Raadsinformatiebrief

Onderwerp	:	Eerste ontwikkelkader locatie Hockeyclub Grave
Aard	:	Actieve informatie
Portefeuillehouder	:	T.H.W.M. Lemmen
Datum college/presidium	:	29 juni 2021
Afdeling	:	Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Openbaar	:	Ja, openbaar
In te vullen door de griffie		
Nummer brief		2021-50
Datum verzending		30 juni 2021
Nummer weekbericht		2021-24

Aanleiding

De hockeyclub verplaatst naar de sportaccommodatie aan de Kranenhofscheweg te Escharen, waardoor de locatie aan de Stoofweg vrijkomt. Vanuit de publieke waarde is het van belang tot een goede herbestemming van de locatie te komen, passend bij bestuurlijke wensen en de wensen vanuit inwoners en gebruikers.

Inhoud
Een eerste stap om te komen tot herontwikkeling is (in deze fase van het project) het opstellen van een eerste ontwikkelkader voor de locatie Stoofweg Grave. Betreffend kader kan dan de basis vormen om de locatie in de markt te zetten en tot ontwikkeling te brengen. Dit eerste ontwikkelkader treft u als bijlage aan bij deze raadsinformatiebrief. Uitgegaan wordt van een herontwikkeling naar een (medisch) maatschappelijk functie.

Procedurele informatie

Het vastgestelde eerste ontwikkelkader locatie Stoofweg Grave zal met duiding bestuurlijke prioriteit ondergebracht worden bij het projectenbureau t.b.v. de vervolgfasen. Bij herontwikkeling van betreffende locatie zal in een latere fase breder over het plan gecommuniceerd worden met de omgeving (omgevingsdialoog door ontwikkelende partij).

Bijlagen

Het eerste ontwikkelkader.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Grave,

B.H.G. Bouwman	drs. A.S.F. van Asseldonk
secretaris	burgemeester

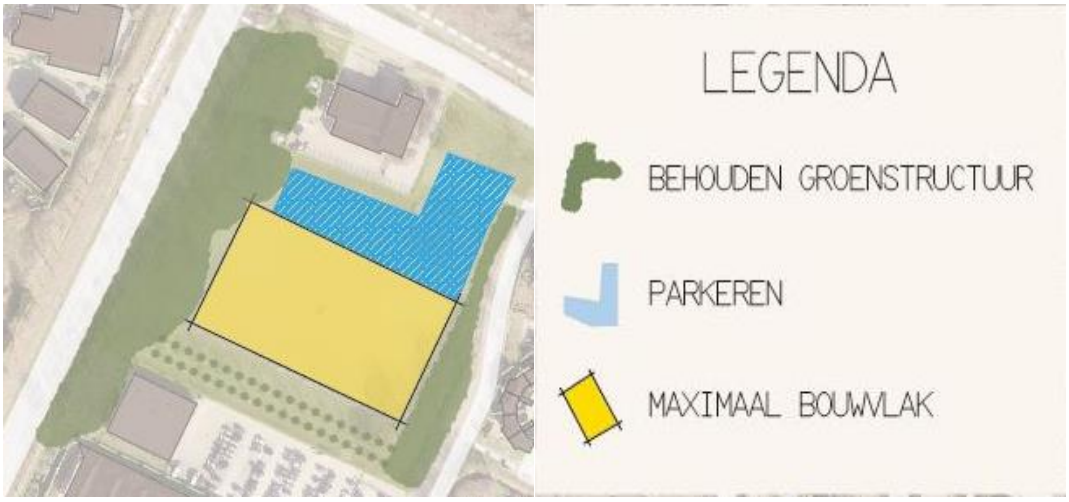
BIJLAGE: EERSTE ONTWIKKELKADER LOCATIE STOOFWEG GRAVE

Stedenbouw:
Het plangebied ligt in een soort overgangsgebied richting de woonwijk die gelegen is aan de andere zijde van de Muntweg. Met overgangsgebieden worden de zones bedoeld waar de gebieden (woon- en winkelgebieden, beschermde gezichten, bedrijventerreinen, sportterreinen en buitengebied) aan elkaar grenzen. Deze gebieden vallen vaak samen met verbindingsassen, waar het verkeer de enige duidelijk aanwijsbare functie is.

Ruimtelijk stedenbouwkundig is de locatie van het Hockeyveld geen geschikte plek voor wonen vanwege de omliggende functies en de daarbij behorende hindercontouren:
- Brandweerkazerne: Met name geluid speelt hier een rol, de kazerne valt binnen milieucategorie 3.1. daarbij geldt dat er een afstand van minstens 50m moet worden aanhouden.
- Antennemast: Naast de brandweerkazerne is een antennemast gesitueerd. Voor deze mast hoeft geen specifieke afstand tot bebouwing gehouden te worden. Wetenschappers zijn tot de conclusie gekomen dat elektromagnetische straling die vrijkomt nabij antenne-installaties onschadelijk is voor de gezondheid van de mens. Echter blijft er enige onzekerheid bestaan bij de burger vanwege de onzichtbaarheid van de straling.
- Penitentiaire Inrichting: De gevangenis valt niet te plaatsen binnen een specifieke milieucategorie, maar op basis van functie en het gebruik wordt de milieucategorie 2 aangehouden, hierbij geldt een afstand van 30m.
- Provinciale weg: Vanwege het doorgaande verkeer op de provinciale weg moet er rekening worden gehouden met het geluid van de weg. Vanwege geluidshinder dienen maatregelen te worden genomen, hiervoor zijn diverse mogelijkheden.

De locatie is ruimtelijk stedenbouwkundig niet geschikt voor wonen, maar biedt opties voor maatschappelijke functies; niet 24 uur aanwezig of gemengde functies; niet wonen zijnde.

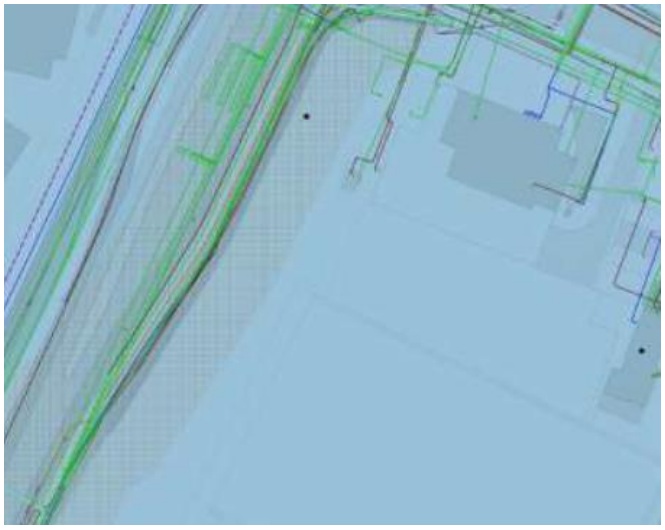
Stedenbouwkundige uitgangspunten:
- Bouwvlak: Vanwege de afstanden tot de brandweerkazerne, de provinciale weg en de gevangenis ligt het bouwvlak ongeveer ter plaatse van het huidige hockeyveld.
- Bouwhoogte: Afgestemd op de hoogte van de brandweerkazerne en gevangenis zijn er maximaal 2 bouwlagen toegestaan.
- Het kleur- en materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op de bestaande bebouwing, het beeldkwaliteitsplan, het geldende welstandsniveau is 2.
- De aanwezige groene inpassing moet behouden blijven, een kwaliteitsverbetering zou zijn als deze kan worden aangevuld (aan de zijde van de brandweerkazerne).
- Geluidswerende voorziening: Afhankelijk van de hoogte van het gebouw en de functie die hierin komt moet een geluidsmaatregel genomen worden. Er moet worden gekeken welke mogelijkheden er zijn en passend zijn op deze plek. De voorkeur gaat niet uit naar een traditionele geluidswal.
- Parkeren: Voor parkeren geldt dat er een norm is vastgesteld. Afhankelijk van de functie en grootte moet deze norm in een latere fase worden bepaald. Parkeren zou mogelijk kunnen zijn binnen de hindercontouren.



Duurzaamheid:
In de energieverkenning Grave staat het doel dat Grave heeft om in 2040 energieneutraal te zijn. Het is daarom belangrijk hier rekening mee te houden met het realiseren van nieuwe gebouwen. Het gebruik van bijvoorbeeld zonnepanelen, energieneutraal bouwen, circulair bouwen en cradle 2 cradle materialen zijn daarbij wenselijk.

Civiele techniek:
Water:
- Waterberging: is op dit perceel voldoende ruimte voor (opvangen op eigen terrein conform gemeentelijk norm > 60 mm berging per m2 verhard en bebouwd oppervlakte).
- Bij flinke regenbuien staat er op de Muntlaan en op de parkeerplaats bij de brandweer wel flink wat water op straat. Mogelijk dat we met deze ontwikkeling hier ook een oplossing voor kunnen creëren door de sloot aan de zijde van de muntlaan te vergroten. Deze kan dan gelijk ook dienen als waterberging voor de nieuwbouw.

Kabels en leidingen:
- Aan de N324 zijde ligt een hoge druk gasleiding, mogelijk dat deze ook invloed heeft op deze locatie (bijvoorbeeld voor de geluidswerende voorziening).
- Uitkomst klic-melding:
    - De Gasunie heeft laten weten dat zij in verband met de maatschappelijke importantie van de netten als belanghebbende netbeheerder graag in vroegtijdig stadium betrokken bij vooroverleg en/of planvorming die van invloed is (of kan zijn) op de veilige, ongestoorde en duurzame ligging van de door Gasunie beheerde buisleiding(en) en/of kabel(s).



Parkeren:
Maatschappelijke functie:

- De parkeernorm voor gezondheidscentrum is op basis van de Nota Parkeernormen 2018 ‘overige bebouwde kom’ 2,45 parkeerplaatsen per behandelkamer.