

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Velp, Mariëndaal

(versie d.d. 24 april 2024)

1. Inleiding
 2. Procedure bestemmingsplan
 - 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging
 - 2.2. Ontvangen zienswijzen
 3. Ambtshalve wijzigingen
 4. Conclusie
- Bijlage 1 Aanpassingen verbeelding vastgesteld plan t.o.v. ontwerp**

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Velp, Mariëndaal. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 70 woningen te gaan realiseren met de daarbij bijbehorende straten, parkeer- en groenvoorzieningen.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en van het bijbehorende ontwerpbeeldkwaliteitsplan is op 22 december 2023 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 23 december 2023 tot en met 2 februari 2024. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam 'Velp, Mariëndaal' met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPVeMariendaal-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het voornoemd ontwerpbesluit kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen die namens de Stichting Dichterbij is ingediend. Er heeft nader overleg met Dichterbij plaatsgevonden over de (aandachts)punten in de zienswijze. Dit heeft ertoe geleid dat Dichterbij de zienswijze op 23 april 2023 heeft ingetrokken. De zienswijze hoeft daarom niet meer inhoudelijk te worden beoordeeld.

Ons kenmerk
Z/23/108065 -
D/24/1964595 /
RIS 2024-R-63a

Onderwerp
Nota van wijzigingen
bestemmingsplan Velp,
Mariëndaal

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



3. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn wel ambtshalve wijzigingen. Het stedenbouwkundig plan is daarbij niet meer gewijzigd. In hoofdzaak gaat het om:

- Tekstuele wijzigingen in de toelichting in verband met de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024;
- Het opnemen van (aanvullende) onderzoeken voor de onderdelen bodem, archeologie en stikstof;
- Het opnemen van een (concept)activiteitenplan als bijlage bij paragraaf 5.4 (Natuur).
- Aanvulling van paragraaf 7.3 (Maatschappelijk) met een korte samenvatting van het vervolgoverleg over de verkeersafwikkeling met direct belanghebbenden, zoals aanwonenden, de Dorpsraad, de werkgroep Tolschestraat, Dichterbij, directeur van de basisschool. Dit overleg is mede georganiseerd naar aanleiding van de opmerkingen die gemaakt zijn tijdens de informatiebijeenkomst over de nieuwbouwplannen op 16 november 2023.
- Naar aanleiding van het uitgevoerde archeologische proefsleuvenonderzoek is in de regels en op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' komen te vervallen;
- Op de verbeelding is op verzoek van de provincie een kleine strook uit het plangebied gehouden. Deze strook is gelegen in Natuur Netwerk Brabant en behoudt de geldende bestemming 'Bos';
- Op de verbeelding is extra flexibiliteit toegevoegd in het uitwisselen van woningcategorieën waarbij het maximaal aantal te bouwen woningen niet is aangepast;
- In de regels is tot slot een regel toegevoegd die het mogelijk maakt nieuwe woningen te bouwen binnen de milieuzone-geluidzone van Ons Trefpunt op moment dat de activiteiten van het gemeenschapshuis op het adres Beukenlaan 11 worden beëindigd. Er wordt op dit moment gekeken of de bestaande kerk in Velp een nieuwe functie kan krijgen als gemeenschapshuis. In dat geval worden de huidige activiteiten van Ons Trefpunt op de locatie aan de Beukenlaan beëindigd.

De voorgestelde ambtshalve wijzigingen zijn:

Toelichting

- Op bladzijden 17, 18, 23, 24 en 26 is de tekst aangepast om deze beter aan te laten sluiten op de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024.
- De tekst in paragraaf 5.2.2 (m.e.r.-beoordeling) is aangevuld met de volgende alinea:
'Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn nog een verkennend bodem- en asbestonderzoek, proefsleuvenonderzoek en de update van het stikstofonderzoek opgesteld. Deze onderzoeken hebben niet geleid tot een andere conclusie.'
- In paragraaf 5.4.3 (Conclusie) is in de laatste alinea de eerste zin vervangen door: *'Het opstellen van het Activiteitenplan (in concept bijgevoegd) en het Ecologisch Werkprotocol loopt door na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.'*



- In paragraaf 5.5.2 (Verkeersgeneratie) is tabel 5.3 (Berekening verkeersgeneratie) vervangen naar aanleiding van een nieuwe berekening van de verkeersgeneratie. De bij de tabel horende tekst is ook daarop aangepast: in plaats van (afgerond) '507' is sprake van (afgerond) '530' motorvoertuigbewegingen (mtv) per weekdag. De verkeersgeneratie per werkdag is gewijzigd van (afgerond) '563' naar (afgerond) '588' mvt/werkdag. Voor de conclusie (onder 5.5.4) heeft dit verder geen gevolgen gehad.
- In paragraaf 5.7.2 (Onderzoek) van het onderdeel Bodem is de tekst na de vierde alinea die eindigt op 'aangescherpt.' integraal vervangen door:
'Daartoe is de te volgen onderzoeksstrategie met het bevoegd gezag afgestemd en is door Antea Group Verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd.

Dit onderzoek concludeert het volgende:

In de grond is ter plaatse van boring 052 sprake van een overschrijding van de interventiewaarde voor de parameter zink. De oorzaak en omvang is op basis van de beschikbare gegevens niet bekend. In de overige boringen is geen overschrijding van de interventiewaarde aangetoond.

De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Uit de indicatieve toetsing blijkt dat de bodem op de onderzoekslocatie grotendeels voldoet aan de kwaliteitsklasse landbouw / natuur. De zandige bovengrond ter plaatse van MM06 voldoet indicatief aan de kwaliteitsklasse industrie en de zandige ondergrond ter plaatse van MM08 voldoet indicatief aan de kwaliteitsklasse matig verontreinigd.

Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grond is analytisch geen asbest aangetoond in mengmonsters AMM1, AMM3 en AMM4. Ter plaatse van AMM2 is 4,7 mg/kg d.s. asbest aangetoond. Dit overschrijdt de grenswaarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) niet.

De grondwaterstand bevond zich op 6 maart 2024 tussen de 0,40-1,12 m - mv. In het grondwater is geen sprake van een overschrijding van de signaleringswaarde.

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' dient formeel te worden verworpen, vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten in MM06 en MM08. De gehalten van de betreffende parameters overschrijden de interventiewaarde niet, met uitzondering van boring 052 waar zink de interventiewaarde overschrijdt.

In AMM2 is asbest aangetoond, echter ruim onder de grenswaarde voor nader onderzoek. Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning dient het onderzoek aangevuld te worden zodat het geheel conform de NEN 5740 is uitgevoerd. Voor het bestemmingsplan is de bodemkwaliteit voldoende in beeld gebracht.'

- In paragraaf 5.7.3 (Conclusie) is de tekst integraal vervangen door:
'De bodemkwaliteit is vooralsnog voldoende in beeld gebracht om te concluderen dat het aspect bodem geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het bestemmingsplan.'



- In paragraaf 5.8.2 (Onderzoek archeologie) is na figuur 5.1 de volgende tekst opgenomen:
‘Voor het doen van nader archeologisch onderzoek is een PvE Archeologie voor een proefsleuvenonderzoek opgesteld, (Proefsleuvenonderzoek met bijbehorend Adviesdocument archeologische proefsleuvenonderzoek), dat akkoord is bevonden door de opdrachtgever en de bevoegde overheid. Tijdens het archeologisch proefsleuvenonderzoek in het plangebied Mariëndaal te Velp werden achttien proefsleuven aangelegd van 25 m x 4 m. Het totaal aantal onderzochte vierkante meters komt neer op 1.800 m², waarmee een dekkingsgraad werd bereikt van circa 7,2% van het onbegroeide deel van het plangebied en circa 5% van het totale plangebied. Tijdens het onderzoek werden er geen archeologische sporen, structuren of vondsten aangetroffen. Wegens het ontbreken van archeologische waarden werd eenduidig vastgesteld dat geen behoudenswaardige, archeologische vindplaats in het plangebied aanwezig is. Het ontbreken van archeologische waarden in de proefsleuven in het plangebied Mariëndaal te Velp leidt tot de conclusie dat geen sprake is van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. Conform de AMZ-cyclus is het selectieadvies daarom dan ook om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.’
- In paragraaf 5.8.3 (Conclusie) is de tekst integraal vervangen door:
‘De conclusie om het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling is akkoord bevonden door het bevoegd gezag. Daarmee is de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie’ uit de structuurvisie niet overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.’
- In paragraaf 5.10.2 (Onderzoek) van het onderdeel Stikstof is de tekst integraal vervangen door:
‘Met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator, versie 2023.2, zijn de mogelijke gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de stikstofdepositie in natura 2000-gebieden in beeld gebracht. Uit de berekening blijkt dat het voornemen tijdens de realisatiefase en gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op omliggende Nederlandse Natura 2000-gebieden.’
- In paragraaf 5.10.3 (Conclusie) is de tekst integraal vervangen door:
‘Op basis van de uitgevoerde berekening wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is vanuit het aspect stikstofdepositie.’
- In paragraaf 5.12.2 (Toetsing) van het onderdeel Bedrijven en milieuzonering is de tekst over Ons Trefpunt onder tabel 5.8 vervangen door de volgende tekst:
‘Voor Ons Trefpunt is vooralsnog een richtafstand van 30 meter voor geluid opgenomen tot de nieuw te bouwen woningen. Reden hiervoor is dat voor deze nieuwe woningen in deze specifieke situatie wordt uitgegaan van de kwalificatie ‘rustige woonwijk’. In deze zone mag geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij sprake is van verbouw of nieuwbouw van bestaande gebouwen waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd en Ons Trefpunt niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt door de realisatie van woningen. Er wordt op dit moment gekeken of de bestaande kerk in Velp een nieuwe



functie kan krijgen als gemeenschapshuis. In dat geval worden de huidige activiteiten van Ons Trefpunt op de locatie aan de Beukenlaan beëindigd. Dan kan de geluidzone ter plaatse van de nieuwe woningen komen te vervallen. Indien Ons Trefpunt gevestigd blijft aan de Beukenlaan, is nader onderzoek naar te treffen (geluids)maatregelen nodig om te kunnen concluderen dat de afstand terug gebracht kan worden tot 10 meter. Het kan daarbij o.a. gaan om geluidsisolerende maatregelen aan het gebouw van Ons Trefpunt en extra geluidsisolatie bij de nieuwe woningen. Er zal daarbij sprake moeten zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners.'

- In paragraaf 6.3 (Beschrijving van de bestemmingen) is de laatste alinea over de bestemming Waarde – Archeologie' komen te vervallen.
- De tekst in paragraaf 7.3 (Maatschappelijk) is integraal vervangen door:
'In 2023 is gestart met de omgevingsdialoog. Met de Dorpsraad is gesproken en ook met Stichting Dichterbij en Mariëndaal Zorgresidentie, twee zorginstellingen met diverse locaties in de directe omgeving, hebben diverse gesprekken in het voortraject plaatsgevonden. In navolging op deze gesprekken is op 16 november 2023 een openbare informatiemarkt georganiseerd alwaar de meest actuele plannen uitgebreid zijn toegelicht. (zie bijgevoegd Verslag openbare inloopavond). Belanghebbenden en geïnteresseerden hebben de gelegenheid gehad zich te informeren over de plannen en input te leveren. Daarna zijn voor en met direct belanghebbenden zoals bijvoorbeeld de Dorpsraad, de basisschool/kinderdagverblijf en Dichterbij aanvullende sessies georganiseerd. Deze hebben in januari en april van 2024 plaatsgevonden. Belangrijkste doel hiervan was om aandachtspunten en belangrijke zorgen voor het plan, of die met het plan samenhangen, te bespreken. Het gaat dan met name over de inrichting van de openbare ruimte, de verkeersafwikkeling en de routing van het bouwverkeer. De besproken aandachtspunten en bijbehorende besluiten kunnen als volgt kort samengevat worden :
 - *Veiligheid is en blijft belangrijk tijdens de bouwfase. Daar zal voldoende aandacht voor blijven vanuit de bouwende partijen. Er wordt immers nabij een basisschool/kinderdagverblijf en zorginstelling gebouwd.*
 - *Het voorgestelde alternatief voor de tijdelijke/bouw routing is akkoord voor iedereen.*
 - *Aanspreekpunt voor de omgeving tijdens uitvoering is de (hoofd)uitvoerder op de bouw t.z.t. Contactgegevens worden gedeeld ten tijde van de uitvoering.*
 - *Parkeren, met name door personeel van Dichterbij en overige(n), bezoekers school etc. wordt beoordeeld door gemeente, maar is een separaat traject naast de plan ontwikkeling van de woningen.*
 - *Inrit vanuit de Tolscheweg naar Beukenlaan zoals voorgesteld is akkoord bevonden, (her)inrichting Tolschestraat is verder een separaat traject iom gemeente en werkgroep Tolschestraat.*



- *Er zal in Q2 van 2024 een projectwebsite worden gelanceerd, waarbij ook algemene info zal worden opgenomen om mensen in en om Velp te blijven informeren.*

De nog openstaande punten worden in samenspraak met de gemeente in onderling overleg opgepakt.'

- De tekst in paragraaf 7.4 (Vervolg van de procedure) is integraal vervangen door:

'Het ontwerpbestemmingsplan heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen en heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen van een zienswijze. Er is een zienswijze ontvangen die namens Stichting Dichterbij is ingediend. Er heeft nader overleg met Dichterbij plaatsgevonden over de (aandachts)punten in de zienswijze. Dit heeft ertoe geleid dat Dichterbij de zienswijze heeft ingetrokken.

Wel is het bestemmingsplan op een paar punten ambtelijk aangepast. Deze punten zijn in detail opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen die als bijlage bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is gevoegd. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- *Op de verbeelding is op verzoek van de provincie een kleine strook uit het plangebied gehouden. Deze strook is gelegen in Natuur Netwerk Brabant en behoudt haar geldende bestemming.*
- *Op de verbeelding is extra flexibiliteit toegevoegd in het uitwisselen van woningcategorieën waarbij het maximaal aantal te bouwen woningen niet is aangepast.*
- *Aan de paragraaf 5.4 Natuur is als bijlage een (concept)activiteitenplan bijgevoegd. Daarin is beschreven hoe verstoring van vleermuizen en marterachtigen zoveel mogelijk wordt voorkomen en hoe aangerichte schade zoveel mogelijk wordt gecompenseerd.*
- *Aan de paragraaf 5.7 Bodem van de toelichting zijn de resultaten van onlangs uitgevoerd verkennend bodem- en asbestonderzoek gevoegd.*
- *Aan de paragraaf 5.8 Archeologie en cultuurhistorie van de toelichting is het Proefsleuvenonderzoek toegevoegd. Dit rapport is vrijgegeven en daarmee is de dubbelbestemming Archeologie uit de regels geschrapt en van de verbeelding gehaald.*
- *Het stikstofonderzoek is geactualiseerd en uitgevoerd met de laatste versie van Aeries 2023-2, de eerdere conclusies in de paragraaf 5.10 van de toelichting zijn hiermee nogmaals bevestigd.*
- *In de regels is tot slot een regel toegevoegd die het mogelijk maakt nieuwe woningen te bouwen binnen de milieuzone-geluidzone op moment dat de bedrijfsvoering van Ons Trefpunt, Beukenlaan 11 is beëindigd.*

Het bestemmingsplan is met deze ambtelijke wijzigingen ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.'

- Aan de toelichting zijn de volgende (nieuwe) bijlagen toegevoegd (onder vernumming van de overige bijlagen):
 - Nieuwe bijlage 6 - Activiteitenplan
 - Nieuwe bijlage 10 - Verkennend bodem- en asbestonderzoek
 - Nieuwe bijlage 13 – Proefsleuvenonderzoek



- Nieuwe bijlage 14 - Adviesdocument archeologische proefsleuvenonderzoek
- Vervangende bijlage 15 - Stikstof

Regels

- In artikel 6.3 (Voorwaardelijke verplichting ecologische werkprotocollen en activiteitenplan) is onder c. na 'vleermuizen' de tekst 'en marterachtigen' toegevoegd;
- Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen artikel 7 (Waarde – Archeologie) is komen te vervallen onder vernummering van de daarop volgende artikelen.
- In het (vernummerde) artikel 10.1.1 (Verbod) is het woord 'nieuwbouw' vervangen door 'vernieuwbouw'.
- De redactie van artikel 10.1.2 (Afwijken) is als volgt gewijzigd (betreft toevoeging van de tekst onder a.):
'Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 10.1.1 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de afzonderlijke bestemmingen als:
a. de activiteiten van het gemeenschapshuis aan de Beukenlaan 11 definitief zijn beëindigd en er geen vergelijkbare activiteiten meer gaan plaatsvinden met een geluidsbelasting die hoger is dan de toegestane grenswaarden voor geluid op de nieuwe woningen; of
b. wordt aangetoond dat:
 - 1. de bedrijfsvoering van het buurtcentrum door de bouw van de nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen niet onevenredig wordt benadeeld; en*
 - 2. ter plaatse van de nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.'*

Verbeelding

De verbeelding is op drie onderdelen aangepast (zie ook bijgevoegde bijlage 1 waarop de aanpassingen nader zijn aangegeven):

- Aan de zuidzijde is een strook direct ten zuiden van Ons Trefpunt buiten het plangebied gelaten.
- Bij twee bouwvlakken is aan de achterzijde de grens van het bouwblok verruimd.
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is komen te vervallen

4. Conclusie

Met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen onder 3 kan het bestemmingsplan Velp, Mariëndaal met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPVeMariendaal-VA01 worden vastgesteld.

Bijlage 1: Aanpassingen verbeelding vastgesteld plan t.o.v. ontwerp
Zie document RIS 2024-R-63a1.