
Het plangebied wordt o.a. ontsloten via de historische entree aan de Generaal de Bonsweg. Het kazerneterrein is van oudsher ook georiënteerd op deze weg. Het terrein kent een introvert karakter waarbij alles is gericht op het centrale plein. Daarnaast is het plangebied ontsloten via de Steegschenhofscheweg, waar ook een parkeerterrein aanwezig is. Deze entree bevindt zich aan de achterzijde van het complex. De oost- en westzijde worden door middel van een groenstrook afgeschermd.

Het kazerneterrein is zeer stenig, grootschalig, identiek, statisch, monumentaal en symmetrisch opgesteld. De architectuur van de panden is waardevol, typisch jaren '30 stijl. Bij binnenkomst via de historische entree rijdt men direct tegen een plantsoen waar een monument voor generaal A. de Bons staat. Generaal A. de Bons was een militair in dienst van de Republiek der Zeven Verenigde Nederlanden en speelde een belangrijke rol bij de verdediging van de stad Grave tegen de Fransen in 1794. Verder richting het zuiden bevindt zich het hoofdgebouw dat aan een open ruimte staat. Niet alleen de gebouwen op zichzelf, maar met name ook de onderlinge samenhang en ruimtelijke opzet van het terrein vertegenwoordigen een hoge cultuurhistorische waarde.

Binnen het plangebied zijn zes voormalige legeringsgebouwen aanwezig (gebouw D1, D2, E1, E2, F en G). Het complex kent daarnaast drie bureelgebouwen (A, B en C), enkele werkplaatsen (T1 en T2) en opslagruimten (O, S en Q) en een groot kantinegebouw (H) waar de manschappen, tevens in de zuidvleugel konden douchen.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich het terrein van het huidige asielzoekerscentrum van het COA. Op het terrein zijn zeven woonunits, een sporthal, sportvelden en een speeltuin aanwezig. Verder naar het zuidoosten ligt sportpark De Kranenhof waar voetbalvereniging EGS'20 en Hockeyclub Grave hun sport beoefenen. Ten zuiden van het Kazerneterrein bevindt zich bedrijvenpark De Bons waar lichte tot middelzware bedrijvigheid gedreven wordt. Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Steegschenhofscheweg, zijn een aantal vrijstaande woningen aanwezig. Aan de noordoostzijde is dit eveneens het geval.

De volgende afbeelding verbeeldt het bovenaanzicht van het kazerneterrein met daarop de gebouwen met gebouwaanduidingen. De daaropvolgende foto's geven een indruk van de bestaande situatie van het plangebied.



Bestaande bebouwing met gebouwaanduiding (bron: Hurenkamp, oktober 2020)



Luchtfoto plangebied (bron: BOEi.nl)



Historische entree aan de Generaal de Bonselweg (bron: Google.nl)



Wegprofiel de Generaal de Bonselweg richting het westen (bron: Google.nl)



Wegprofiel de Generaal de Bonsweg richting het oosten (bron: Google.nl)



Entree aan de Steegschenhofscheweg (bron: Google.nl)



Gebouw H: voormalig kantinegebouw (bron: BOEi.nl)



Gebouw E1: voormalig legeringsgebouw (bron: BOEi.nl)



Gebouw H en E1: voormalig kantinegebouw en legeringsgebouw, op de voorgrond de appèlplaats (bron: BOEi.nl)



Gebouw G, E1 en E2: voormalige legeringsgebouwen (bron: BOEi.nl)



Monument Generaal De Bons (bron: BOEi.nl)



Historische toegang kazerneterrein met op de achtergrond monument Generaal De Bons (bron: BOEi.nl)

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling toegelicht en wordt beschreven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

3.2 Ontwikkelingen

3.2.1 Aanleiding

Een nieuwe structurele invulling is noodzakelijk voor het behoud van de Generaal de Bonskazerne. Onder het motto "behoud door ontwikkeling" is een plan gemaakt voor de transformatie van de kazerne naar een woon-werk omgeving. De markante bebouwingsstructuur van de kazerne heeft qua omvang en karakter veel potentie voor nieuw gebruik. Ondertussen is het plan verder geconcretiseerd. Hieronder worden het beoogde woonconcept, de doelgroepen en het woonprogramma nader toegelicht.

3.2.2 Woonconcept

Beoogd wordt om het kazerneterrein om te toveren tot een hernieuwd, bruisend terrein. Met een combinatie van verschillende functies zoals (zorg)wonen, werken, horeca en cultuur en ontspanning. Bij de beoogde herbestemming naar wonen ligt de nadruk op de kernkwaliteiten "mini-samenleving" en 'thuisbasis'. Het collectief wonen op de kazerne is als een enclave en staat in dit geval voor de saamhorigheid en het noaberschap. Dit vermindert het risico op vereenzaming en zorgt ervoor dat er langer zelfstandig gewoond kan worden. De legeringsgebouwen lenen zich uitermate voor deze doelgroepen doordat ze geschikt zijn voor het realiseren van woningen voor 1 tot 2 persoons huishoudens, woongroepen en woonwerkgemeenschappen die in (semi-)collectieve woonvormen willen wonen. Het ontwikkelingsconcept behelst daarom: het creëren van een nieuwe "mini-samenleving" van wonende, werkende en recreërende mensen.

3.2.3 Doelgroepen

Qua doelgroepen wordt gedacht aan ouderen, starters en zorgbehoevenden die al dan niet in woongroepen samen willen wonen. Daarnaast richt het concept zich op personen met een afstand tot de reguliere (koop)woningmarkt, zoals ZZP'ers, statushouders en spoedzoekers en bijzondere doelgroepen die behoefte hebben aan een woon-werk vorm zoals aterlierwoningen.

Ouderen

De trend is dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen, met zo nodig aan huis geboden zorg. Om te voorkomen dat ouderen in een isolement raken, is het van belang hun wonen te integreren in een "gewone" dagelijkse leefsituatie van wonen, werken en voorzieningen. Voor het vitaal blijven is een zekere dagelijkse dynamiek wenselijk.

Starters

Voor starters is het moeilijk om betaalbare huisvesting te vinden. Voor deze doelgroep is het interessant om een legeringsgebouw in een collectieve vorm te transformeren/ verbouwen naar meerdere startersappartementen. Door deze werkzaamheden eventueel (gedeeltelijk) zelf uit te voeren, krijgen zij de kans een betaalbare woning te verkrijgen.

Zorgbehoevenden

Er zijn verschillende zorgbehoevenden die op zoek zijn naar een collectieve woonvorm, waarbij zij zoveel als mogelijk zelfstandig kunnen wonen en toch de beschikbaarheid hebben tot laagdrempelige toegang tot zorg. De "mini-samenleving" in de Generaal de Bonskazerne biedt de mogelijkheid om deze mensen te huisvesten in een omgeving waar zij onderdeel uitmaken van de

samenleving. Een bijzondere zorgbehoevende doelgroep bestaat uit kinderen (tot 21 jaar) die uit huis geplaatst zijn en in gezinshuizen geplaatst dienen te worden.

Statushouders

De behoefte aan woningen voor statushouders is groot. Met een eigen woning kunnen zij echt gaan deelnemen aan de maatschappij en een nieuw leven opbouwen. De “mini-samenleving” in de Generaal de Bonskazerne biedt de mogelijkheid voor statushouders om zich sneller thuis te voelen.

Spoedzoekers

Woningcorporatie Mooiland geeft aan dat de behoefte aan (tijdelijke) woningen voor spoedzoekers groot is. Dit zijn huishoudens die geen urgentieverklaring hebben, maar wel snel op zoek zijn naar een woning, denk bijvoorbeeld aan gescheiden personen. De vraag vanuit spoedzoekers is vaak tijdelijk, totdat zij weer mee kunnen draaien in de reguliere woningmarkt.

Bijzondere doelgroepen

In reguliere woningbouwplannen wordt niet tot nauwelijks rekening gehouden met de behoefte van kunstenaars en ambachtslieden aan woonruimte met een atelier, de zogenaamde atelierwoningen. De gebouwen en het complex van de Generaal de Bonskazerne zijn zeer geschikt om voor deze doelgroep ruimte te bieden. Voor deze doelgroep is er de mogelijkheid om een van de gebouwen te transformeren naar een woon-werk omgeving.

De combinatie van doelgroepen die willen samenleven en voor elkaar zorgen en waar behoeftes aanvullend op elkaar zijn in de bijzondere en rustige setting van de kazerne maakt dat hier een toekomstbestendige “mini-samenleving” kan ontstaan.

3.2.4 Woonprogramma

Binnen het plangebied zijn 116 appartementen/studio's/atelierwoningen en één beheerderswoning voorzien. Voor de appartementen/studio's/atelierwoningen wordt beoogd ca. 88 eenheden in het sociale koopsegment en de overige 28 eenheden in het sociale huursegment aan te bieden.

3.3 Bouwplan

3.3.1 Herbestemming bestaand vastgoed

Onderhavige ontwikkeling betreft een herbestemming van bestaand vastgoed, er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd. Bestaande gebouwen worden inpandig verbouwd en gerestaureerd.

Beoogde functies en fasering

De ontwikkeling wordt in 3 fasen uitgevoerd:

- Fase 1 (2021-2022): tijdelijke verhuur gebouwen A, B en C en bestemmingsplanprocedure herbestemming;
- Fase 2 (2023-2024): verkoop legeringsgebouwen D1, D2, F, E1, E2 en G en realisatie wonen;
- Fase 3 (2025 e.v.): gebouw H in gebruik nemen voor horeca, cultuur en ontspanning en dienstverlening. Gebouw A (gedeeltelijk) in gebruik nemen als wonen en cultureel centrum en de overige ruimte voor dienstverlening en maatschappelijke functies;
- Gebouw B, C, T1 en T2 in gebruik nemen voor dienstverlening en maatschappelijke functies.

De drie bureelgebouwen (A, B en C)

Ter plaatse van gebouw A wordt ca. 525 m² in gebruik genomen als cultureel centrum en ca. 190 m² als horeca en worden in de zuidoostvleugel ca. 10 woningen gerealiseerd. De overige ruimte van gebouw A kan, evenals gebouw B en C, in gebruik worden genomen voor dienstverlening, maatschappelijke functies en cultuur en ontspanning.

Twee van de zes legeringsgebouwen (D1 en F)

- Gebouwen D1 en F worden als bufferzone van de kazerne naar het asielzoekerscentrum ingevuld:

- Gebouw F is langjarig verhuurd aan het COA met optie tot overname door het COA;
- Het Merlet College huurt de begane grond van gebouw D1 t.b.v. de Internationale Schakelklas (ISK) voor kinderen van het AZC, uit Grave en Overloon. Het COA wil de verdieping van D1 huren of kopen voor aanvullende kantoorruimte.

De overige legeringsgebouwen (D2, E1, E2 en G)

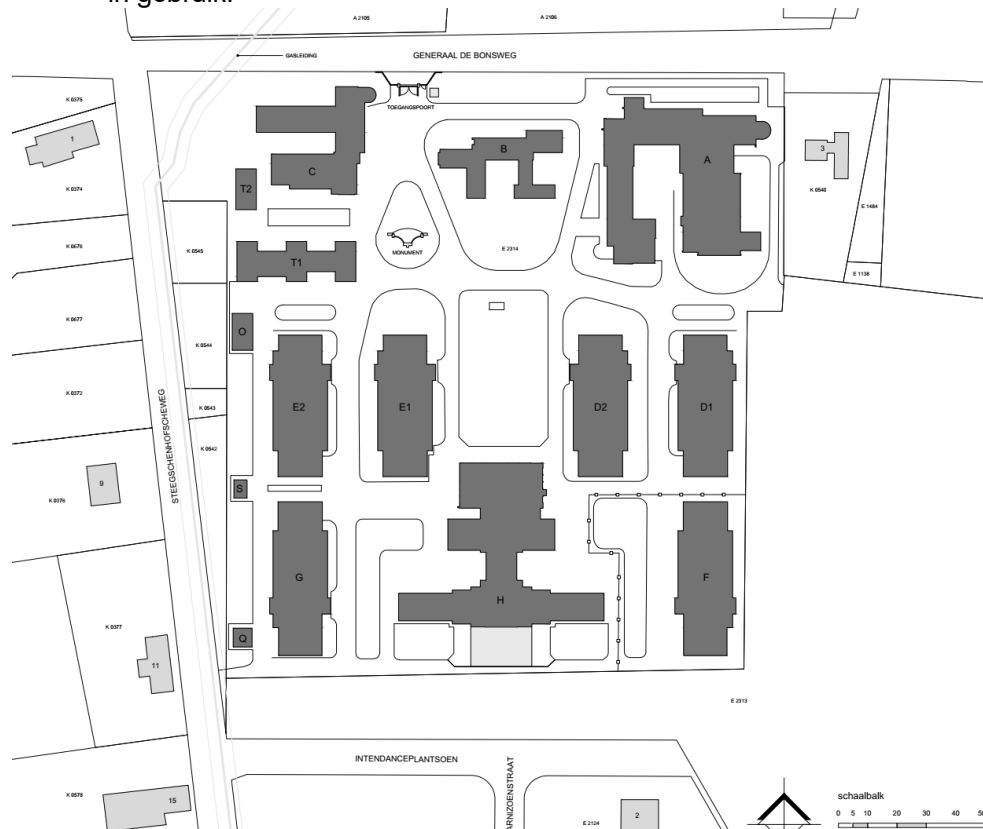
De legeringsgebouwen D2, E1, E2 en G zijn zeer geschikt voor (semi-)collectieve woonvormen.

Het ontmoetingsgebouw H

- Mogelijkheden voor ontmoeting zowel voor de kazernebewoners en de ondernemers uit o.a. de bureelgebouwen A, B en C, als voor de bewoners van de naastgelegen AZC en inwoners van Grave;
- Elkaar ontmoeten op thema's die binden, bevordert positieve beeldvorming. Zo kan er bijvoorbeeld wekelijks een culinaire uitwisseling met de bewoners van het AZC zijn;
- Dubbel voordeel: in contact met de kazernebewoners leren de asielzoekers de Nederlandse taal en gebruiken sneller kennen, dat helpt hen sneller te integreren;
- Van betekenis zijn voor een ander geeft het leven zin. Oudere kazernebewoners hebben minder risico op vereenzaming en zij vergroten hun kennis door andere culturen en gebruiken te leren kennen;
- Het gebouw wordt weer een centrale ontmoetingsplaats waar bewoners en werkenden binnen de kazerne recreëren.

De overige gebouwen

- Gebouw O wordt een beheerderswoning van de huismeester;
- Gebouw T1 en T2 zullen in gebruik worden genomen voor dienstverlening en/of maatschappelijke functies;
- Gebouw Q en S en de gebouwen gelegen in de spie tussen gebouw O, T1 en de Steegschenhofscheweg) betreffen nutsgebouwen en blijven ook in de toekomst als zodanig in gebruik.



Bestaande bebouwing met gebouwaanduiding (bron: Hurenkamp, oktober 2020)

3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Generaal de Bonskazerne Velp', zoals vastgesteld op 28 januari 2014. Onderhavig initiatief past niet binnen de regels van de bestemming 'Gemengd' omdat binnen deze bestemming geen woningen zijn toegestaan. Alle overige activiteiten zijn al wel toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden gewijzigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

4 Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze toelichting afgewogen.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.7 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.8.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.9 wordt besproken in hoeverre het plan de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is er één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. In paragraaf 5.10 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

4.3.1.1 conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Toetsing aan de omgevingsvisie is aan de orde zodra de Omgevingswet in werking is getreden.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

4.3.2.1 conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in het Barro.

4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen is geborgd met het Barro.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

4.3.3.1 conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in de realisatieparagraaf.

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Naast bestemmingsplannen is deze onderbouwingplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

4.3.4.1 Wettelijk kader

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

4.3.4.2 Uitwerking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen plan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Op grond van recente jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) kan worden geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf een toevoeging van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de realisatie van in totaal 117 woningen. Derhalve is sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient aan de ladder te worden getoetst.

In het kader van de toetsing aan de ladder heeft Stec Groep onderzoek gedaan naar de behoefte van onderhavige ontwikkeling en dit verwerkt in een rapportage. Onderstaand is het resultaat beknopt verwerkt. Voor meer informatie wordt verwezen naar de als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen laddertoets.

Behoefte

Uit de onderzoeksresultaten van de laddertoets blijkt dat er binnen de gemeente Land van Cuijk (verzorgingsgebied) in de periode 2023 tot 2033 een woningvraag is van zo'n 2.680 woningen. Na

confrontatie met het aanbod (harde plancapaciteit) van 1.849 woningen, bedraagt de behoefte circa 830 woningen.

Ook voor de voormalige gemeente Grave is in beeld gebracht in hoeverre de beoogde woningen voorzien in een behoefte. Voor de periode 2023 tot 2033 is er binnen de voormalige gemeente een woningvraag van zo'n 310 woningen. Na confrontatie met de harde plancapaciteit van 161 woningen bedraagt de behoefte circa 150 woningen.

Bestaand stedelijk gebied

Omdat het in onderhavige situatie om het herbestemmen van bestaand vastgoed binnen bestaand stedelijk gebied gaat, is er geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien, kan hierdoor achterwege blijven.

4.3.4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling maakt de realisatie van 117 woningen mogelijk en voorziet hiermee in een kwantitatieve behoefte. Momenteel is er bovendien al een tekort aan woningen in de provincie Noord-Brabant, waaronder binnen het verzorgingsgebied (Land van Cuijk). De ontwikkeling van het plan zorgt daarmee voor het inlopen van een deel van het tekort. De ontwikkeling leidt daarmee naar verwachting niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten zoals onaanvaardbare leegstand (elders). Het plan voorziet bovendien in de herontwikkeling van bestaande bebouwing en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied.

4.3.5 Conclusie rijksbeleid

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen en is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief in overeenstemming is met het relevante rijksbeleid.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogingen voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie. De Brabantse Omgevingsvisie is door een intensief proces met provinciale staten, gemeenten, waterschappen, omgevingsdiensten, bedrijven, maatschappelijke organisaties en burgers tot stand gekomen.

4.4.1.1 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan het behoud en herstel van de monumentale panden binnen het plangebied en voorziet in woongelegenheden van bijzondere doelgroepen. Daarbij verbetert de kwaliteit van de leefomgeving van dit deel van de gemeente en wordt een bijdrage geleverd aan de duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen van de provincie. Daarnaast is sprake van duurzame verstedelijking uitgaande van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

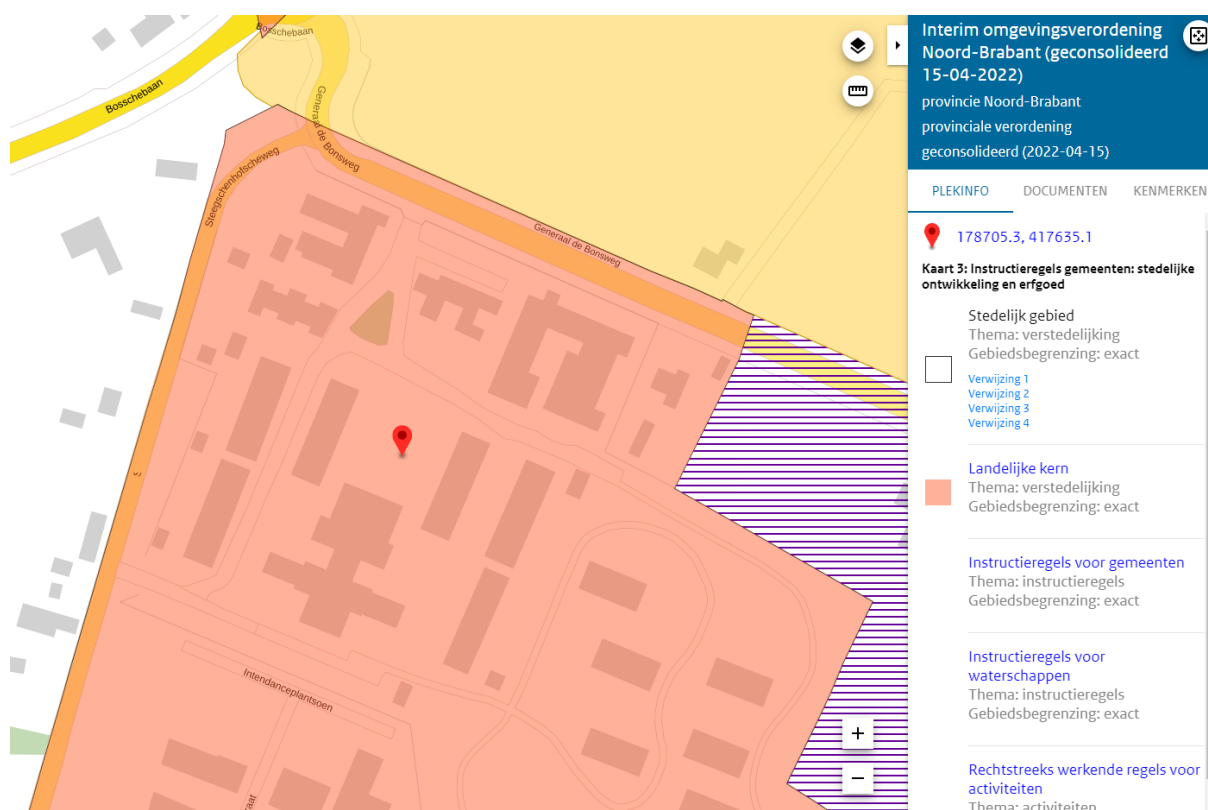
4.4.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet (naar verwachting) per januari 2023 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning in januari 2023 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben de Interim omgevingsverordening op 25 oktober 2019 vastgesteld. De meest actuele versie betreft de geconsolideerde versie van 15 april 2022. De verordening gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van vergunningen rekening mee moet worden gehouden.

Zoals uit het kaartje op de volgende pagina blijkt, valt het plangebied onder het thema 'verstedelijking', nader aangeduid als 'landelijke kern'.



*Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (plangebied aangegeven met rode bolletje)
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is het volgende beleid uit de omgevingsverordening van toepassing:

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

1. Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

2. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:
 - a. zorgvuldig ruimtegebruik;
 - b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
 - c. meerwaardecreatie.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - I. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - II. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
 - a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
 - b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
 - a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
 - b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
 - c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
 - d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
 - e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
 - f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.
3. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:
 - a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
 - b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
 - I. bedrijfswoningen;
 - II. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
 - III. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

4.4.2.1 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken en voorzieningen en ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

De herbestemming ten behoeve van de mini-samenleving heeft betrekking op bestaand rijksmonumentaal vastgoed, binnen bestaand stedelijk gebied. Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan het behoud en herstel van de monumentale panden binnen het plangebied en levert een bijdrage aan de duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen van de provincie. Daarnaast is sprake van duurzame verstedelijking uitgaande van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en de regionale Woondeal Noordoost-Brabant is respectievelijk verwoord in paragraaf 4.3.4 en 4.5.3. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale omgevingsverordening.

4.4.3 Conclusie provinciaal beleid

Onderhavige ontwikkeling is in overstemming met provinciale ruimtelijke belangen en past binnen het relevante ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

4.5 Regionaal beleid

4.5.1 Brabantse Agenda Wonen 2017

De Brabantse Agenda Wonen 2017 beschrijft de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt van Noordoost-Brabant. Naast de regionale plancapaciteit komen in dit beleidsstuk ook een aantal vraagstukken en opgaven rond de aansluiting van vraag en aanbod op de regionale woningmarkt aan bod. Uit de regionale agenda blijkt dat voor de komende jaren de groei van de woningvoorraad met ca. 1.000 woningen per jaar achterblijft bij de benodigde groei om te kunnen voorzien in de woningbehoefte.

Om flexibiliteit in de programmering te houden, is afgesproken dat gemeenten niet meer dan 70% harde plancapaciteit ter beschikking mogen hebben. Zo kan ingespeeld worden op de ontwikkelingen in de markt en tussentijdse mogelijkheden die geboden worden voor woningbouw op herontwikkelingslocaties. Kwalitatief staat de sociale huurwoningenvoorraad en de voorraad duurdere huur in de vrije sector steeds meer onder druk. Ook het huisvesten van vergunninghouders en personen vanuit verslavingszorg, jeugdzorg en maatschappelijke opvang is een belangrijk vraagstuk voor de komende jaren.

4.5.1.1 Conclusie

In paragraaf 4.3.4 (behandeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking) is reeds ingegaan op dit beleidsstuk en de betekenis voor het plangebied.

4.5.2 Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk 2018

In de raadsvergadering van 17 september 2018 is de Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk 2018 vastgesteld. De regionale woningmarktstrategie is tot stand gekomen in samenwerking met zorgpartners, marktpartijen, woonpartners en (groepen van) inwoners. De woningmarktstrategie sluit aan bij de Brabantse Agenda Wonen.

De regionale woningmarktstrategie is vertaald naar zes uitvoeringsstrategieën:

1. een vitale regio (tot 2030 groeien tot 3.000 tot 4.000 woningen);
2. een gezonde woningmarkt (met gezond verstand inspelen op de woonwensen van mensen; gemeenten sturen lokaal en stemmen regionaal af);
3. de juiste woning op de juiste plek (recht doen aan de eigenheid en vitaliteit van kernen met een verschillende wijze van gebiedsontwikkeling tussen grote en kleine kernen);

4. kwaliteit bestaande voorraad en kernen (kwaliteit van de bestaande voorraad te verhogen van goed naar excellent);
5. een levensloopvriendelijke regio (kwetsbare inwoners zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving laten wonen; indien dat niet mogelijk is, zorgen voor goede woonzorginfrastructuur in de grotere kernen);
6. een duurzame regio (alle woningen zijn vanaf 2050 grotendeels energieneutraal).

Kern van de regionale woningmarktstrategie is dat er ruw geschat tot 2030 kansen liggen om nog te groeien. De woningbouwopgave reikt daarbij verder dan een discussie over aantallen woningen. Meer en meer gaat het om de meerwaarde van het wonen als één van de drijvende krachten achter tal van sociaal - maatschappelijke en ruimtelijk - kwalitatieve (transitie)opgaven. Hierbij is urgentie geboden omdat de tijd die rest beperkt is.

Een hoogwaardige kwalitatieve leefomgeving met kwalitatief hoogwaardige voorzieningen ligt binnen handbereik indien de komende jaren het woonvraagstuk verbonden wordt met thema's als vitaliteit van kernen, het borgen van zorg, duurzaamheid en energie, klimaat en erfgoed.

Er moet meer belang gehecht worden aan realisatie in plaats van programmeren. Er is voldoende plancapaciteit. Daarbij is het essentieel om plannen en beleid op elkaar af te stemmen en het voorkomen van onderlinge concurrentie. Men heeft de ambitie uitgesproken om te groeien in regionale sturing, en ook bereid is te kijken naar een andere invulling van de eigen rol met meer ruimte voor lokaal initiatief.

Voor Grave is een gemeentelijk programma vastgesteld. Dit programma laat zien op welke wijze lokaal invulling wordt gegeven aan de volkshuisvestelijke opgave voor het Land van Cuijk zoals geformuleerd in de regionale woningmarktstrategie en waar regionale afstemming aan de orde is. Het gemeentelijk programma is dynamisch en wordt jaarlijks geactualiseerd.

Een strategie waarmee beter ingespeeld kan worden op de recente economische ontwikkelingen en de nu voorziene demografische ontwikkelingen.

4.5.2.1 Conclusie

In paragraaf 4.3.4 (behandeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking) is reeds ingegaan op dit beleidsstuk en de betekenis voor het plangebied.

4.5.3 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat deze een bijdrage leveren aan de Regiodeal en het landelijke plan voor 900.000 woningen in 2030. De start van voorliggende ontwikkeling dateert nog van voor de totstandkoming van de nieuwe gezamenlijke (landelijke) ambitie. Het plan voldoet echter niet in formele zin aan de ambitie van 30% sociale huur.

4.5.3.1 Conclusie

De kern Velp is onderdeel van het deelgebied Grave, samen met de kernen Grave, Escharen en Gassel. In de afspraken die tussen de gemeente en Mooiland ten aanzien van de nieuwbouw sociale huur zijn gemaakt, is de samenwerking gericht op het realiseren van ca. 200 sociale huurwoningen in het deelgebied, voornamelijk verdeeld over de kernen Grave (132) en Velp (74 inclusief 30 tijdelijke woningen). Deze samenwerking ligt vast in de tussen de gemeente en de corporatie daarover gemaakte prestatieafspraken (1.200 sociale huurwoningen op een programma van 4.000 woningen). De ontwikkeling van sociale woningbouw in Velp dient dan ook in dit kader gezien te worden. De totale ambitie in het deelgebied Grave tot en met 2030 wordt in het woningbouwprogramma 2023 ingeschat op 663 woningen, daarvan zijn er 206 (31%) sociale huurwoningen in de planning opgenomen. Daarmee wordt met de realisatie van het voorliggende plan ruimschoots voldaan aan de landelijk overeengekomen 30% voor sociale huur.

4.5.4 Conclusie regionaal beleid

Onderhavige ontwikkeling is in overstemming met regionale ruimtelijke belangen en past binnen het relevante regionale beleid.

4.6 Gemeentelijk beleid

4.6.1 Structuurvisie Gemeente Grave 2025

Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Grave de structuurvisie Gemeente Grave 2025 vastgesteld. In de structuurvisie is het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de voormalige gemeente Grave vastgelegd. De kernvisie is uitgewerkt naar strategische beleidslijnen die de hoofdrichting aangeven voor de ontwikkeling van Grave. Hiermee legt de voormalige gemeente Grave duidelijke accenten voor een meersporenbeleid om ambities te verwezenlijken. De volgende beleidslijnen vormen de pijlers van de visie:

1. Grave versterkt haar karakter als historische vesting.
2. Grave zet in op de vitaliteit van de kernen
3. Grave is een aantrekkelijke woongemeente
4. Grave glinstert: een waardevolle toeristische pleisterplaats
5. Grave stimuleert haar werkgelegenheid
6. Grave is goed bereikbaar
7. Grave versterkt haar groen en waterstructuur

4.6.1.1 Conclusie

Relevant voor onderhavig plan zijn pijler 1, 2 en 3. Ten aanzien van pijler 1 en 2 wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling betrekking heeft op bestaand rijksmonumentaal vastgoed en door de restauratie en herbestemming een bijdrage levert aan het behoud en herstel van deze monumentale panden binnen het plangebied. Daarnaast draagt de verscheidenheid aan doelgroepen binnen de beoogde “mini-samenleving” bij aan een vitale en toekomstbestendige woonomgeving. Het gaat om doelgroepen die willen samenleven en voor elkaar zorgen en waar behoeftes aanvullend op elkaar zijn. Dit heeft tot gevolg dat bewoners betrokken blijven en deel uitmaken van de samenleving, niet in een isolement raken en zich snel thuis zullen voelen. Van pijler 3 is de woningbouwprogrammering relevant. Hierop is reeds in paragraaf 4.3.4 (behandeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking) ingegaan.

4.6.2 Nota Parkeernormen Grave 2018

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de voormalige gemeente Grave maakt de gemeente Land van Cuijk gebruik van de Nota Parkeernormen Grave 2018. Deze nota is in werking getreden op 11 maart 2019 en biedt een transparant en uniform toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte en parkeervulling van ruimtelijke ontwikkelingen. De nota heeft betrekking op nieuwbouw, sloop/nieuwbouw, functie-uitbreiding en functiewijziging, daar waar een omgevingsvergunning en/of (wijziging van het) bestemmingsplan of – naar verwachting vanaf 2022 onder de nieuwe Omgevingswet – een omgevingsplan noodzakelijk is. De parkeerkencijfers uit CROW-publicatie 317 zijn als basis gebruikt voor de parkeernormen in de betreffende nota.

4.6.2.1 Conclusie

Een omschrijving van de parkeerbehoefte van onderhavige ontwikkeling en hoe hiermee wordt omgegaan, is verwoord in paragraaf 5.3.2 van deze toelichting.

4.6.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met gemeentelijke ruimtelijke belangen en past binnen het relevante gemeentelijke beleid.

4.7 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met ruimtelijke belangen van de verschillende overheden en past binnen het relevante ruimtelijke beleid.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten bodem, verkeer en parkeren, bedrijven en milieuzonering, wegverkeerslawaaï, flora en fauna en externe veiligheid, zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

5.2 Bodem

5.2.1 Beoordelingskader

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

5.2.2 Memo bodemkwaliteit

In het kader van onderhavige ontwikkeling heeft Greenhouse advies een memo bodemkwaliteit opgesteld. In de memo is beschreven welke bodemonderzoeken vanaf 2012 op de locatie zijn uitgevoerd. De memo bodemkwaliteit is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat Econsultancy in 2012 ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek heeft uitgevoerd. Hierin zijn maximaal licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater aangetoond. Het onderzoek gaf geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.

Na 2012 zijn op het terrein geen aanvullende bodemonderzoeken bekend. Zover bekend hebben geen bodemcalamiteiten plaatsgevonden op het terrein.

In de noordwesthoek van het terrein heeft een sanering plaatsgevonden in de grond en grondwater van minerale olie en vluchtige aromaten. Ter plaatse is sprake van een restverontreiniging in de grond en het grondwater. Het grondwater is gemonitord. De status in de omgevingsrapportage van de provincie Noord-Brabant geeft aan dat de locatie voldoende is gesaneerd.

5.2.3 Conclusie

Uit de memo bodemkwaliteit blijkt dat de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de groene contour geen aanleiding geeft tot aanvullend onderzoek. Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de gronden binnen deze groene contour. Daarnaast is op grond van het geldende bestemmingsplan onder Maatschappelijk al een zorginstelling waar overnacht wordt toegestaan. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Verkeer

Verkeersaantrekkende werking

Voor de berekening van de verkeersgeneratie in de bestaande situatie is een gemiddeld kencijfer per 100 m² bvo gehanteerd. Daarnaast is het verkeersonderzoek van BRO /Arthic welke in het kader van

de ontwikkeling van de nieuwbouw van het asielzoekerscentrum en de herbestemming van het voormalige kazerneterrein in 2012 is opgesteld geraadpleegd.

De verkeersgeneratie in de beoogde situatie is berekend aan de hand van de kengetallen van het CROW (nr. 381, Toekomstbestendig parkeren – van parkeerkencijfers naar parkeernormen d.d. december 2018). Voor beide situaties is uitgegaan van ligging in gebiedstype 'rest bebouwde kom, weinig stedelijk'.

Bestaande situatie

Het plangebied heeft in de bestaande situatie een ruime gemengde bestemming en een totaal bvo aan gebouwen van 20.048 m². In de regels van het geldende bestemmingsplan is geen maximaal bvo voor functies opgenomen. Wat betekent dat het totale bvo van de gebouwen, theoretisch gezien, in gebruik kan worden genomen voor bijvoorbeeld horeca- of cultuur en ontspanning gerelateerde functies met een hoge verkeersaantrekkende werking. Omdat dit in de praktijk niet het geval is, is voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking in de bestaande situatie uitgegaan van een gemiddeld kencijfer per 100 m² bvo voor alle gebouwen.

Uitgaande van een gemiddelde verkeersgeneratie van 15 verkeersbewegingen per 100 m² bvo per dag en een totaal bvo van 20.048 m² bedraagt de totale verkeersgeneratie in de bestaande situatie $(20.048 / 100) * 15 =$ afgerond 3.007 verkeersbewegingen per dag.

In het kader van de ontwikkeling van de nieuwbouw van het asielzoekerscentrum en de herbestemming van het voormalige kazerneterrein in 2012, is door BRO /Arthic een verkeersonderzoek uitgevoerd. Voor de berekening van de verkeersgeneratie zijn destijds drie mogelijke ruimtelijke scenario's opgesteld, gebaseerd op maximaal 25.000 bvo ruimtelijke invulling. Uit de scenario's komen verkeersgeneraties van ca. 3.000, 3.700 en 4.500 verkeersbewegingen per dag. Wanneer voornoemde verkeersgeneraties worden doorgerekend met het huidige bvo van uitsluitend het kazerneterrein $(20.048 / 25.000 = 0,802)$, geeft dit een gemiddelde verkeersgeneratie van afgerond 2.994 voertuigen per etmaal. Dit komt overeen met voorgaande berekening waarbij een gemiddelde van 15 verkeersbewegingen per 100 bvo is genomen.

Beoogde situatie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie in de beoogde situatie is uitgegaan van de maximale planologische situatie. De berekening is verwerkt in de als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen berekening van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. Uit de berekening blijkt dat de verkeersgeneratie naar verwachting afgerond 1.948 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar genoemde bijlage.

Ontsluiting

De Generaal de Bonskazerne is via de Generaal de Bonsweg en de Steegschenhofscheweg aangesloten op de provinciale weg N324. Deze provinciale weg vormt de belangrijkste ontsluiting van het plangebied. Ten behoeve van de verkeersveiligheid heeft de provincie het traject N324 Oss – Grave heringericht. Onderdeel van deze herinrichting betrof de realisatie van een rotonde ter hoogte van de aansluiting van de Generaal de Bonsweg/N324.

Openbaar vervoer

Op ca. 150 en 200 meter ten noorden van het plangebied bevinden zich twee bushaltes waar de buslijnen 92, 96, 99 en 690 stoppen. Met genoemde buslijnen kunnen o.a. Nijmegen, Oss, 's-Hertogenbosch, Uden en Gennep worden bereikt. Beide haltes zijn voorzien van twee ABRI's waar passagiers kunnen wachten en schuilen.

5.3.1.1 Conclusie verkeer

Onderhavige ontwikkeling heeft een aanzienlijke afname van de verkeersaantrekkende werking tot gevolg waardoor op dit punt een gunstigere situatie ontstaat. Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2 Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor auto en fiets is noodzakelijk voor een goed functioneren van het gebied en voorkomt overlast. Het kazerneterrein is een gebied met functiemenging. Voorliggend bestemmingsplan is zodanig flexibel dat diverse functies zich naast elkaar kunnen vestigen. In de praktijk zullen ook altijd veranderingen blijven optreden.

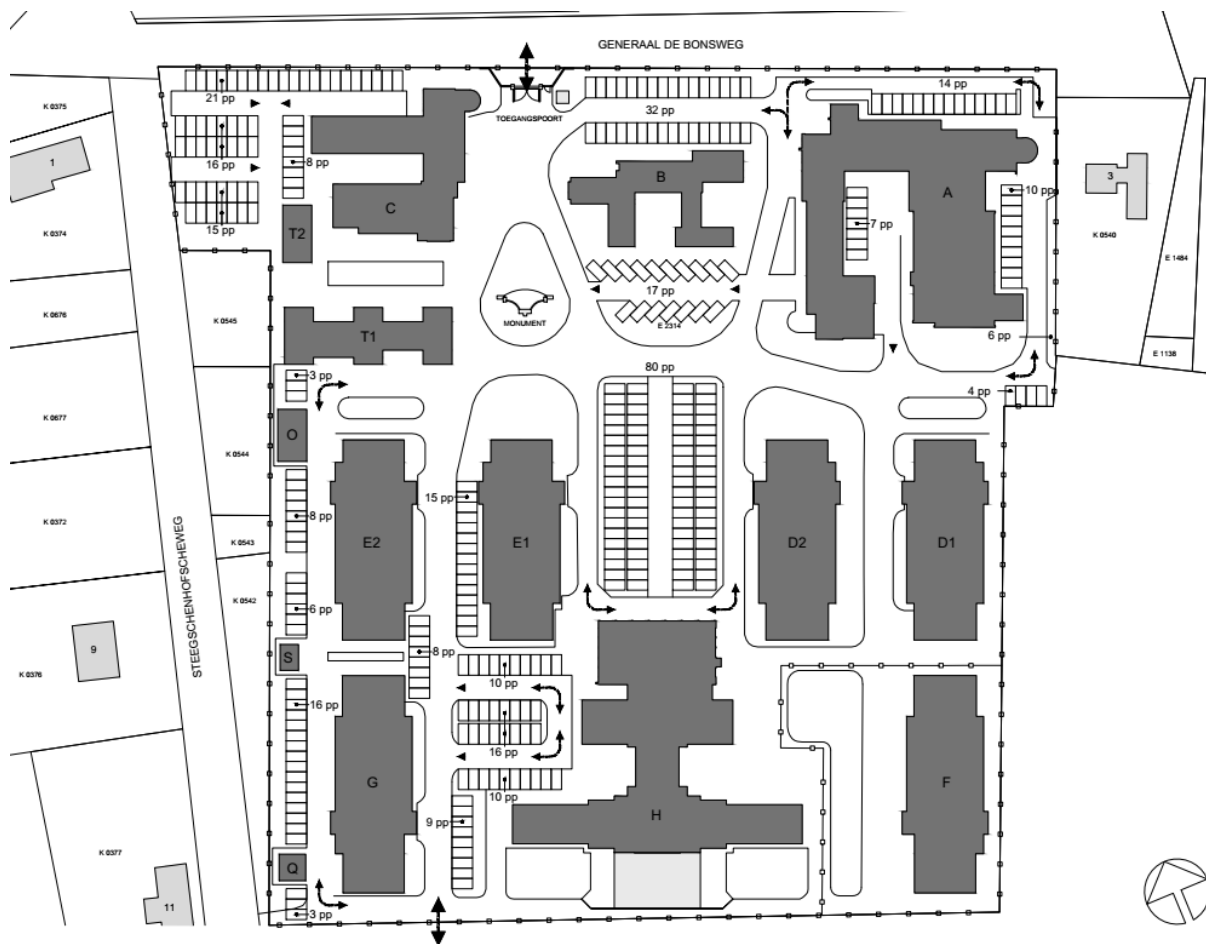
In paragraaf 3.2 is de invulling van het plangebied op hoofdlijnen beschreven. Bijlage 3 van deze toelichting bevat een onderbouwing en berekening van het benodigd aantal plaatsen voor auto- en fietsparkeren op basis van de maximale planologische invulling. Voor het berekenen van de autoparkeerbehoefte is gebruik gemaakt van het parkeerbeleid van de voormalige gemeente Grave (Nota parkeernormen Grave 2018). Voor berekening van de fietsparkeerbehoefte zijn de normen van de gemeente Land van Cuijk gehanteerd. Waar binnen een hoofdgroep meerdere functies zijn toegestaan, is uitgegaan van de gemiddelde norm. Voor autoparkeren is de koopavond het drukste moment van de week. Op dat moment is er behoefte aan afgerond 331 autoparkeerplaatsen. Voor fietsparkeren ligt het maatgevende moment op werkdagen in de ochtend en middag. De behoefte aan fietsparkeerplaatsen betreft op die momenten op zijn hoogst afgerond 490 stuks.

Voor een nadere onderbouwing van de parkeerbehoefte wordt verwezen naar de als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen berekening van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. Dit betreft een theoretische benadering. Omdat de functies van cultuur en ontspanning, horeca, maatschappelijk en dienstverlening gedeeltelijk door de toekomstige bewoners van het kazerneterrein en de bewoners van het naastgelegen AZC worden gebruikt, zal dit aantal in de praktijk waarschijnlijk lager uitvallen.

5.3.2.2 Conclusie parkeren

Bij de verdere invulling van het gebied zal het parkeren op de juiste wijze ingepast moeten worden. Voor nu is het van belang aan te tonen dat het parkeren opgelost kan worden binnen het plangebied.

Op onderstaande afbeelding zijn de parkeermogelijkheden binnen het kazerneterrein weergegeven. Het kazerneterrein biedt ruimte voor ca. 334 autoparkeerplaatsen. Ook is binnen het plangebied voldoende ruimte om fietsparkeren in de buitenruimte op te lossen.



Parkeermogelijkheden binnen kazerneterrein (bron: Hurenkamp, april 2022)

Geconcludeerd wordt dat het benodigd aantal parkeerplaatsen op eigen terrein kan worden gerealiseerd.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de gevoelige functie. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap

worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.4.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de toevoeging van in totaal 117 woningen. De beoogde woningen betreffen gevoelige functies in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven.

5.4.3 Toetsing

5.4.3.1 Huidige bestemming plangebied

Binnen de huidige gemengde bestemming van het plangebied zijn de volgende functies toegestaan: cultuur en ontspanning, dienstverlening, horeca, leisure en maatschappelijke doeleinden. Onder maatschappelijke doeleinden wordt verstaan: voorzieningen ten behoeve van medische, sociale, zorg, culturele of religieuze activiteiten, voorzieningen ten dienste van onderwijs en bij onderwijs behorende sportvoorzieningen, (kinder)opvang, alsmede overheidsdiensten. Op grond van het geldende bestemmingsplan worden hiermee reeds gevoelige functies toegestaan. Voornoemde functies zijn binnen alle bestaande gebouwen toegelaten.

5.4.3.2 Bedrijvigheid in de directe omgeving

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich bedrijventerrein De Bons. Op het noordelijke deel van het bedrijventerrein zijn volgens het bestemmingsplan Bedrijventerrein Grave 2016 bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Op grotere afstand zijn ook bedrijven met milieucategorie 3.2 (onder andere Garnizoenstraat 3) en 4.1 (Garnizoenstraat 6) toegestaan.

Ten oosten van het projectgebied bevindt zich een asielzoekerscentrum. Volgens het bestemmingsplan Generaal de Bonskazerne Velp is hier een asielzoekerscentrum met bijbehorende voorzieningen zoals onderwijs, kinderopvang, kantoorfuncties en dergelijke toegestaan.

In de directe omgeving van het plangebied liggen voor het overige geen bedrijfsbestemmingen die een relevante invloed kunnen hebben op het plangebied.

5.4.3.3 Bepaling gebiedstypering

Het plangebied, met een mix aan bedrijvigheid en wonen en direct grenzend aan een bedrijventerrein en een asielzoekerscentrum, typeert zich als een gemengd gebied.

De VNG-publicatie geeft richtafstanden aan die in beginsel moeten worden aangehouden tussen bedrijvigheid en woningen. In de volgende tabel zijn de richtafstanden voor woningen in een gemengd gebied gegeven.

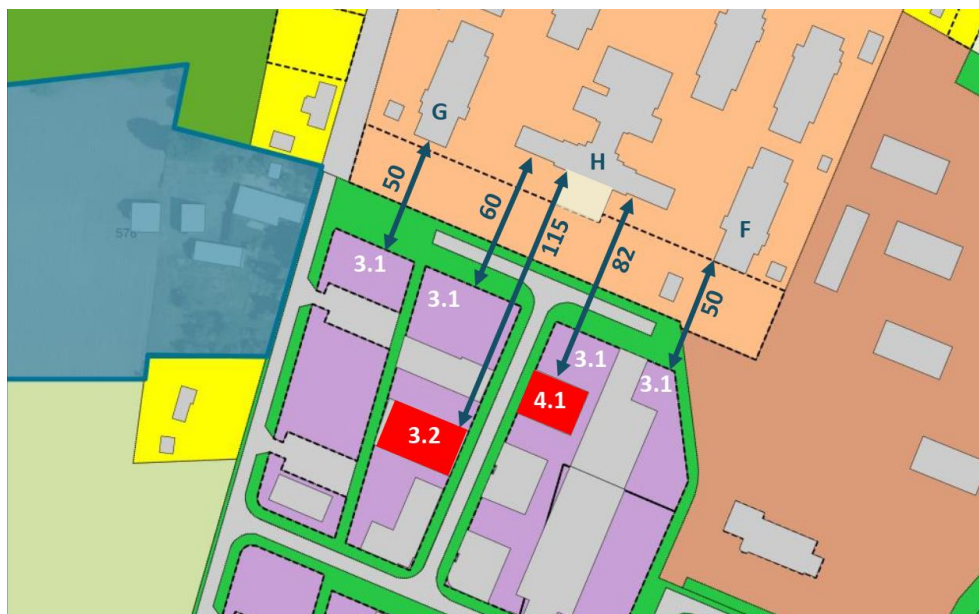
Tabel 5.1: richtafstanden gemengd gebied

Milieucategorie	Richtafstand tot woningen in een gemengd gebied
1	0 meter
2	10 meter
3.1	30 meter
3.2	50 meter
4.1	100 meter

5.4.3.4 Beoogde ontwikkeling in relatie tot bedrijventerrein De Bons

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de afstand tussen de bedrijfsbestemming met milieucategorie 3.1 en de gebouwen binnen het plangebied 50 tot 60 meter bedraagt. Meer zuidelijk ligt een bedrijfsbestemming met een milieucategorie 3.2. De afstand tot deze bestemming bedraagt 115 meter. De afstand tot de bedrijfsbestemming met milieucategorie 4.1 bedraagt 82 meter.

De afstand tussen de gebouwen in het plangebied en de bedrijfsbestemmingen met de categorieën 3.1 en 3.2 voldoen aan de richtafstanden voor gemengd gebied. De afstand tot de bedrijfsbestemming met milieucategorie 4.1 is met 82 meter kleiner dan de richtafstand van 100 meter.



Ligging gebouwen binnen plangebied t.o.v. bedrijventerrein De Bons

Voor de bedrijven op het bedrijventerrein zijn, naast de beperking volgens het bestemmingsplan, ook de regels volgens het Activiteitenbesluit van toepassing. Het Activiteitenbesluit stelt grenswaarden bij gevoelige gebouwen. De gebouwen binnen het plangebied zijn volgens het vigerende bestemmingsplan gevoelige gebouwen. De bedrijven op het bedrijventerrein dienen daarom, ongeacht hun milieucategorie rekening te houden met deze gebouwen en hun bedrijfsactiviteiten daarop af te stemmen. Dit is met name van belang voor het perceel waarop milieucategorie 4.1 is toegestaan. Daarop rusten volgens het bestemmingsplan weliswaar vrij ruime mogelijkheden, maar deze worden beperkt door de eisen uit het Activiteitenbesluit. De eisen uit het Activiteitenbesluit komen, voor het onderdeel geluid, overeen met de richtwaarden voor een gemengd gebied volgens de VNG-publicatie.

Geconcludeerd wordt dat de invloed van een bedrijf op het bedrijventerrein, als gevolg van de afstand en als gevolg van het ongewijzigde toetsingskader voor wat betreft het Activiteitenbesluit leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

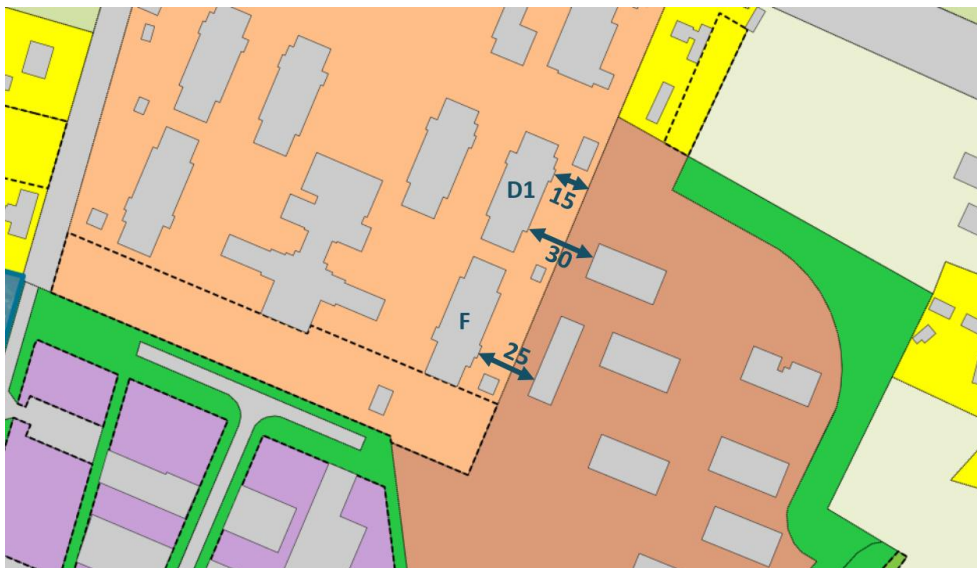
Daarnaast zijn er op grond van het geldende bestemmingsplan reeds gevoelige functies (zorg, onderwijs) binnen het plangebied toegestaan. Met de toevoeging van de beoogde woningen, binnen de bestaande gebouwen, wijzigt de afstand tot voornoemde bedrijvigheid op bedrijventerrein De Bons niet.

Geconcludeerd wordt dat de bedrijven als gevolg van het ongewijzigde toetsingskader voor wat betreft het Activiteitenbesluit en het feit dat de afstand tussen de bedrijven en de functies binnen onderhavig bestemmingsplan niet wijzigt, niet in hun mogelijkheden worden beperkt.

5.4.3.5 Beoogde ontwikkeling in relatie tot asielzoekerscentrum

In de VNG-publicatie is een asielzoekerscentrum niet opgenomen. Wel zijn hotels, conferentieoord en congrescentra opgenomen als milieucategorie 1. Ook vakantiecentra met keukens zijn opgenomen als milieucategorie 3. Een asielzoekerscentrum houdt het midden tussen deze activiteiten. De richtafstand bedraagt daarmee, voor een gemengd gebied, 0 tot 30 meter.

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de afstand tussen de bestemming 'maatschappelijk – asielzoekerscentrum' en de gebouwen D1 en F 15 meter bedraagt. De afstand tussen de gebouwen van het asielzoekerscentrum en de gebouwen D1 en F bedraagt 30 en 25 meter.



Ligging gebouwen binnen plangebied t.o.v. asielzoekerscentrum

De feitelijke afstanden voldoen als wordt uitgegaan van milieucategorie 1, maar voldoen niet als wordt uitgegaan van milieucategorie 3.1. Daarom is nagegaan in hoeverre er alsnog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Evenals bij de bedrijven op het bedrijventerrein zijn, naast de beperking volgens het bestemmingsplan, ook de regels volgens het Activiteitenbesluit van toepassing. Het asielzoekerscentrum dient daarom, ongeacht haar milieucategorie rekening te houden met de gebouwen binnen het plangebied. De eisen uit het Activiteitenbesluit komen, voor het onderdeel geluid, overeen met de richtwaarden voor een gemengd gebied volgens de VNG-publicatie. Geconcludeerd wordt dat de invloed van het asielzoekerscentrum, als gevolg van het ongewijzigde toetsingskader voor wat betreft het Activiteitenbesluit leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Net zoals voor het bedrijventerrein geldt ook hier dat er op grond van het geldende bestemmingsplan reeds gevoelige functies (zorg, onderwijs) binnen het plangebied zijn toegestaan. Met de toevoeging van de beoogde woningen, binnen de bestaande gebouwen, wijzigt de afstand tot het asielzoekerscentrum niet.

Geconcludeerd wordt dat het asielzoekerscentrum als gevolg van het ongewijzigde toetsingskader voor wat betreft het Activiteitenbesluit en het feit dat de afstand tussen het asielzoekerscentrum en de functies binnen onderhavig bestemmingsplan niet wijzigt, niet in haar mogelijkheden wordt beperkt.

5.4.3.6 Borgen woon- en leefklimaat

Binnen het plangebied wordt een mix van wonen en werken beoogd. Dit kan plaatsvinden in naast elkaar gelegen panden, maar ook in hetzelfde pand. Het is van belang dat sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om dit te borgen zijn de regels en verbeelding van onderhavig

bestemmingsplan zodanig opgesteld dat de afstand tussen gevoelige functies en functies behorende tot milieucategorie 2 altijd minimaal 10 m bedraagt (gemengd gebied).

5.4.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat bestaande bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van het plangebied niet door onderhavige ontwikkeling worden beperkt. Door in de regels en verbeelding te borgen dat de afstand tussen gevoelige functies en activiteiten van milieucategorie 2 minimaal 10 m bedraagt, is eveneens het woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Geluid

5.5.1 Beoordelingskader

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de ruimtelijke procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Op 10 juni 2009 heeft het gemeentebestuur de Beleidsregel Hogere Geluidswaarden vastgesteld. Indien een hogere waarde wordt berekend, dient de ontwikkeling aan de criteria en voorwaarden uit deze beleidsregel te voldoen.

5.5.2 Onderzoek wegverkeerslawaaï

Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden er geluidsgevoelige functies aan de omgeving toegevoegd. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat langs wegen geluidszones liggen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Het plangebied ligt in het buitenstedelijk gebied (buiten de kom). De breedte van de geluidszones is als volgt:

- een weg met één of twee rijstroken: 250 meter;
- een weg met drie of meer rijstroken: 400 meter;
- een weg bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De afstand wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook van de weg tot de gevel van het gebouw.

Het plangebied ligt (deels) binnen de geluidzone van de N324, Generaal de Bonsweg, Hoogveldscheweg, Kranenhofscheweg en Steegschenhofscheweg. Hiertoe is het gestelde in de Wet geluidhinder van toepassing en dient het geluidsniveau in de beoogde woningen op basis van het Bouwbesluit te worden getoetst. In het kader van onderhavige ontwikkeling heeft Alcedo een wegverkeerslawaaï onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat bij het onderzoek is uitgegaan dat alle gebouwen binnen het plangebied eventueel voor wonen in aanmerking komen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat vanwege wegverkeer op de Generaal de Bonsweg zowel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB overschreden wordt. De maximale toelaatbare waarde wordt overschreden op de noordgevel van de gebouwen A, B en C aan de noordzijde van het plan. Vanwege wegverkeer op de N324 wordt alleen de voorkeursgrenswaarde overschreden. Voor de overige wegen (Steegschenhofscheweg,

Hoogveldscheweg en Kranenhofscheweg) is gebleken dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

Om de overschrijding weg te nemen is het toepassen van een geluidsreducerend wegdek onderzocht. Geconcludeerd wordt dat de kosten hoog zijn in relatie tot de ontwikkeling.

5.5.3 Conclusie wegverkeerslawaaï

Overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare hogere waarde hebben uitsluitend betrekking op de noordgevels van gebouw A, B en C en de oostgevel van gebouw C. Voorliggend bestemmingsplan laat ter plaatse geen geluidgevoelige functies toe.

Woningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van gebouw D2, E1, E2, G, O en de zuidzijde van gebouw A. Geluidgevoelige maatschappelijke functies zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van gebouw D1 en F. Ter hoogte van deze gebouwen/gebouwdelen wordt overal voldaan aan de voorkeurswaarde. Voor onderhavige ontwikkeling hoeven dan ook geen hogere grenswaarden te worden aangevraagd of geluidwerende maatregelen te worden toegepast.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'wegverkeerslawaaï' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Agrarische geurhinder

5.6.1 Beoordelingskader

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Deze normen en afstanden zijn afhankelijk van het type veehouderij, de locatie of deze al dan niet is gelegen in een concentratiegebied en of deze gelegen is binnen dan wel buiten de bebouwde kom. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Een geur gevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen niet onder de noemer geur gevoelige objecten.

Gemeente mogen van de wettelijke normen en vastgestelde afstanden afwijken binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte. Dergelijke afwijkende normen gelden alleen in daarvoor aangewezen gebieden. Op deze manier kan door gemeenten gebiedsgericht geurbeleid worden gevoerd. Wil de gemeente hiervan gebruik maken dan moet voor het betreffende gebied de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in een gebiedsvisie worden vastgelegd die door de raad is vastgesteld. De afwijkende normen moeten in een geurverordening worden opgenomen.

5.6.1.2 Geurverordening en gebiedsvisie, gemeente Grave

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Grave heeft op 17 december 2013 een geurverordening vastgesteld met bijbehorende gebiedsvisie en bijlagen. In de geurverordening worden voor het plangebied geen andere geurnormen voorgesteld dan de wettelijk vastgestelde normen.

Gezien de aard van het gebied, een cluster van bebouwing en stedelijke functies, gelden voor het plangebied de normen (voorgrondgeurbelasting) voor de bebouwde kom, zijnde 14 OUE/m³.

5.6.2 Belang omliggende veehouderijen

In de directe nabijheid van het plangebied ligt aan de Hoogeweg 11 in Escharen een varkenshouderij. Tussen het plangebied en deze varkenshouderij liggen reeds meerdere burgerwoningen die maatgevend zijn voor de omgevingsvergunning (activiteit milieu) van het bedrijf. Dit geldt ook voor de naast de varkenshouderij gelegen veehouderij. Daarnaast zijn er op grond van het geldende bestemmingsplan reeds geurgevoelige maatschappelijke functies binnen het plangebied toegestaan.



Uitsnede ruimtelijkeplannen.nl (veehouderij Hoogeweg 11 aangeduid met rode bolletje)

Door de ontwikkeling van geurgevoelige objecten in het plangebied wordt de veehouderij dan ook niet (aanvullend) in de bedrijfsvoering belemmerd. Hierbij wordt opgemerkt dat ter plaatse van de tussenliggende woning, direct ten noorden van de veehouderij (gelegen aan de Krananhofscheweg) er reeds sprake is van een overbelaste situatie, aangezien de geurbelasting reeds meer dan 14 OUE/m³ bedraagt. Dit betekent dat de veehouderij niet meer zal kunnen uitbreiden en er dan ook geen sprake kan zijn van aantasting van de milieurechten.

5.6.3 Woon- en leefklimaat plangebied

Voor het woon- en leefklimaat in het plangebied zijn de voor- en achtergrondbelasting van de omliggende veehouderijen van belang.

Voorgrondbelasting en vaste afstanden

In de gebiedsvisie Geurhinder en veehouderij van de voormalige gemeente Grave zijn afbeeldingen opgenomen van de voorgrondbelasting voor woningbouwlocaties in de gemeente. Hierop is het plangebied aangegeven. De 3 OUE/m³ geurcontour is weergegeven met een rode lijn en de 14 OUE/m³ geurcontour met een oranje lijn. De vaste afstand van 50 meter en 100 meter is weergegeven in respectievelijk licht- en donkergroen. Aan de Steegschenhofscheweg 15 bevindt zich een melkveehouderij. Door ligging buiten de bebouwde kom geldt voor dit bedrijf een vaste afstand van 50 meter.



Voorgrondbelasting en vaste afstand veehouderijen nabij plangebied

Geconcludeerd wordt dat het plangebied buiten de 3 OUe/m³ geurcontour behorende tot de veehouderij aan de Hoogeweg 11 ligt. Ten aanzien van ligging plangebied in relatie tot veehouderijen met vaste afstandsdielen wordt geconcludeerd dat het meest nabijgelegen gebouw binnen het plangebied (gebouw G) op de grens van de vaste afstandscontour van 50 meter van de veehouderij aan de Steegschenhofscheweg 15 ligt.

Achtergrondbelasting

In de gebiedsvisie Geurhinder en veehouderij van de voormalige gemeente Grave is tevens ingegaan op de achtergrondbelasting (de geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving samen). Uitgaande van een worst-case benadering is de achtergrondgeurbelasting voor het plangebied tussen 3 en 7 OUe/m³. In de geurverordening wordt er dan ook van uitgegaan dat het woon- en leefklimaat ter plaatse goed is.

5.6.4 Conclusie

Ten aanzien van het aspect 'agrarische geurhinder' wordt geconcludeerd dat er op grond van het geldende bestemmingsplan reeds geurgevoelige objecten binnen het plangebied zijn toegestaan. Daarnaast liggen er woningen van derden tussen het plangebied en de aanwezige agrarische bedrijven welke maatgevend zijn. Onderhavige ontwikkeling heeft dan ook geen nadelige effecten op bestaande rechten van veehouderijen in de nabijheid van het plangebied. Daarnaast wordt geconcludeerd dat er plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling zijn criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.7.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de toevoeging van maximaal 117 woningen. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een watertoets voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel kwantiteit als kwaliteit zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

5.8.1 In Brabant één keur

Op 3 maart 2015 is de keur van waterschap Aa en Maas gewijzigd. De 'oude' keur is daarbij vervangen door een nieuwe keur die geldt voor alle drie de Brabantse waterschappen. In deze keur zijn de regels beter op elkaar afgestemd en vereenvoudigd tot één keur in heel Brabant. Bij deze nieuwe keur ligt de nadruk meer op wat mag dan wat niet mag. Daarnaast is er in minder gevallen een vergunning nodig dan voorheen en volstaat vaak met een melding.

5.8.2 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Verhardingstoename tot 500 m²

In de nieuwe keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 500 m² vrijgesteld van compensatie omdat er, vanuit het watersysteem geredeneerd, geen aanleiding bestaat om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Echter zal het regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen toch een hemelwatervoorziening wordt verlangd. Bovendien kan een voorziening wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

Gevoeligheidsfactor

Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Voor gebieden worden er drie gevoeligheidsfactor waarden gehanteerd: ¼ (droge gebieden met een GHG groter dan 80 cm-mv, ½ (GHG 40 – 80 cm-mv) en 1 (natte gebieden met een GHG kleiner dan 40 cm-mv). Welke gevoeligheidsfactor van toepassing is, kan worden afgelezen van de op 26 februari 2015 vastgestelde kaart 'Algemene regels versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak' van waterschap Aa en Maas.

Verhardingstoename van 500 m² tot 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² is de volgende rekenregel opgenomen: benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m).

Verhardingstoename boven 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename van meer dan 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels.

5.8.3 Digitale Watertoets

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een digitale Watertoets uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan dat uitsluitend sprake is van interne functieverandering van gebouwen zonder toename van verhardoppervlak van de buitenruimte. De digitale Watertoets is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

5.8.4 Effect planvoornemen

De ontwikkeling heeft geen verhardingstoename >500 m² tot gevolg en is hiertoe conform de keur vrijgesteld van compensatie. Het plangebied ligt op een gemiddelde hoogte van 10 m + NAP. De bodemopbouw bestaat uit fijn zand en het grondwaterniveau bevindt zich op ca. 1,9 m – mv. Het plangebied betreft hiermee een wateroverlastvrije locatie. Realisatie van een voorziening om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen is dan ook niet wenselijk of noodzakelijk.

5.8.5 Hemelwater

Het hemelwater wat op de daken, de overige erfverharding en de onverharde delen valt, zal op eigen terrein infiltreren.

5.8.6 Afvalwater

Het afvalwater van de gebouwen wordt, zoals dat in de bestaande situatie al het geval is, afgevoerd via de bestaande gemeentelijke riolering zoals aanwezig onder de Generaal de Bonsweg en Steegschenhofscheweg.

5.8.7 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

5.8.8 Conclusie

Uit de digitale watertoets blijkt dat met onderhavige ontwikkeling geen waterschapsbelangen gemoeid zijn. Nadere afstemming met het waterschap is niet nodig.

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

5.9.2 Quickscan Flora en fauna

Natuurbank Overijssel heeft in het kader van onderhavige ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het doel van de quickscan is het inzichtelijk brengen van eventuele wettelijk beschermde planten- en diersoorten in en direct rondom het plangebied. Daarnaast is de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden onderzocht. Op basis van deze soorten- en gebiedsinformatie worden er uitspraken gedaan over mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling en eventuele noodzakelijke vervolgonderzoeken. Onderstaand is de conclusie van het onderzoek verwoord. Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar de als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen quickscan flora en fauna.

5.9.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot een Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. De kortste afstand tussen het plangebied en Natuurnetwerk Nederland bedraagt ca. 70 m. De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent weliswaar externe werking in Noord-Brabant, maar de voorgenomen activiteiten hebben geen negatieve effecten op de ecologische waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Nederland. Voorgenomen initiatief is daarom niet strijdig met provinciale beleidsregels voor de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft de Sint Jansberg in Plasmolen, gelegen op een afstand van ca. 12,4 km tot het plangebied. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. Om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten met zekerheid vast te kunnen stellen, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied, worden met zekerheid uitgesloten. Het onderdeel stikstof is nader beschreven in paragraaf 5.9.3.

5.9.2.2 Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde dieren. Gewone dwergvleermuizen bezetten een zomer- en paarverblijfplaats in een vleermuiskast aan één van de gebouwen. Vogels en grondgebonden zoogdieren bezetten geen rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten tijdens de actieve periode van vleermuizen, wordt de verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis mogelijk verstoord en beschadigd en wordt een gewone dwergvleermuis mogelijk verstoord. Geadviseerd wordt vooraf te beoordelen of de kast daadwerkelijk beïnvloed zal worden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, alvorens de kast daadwerkelijk weg te halen. Tevens wordt geadviseerd de kast terug te plaatsen, na afloop van de werkzaamheden omdat de kast aantoonbaar fungeert als zomer- en paarverblijfplaats.

Aanvullend dient te worden opgemerkt dat de kast is geplaatst als tijdelijke compenserende maatregel in het kader van een verleende ontheffing. Deze kast mag zonder gevolgen verwijderd worden omdat de verplichte hangtijd verstreken is.

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: “De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.”

5.9.3 Stikstofdepositie

De voorgenomen ontwikkeling resulteert mogelijk in een verandering van stikstofemissie en –depositie. Om te onderzoeken of er sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en –depositie vereist. Hiertoe heeft Gras Advies AERIUS-berekeningen uitgevoerd voor de realisatiefase en het verschil tussen de huidige- en toekomstige gebruiksfase en dit verwerkt in een rapportage. Het rapport is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

Uit de berekening volgens de AERIUS Calculator voor de realisatiefase en de verschil berekening voor de huidige gebruiksfase versus de toekomstige gebruiksfase is gebleken dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar op Natura 2000-gebieden (stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden). Hiermee is een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Voor de voorgenomen ontwikkeling is er daarom m.b.t. stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

5.9.4 Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Beoordelingskader

Algemeen

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

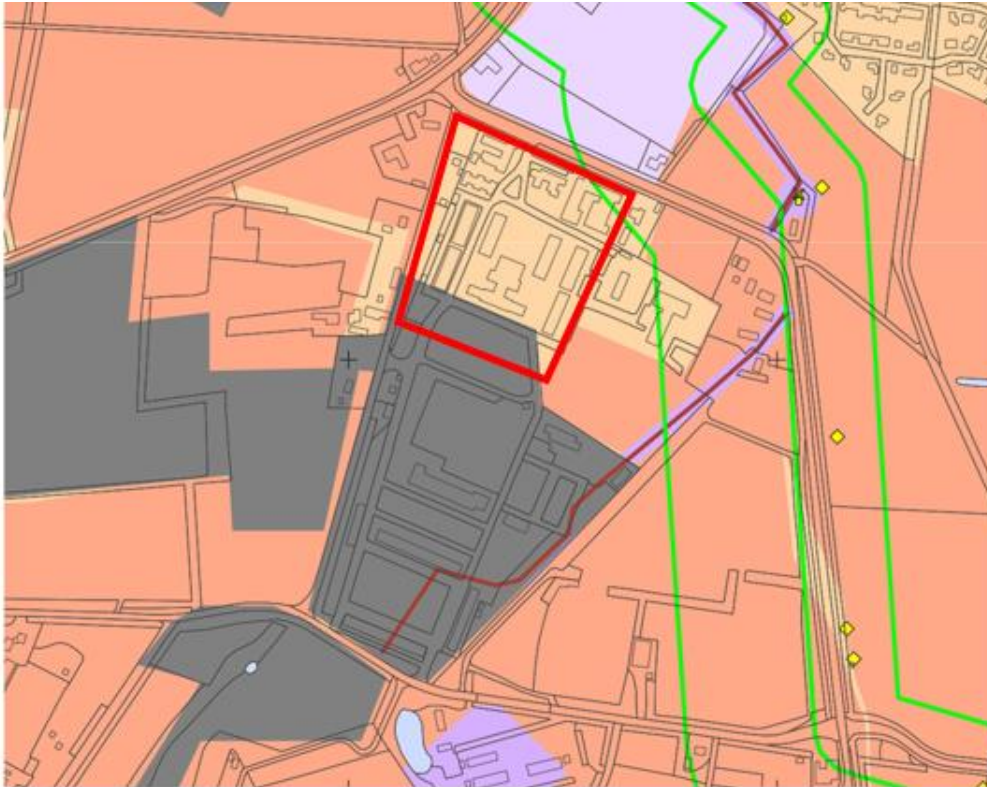
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

5.10.2 Archeologie

Het plangebied ligt conform de gemeentelijke beleidskaart grotendeels in een zone met een middelhoge trefkans. Binnen deze zone geldt onderzoeksplicht bij bodemverstoringen dieper dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m². De zuidzijde van het plangebied ligt gedeeltelijk binnen een zone zonder archeologische verwachting of is reeds archeologisch vrijgegeven. Binnen deze zone geldt geen onderzoeksplicht.



toelichting op de categorieën

Categorie 1: wettelijk beschermd archeologisch monument.

Geen bodemverstorende activiteiten toegestaan, tenzij een vergunningverlening vooraf van de minister van OC&W (rijksmonument) of van het college van burgemeester en wethouders (gemeentelijk monument).

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 m².

Categorie 3: gebieden van hoge archeologische waarde

Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².

Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting

Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

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 2500 m².

Categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting

Geen onderzoeksplicht

Categorie 7: gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven

Geen onderzoeksplicht

categorie

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7

overig

- dijken of kades
- peelraamstelling (contour)
- water

Uitsnede archeologische beleidskaart voormalige gemeente Grave (plangebied rood omlijnd)

5.10.2.1 Conclusie archeologie

Onderhavige ontwikkeling betreft de herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied. Binnen het plangebied zijn geen nieuwbouw of andere bodemingrepen met een verstoringsdiepte dieper dan 50 cm voorzien. Voor de ontwikkeling geldt dan ook geen onderzoeksplicht.

In de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan is de huidige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' overgenomen.

Indien tijdens de uitvoering van eventuele bodemverstorende ingrepen archeologische resten worden aangetroffen, dient hiervan direct melding gemaakt te worden bij het bevoegd gezag in het kader van de wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10.3 Cultuurhistorie

De Generaal de Bonskazerne is een complex van militaire gebouwen in expressionistische stijl, gegroepeerd rond de exercitie- of appèlplaats, dat dateert uit 1938-1939. De gebouwen uit deze periode (voornamelijk gelegen aan de westzijde van het plangebied), hebben een beschermde status als Rijksmonument. De naoorlogse gebouwen vallen buiten de rijksbescherming. Deze gebouwen zijn, behalve de aan de appèlplaats staande manschappen-eetzaal, alle ten zuiden en ten oosten van het vooroorlogse complex gelegen.

Het kazernecomplex is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorisch belang als voorbeeld van een bestuurlijke en strategische ontwikkeling, namelijk de stichting van een kazerne als onderdeel van de Peel-Raamstelling, een belangrijk onderdeel van de landsverdediging, en als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van kazernes in het Interbellum. Architectuurhistorisch is het van belang vanwege de stijl die door de bureaus der genie werd toegepast en wegens het materiaalgebruik. Het is van belang vanwege de situering, verbonden met de strategische ontwikkeling van de aloude vestingstad Grave.

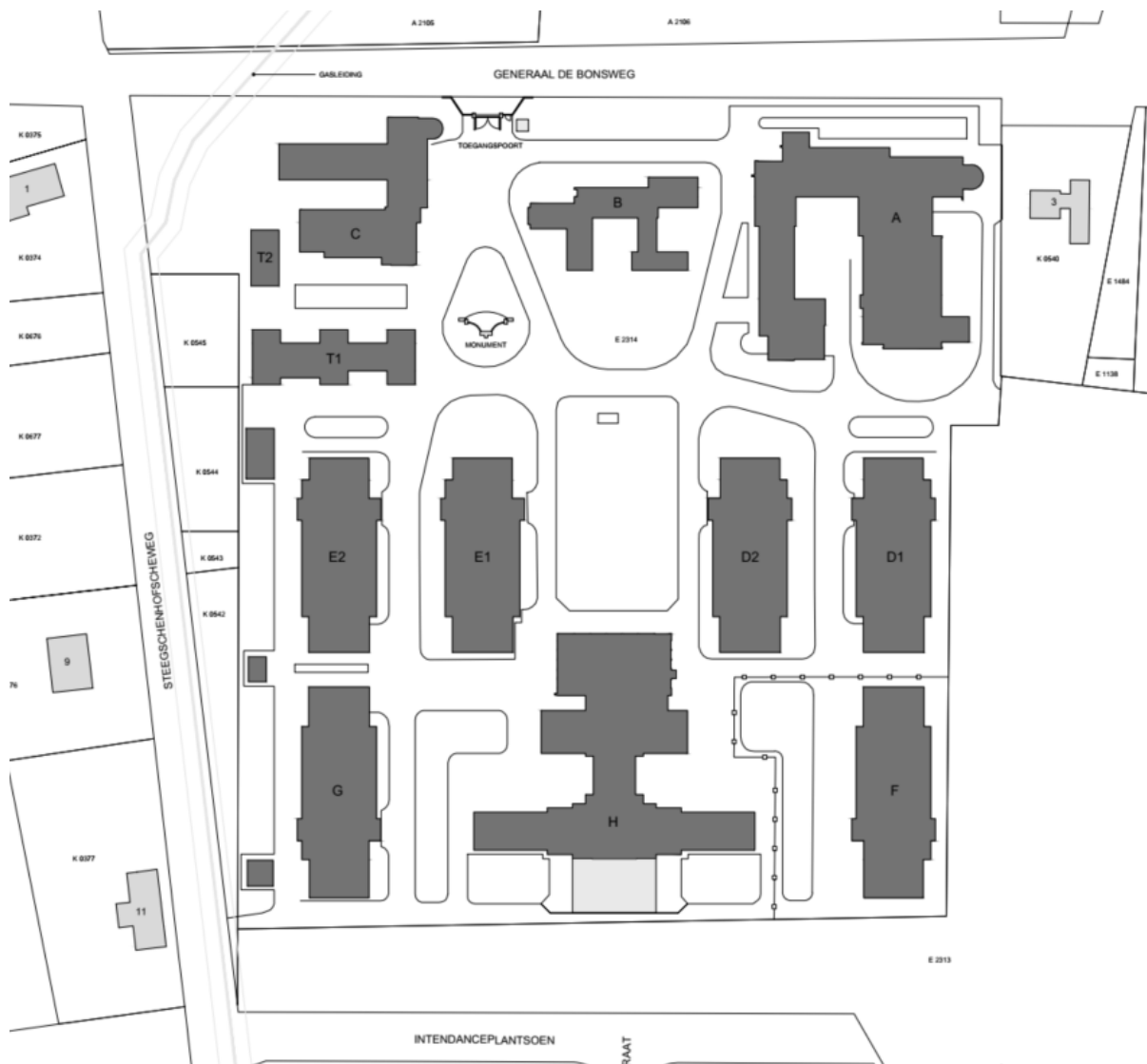
Het is belangrijk vanwege de gaafheid van in- en exterieur en de complete typologische reeks van gebouwen voor diverse functies. Het is zeldzaam als voorbeeld van een tweebataljons Boostkazerne.

Een volledig overzicht waarin het complex als geheel en de afzonderlijke Rijksmonumenten binnen het complex beschreven worden, is als bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

Ter bescherming van de cultuurhistorische en architectonische waarden is de gebiedsaanduiding 'overige zone – waardevolle bebouwing' conform het op 15 mei 2018 vastgestelde bestemmingsplan Waardevolle Bomen en Bebouwing één op één overgenomen in de regels en verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing. Verbouwing, uitbreiding of sloop van gebouwen is uitsluitend bij omgevingsvergunning toegestaan nadat een ter zake deskundige commissie heeft beoordeeld dat cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing niet onevenredig wordt aangetast. In het kader van onderhavige ontwikkeling zal advies worden ingewonnen bij de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE).

5.9.2.1 Conclusie cultuurhistorie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.



Rijksmonumenten binnen het plangebied, waarbij de nummering verwijst naar de als bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen beschrijving van de afzonderlijke gebouwen (bron: Hurenkamp, oktober 2020)

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de

veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. In de Regeling basisnet staat een tabel met afstanden voor plaatsgebonden risico die gelden voor transportroutes van het Basisnet. Deze afstanden gelden per trajectdeel.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstande en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

5.11.2 Onderzoek externe veiligheid

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N324 en de hogedruk aardgasleiding Z-542-01 van de Gasunie. Om de haalbaarheid van de ontwikkeling aan te tonen, dienen de huidige situatie en de beoogde situatie getoetst te worden aan het aspect externe veiligheid in relatie tot genoemde weg en gasleiding. In dit kader heeft SAB hier onderzoek naar gedaan en een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Het onderzoek is als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

Onderzoeksresultaten

N324

Over de N324 (Bosschebaan) kunnen en mogen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het gaat hierbij om stofcategorie LF1 (diesel), LF2 (benzine) en GF3 (LPG-propan). LF1 en LF2 stoffen hebben een invloedsgebied van 45 m. Voor GF3 betreft het invloedsgebied 355 m. De kortste afstand tot het plangebied bedraagt ca. 90 m waardoor. Hiertoe is alleen ten gevolge van GF3 een overlap met het plangebied. Aan de hand van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HaRT) is beoordeeld of nader onderzoek nodig is. In de HaRT zijn vuistregels voor vervoer over de weg opgenomen.

De drempel voor het waarnemen van een 10-6 risicocontour bedraagt buitenstedelijk 3379 transporten en binnen de bebouwde kom 11404 transporten. Het aantal transporten over deze weg is significant lager. Er is dus geen 10-6 risicocontour.

Ter plaatse is een overgang van stedelijk gebied naar buitenstedelijk gebied en kan gesproken worden van éézijdige bebouwing. De locatie ligt op meer dan 90 meter van de weg. De bebouwingsdichtheid bedraagt niet meer dan 50 woningen per hectare. Om een overschrijding van 10% van de oriëntatiewaarde te krijgen, dienen er meer dan 9790 transporten over deze weg plaats te vinden. Het aantal transporten is significant lager. Er treedt geen overschrijding van de 10% van de oriëntatiewaarde op. Geconcludeerd wordt dat nader onderzoek niet nodig is.

Gasleiding Z-542-01

Uit de onderzoekresultaten blijkt dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling de personendichtheid in het invloedsgebied van de nabije gasleiding zal toenemen. Gasleidingen kennen geen plasbrandaandachtsgebied. Uit de kwantitatieve risicoberekeningen is gebleken dat de gasleiding geen PR 10-6/j contour kent. Tevens is gebleken dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Wel neemt, uitgaande van het worst-case scenario het groepsrisico met meer dan 10% toe.

Verantwoording groepsrisico (gasleiding Z-542-01)

Ingevolge artikel 12 Bevb is derhalve een volledige verantwoording van het groepsrisico opgesteld. In de verantwoording van het groepsrisico wordt geconcludeerd dat de berekening zoals die is uitgevoerd voor het worst-case scenario uitwijst dat de gasleiding geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Mede gezien het feit dat daar waar in de worst-case benadering alle wooneenheden in het invloedsgebied van de gasleiding zijn meegenomen en is uitgegaan van 150 wooneenheden, er in de praktijk sprake zal zijn van een andere verdeling waarbij van de maximaal 117 wooneenheden een gedeelte buiten de PR 10-7/j contour en PR 10-8/j contour komt te liggen. Tevens is in de vergelijking met de huidige situatie uitgegaan van deels leegstaande gebouwen op het kazerneterrein, dit terwijl op basis van het bestemmingsplan vergaande gebruiksfuncties reeds zijn toegestaan.

Advies Veiligheidsregio

In het kader van onderhavige ontwikkeling is advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Brabant-Noord. Het advies is hieronder samengevat en opmerkingen zijn in deze paragraaf verwerkt. Het volledige advies is als bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen.

Scenario's

Fakkelfbrand

Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelfbrand optreedt. De effecten van een fakkelfbrand zijn hittestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan.

BLEVE

Een BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de tank doet oplopen of door een grote mechanische impact op de tank. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tank. Brandbaar gas komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf.

Het slachtoffer en schadebeeld is afhankelijk van de afstand tussen de incidentlocatie en de plaats waar personen en/of objecten zich bevinden. In zijn algemeenheid geldt dat door veiligheidsmaatregelen rondom het transport van gevaarlijke stoffen over de weg i.c.m. de beperkte vervoersstroom over de N324 de kans op een BLEVE bijzonder klein is. Dit geldt ook voor het transport van aardgas door de buisleiding.

Beoordeling zelfredzaamheid

De toekomstige bewoners kunnen via NL Alert en andere social media gewaarschuwd en geïnstrueerd worden hoe te handelen bij een dreiging. Via het interne wegennet kan onder dekking van andere gebouwen voldoende afstand van de risicobronnen worden genomen.

De ontwikkeling richt zich op verschillende doelgroepen waaronder zorgbehoevenden en statushouders de zelfredzaamheid van deze groepen varieert van matig tot voldoende. Voor de overige doelgroepen waaronder starters mag gezien de aard aangenomen worden dat de mate van zelfredzaamheid van de personen van het plangebied voldoende is en zij in voorkomende gevallen de wat minder zelfredzamen kunnen ondersteunen in geval van een dreiging.

Beoordeling bestrijdbaarheid

Voor het scenario fakkelbrand bij de buisleiding is de bestrijdbaarheid slecht. Bij een incident met een buisleiding kan de fakkelbrand alleen worden bestreden door de toevoer dicht te draaien. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de leidingbeheerder en dit kost veel tijd. De brandweer kan tot de leiding is afgesloten niet handelend optreden waardoor de bewoners gedurende die tijd op zichzelf zijn aangewezen.

Tankwagens die LPG aanleveren zijn voorzien van een isolerende bekleding. Dit betekent dat afhankelijk van de vulgraad van de tank een explosie na 75 minuten kan plaats vinden. De brandweer zal om deze reden een redelijke tijd hebben om de tank te kunnen koelen en het gebied te ontruimen. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als goed beoordeeld.

Advies

Uit de beoordeling volgt dat het beste ingezet kan worden op het optimaliseren van de zelfredzaamheid. Voor beide scenario's geldt vluchten onder dekking van gebouwen als beste handelingsperspectief. Geadviseerd wordt om ook buiten de gebouwen vluchtwegen te markeren naar een verzamelplaats buiten de risicozone en de bewoners actief over het doel hiervan te informeren. Hiermee worden de bewoners geholpen om zichzelf snel in veiligheid te brengen.

5.11.3 Conclusie

Met inachtneming van het advies van de Veiligheidsregio Brabant-Noord kan geconcludeerd worden dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Duurzaamheid

5.12.1 Beoordelingskader

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Bij nieuwe ontwikkeling wordt tevens gestreefd aandacht te besteden aan de energie-infrastructuur, hittebestendigheid en het anders omgaan met hemelwater.

5.12.2 Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van behoud, herstel en herbestemming van bestaande rijksmonumentale panden. De woningen worden levensloopbestendig gemaakt waardoor lang van de woningen kan worden genoten. Zo wordt een deel van de woongebouwen opgeleverd met een lift en wordt rekening gehouden met deurbreedten, drempelhoogten en afmeting doucheruimte, zodat zorg geleverd kan worden. Daarnaast worden de gebouwen sinds kort grotendeels gasloos verwarmd en zijn de gevels en daken verder geïsoleerd. Toekomstige bewoners kunnen verder verduurzamen met zonnepanelen.

5.13 Milieueffectrapportage

5.13.1 Beoordelingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

5.13.2 Procedure

In de gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De aanmeldnotitie dient voor het starten van de hierboven beschreven procedure.

5.13.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van onderhavig plangebied bedraagt circa 5 hectare en blijft hiermee onder de drempelwaarde van 100 hectare. Het plan maakt geen nieuwe bedrijfsbestemmingen mogelijk waardoor de drempelwaarde voor bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² ook niet wordt overschreden. Gezien het feit dat met onderhavige ontwikkeling maximaal 117 woningen worden gerealiseerd, wordt eveneens onder de drempelwaarde van 2.000 woningen gebleven.

5.13.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen activiteit onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. blijft. Om die reden kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe heeft Buro Stedenbouw op een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De aanmeldnotitie is als bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen.

Op grond van genoemde aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

5.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan 'Herziening Generaal de Bonskazerne, Velp' wordt de gemengde bestemming zodanig aangepast dat de beoogde "mini-samenleving" ter plaatse juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op de bestemmingsplannen 'Generaal de Bonskazerne Velp', 'Herinrichting N324 – verlegging gastransportleiding', 'Herinrichting N324 – gedeelte gemeente Grave' en 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', 'Sakinrichtingen', 'Waardevolle Bomen en Bebouwing' en 'Kamerbewoning in woningen' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 10 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken;
- artikel 11 Algemene bouwregels: in de algemene bouwregels zijn bepaalde, kleine overschrijdingen van bestemmingsvlakken en bouwregels beschreven die zonder afwijkingsprocedure toegestaan zijn. In het verleden waren voor zulke geringe overschrijdingen wel afwijkingsprocedures nodig. Maar in de praktijk bleken de in dit artikel opgesomde overschrijdingen altijd een omgevingsvergunning te krijgen. Daarom zijn ze in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt 'bij wijze van recht'. Dat komt de helderheid vooraf ten goede en kan de proceduredruk verminderen;
- artikel 12 Algemene aanduidingsregels: in deze regels is de gebiedsaanduiding 'overige zone – waardevolle bebouwing' beschreven en is opgenomen onder welke voorwaarden gebouwen binnen deze aanduiding mogen worden verbouwd, uitgebreid of gesloopt;
- artikel 13 Algemene afwijkingsregels: op basis van de algemene afwijkingsregels kunnen Burgemeester en Wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van onderdelen van bestemmingsbepalingen, mocht dat in die bepalingen zelf niet geregeld zijn. Bedoeld worden onder meer geringe afwijkingen van bouw- of bestemmingsgrenzen.
- artikel 14 Algemene wijzigingsregels: in deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven;
- artikel 15 Algemene procedureregels: in deze regels is beschreven welke procedure van toepassing is bij toepassing van het stellen van een nadere eis die onderdeel uitmaakt van het plan;
- artikel 16 Overige regels: in de overige regels is een beschrijving van de parkeerregels opgenomen.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 17 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 18 is de officiële benaming van dit bestemmingsplan opgenomen.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande gemengde bestemming. De gemengde bestemming is zodanig aangepast dat de beoogde “mini-samenleving” met maximaal 117 wooneenheden juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. De bestaande aanduidingen uit de geldende bestemmingsplannen zijn overgenomen. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling zijn aanvullend enkele aanduidingen opgenomen om ter plaatse uitsluitend één of enkele van de binnen de bestemming toegestane functies toe te staan of juist uit te sluiten. Daarnaast is de bestemming aan de noordwestzijde van het plangebied in overeenstemming gebracht met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen ‘Herinrichting N324 – verlegging gastransportleiding’ en ‘Herinrichting N324 – gedeelte gemeente Grave’.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

7.2 Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe heeft de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten. Daarmee is de exploitatie van het plangebied anderszins geborgd. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure en eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens is in de overeenkomst een bepaling opgenomen over planschade. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Wettelijke procedure

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt dit vooroverleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken van woensdag 27 september 2023 tot en met dinsdag 7 november 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren gebracht. De ingekomen zienswijze en de gemeentelijke beoordeling is verwoord in de als bijlage 12 bij deze toelichting opgenomen Nota van zienswijzen. De Nota van zienswijze maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke plan. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepsschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer de bewoner(s)/gebruiker(s) in de directe omgeving van het plangebied op 27 juli 2022 gedeeltelijk schriftelijk en gedeeltelijk per e-mail op de hoogte gebracht van de beoogde plannen. In de brief/e-mail is o.a. verwoord wie bij de omgevingsdialoog zijn betrokken, wat het plan behelst, welke functies per gebouw zijn beoogd en op welke onderdelen het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan. De betrokkenen zijn verzocht om eventuele vragen, wensen en/of suggesties over het plan uiterlijk 4 weken na ontvangst van de brief/e-mail kenbaar te willen maken.

De initiatiefnemer heeft een verslag van de omgevingsdialoog aan de gemeente overhandigd. In dit verslag is o.a. verwoord welke bewoner(s)/gebruiker(s) bij de omgevingsdialoog zijn betrokken, welke reacties zijn binnengekomen en hoe deze zijn beantwoord. De ingekomen reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

In het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) wordt het verslag niet openbaar gemaakt.