Aan de raad van Grave
Postbus 7
5360 AA GRAVE

PER GEWONE POST ALSMEDE VIA info@grave.nl

Ons kenmerk	00621090	*Mobiel nummer*	
		Doorkiesnummer	(0475) 473 752
Uw kenmerk		*Faxnummer*	(0475) 473 700
Behandeld door	mw. mr. D. van de Weerdt Afwezig op vrijdag	*E-mail*	D.van.de.Weerdt@arag.nl

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Meisevoort-Krekelberg Gassel

Roermond, 11 februari 2021

Geacht leden van de raad,

Namens [GEANONIMISEERD] , stel ik u bij deze op de hoogte van hun zienswijze ten aanzien van ontwerpbestemmingsplan Meisevoort-Krekelberg te Gassel zoals dattot en met 15 feb as. ter inzage lig.

Cliënten kunnen zich niet vinden in dit plan dat de bouw van 2 ruimte voor ruimte woningen, te meer daar zij steeds in de veronderstelling zijn geweest dat er op betreffende perceel slechts 1 één woning zou worden toegestaan. Zie het principebesluit van het college van 7 jan. 2016 .
Graag vragen zij dan ook uw aandacht voor het volgende.

Ruimte voor ruimte
Vermeld wordt dat de ruimte-voor-ruimte titels zijn verkregen. Er is daarmee voortgebouwd op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. Verwezen wordt naar bijlage 2 waarin een toetsingsformulier zou zijn opgenomen voor de ruimte-voor-ruimte titels.
Bijlage 2 is blanco.

Desgevraagd heb ik van de gemeente een leveringsdocument ontvangen. Dit heeft, zoals vermeld, niet tezamen met het ontwerpplan ter inzage gelegen.
Vraag is of het voldoende is als dit document pas bij de vaststelling ter inzage zal worden ingelegd.

Inhoudelijk merk ik op dat volgens dit document (dat dus niet ter inzage heeft gelegen) de oppervlakte ingezet voor locatie Meisevoort/Krekelberg ong. te Gassel, gemeente Grave, sectie L, nummer 1697 in totaal 2.000 m^2 bedraagt. Te meer daar de totale oppervlakte van de 2 bestemmingsvlakken 'wonen' bijna het dubbele bedraagt, verneem ik graag hoe dat gezien moet worden.
Vraag resteert of dit document, dat niet ter inzage heeft gelegen in de ontwerpfase, voldoende is als grondslag voor het onderhavige plan.

Onbebouwd Groen gebied
De toelichting vermeldt verder dat tussen de twee woonpercelen een *onbebouwd groen gebied* blijft liggen. Op deze manier wordt, zo wordt gesteld, gezorgd voor een landelijke situering van de woningen en wordt lintbebouwing voorkomen.

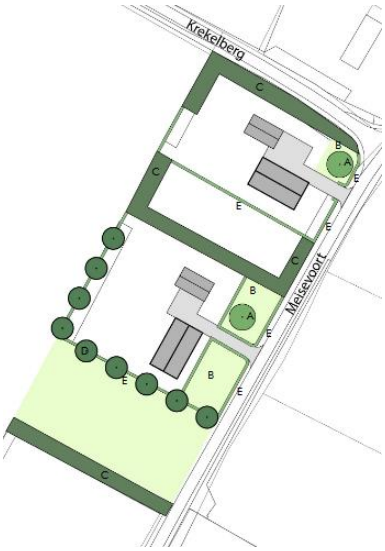
Ik wijs er nu reeds op dat de 2 groene gebieden die zich in dit plan bevinden de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden' hebben.

De gronden met deze bestemming zijn expliciet niet bestemd om als tuin of erf bij de bestemming 'wonen' te gebruiken. Niet valt dan ook in te zien hoe het kan dat deze gronden in zowel het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de toelichting) als het beplantingsplan ingericht worden als tuin/erf.
Niet voor niets maken gronden immers kennelijk deel uit van zowel het beeldkwaliteits- als het beplantingsplan.

Beeldkwaliteit
Om de toekomstige beeldkwaliteit van de woonpercelen vast te leggen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin is bepaald dat de woningen qua beeldkwaliteit aansluiten bij de woningen in de omgeving. De nieuwe woningen kennen een eenvoudige massa met (samengestelde) zadelkap met relatief grote dakvlakken en een lage goothoogte. Het materiaalgebruik van de woningen sluit aan bij de landelijke bouwwijze: een kap van riet of gebakken pannen, muren van baksteen (evt. deels stuukwerk) en/of hout met details in glas. De bijgebouwen zijn uitgevoerd in hout of baksteen. In het beeldkwaliteitsplan zijn tevens referentiebeelden opgenomen.

In het beeldkwaliteitsplan wordt vermeld dat het perceel onderdeel is van Bebouwingsconcentratie Nieuw Gassel (type D), zoals die is aangewezen in de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties.

Landschappelijke inpassing
Om de woningen landschappelijk in te passen is een beplantingsplan opgesteld, welke is opgenomen in bijlage 1 bij de regels. Dit plan ziet er als volgt uit .



De tussen de beide kavels gelegen gronden, die elders in het plan ‘onbebouwd groen gebeid’ genoemd worden, maken, zoals te zien is, ook deel uit van het beplantingsplan. Het heeft er dan ook alle schijn van dat deze gronden gebuikt gaan worden als tuin of erf bij de bestemming ‘wonen’.
Niet valt dan ook in te zien dat de bestemming van deze gronden, te weten ‘Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden’ juist is.

Met een voorwaardelijke verplichting in de regels is geborgd dat de landschappelijke inpassing van het beplantingsplan wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Voorwaardelijke verplichting
In art 4.4.2 is inderdaad een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
Daarin wordt vermeld dat ‘de gronden behorende bij een perceel’ uitsluitend mogen worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen of zijn ten behoeve van de bestemmingsomschrijving conform artikel 4.1 en 4.2 (Wonen) indien:

a. alle voorzieningen en natuur- en landschapselementen zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels voor het betreffende perceel zijn gerealiseerd, worden beheerd en in stand worden gehouden.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van de wijziging van het bij de voorwaardelijke verplichting behorende schetsontwerp zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, waarbij geldt dat het gewijzigde schetsontwerp minimaal gelijkwaardig dient te zijn aan het schetsontwerp zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels en moet voldoen aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag van de wijziging.

De nieuwe woningen liggen in een gebied met een informeel karakter (groen gebied met los gestrooide bebouwing). Dit afwisselende beeld is een kwaliteit en is ook het uitgangspunt voor de verkaveling op deze plek. De woningen hebben daarom bewust ten opzichte van elkaar een versprongen gevellijn en de woningen zijn evenwijdig of haaks gesitueerd ten opzichte van de weg. De woningen zijn zo geprojecteerd dat de afstand tot nabijgelegen woningen zo groot mogelijk is. De zuidelike woning kan (ten opzichte van de

situering op navolgende schets) ook verder naar het noorden worden gesitueerd. Tussen de twee woonpercelen blijft een onbebouwd groen gebied liggen. Op deze manier wordt gezorgd voor een landelijke situering van de woningen en wordt lintbebouwing voorkomen.

Voorgevel- voorgevelrooilijn
Hoewel wordt gesteld dat beide woningen aan de oostzijde van het perceel met een inrit worden ontsloten op de Meisevoort, is dat niet geborgd in het ontwerpplan.

Zeker gelet op de omschrijving van het begrippen voorgevel en voorgevelrooilijn zou de noordelijke woning de voorgevel ook aan de Krekelberg kunnen hebben en dus ook aan die weg kunnen uitwegen.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
Het plangebied ligt op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant binnen Landelijk gebied en binnen de Groenblauwe mantel. De artikelen die voor deze ontwikkeling van belang zijn worden in het vervolg behandeld.

- Artikel 3.80 ruimte-voor-ruimte

Artikel 3.80 van de omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:
-er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
-de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
-een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
-er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

Niet valt in te zien dat, zo wordt gesteld in de toelichting, met het verkrijgen van de ruimte-voor-ruimte titels voortgebouwd wordt op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.

- Artikel 3.29 cultuurhistorische waarden

Artikel 3.29 van de omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In paragraaf 4.5 van de toelichting is aangegeven dat op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Grave rondom het plangebied historische nederzettingslocaties aanwezig zijn, verspreid in de oude kampontginning. Niet valt echter in te zien dat het bouwen van deze voorgestane woningen past bij de cultuurhistorie van de omgeving van de locatie.

Toevoeging landschappelijke elementen
Daarnaast worden, zo vermeld de toelichting, met de voorgenomen ontwikkeling landschappelijke elementen toegevoegd. Gedoeld wordt op bijlage 1 (beplantingsplan)

Niet valt in te zien dat een beplantingsplan, dat dient om de landschappelijke inpassing kenbaar te maken, bij kan dragen aan behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden

Inrichting kavels
Vermeld wordt verder dat de kavels ingericht op een wijze die aansluit bij de cultuurhistorisch structuren. Niet valt echter in te zien dat door de wijze van inrichten de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het landschap versterkt worden en dat daarmee rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied en de omgeving.

- par 2.4.2 Stiltegebied

Het plangebied ligt in het aangewezen Stiltegebied. In paragraaf 2.4.2 van de omgevingsverordening zijn beperkingen opgelegd aan activiteiten in het stiltegebied. De stilte moet zoveel mogelijk worden bewaard. Daartoe is er een streefwaarde voor de geluidsbelasting bepaald en zijn milieubelastende activiteiten beperkt. Ook is het verboden om toestellen te gebruiken waarmee de stilte wordt verstoord, om motorvoertuigen en bromfietsen buiten daarvoor bestemde wegen te gebruiken en om vuurwerk te gebruiken.

Hoewel vermeld wordt de bewoners en bezoekers zich moeten houden aan de verboden voor toestellen, motorvoertuigen en bromfietsen en vuurwerk, wordt dit niet geborgd in de regels van dit plan.

Gemeentelijk beleid: structuurvisie Grave 2025
Te meer daar in de toelichting wordt vermeld dat het door de gemeente vastgestelde beleid voor bebouwingsconcentraties leidend is voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor andere ontwikkelingen, valt niet in te zien dat dit initiatief, dat voorziet in het realiseren van twee woningen, niet strijdig is met het gestelde in de Structuurvisie Grave 2025.

Welstand
Gelet op de inhoud van het beeldkwaliteitsplan en het feit dat hetgeen daarin opgenomen is, niet rechtstreeks afdwingbaar is, valt niet in te zien dat daarmee geborgd is dat wordt aangesloten bij de beeldkwaliteit van de bestaande woningen in de omgeving. Ook is daarmee niet geborgd dat aangesloten wordt bij het welstandsbeleid van de gemeente.

Geluid
Onder het kopje Geluid wordt verwezen naar een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het realiseren van een woning direct ten oosten van het plangebied (zie bijlage 5). Hoewel in dat onderzoek (uit 2016) is geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden kan op basis van dat onderzoek niet geconcludeerd worden dat er niet vanuit gegaan worden dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van deze 2 nieuwe woningen.

Hemelwater
De toelichting vermeld dat het hemelwater op eigen terrein verwerkt zal worden. Per m² verhard en bebouwd oppervlak dient 60 mm berging voor hemelwater te worden aangelegd. Gesteld wordt dat hiervoor voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig is. Op basis van een schatting wordt geconcludeerd dat het

bestemmingsplan met betrekking tot water uitvoerbaar is. De concrete uitwerking van de waterberging wordt opgenomen bij de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning.
Hoewel in art 11.2 van de planregels is gesteld dat nadere eisen kunnen worden gesteld indien dit noodzakelijk is ten behoeve van o.a. de waterhuishouding is daarmee niet voldoende geborgd dat het plan uitvoerbaar is voor wat betreft water.

Gebiedsbescherming
Met name nu weliswaar gesteld is dat 2 woningen gasloos worden gebouwd, maar dit nergens uit blijkt, kan niet met zekerheid gesteld worden dat er geen AERIUS stikstofberekening noodzakelijk is.

Soortenbescherming
In De Overlaatdijk Gassel (Keerdijk, Meisevoort en Broekstraat) bij de visvijver is een van de grootste dassenburchten uit de omgeving gevestigd. Deze dassenburcht ligt slecht 150 tot 200 meter van het ingediende plan. De gemeente heeft het ingediende bouwperceel ook als dassenleefgebied benoemd.
Het bouwperceel valt in het leefgebied van deze dassenpopulatie.
In de Quickscan Flora en Fauna van Blom Ecologie B.V. wordt echter gemeld dat op het perceel geen sporen van dassen zijn aangetroffen.
Graag vernemen cliënten het oordeel van uw raad over deze constatering.
Te meer daar uw gemeente in Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties heeft vastgesteld dat dit een dassen fourageergebied is en dat conform Wet Natuurbescherming een ontheffing moet worden aangevraagd, is cliënt benieuwd naar het oordeel van uw raad over de constateringen in de quickscan en de aanwezigheid van de das.

Verkeer
Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voor de twee nieuwe woningen worden inritten aangelegd, welke op de Meisevoort worden aangesloten. De Meisevoort kan de beperkte toename aan verkeer (circa 8 extra verkeersbewegingen per woning per dag) goed aan.

Parkeren
In de planregels is gesteld dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning getoetst wordt of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid: In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
Voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen dient te worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Grave, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Vermeld wordt ook dat de parkeervoorzieningen in stand gelaten dienen te worden gehouden.

In de toelichting wordt enkel vermeld dat voor de plannen wordt aangesloten bij de geldende Nota Parkeernomen van de gemeente Grave. De benodigde parkeergelegenheid kan op eigen terrein worden gerealiseerd. De ontwikkeling leidt daarmee niet tot parkeerproblemen.

Met deze formulering in de planregels staat niet vast dat voorzien zal worden in voldoende parkeergelegenheid.

Archeologie
Voor categorie 4 geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van 250 m². De kavels worden door initiatiefnemer verkocht en afzonderlijk van elkaar bebouwd. Als bij de bouw van een woning de oppervlakte van 250 m² en de diepte van 50 cm wordt overschreden, zal voor de omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De geldende dubbelbestemming voor archeologie is in dit bestemmingsplan overgenomen.

Op het gebied van cultuurhistorie en archeologie is het initiatief uitvoerbaar.

Uitvoerbaarheid
Vermeld wordt dat de ontwikkelingskosten geheel voor rekening van de initiatiefnemer komen en dat daartoe een exploitatieovereenkomst is afgesloten. Om de juistheid van deze stelling te kunnen staven, zie ik graag een afschrift van de exploitatieovereenkomst alsmede de planschadeovereenkomst tegemoet.
Dan immers pas kan beoordeeld worden of het plan economisch uitvoerbaar is.

Verzoek
Op grond van bovenstaande verzoekt cliënt u het ontwerpplan, zoals dat thans ter inzage ligt, niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,
ARAG Rechtsbijstand

Mw. mr. D. van de Weerdt
Jurist Bestuursrecht