# Bestemmingsplan

- Toelichting -

# Beukenlaan 4, Velp

Gemeente Grave

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

# BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Beukenlaan 4, Velp

Gemeente Grave

| | |
|---|---|
| IDN-nummer: | NL.IMRO.0786.BPVeBeukenln4-VA01 |
| Status: | ten behoeve van vaststelling |
| Datum: | 12 mei 2021 |

**Locatie Nijmegen**
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

**Locatie Vught**
Parklaan 21
5261 LR Vught

# Inhoudsopgave


**Hoofdstuk 1 Inleiding** 5

1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Aanpak 6
1.4 Geldende bestemmingsplannen 6
1.5 Leeswijzer 7

**Hoofdstuk 2 Het plangebied** 9

2.1 Omgeving van het plangebied 9
2.2 Huidige situatie plangebied 10

**Hoofdstuk 3 Planbeschrijving** 11

3.1 Het bouwplan 11
3.2 Landschap en stedenbouw 12
3.3 Afwijking geldend bestemmingsplan 13

**Hoofdstuk 4 Beleidskaders** 15

4.1 Rijksbeleid 15
4.2 Provinciaal beleid 16
4.3 Gemeentelijk beleid 20

**Hoofdstuk 5 Milieu- & omgevingsaspecten** 23

5.1 Bedrijven en milieuzonering 23
5.2 Bodem 24
5.3 Geluid 25
5.4 Geur 28
5.5 Externe veiligheid 28
5.6 Luchtkwaliteit 31
5.7 Natuur 31
5.8 Verkeer en parkeren 34
5.9 Archeologie 35
5.10 Cultuurhistorie 35
5.11 Leidingen 37
5.12 Waterhuishouding 38

**Hoofdstuk 6 Juridische toelichting** 41

6.1 Algemeen 41
6.2 Opbouw van de regels 41
6.3 Artikelsgewijze toelichting 41

**Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid 45**

**Hoofdstuk 8 Overleg, inspraak en procedure 47**

8.1 Omgevingsdialoog 47

8.2 Vooroverleg 47

8.3 Ontwerpbestemmingsplan 47

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om op de locatie Beukenlaan 4 te Velp een woonzorgappartementengebouw op te richten voor 26 woonzorgeenheden.

De locatie Beukenlaan 4 te Velp maakt onderdeel uit van het zorg- en revalidatiecomplex Mariëndaal. Het hoofdgebouw bestaat uit een voormalig klooster dat in 2011 is omgebouwd tot zorghotel voor ouderen. Het complex bestaat verder uit een kloostertuin met vijvers, gazons, bospartijen en wandelpaden. Verderop op het terrein wordt ruimte geboden voor zorg aan mensen met een verstandelijke beperking. Onder andere aan de Kastanjelaan staan zorgwoningen.

Aan de achterzijde van het voormalig klooster staat een zwembad, dat onderdeel uitmaakt van het zorgcomplex. Het zwembad staat momenteel leeg en wordt niet meer gebruikt voor een zorg- of revalidatiefunctie. Om te voorzien in een nieuwe woonzorgfunctie bestaat het voornemen om op het perceel een nieuw woonzorggebouw op te richten.

De gemeente Grave ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid voor het realiseren van 26 zorgeenheden op de voormalige zwembadlocatie. Dit postzegelbestemmingsplan is opgesteld om de oprichting van het zorgwoongebouw planologisch mogelijk te maken. De voorliggende toelichting betreft de planologische verantwoording van het initiatief.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Beukenlaan 4 te Velp en maakt onderdeel uit van Nieuw-Velp nabij de provinciale weg. De locatie is kadastraal bekend als Grave, sectie K, nummer 720.



*Globale ligging van het plangebied in Velp*

## 1.3 Aanpak

De voorgenomen locatieontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een herziening van het bestemmingsplan. De voorliggende toelichting maakt onderdeel uit van het postzegelbestemmingsplan 'Beukenlaan 4, Velp' en vormt de onderbouwing van het initiatief.

## 1.4 Geldende bestemmingsplannen

De geldende planologisch-juridische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kerkdorpen, Grave' (vastgesteld 28 juni 2011).

Dit bestemmingsplan is bepalend voor de planologische situatie van de planlocatie. De locatie Beukenlaan 4 is bestemd als 'Maatschappelijk' en is voorzien van de functieaanduiding 'zwembad' en de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Ter plekke van het zwembadgebouw is een bouwvlak opgenomen.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kerkdorpen, Grave' met ligging planlocatie*

Daarnaast gelden de volgende thematische bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan 'Archeologie': In het bestemmingsplan 'Archeologie' (vastgesteld, 21 april 2015) heeft de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - archeologie categorie 5'. De gebiedsaanduiding geeft de archeologische verwachtingswaarde op de planlocatie aan en bepaalt de mate van archeologische bescherming, zoals die is geregeld in de dubbelbestemming.

Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren': In het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' (vastgesteld, 16 september 2019) zijn algemene parkeerregels opgenomen, die zijn gebaseerd op de 'Nota Parkeernormen Grave 2018'

Bestemmingsplan 'Waardevolle Bomen en Bebouwing': Het bestemmingsplan 'Waardevolle Bomen en Bebouwing' (vastgesteld, 15 mei 2018) heeft geen rechtstreekse gevolgen voor het plangebied. De percelen ten oosten van de planlocatie zijn aangeduid met de gebiedsaanduiding 'overige zone - waardevolle bebouwing'. Hiermee is de monumentale status van het Jezuïtenklooster Mariëndaal geborgd in het bestemmingsplan. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn mede bestemd voor behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing.

Bestemmingsplan 'Seksinrichtingen': Het bestemmingsplan 'Seksinrichtingen' stelt het gebruik van gronden, gebouwen bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting op de planlocatie onder strijdig gebruik.

## 1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief en is als volgt opgebouwd:

- in Hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in Hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan beschreven;
- in Hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in Hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in Hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in Hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in Hoofdstuk 8 worden tenslotte de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

# Hoofdstuk 2 Het plangebied

## 2.1 Omgeving van het plangebied

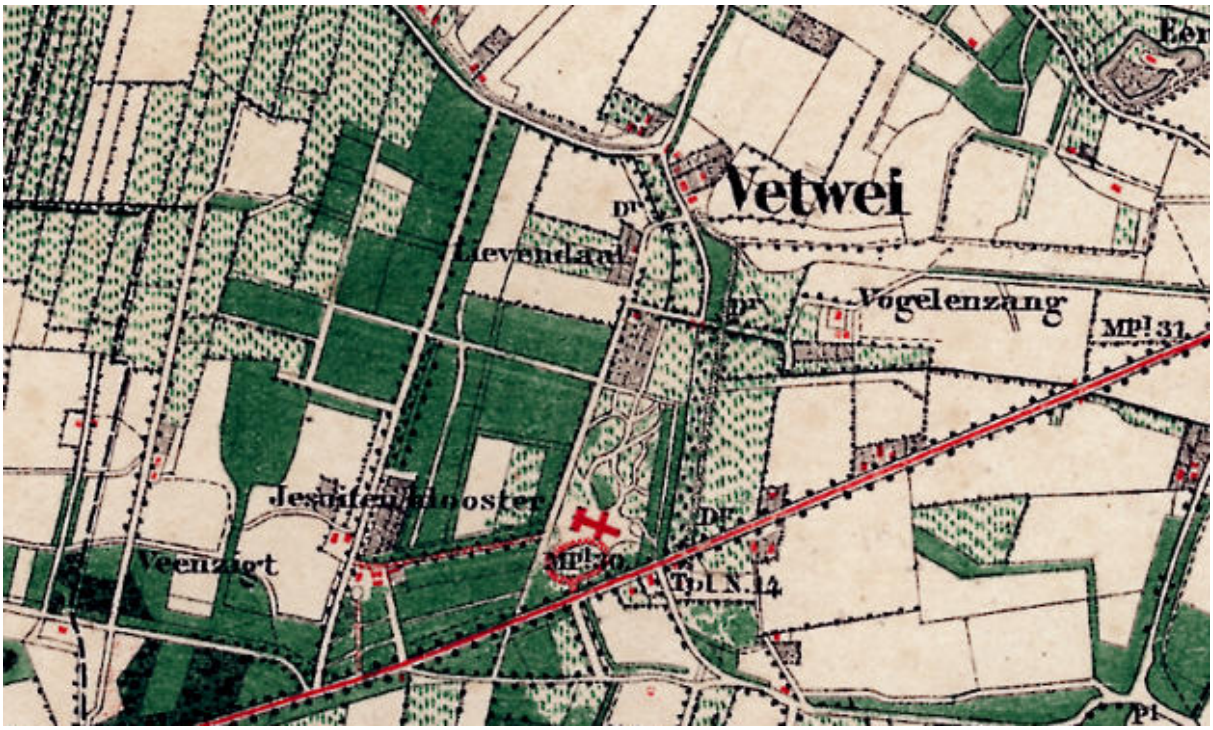
Velp bestaat als dorp uit twee delen: Oud-Velp nabij de uiterwaarden van de Maas en Nieuw-Velp nabij de provincialeweg Den Bosch - Grave - Nijmegen. Het plangebied is onderdeel van Nieuw-Velp.

Nieuw-Velp is ontstaan uit de samensmelting van het buurtschap Vetwei en de bebouwingsconcentratie nabij het tolpunt op de Rijksstraatweg (Bosschebaan). Velp heeft een lintvormige structuur langs de Tolschestraat waar in latere jaren aan de oostzijde enkele woonstraten zijn toegevoegd.

Het Jezuïetenklooster dat omstreeks 1860 werd gesticht, is na iets meer dan een eeuw verkocht aan een instituut voor mensen met een verstandelijke handicap. Het voormalig klooster heeft daarmee momenteel al bijna zestig jaar een zorgfunctie. In 2011 is het klooster grondig verbouwd. Sindsdien is het gebouw een luxe zorghotel voor ouderen.

Het terrein rondom het voormalig klooster bestaat uit de klooster- en landschapstuinen met enkele bosgroepen en wordt gekenmerkt door een afwisseling van grote hoge bomen, kleine boomgroepjes en bebouwing. Het terrein bestaat uit gebouwen met verschillende maatschappelijke functies, waaronder een gemeenschapshuis, een brede school, een kinderboerderij, een (voormalig) zwembad en meerdere zorgwoningen. De zorgbebouwing op terrein tussen de Kastanjelaan en de Beukenlaan is gesloopt en heeft plaatsgemaakt voor (toekomstige) nieuwbouw.

Het zorgterrein maakt onderdeel uit van Velp, zij het dat het terrein beperkt ontsloten is met de rest van dorp. Er bestaat één verbinding voor motorvoertuigen via de hoofdingang aan de Tolschestraat (Beukenlaan) en een ondergeschikte verbinding via het Lindeplein naar de kerk.




*Historische topografische kaart omstreeks 1868 met ligging van het Jezuïetenklooster en het tolpunt (bron: topotijdreis.nl)*

## 2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied beslaat een gedeelte van het perceel Grave, sectie K, nummer 720. De planlocatie bestaat uit het voormalig zwembadgebouw achter het monumentaal klooster. Het zwembad wordt momenteel niet meer gebruikt, waardoor het perceel momenteel niet meer voorziet in de bestaande maatschappelijke functie.

Concreet bestaat het plangebied uit een voormalig zwembadgebouw van circa 440 m² met bouwjaar 1965 en omliggende gronden.



*Impressie huidige situatie*



*Luchtfoto met ligging plangebied en zwembad tussen de bomen*

# Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

## 3.1 Het bouwplan

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op het perceel een nieuw woonzorggebouw op te richten met 26 zorgeenheden, verdeeld over drie bouwlagen. Het gaat om zorgeenheden bestaande uit één kamer en een sanitaire voorziening voor zorgbehoevenden met een zorgindicatie. Alle zorgeenheden maken gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen op de begane grond. Het woonzorggebouw biedt de ruimte voor gespecialiseerde zorg aan zorgbehoevenden in een groene, bosrijke omgeving. Het programma bestaat uit de volgende onderdelen:

Begane grond:

- gemeenschappelijke woonkamer en keuken;
- openslaande deuren naar buitenterras;
- kantoor en berging;
- 6 zorgeenheden;

Eerste verdieping:

- 10 zorgeenheden;

Tweede verdieping:

- 10 zorgeenheden;

Terreininrichting:

- buitenterras aan de zuidzijde;
- 16 (bezoekers)parkeerplaatsen.



*Bouwplan verdiepingsvloeren*



*Zijaanzicht oostzijde met centrale entree*

## 3.2 Landschap en stedenbouw

Landschap: Het grootste gedeelte van de houtopstanden die op het perceel aanwezig zijn, blijven met het voornemen gehandhaafd. Om de nieuwbouw te kunnen realiseren zullen rondom de contouren van het zwembadgebouw bomen worden gekapt. Het nieuwe woonzorggebouw zal worden gerealiseerd in een boskamer met respect voor de bestaande natuurlijke waarden op het perceel en zal zich voegen naar zijn omgeving. Op de onderstaande inrichtingstekening is de eindsituatie inzichtelijk gemaakt; deze inrichtingstekening is toegevoegd als Bijlage 2 bij de toelichting. Door de landschapswaarden te behouden en het ontwerp in te passen in de bestaande structuur kan ook in de nieuwe situatie zorg op maat worden geboden in een aantrekkelijke, bosrijke omgeving.

Stedenbouw: Door accenten aan te brengen in de verdiepingen en het gebouw als één object te benaderen, wordt een speelse opzet gerealiseerd. Er is gekozen voor een bredere benedenverdieping om zodoende te zorgen voor een speels gebouw met niet-identieke verdiepingsvloeren.




*Toekomstige inrichting planlocatie*

## 3.3 Afwijking geldend bestemmingsplan

Binnen de geldende bestemming 'Maatschappelijk' zijn zorgwoningen uitsluitend toegestaan wanneer daarvoor een functieaanduiding is opgenomen. De planlocatie kent geen functieaanduiding waarbinnen het oprichten van zorgwoningen mogelijk is. Bovendien past het zorgwoongebouw niet binnen het bestaande bouwvlak van het zwembadgebouw. Om de nieuwbouw van zorgappartementen op de planlocatie mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

# Hoofdstuk 4 Beleidskaders

## 4.1 Rijksbeleid

### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt tevens enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In de SVIR schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De planlocatie ligt niet in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen. De SVIR heeft daarom geen consequenties voor voorliggend plan.

### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De planlocatie ligt niet in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Het Barro heeft daarom geen consequenties voor voorliggend plan.

### 4.1.3 Bro: motivering duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de ‘motivering duurzame verstedelijking’ (voormalige ladder) opgenomen. Dit stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Het begrip stedelijke ontwikkeling

is als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

De planlocatie betreft een herontwikkelingslocatie die momenteel reeds een stedelijke functie (zwembad) heeft. De voormalige zwembadlocatie wordt herontwikkeld tot een woonzorglocatie. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied op het zorgcomplex dat onderdeel is van de kern Velp. Het planvoornemen wordt gerealiseerd voor en door een zorgpartij, die nauw betrokken is bij de opzet van het bouwplan. Vanuit deze zorgpartij blijkt dat er behoefte is aan zorgwoningen in de vorm van éénkamerappartementen met gemeenschappelijke voorzieningen. De zorgwoningen worden geëxploiteerd voor speciale doelgroepen, die beschikken over een zorgindicatie.

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling, waarvoor een concrete behoefte bestaat. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op een herontwikkelingslocatie. Een nadere motivering duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant'

Anticiperend op de inwerkingtreding van de nationale Omgevingswet hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Noord-Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's en een provinciale omgevingsverordening.

Het voornemen voorziet in het oprichten van een woonzorgcomplex. Met de toevoeging van duurzame voorzieningen, die voorzien in de zorgbehoefte van de Brabanders in een bosrijke omgeving, maakt het voornemen onderdeel uit van de opgave om te voorzien in een gezonde fysieke leefomgeving. Het voornemen past daarmee binnen de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

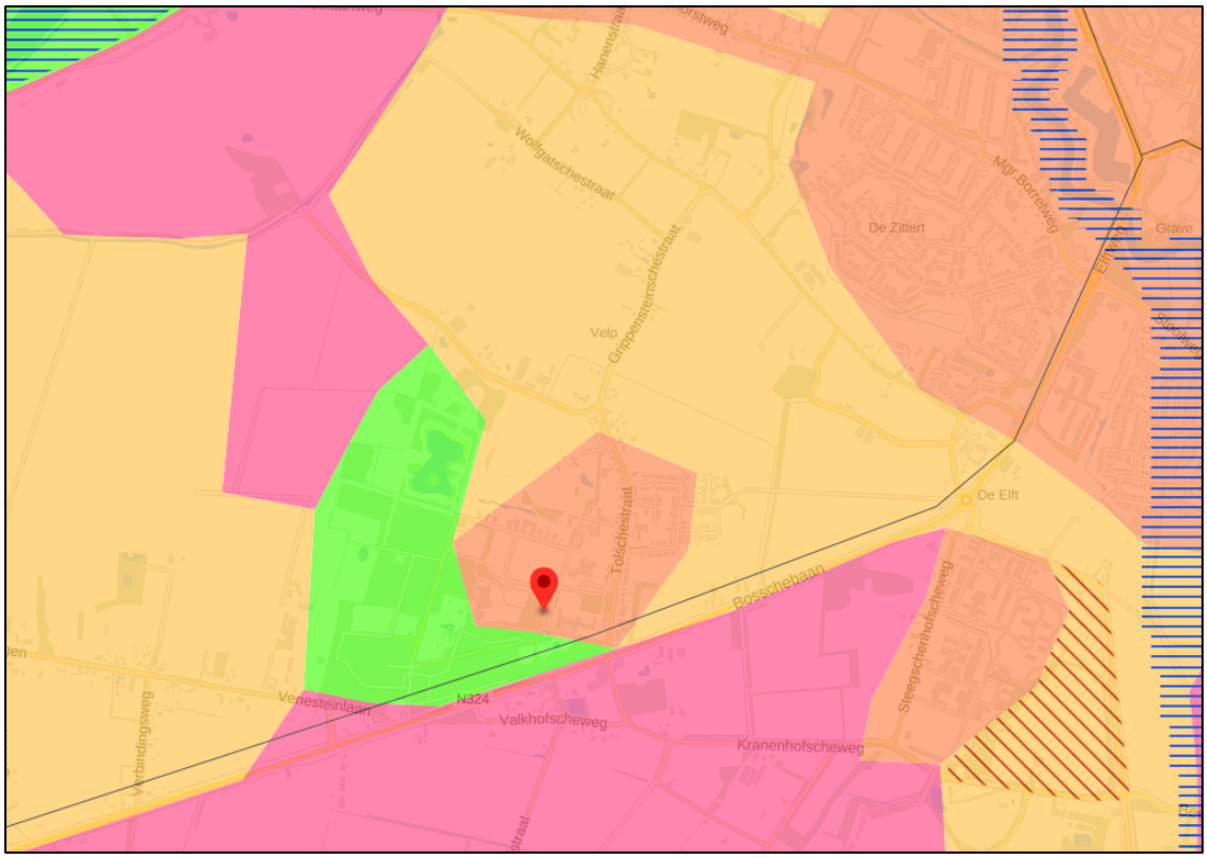
### 4.2.2 Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 vastgesteld, die op 19 maart 2014 in werking is getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid weer tot 2025.

In de structuurvisie is het landelijk gebied opgedeeld in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn:

- de groenblauwe structuur
- het landelijk gebied
- de stedelijke structuur
- de infrastructuur

De zonering is bepaald voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied zoals landbouw, natuur en recreatie, voor zover deze het provinciaal belang aangaan.




*Uitsnede structurenkaart met ligging planlocatie*

De provincie zet in op het zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte, ofwel het optimaal benutten van bestaand bebouwd gebied voor nieuwe functies. Aangezien de voorgestelde ontwikkeling van een woonzorgcomplex is voorzien binnen het bestaande stedelijke gebied, sluit dit aan bij de bovengenoemde doelstellingen. Er wordt een leegstandslocatie gebruikt voor de ontwikkeling van het initiatief. Het voornemen leidt niet tot aantasting van de landschappelijke kernkwaliteiten. Daarmee past het planvoornemen binnen de Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

### 4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

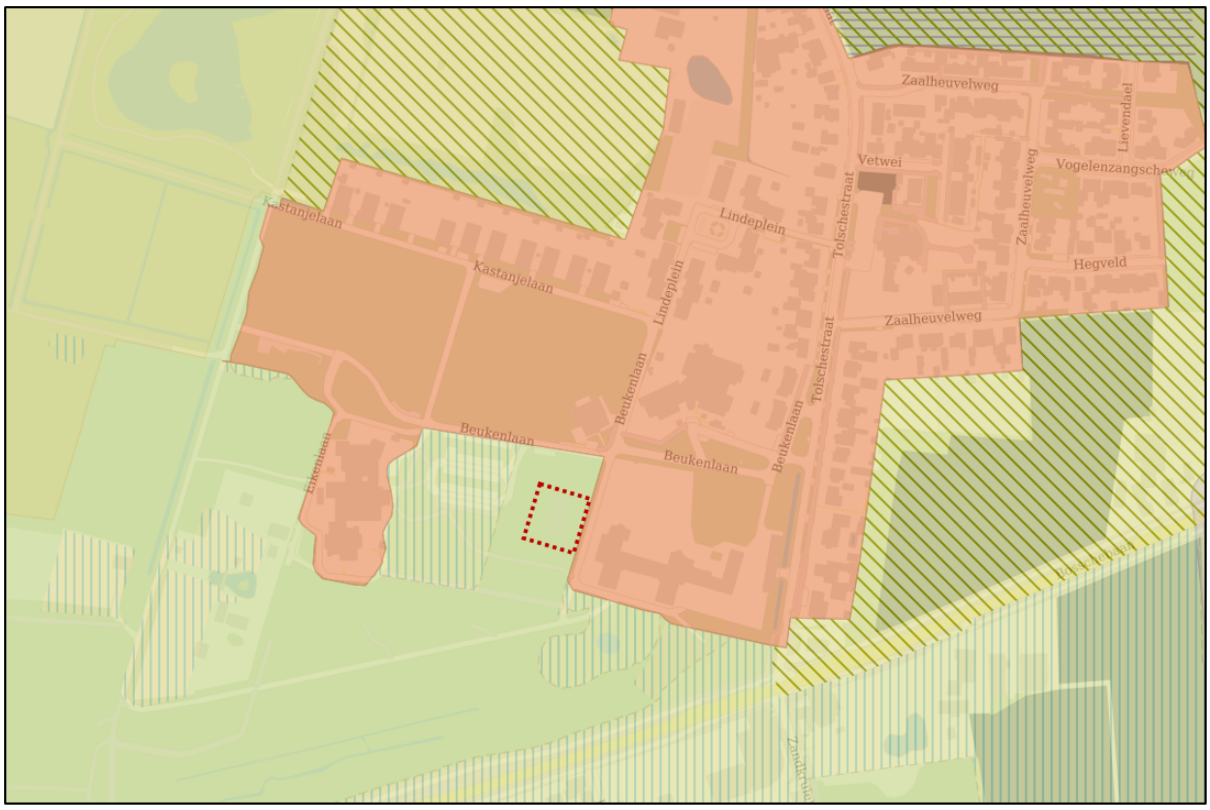
Op 25 oktober 2019 heeft Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. In deze planologische verordening zijn regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De voor de ontwikkeling relevante onderwerpen, die worden geregeld zijn:

- Ontwikkelingsmogelijkheden van land- en tuinbouw;
- Bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden;
- Bescherming van cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- Waterbeleid;
- Nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- Zorgplicht en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De Interim Omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij de kwalitatieve benadering voor hergebruik van leegstaand vastgoed in het landelijk gebied en duurzame verstedelijking.

De Interim omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de Interim omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de omgevingsverordening in plaats van middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering'.




*Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met ligging planlocatie*

Het perceel is op de kaart van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als Natuurnetwerk Brabant (NNB). Bij het aanwijzen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS; voorloper van het NNB) zijn overwegingen gemaakt die op onderdelen hebben geleid tot foutieve aanwijzing. Bij de planologische begrenzing van de EHS is onder andere gebruik gemaakt van luchtfoto's. De provincie heeft reeds geconstateerd dat de EHS bij de aanwijzing niet is afgestemd op het bestemmingsvlak van het zwembad en voert hiervoor momenteel een ambtelijke herbegrenzing van het NNB door. De herbegrenzing maakt onderdeel uit van de jaarlijkse kaartaanpassing van de Interim omgevingsverordening. Na deze ambtelijke herbegrenzing zal het plangebied, net als de overige maatschappelijke functies op het zorgpark, deel uitmaken van het bestaand stedelijk gebied. Bij de toetsing van het voorliggend bestemmingsplan is daarom uitgegaan dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied, onderdeel 'Landelijke kern'.

Een ontwikkeling van een locatie voor wonen en/of voorzieningen binnen stedelijk gebied moet voldoen aan artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening.

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

*Lid 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.

De provincie heeft de Brabantse Agenda Wonen opgesteld. Het geschikt maken van de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag wordt genoemd in deze agenda. De provincie geeft aan dat voor combinaties van wonen en zorg ruimte geboden moet worden. De regio Land van Cuijk (Boxmeer, Cuijk, Grave, Sint Anthonis en Mill en Sint Hubert) heeft aanvullend op deze agenda de *'Regionale Woningmarktstrategie van het Land van Cuijk 2018'* opgesteld. Daarbij gaat het met name om het creëren van voldoende voorzieningen in de kleine kernen. In de regionale strategie wordt aangegeven dat het oordeel aan de zorgpartners, ondernemers en de doelgroep zelf wordt gelaten of voozieningen levensvatbaar zijn. Het woonzorgcomplex in Velp heeft een kernoverstijgend verzorgingsgebied. Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de toekomstige exploitant van het woonzorggebouw. Daarmee is de behoefte reeds aangetoond. Er wordt voldaan aan lid 1 onder a. Wanneer wordt voldaan aan lid 2 wordt tevens voldaan aan lid 1 onder b.

*Lid 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

Het plan past binnen het maatschappelijk functiegebruik van de directe omgeving en draagt bij aan de omgevingskwaliteit van het perceel (voorwaarde a). Het plan bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien met het voornemen gebruik wordt gemaakt van een bestaande leegstaande zwembadlocatie die wordt getransformeerd tot woonzorgcomplex (voorwaarde b). Het woonzorgcomplex wordt energiezuinig gebouwd en zal voldoen aan de meest recente regelgeving (voorwaarde c). Vanwege het bouwen in een bosrijke omgeving, zal in het plangebied geen hittestress optreden. Voor de opvang van water is voldoende ruimte in en om het plangebied, zie ook paragraaf 5.12 Waterhuishouding (voorwaarde d). Aangezien het gaat om bewoners met een zorgbehoefte, waarbij de mobiliteit nihil is is voorwaarde e. niet van toepassing. Ook voorwaarde f. is niet van toepassing, aangezien het woonzorgcomplex gericht is op maatschappelijke doeleinden en geen sprake is van een economische functie.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het voornemen past binnen artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling en kan worden gesteld dat het plan past binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

### 4.2.4 Herbegrenzing Natuurnetwerk Brabant

De planlocatie maakte in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant. De gemeente Grave heeft bij de provincie Noord-Brabant een verzoek ingediend om het plangebied te verwijderen uit het Natuurnetwerk Brabant. In overleg met de provincie is geconstateerd dat het gaat om een kaartfout.

Bij het aanwijzen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS; voorloper van het NNB) zijn overwegingen gemaakt die op onderdelen hebben geleid tot foutieve aanwijzing. Bij de planologische begrenzing van de EHS is onder andere gebruik gemaakt van luchtfoto's. De provincie heeft geconstateerd dat de EHS bij de aanwijzing niet is afgestemd op het bestemmingsvlak van het zwembad en voert hiervoor momenteel een ambtelijke herbegrenzing van het NNB door. De herbegrenzing maakt onderdeel uit van de jaarlijkse kaartaanpassing

van de Interim omgevingsverordening en het gewijzigde Natuurbeheerplan 2021.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant heeft op 8 december 2020 de grenswijzigingen van het NNB vastgesteld in het besluit Wijziging Interim omgevingsverordening, kaartaanpassingen 2 (kenmerk: NL.IMRO.9930.IOVwijzkaarten2-va01). Bij de behandeling van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in paragraaf 4.2.3 en de behandeling van de bescherming van het NNB in de waterparagraaf 5.12 is daarom uitgegaan van het feit dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Velp.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Structuurvisie Grave 2025

De structuurvisie legt op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid vast voor het grondgebied van de gemeente Grave. De visie laat zien welke ontwikkelingen worden voorzien op welke locatie. Om deze voor het eerste decennium zoveel mogelijk concreet aan te geven, is er voor gekozen om de planhorizon in 2025 te leggen. Aan de structuurvisie is een uitvoeringsparagraaf gekoppeld. Daarin wordt aangegeven op welke wijze de visie wordt beoogd te verwezenlijken. Zo ontstaat een zo realistisch mogelijk beeld van de gewenste projecten in de planperiode.

Eén van de doelen die in de structuurvisie zijn opgenomen is het inzetten op de vitaliteit van Grave Stad en de kerkdorpen. Voor Velp wordt concreet de hechte dorpsgemeenschap als waarde genoemd, en wordt het doel gesteld om deze te handhaven.




*Uitsnede Ruimtelijke Strategie met ligging planlocatie*

Tussen de Beukenlaan en de Kastanjelaan zijn plannen voor aanvullende woningbouw. Op deze locatie zijn eerder verouderde maatschappelijke voorzieningen gesloopt. Deze woningbouw kan voor een extra impuls zorgen binnen de kern Velp. Verder kan het bestaande woon-zorgcluster worden doorontwikkeld.

*In Grave zijn veel zorginstellingen- en organisaties gevestigd. Grave streeft ernaar om deze positie in de toekomst te handhaven. Gezien de vergrijzing, en daarmee de toename van het aantal ouderen en hun zorgbehoefte, zal de werkgelegenheid in deze sector naar verwachting sterk groeien. Grave is een goede locatie vanwege het bestaande 'zorgprofiel', waardoor de zorg bij het DNA van de gemeente past. Daarnaast zijn er veel historische gebouwen die in beginsel geschikt zijn voor zorginstellingen. En er zijn reeds een aantal grotere spelers in de gemeente gevestigd. In het toekomstige economische beleid zal dan ook extra aandacht uitgaan naar de zorgsector.*

De gemeente Grave geeft in de structuurvisie aan een sterke zorgsector te hebben. De zorgsector is voor Grave al decennialang van groot belang voor economische groei en werkgelegenheid. De omvang en diversiteit van zorginstellingen is zo groot, dat ook wel gesproken is van een "Bastion van Zorg". De zorg is steeds meer onderdeel gaan worden van de identiteit van Grave. Daarom zet de gemeente in op het behoud en de versterking van dit zorgprofiel.

Er ontstaat een voortdurende wisselwerking tussen intra- en extramurale vraag naar zorg. De zorgvraag kan worden voorzien met bijvoorbeeld woon-zorgzones, waarbij woningen die geschikt zijn voor ouderen zijn gelegen in de directe nabijheid van zorgvoorzieningen. De zorginstellingen in Velp kunnen worden gezien als een dergelijke woon-zorgzone.

Het voornemen om een woonzorgcomplex met 26 zorgeenheden op te richten versterkt de zorgpositie van de gemeente en draagt bij aan het zorgcluster. De ontwikkeling versterkt de kern van Velp en past binnen de Structuurvisie Grave 2025.

# Hoofdstuk 5 Milieu- & omgevingsaspecten

## 5.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder. Hiervoor worden de afstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' als maatgevend beschouwd'.

Woonzorgvoorziening en milieuzonering: Het planvoornemen bestaat uit de oprichting van een woonzorgvoorziening. Daarnaast ligt direct ten oosten van het plangebied een bestaande woonzorgvoorziening. Een woonzorgvoorziening is niet opgenomen in de tabel met richtafstanden uit de VNG-brochure. In de VNG-brochure vallen 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' onder milieucategorie 1 met een richtafstand voor geluid van 10 meter. 'Verpleeghuizen' vallen onder milieucategorie 2 met een richtafstand voor geluid van 30 meter. Er vinden bij de woonzorgvoorziening buitenactiviteiten plaats. Op momenten dat sprake is van buitenactiviteiten is stemgeluid te horen van de bewoners van de woonzorgvoorziening. Dit is echter in beperkte mate het geval; zowel bij de bestaande als nieuwe woonzorgvoorziening. Bewoners van de woonzorgvoorzieningen zijn niet mobiel. Er is daarom geen sprake van een hoge verkeersaantrekkende werking. De afstand tussen de bestaande woonzorgvoorziening en de nieuwe woonzorgvoorziening bedraagt ongeveer 15 meter. Deze afstand kan binnen het kloostercomplex als woonzorglocatie worden aangenomen als voldoende om voor beide woonzorgfuncties te voorzien in een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast is het vanwege de zorgfunctie van beide locaties niet noodzakelijk om te streven naar een volledige functiescheiding. Voor de richtafstand tussen de woonzorgvoorziening en omliggende functies wordt een afstand van 30 meter aangehouden.

Hindergevoelige functies binnen het plangebied: De nieuwe woonzorgvoorziening is een hindergevoelig object, waarvoor sprake dient te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daartoe zijn de omliggende voorzieningen beschouwd. In onderstaande tabel is weergegeven dat voor deze voorzieningen aan de richtafstand kan worden voldaan.

| Adres | Voorziening | Categorie | Richtafstand | Afstand tot plangebied |
|---|---|---|---|---|
| Beukenlaan 6 | Basisschool en kinderdagverblijf | Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs | 30 m | 100 m |
| Beukenlaan 8 | Kinderboerderij | Kinderboerderijen | 30 m | 164 m |
| Beukenlaan 11 | Dorpshuis | Buurt- en clubhuizen | 30 m | 42 m |

*Tabel met afstanden tot omliggende functies*

Omdat de woonzorgvoorziening ruimschoots buiten de richtafstanden ligt van de basisschool, het kinderdagverblijf en de kinderboerderij, kan op voorhand worden geconcludeerd dat deze geen aantasting van het woon- en leefklimaat van de nieuwe woonzorgvoorziening als gevolg hebben. Het hinderveroorzakende aspect van deze voorzieningen hoeft daarom niet nader te worden beschouwd.

Ook voor het dorpshuis Ons Trefpunt geldt dat aan de richtafstand voor geluid wordt voldaan. Daarom kan in beginsel worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat. Omdat het dorpshuis echter van alle voorzieningen het dichtst bij de nieuwe woonzorgvoorziening is gesitueerd, hier diverse mogelijk geluidveroorzakende activiteiten worden uitgevoerd, en de toekomstige bewoners van deze woonzorgvoorziening in mindere mate voor zichzelf kunnen opkomen, wordt het aspect geluid voor deze voorziening met het oogpunt op een goede ruimtelijke ordening in paragraaf 5.3.2 van deze toelichting nader onderbouwd.

Daarnaast is op het parkeerterrein ten westen van de locatie is een camperplaats aanwezig, waar gratis kan worden overnacht met met maximaal 2 campers. De camperplaats bevindt zich op circa 80 meter afstand van het plangebied en heeft geen specifieke richtafstand. Het voornemen wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van de camperplaats en leidt andersom niet tot negatieve effecten voor bezoekers van de camperplaats.

Hinderveroorzakende functies binnen het plangebied: Zoals bovenstaand omschreven kan voor de woonzorgvoorziening een richtafstand worden aangehouden van 30 m en is het vanuit de zorgfunctie van het terrein niet noodzakelijk om de twee woonzorgvoorzieningen ruimtelijk van elkaar te scheiden. Er liggen, naast de bestaande woonzorgvoorziening, geen andere voorzieningen binnen een afstand van 30 m van de nieuwe woonzorgvoorziening, waardoor het hinderveroorzakende aspect van de voorziening niet nader beschouwd hoeft te worden.

Conclusie: Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het voornemen niet leidt tot een belemmering van de uitoefening van omliggende functies in de nabije omgeving en dat tegelijkertijd een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het aspect milieuzonering leidt daarmee niet tot een belemmering voor het plan.

## 5.2 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnr. N200077.001/KVV , d.d. 18 maart 2021, zie Bijlage 3). Het verkennend en nader onderzoek maken beiden deel uit van het rapport. De resultaten zijn hieronder weergegeven.

### 5.2.1 Resultaten verkennend bodemonderzoek

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd is gebleken dat het grondwater ter plaatse van peilbuis Pb01 sterk is verontreinigd met naftaleen en matig is verontreinigd met zink en minerale olie. Peilbuis Pb01 is geplaatst nabij het ketelhuis van het huidige zwembadgebouw, waarvan uit het vooronderzoek geen informatie is verkregen omtrent de aanwezigheid van een olietank en/of omtrent een eventuele oliestook.

Verder zijn zowel de vaste bodem als het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd met de onderzochte parameters.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese, zoals verwoord in paragraaf 3.2 van de rapportage, verworpen te worden. Naar aanleiding van deze conclusie is een nader onderzoek uitgevoerd naar de verontreiniging met naftaleen in het grondwater, om de ernst en omvang van de verontreiniging en de spoedeisendheid te bepalen.

Eventueel vrijkomende grond mag op de locatie worden hergebruikt. Indien grond van de locatie afgevoerd dient te worden, is de Regeling bodemkwaliteit van toepassing:

- Op basis van dit rapport is de grond binnen het gebied van dezelfde bodemkwaliteitskaart herbruikbaar;
- Vrijkomende grond die elders wordt hergebruikt, dient voorafgaand aan de toepassing als een partij gekeurd te worden conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001;
- Afvoer van de vrijkomende grond naar een erkende grondbank of verwerker is op basis van dit rapport eveneens mogelijk.
- Voor de afvoer van de grond naar elders zal een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van PFAS noodzakelijk kunnen zijn.

### 5.2.2 Resultaten nader onderzoek

Er is een nader onderzoek uitgevoerd naar de ernst en omvang van de verontreiniging met naftaleen in het grondwater. Uit het nader onderzoek blijkt dat de omvang van de sterke verontreiniging in het grondwater minder is dan 100 $m^3$.

Het lijkt zeer waarschijnlijk dat de verontreiniging is veroorzaakt tijdens de bouwperiode van het zwembadgebouw medio jaren '70. Vermoedelijk dateert de verontreiniging derhalve van vóór 1987 en kan het geval van bodemverontreiniging worden beschouwd als een historische verontreiniging. Gelet op de geringe omvang van de verontreiniging is in het kader van de Wet bodembescherming geen sprake van een saneringsnoodzaak.

Het voornemen bestaat om op de locatie zorgappartementen te realiseren. Hiervoor dient de bestemming van het perceel te worden gewijzigd naar een woon(zorg)bestemming. De risico's ten aanzien van het beoogde gebruik worden als verwaarloosbaar geacht, omdat:

- Geen sprake is van humane contactmogelijkheden met de verontreiniging;
- Door de zorgwoningen geen ge- of verbruik van het grondwater wordt beoogd (consumptie, irrigatie);
- De gehaltes dermate laag zijn dat geen sprake zal zijn van uitdampingsrisico's.

De verontreiniging vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op de locatie, mits een beperking ten aanzien van het ge- en verbruik van het grondwater in acht wordt genomen.

Omdat een eenduidige bron van de verontreiniging niet is gevonden, wordt geadviseerd om bij de sloop of bij eventueel grondverzet tijdens de bouw alert te zijn op eventuele verontreinigingen en/of emballages van waaruit de verontreiniging kan zijn veroorzaakt.

### 5.2.3 Conclusie in relatie tot het bestemmingsplan

De verontreiniging met naftaleen in het grondwater vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van de locatie tot woonzorglocatie, mits een beperking van het ge- en verbruik van het grondwater in acht wordt genomen. De herontwikkeling van de locatie tot woonzorglocatie heeft geen betrekking op het onttrekken van grondwater. De risico's voor het beoogde gebruik worden verwaarloosbaar geacht. Er is sprake van een uitvoerbaar planvoornemen en de verontreiniging vormt geen belemmering voor het voorgenomen gebruik. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voorliggend plan.

## 5.3 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

Zorgwoningen worden aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Het gaat hierbij om de oprichting van 26 woonzorgeenheden, die allen geluidgevoelig zijn. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van provincialeweg N324.

### 5.3.1 Wegverkeerlawaai

Omdat het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van provincialeweg N324 is door Aelmans Ruimte, Omgeving en Mlieu B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (rapportnr. M199899.001.001/GGO, d.d. 28 mei 2020). In het onderzoek zijn de aanpassingen aan de N324 die in de nabije toekomst zullen worden uitgevoerd meegenomen. Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4 bij de toelichting. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Wet geluidhinder: De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de N324 overschrijdt de

voorkeursgrens-waarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan. Er is geen sprake van een hogere waarde procedure en er hoeven geen maatregelen getroffen te worden ten aanzien van geluid.

Cumulatie

*Wet geluidhinder:* Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige wegen met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

*Goede ruimtelijke ordening:* In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de N324, bedraagt 50 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'goed' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Karakteristieke geluidwering van de gevel

| *Grootheid* | *Hoogste waarde* |
|---|---|
| hoogste gecumuleerde geluidbelasting | 50 dB |
| vereist binnenniveau | 33 dB |
| Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) | 17 dB |

*Conclusies karakteristieke geluidwering van de gevel*

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting kleiner of gelijk is aan 53 dB, is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### 5.3.2 Industrielawaaidorpshuis 'Ons Trefpunt'

Op het adres Beukenlaan 11 ligt het Dorpshuis Ons Trefpunt. De richtafstand voor buurt- en clubhuizen is 30 m. Aangezien de nieuwe woonzorgvoorziening op een afstan van ca. 42 m ligt, wordt voldaan aan de richtafstand voor geluid. Daarom kan in beginsel worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat. Omdat het dorpshuis van alle omliggende voorzieningen het dichtst bij de nieuwe woonzorgvoorziening is gesitueerd, in het dorpshuis diverse (mogelijk geluidveroorzakende) activiteiten worden verricht en de toekomstige bewoners van deze woonzorgvoorziening in mindere mate voor zichzelf kunnen opkomen, wordt het aspect geluid voor deze voorziening met het oogpunt op een goede ruimtelijke ordening nader onderbouwd.

De gemeente Grave heeft eerder voor het dorpshuis een akoestisch onderzoek industrielawaai laten uitvoeren om de geluidbelasting op de omgeving te bepalen (rapportnr. 17.230_3, d.d. 8 februari 2019). Deze resultaten zijn voor de zorgvuldigheid nogmaals beschouwd om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunten: Het Dorpshuis Ons Trefpunt kan akoestisch worden gekwalificeerd als 'een horecagelegenheid met feestzaal welke beschikt over een aantal vergaderruimten'. Het gemeenschapshuis is door zijn gebruik aan te merken als een multifunctioneel gebouw voor ontmoeting, horeca (met op zomerse dagen terras) en feesten. De reguliere dagelijkse openingstijden zijn van 09.00 uur tot 23.00 uur.

In het akoestisch model is het bestaande zwembadgebouw opgenomen. De positie van de noordgevel van het zwembadgebouw is gelijk aan de positie van de noordgevel van de nieuwe woonzorgvoorziening. Daarom is de akoestische belasting op deze gevel beschouwd.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat enkele destijds beoogde activiteiten in het dorpshuis slechts mogelijk zijn, indien een bouwkundige aanpassing wordt uitgevoerd aan de noordgevel van het gebouw:

*"De meest maatgevende geluidbron is de uitstraling van de glazen noordgevel met nooddeuren. De mogelijkheid bestaat om tegen de bestaande gevel een minimaal 2 meter brede doorgang/hal te realiseren. Hierdoor ontstaat een sluis tussen de omgevingen de zaal. Door het realiseren van een dergelijke uitbouw wordt de geluiduitstraling in noordelijke richting met 10 a 12 dB verminderd en zal bovendien het muziekgeluid in de woonomgeving beduidend minder herkenbaar zijn (lees: hinderlijk zijn)."*

In de voorliggende beschouwing zijn wij ervan uitgegaan dat deze bouwkundige aanpassing wordt gerealiseerd, aangezien de beoogde activiteiten niet akoestisch inpasbaar zijn in de (woon)omgeving zonder deze aanpassing.

Activiteiten: Het gemeenschapshuis Ons Trefpunt voldoet akoestisch bezien als ontmoetingscentrum voor verenigingen. De geluidbelasting in de toekomstige woonomgeving vanwege dagelijkse activiteiten is lager dan de geluidgrenswaarden volgens artikel 2.17 lid 1 van de milieuregels uit het Activiteitenbesluit. Het langtijdgemiddeld beoordelingniveau LAR,LT vanwege de 'inrichting' dient beperkt te blijven tot 50 dB(A), 45 dB(A) en 40 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Tijdens voorstellingen, kleinschalige feesten en harmonie in de zaal wordt gedurende de avondperiode (tot 23.00 uur) voldaan aan de geluidgrenswaarden. Echter indien dergelijke activiteiten ook gedurende (een gedeelte) van de nachtperiode plaatsvinden, wordt de geluidgrenswaarde overschreden.

De maatgevende activiteit 'Activiteit 1' is beschouwd (incl. bouwkundige aanpassing), waarbij in de avond- en nachtperiode een $L_{Aeq}$ wordt behaald van ca. 40 dB op de gevel van het zwembadgebouw.

In de avond- en nachtperiode wordt een $L_{Aeq}$ van ca. 35 dB behaald op de gevel van de woonzorgvoorziening door verkeersbewegingen en publiek. Als gevolg van aankomende en vertrekkende bezoekers, zogenaamde indirecte hinder, is de geluidbelasting ter hoogte van de toekomstige lager dan de geluidgrenswaarde, te weten ten hoogste 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode.

Beoordeling woon- en leefklimaat woonzorgvoorziening: De geluidgrenswaarde voor nachtelijke activiteiten (voorstellingen, kleinschalige feesten en harmonie) wordt overschreden. Daarnaast wordt de geluidgrenswaarde overschreden voor de avond- en nachtperiode bij grootschalige, luidruchtige feesten die incidenteel plaatsvinden.

Het gaat om een overschrijding van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op de gevels van meerdere gevoelige gebouwen, waaronder een groot deel van de geprojecteerde woningen aan de west- en noordzijde van het dorpshuis. De gemeente Grave kan voor deze (niet-structurele) activiteiten nadere regels stellen (bijvoorbeeld door maatwerkvoorschriften op te stellen voor incidentele activiteiten of de activiteit bij of krachtens een gemeentelijke verordening aanwijzen). Het nieuwe woonzorggebouw is niet maatgevend. Wanneer de gemeente zorg draagt voor een goede akoestische inpassing op de geprojecteerde woningen aan de west- en noordzijde van het dorpshuis, wordt eveneens voldaan aan de geluidgrenswaarden voor het nieuwe woonzorggebouw.

Conclusie: Het nieuwe woonzorggebouw is niet belemmerend voor de activiteiten die kunnen worden gehouden in het dorpshuis. Wanneer het woon- en leefklimaat door middel van nadere regels wordt geborgd voor de omliggende woningen, is eveneens een goed woon- en leefklimaat geborgd voor de bewoners van de woonzorgvoorziening. Er is bij het stellen van nadere regels voor deze activiteiten sprake van een goede akoestische inpassing en daarmee van een goede ruimtelijke ordening.

### 5.3.3 Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

## 5.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. Ter plaatse van geurgevoelige objecten dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Uit de kaarten bij de gemeentelijke geurgebiedsvisie blijkt dat géén van de voorgrond- en achtergrondcontouren van veehouderijen de kern van Velp raakt. Daarmee kan worden gesteld dat voor Velp vanuit de wettelijke geurnormen uit de Wgv geen belemmeringen bestaan. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en er worden geen veehouderijen belemmerd in hun bedrijfsvoering. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het risico dat een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Het voornemen bestaat uit de oprichting van een woonzorgvoorziening. Daarmee wordt een nieuw kwetsbaar object toegevoegd, zeker in combinatie met een verminderde zelfredzaamheid van zorgbehoevenden. De nieuwe woonzorgvoorziening dient buiten de invloedsgebieden van risicovolle objecten te liggen. Daarom is de risicokaart beschouwd.




*Uitsnede Risicokaart met ligging planlocatie*

*Risicovolle inrichtingen (Bevi):* Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

*Risicovolle leidingen (Bevb):* Er zijn geen (hoogspannings)leidingen in de directe omgeving om het plangebied aanwezig. De gasleidingen liggen op een zodanige afstand gelegen (720-860 meter), dat het plangebied buiten de $10^{-6}$ risicocontour is gelegen.

*Risicovolle transportroutes (Bevt):* In of nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor of water plaatsvindt. De afstanden tot de dichtstbijzijnde water- en spoortransportroutes zijn zodanig groot dat het plangebied hier niet door wordt beïnvloed.

De N324 is een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De afstand tot de provinciale weg bedraagt circa 175 m. Dit betekent dat op basis van artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) het groepsrisico verantwoord dient te worden.

Medio 2008 is in de Gemeente Grave een inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen uitgevoerd. Hierin is vastgesteld welke vervoersstromen in welke frequentie plaats vonden. Dit betreft het vervoer van brandbare gassen zoals LPG en propaan en het vervoer van brandbare vloeistoffen zoals benzine en diesel. In het kader van dit advies is als gevolg van de afstand tussen de N324 en ontwikkeling alleen het vervoer van brandbare gassen relevant. De transportfrequentie bedroeg in 2008 112 transporten. Er is geen reden om aan te nemen dat deze transportaantallen anno 2020 significant gewijzigd zijn. Dit betekent dat op basis van de vuistregels HART1 aangenomen kan worden dat het groepsrisico <0.1 bedraagt en daarom kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording artikel 8 lid 2 onder a.

*Scenario:* Relevant scenario is het scenario BLEVE (boiling liquid expanding vapour explosion). Een BLEVE kan veroorzaakt worden door een externe beschadiging, bijvoorbeeld een botsing of door aanstraling van de tank door een externe brand. Hierdoor verzwakt de tankwand waardoor deze bezwijkt. Het gas komt vrij en ontsteekt direct Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf.

De effecten van een BLEVE zijn warmtestraling, overdruk en scherfwerking. Deze effecten kunnen slachtoffers,

schade en brand in de omgeving veroorzaken. Het gebouw ligt noord/zuid georiënteerd waar door alleen de gemeenschappelijke woonruimte en 4 woon/zorgkamers zich direct achter de gevel. Zoals uit de onderstaande tabel blijkt is de kans letaal of ernstig letsel klein en beperkt zich tot lichte verwondingen waarschijnlijk als gevolg ruitbreuk.

| | Effectafstand (meter) | Warmtestraling (kW/m2) | Schade aan objecten | Slachtoffers binnen ten gevolge van warmtestraling en overdruk (0% bescherming) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | † | T1 | T2 | T3 |
| 1e ring | ≤ 80 | ≥ 120 | Onherstelbare schade<br>Alle brandbare materialen gaan branden | 38 | 7 | 0 | 6 |
| Grens 1e ring | 80 | 120 | | 28 | 12 | 0 | 19 |
| 2e ring | 80 tot 200 | 120 tot 30 | Gemiddelde schade<br>Brandhaarden, ruitbreuk, vervorming van hout en kunststof. | 2 | 1 | 0 | 23 |
| Grens 2e ring | 200 | 30 | | 0 | 0 | 0 | 3 |
| 3e ring | 200 tot 330 | 30 tot 10 | Lichte schade<br>Geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Grens 3e ring | 330 | 10 | | 0 | 0 | 0 | 0 |

*Tabel: afstanden, warmtestraling en effecten bij een BLEVE*

*Beoordeling zelfredzaamheid:* De ontwikkeling betreft het huisvesten van een woonzorggebouw op te richten met 26 zorgeenheden, verdeeld over drie bouwlagen. Gezien de functie van de ontwikkeling is er sprake van een groep niet-zelfredzame bewoners welke in meer of minder mate afhankelijk zijn van hulp door begeleiders. Voor een BLEVE geldt vluchten als beste handelingsperspectief. Via de omliggende paden en wegenstructuur kan verder afstand van de N324 worden genomen. Via aanzegging, NLAlert of social media kunnen aanwezigen geïnformeerd en geïnstrueerd worden hoe te handelen op een dreiging. De aanwezige BHV organisatie speelt hierin een belangrijke rol. De zelfredzaamheid wordt als matig beoordeeld.

In het kader van de zelfredzaamheid kunnen gedegen vluchtroutes worden gerealiseerd. Een beoordeling van de vluchtroutes voor de woonzorgeenheden vindt plaats bij de omgevingsvergunning voor bouwen.

*Beoordeling bestrijdbaarheid:* De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de uitvoering van de tankauto. Tankauto's voor het vervoer van LPG zijn voorzien van extra isolatie waardoor deze beter beschermd zijn. Hierdoor is voor de brandweer meer tijd beschikbaar om effectief op te kunnen treden. Deze voorziening ontbreekt bij tankwagens voor het vervoer van propaan. Bij blootstelling aan hitte kunnen deze na 15 minuten exploderen. Het is binnen deze tijd niet mogelijk om een tank effectief te koelen. Dit betekent dat de brandweer defensief zal optreden en zich vooral zal richten op het ontruimen van de omgeving. De bestrijdbaarheid wordt om deze redenen als redelijk (LPG) en slecht (propaan) beoordeeld. Het planvoornemen heeft geen invloed op de bestrijdbaarheid van een BLEVE.

*Advies:* Uit de beoordeling blijkt dat het beste ingezet kan worden op het optimaliseren van de zelfredzaamheid.

- informeerde initiatiefnemer, zorg verlenende instantie en gebruikers actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief.
- adviseer de zorg verlenende instantie om het scenario externe veiligheid (explosie) in het noodplan op te nemen en bij de BHV organisatie onder de aandacht te brengen.

Met het bovenstaande kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid voldoende in beeld is gebracht om een zorgvuldig besluit te kunnen nemen.

## 5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mens te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Wanneer een project aangeduid kan worden als 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging (NIBM), vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer een activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide ($NO_2$). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/$m^3$ voor zowel PM10 als $NO_2$.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1500 woningen bij één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

Aangezien het hier gaat om 26 woonzorgeenheden kan worden gesteld dat het voornemen ruim onder de NIBM-grens blijft. Het planvoornemen is aan te duiden als Niet In Betekenende Mate. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.7 Natuur

Voor de planologische procedure dient te worden vastgelegd dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is binnen de geldende natuurwetgeving. In natuurbescherming wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden en beschermde soorten.

### 5.7.1 Beschermde gebieden

Er dient aannemelijk te worden gemaakt dat het plan geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Europees beschermde Natura2000-gebieden en het provinciaal natuurnetwerk (Natuurnetwerk Brabant).

Natura2000: Als een (bouw)project significant negatieve effecten veroorzaakt op stikstofgevoelige habitattypen en soorten in een Natura2000-gebied als gevolg van stikstofemissie of andere effecten is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vereist (zie artikel 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming). Om de gevolgen van het voornemen op omliggende Natura2000-gebieden inzichtelijk te maken, is een notitie opgesteld en een AERIUS-berekening uitgevoerd. Dit stikstofonderzoek is als Bijlage 5 toegevoegd aan de toelichting.

Uit dit onderzoek blijkt dat negatieve effecten ten gevolge van stikstof op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden met zekerheid worden uitgesloten, waardoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet vereist is.

Natuurnetwerk Brabant: Het plangebied is meegenomen in een ambtelijke herbegrenzing, waardoor de betreffende gronden geen deel meer uitmaken van het Natuurnetwerk (zie ook paragraaf 4.2.4 Herbegrenzing Natuurnetwerk Brabant) . De direct omliggende gronden buiten de maatschappelijke bestemming maken wel

deel uit van het Natuurnetwerk Brabant. Door ecologisch bureau 'De Bouwecoloog' is - vóórdat de herbegrenzing van het NNB werd doorgevoerd - een quickscan flora en fauna uitgevoerd (rapportnr. 19018, d.d. 19 juli 2019). Dit onderzoek is als Bijlage 6 toegevoegd bij deze toelichting. In deze quickscan zijn ook de effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn op het Natuurnetwerk Brabant beschouwd.

Over de kwaliteit van het NNB wordt het volgende geconcludeerd:

*Op basis van de soorten die zijn waargenomen of worden verwacht in het plangebied wordt de kwaliteit van het natuurbeheertype bepaald. Het plangebied betreft een gebouw met bijbehorend terrein, dat qua ruimtelijke indeling en voormalig gebruik onderdeel uitmaakt van het complex van Residentie Mariëndaal. Het plangebied ligt in een noordelijke uitloper van de ecologische verbindingen die zijn aangewezen voor het NNB. De omliggende delen van het natuurbeheertype worden gekenmerkt door aangeplante rijen van zomereiken, zonder noemenswaardige struik- en kruidlagen.*

*In het plangebied zelf zijn met onderhavige quickscan geen kwalificerende soorten aangetroffen, maar de aanwezigheid en incidenteel gebruik door de groene specht en de kleine bonte specht kunnen niet worden uitgesloten. In het plangebied worden geen extra kwalificerende Rode lijst soorten verwacht. De kwaliteit van de aansluitende delen van het NNB wordt hierdoor gekwalificeerd als 'Midden' en de kwaliteit van het plangebied als 'Laag'.*

Het plangebied zelf, dat is gekwalificeerd als 'Laag', maakt geen onderdeel meer uit van het NNB. Het plangebied wordt wel aan drie zijden omringd door het NNB, dat is gekwalificeerd als 'Midden'. Het gaat om terrein dat is aangewezen als natuurbeheertype "N16.03 Droog bos met productie". In de omgeving van het plangebied wordt incidenteel gebruik door twee kwalificerende soorten verwacht. De kwaliteit van het omringende NNB kan worden verhoogd door bepaalde ecologische maatregelen te treffen rondom het nieuwe woonzorggebouw. Daarmee kan het voornemen een positief effect hebben op de natuurwaarden.

Met het voornemen wordt het bestaande NNB, direct aangrenzend aan het plangebied, gerespecteerd en eventueel versterkt door beheer en toepassing van aanbevelingen van de ecoloog, die worden benoemd in de quickscan (Bijlage 6). Het voornemen heeft geen negatief effect op het NNB.

### 5.7.2 Beschermde soorten

Om in beeld te brengen of de ontwikkeling in strijd is met natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden, is in de quickscan flora an fauna van ecologisch bureau 'De Bouwecoloog' (rapportnr. 19018, d.d. 19 juli 2019, zie Bijlage 6) onderzocht wat de effecten zijn op beschermde soorten.

Resultaten quickscan flora en fauna: Op basis van het bronnenonderzoek en het oriënterend locatiebezoek wordt geconcludeerd dat in het plangebied geen beschermde planten aanwezig zijn. Op basis van deze quickscan kan echter niet geheel worden uitgesloten dat vaste rust- of verblijfplaatsen of essentiële leefgebieden van beschermde diersoorten aanwezig zijn, namelijk van vleermuizen. Andere beschermde soorten zonder een vrijstelling worden niet verwacht. Nadere bepaling of het plangebied geschikt is voor vleermuizen kan worden uitgevoerd door middel van een onderzoek met endoscoop. Met deze quickscan wordt daarom geconcludeerd dat voor de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied een vervolgonderzoek naar geschiktheid voor vleermuizen nodig is, maar dat indien geen verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetroffen geen ontheffing op de Wet natuurbescherming nodig zal zijn.

*Aanbevelingen - algemene maatregelen zorgplicht en mitigatie:* Schade aan beschermde waarden moet altijd zo veel mogelijk vermeden en beperkt worden (mitigatie). Hiernaast is in de Wet natuurbescherming echter ook een algehele zorgplicht opgenomen, waarmee alle soorten worden beschermd. Deze zorgplicht houdt in dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de omgeving, nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten zo veel mogelijk worden voorkomen. Deze zorgplicht geldt altijd en voor iedereen.

De volgende maatregelen worden in het kader van de zorgplicht en mitigatie aanbevolen:

- Werkzaamheden vanaf één kant beginnen, zodat dieren veilig weg kunnen komen.

- Bij de start van de werkzaamheden rekening houden met het broedseizoen (indicatie: half maart t/m juli), zodat eventuele broedende vogels niet verstoord worden.
- Werkzaamheden bij daglicht laten plaatsvinden en het gebruik van kunstlicht zo veel mogelijk beperken, eventueel aangepaste armaturen gebruiken zodat lichtbronnen alleen het strikt noodzakelijke verlichten.
- Het ontstaan van plassen zoveel mogelijk tegengaan, als preventieve maatregel zodat amfibieën het plangebied niet koloniseren;
- Tijdens de werkzaamheden alert zijn op (beschermde) dieren en deze de ruimte en tijd geven om te vluchten.
- Indien nodig, zoals wanneer het beschermde soorten betreft, het advies van een deskundige inwinnen.

Nader onderzoek vleermuizen en mitigatieplan: Door Miecon B.V., dat gespecialiseerd is in het voorkomen en verzachten van negatieve effecten voor vleermuizen door middel van ecologisch onderzoek, is met hoogwerker en endoscoop de gehele buitenkant van het zwembadgebouw en de bomen in het plangebied onderzocht (rapportnr. 2019-706, d.d. 20 augustus 2019). Op basis van de resultaten van dit onderzoek is door ecologisch bureau 'De Bouwecoloog' een mitigatieplan opgesteld, waarmee de functionaliteit van twee paar- en zomerverblijfplaatsen in stand zal worden gehouden. De rapporten zijn gezamenlijk toegevoegd als Bijlage 7 bij deze toelichting (rapportnr. 20024, d.d. 17 juli 2020).

Tijdens deze inspectie door Miecon B.V. is op twee locaties vastgesteld dat er sporen van vleermuizen aanwezig waren. Uit overleg met de specialist is gebleken dat dit slechts een geringe hoeveelheid uitwerpselen betrof, die aanwezig waren in open stootvoegen die toegang bieden tot een geringe ruimte in de spouw. Op basis van de sporen en de geringe grootte van de ruimtes kan worden geconcludeerd dat dit zomer- en/of paarverblijven van één of enkele exemplaren van een van de dwergvleermuissoorten betreft. Het betreft in ieder geval geen kraam- of (massa)winterverblijfsfunctie.

Het mitigatieplan, dat is opgesteld door 'De Bouwecoloog', is opgesteld conform de Kennisdocumenten Soorten van BIJ12. Er zullen 8 tijdelijke kasten voor vleermuizen worden geplaatst en er zullen in de nieuwbouw tenminste 8 inbouwkasten (of vergelijkbaar) worden toegepast. Op deze manier blijft de ecologische functionaliteit permanent behouden, waardoor conform het huidige beleid van de provincie Noord-Brabant geen sprake is van een overtreding van de Wet natuurbescherming. Indien het technisch mogelijk is, zullen bovendien maatregelen worden getroffen om meer verblijfsfuncties voor de vleermuizen mogelijk te maken. Hierdoor zullen de voorgenomen werkzaamheden geen negatieve effecten op beschermde soorten hebben.

Door het toepassen van voldoende mitigatie zijn de beschermde waarden van vleermuizen in het plangebied aan de Beukenlaan 4 te Velp te behouden en te versterken. In lijn met het huidige beleid van de provincie Noord-Brabant blijft de functionaliteit van beschermde waarden hiermee te allen tijde gehandhaafd. Tevens zijn in de nieuwe situatie voldoende mogelijkheden om een verbetering ten opzichte van de oude situatie te realiseren.

Er is géén ontheffing op de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Met inachtneming van de voorliggende maatregelen is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

### 5.7.3 Conclusie

Het plan zal niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits de bovenstaande adviezen en aanbevelingen in acht worden genomen. Met inachtneming van het door de ecoloog opgestelde mitigatieplan en de aanbevelingen, kan worden gesteld dat sprake is van een uitvoerbaar planvoornemen. Met het planvoornemen wordt natuurinclusief gebouwd (permantente inbouwkasten vleermuizen) en is geen sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming.

Uit het bovenstaande kan worden opgemaakt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

## 5.8 Verkeer en parkeren

### 5.8.1 Verkeer

Het CROW hanteert geen vaste normen voor verkeersbewegingen bij zorgwoningen, verpleeghuizen of verzorgingstehuizen. Het aantal verkeersbewegingen wordt met name bepaald door het aantal bezoekers (deze nemen ook 60% van de parkeerbehoefte in).

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de verkeerscijfers voor serviceflats. Voor deze categorie hanteert de CROW in het gebied 'overige bebouwde kom', uitgaande van niet stedelijk gebied, de norm van minimaal 2,2 en maximaal 3,0 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Omdat het planvoornemen voorziet in het realiseren van (intramurale) zorgeenheden voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (dagverzorging; niet-mobiele bewoners), hoeft niet te worden uitgegaan van het maximum aan verkeersbewegingen. Voor het planvoornemen wordt daarom uitgegaan van het gemiddelde van 2,6 verkeersbewegingen per etmaal per woning.

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van 26 woonzorgeenheden. De verkeersgeneratie bestaat daarom uit 26 * 2,6 = **68 verkeersbewegingen per etmaal.**

Het zorgterrein maakt onderdeel uit van de kern Velp, zij het dat het terrein voor gemotoriseerd verkeer beperkt ontsloten is met de rest van dorp. Motorvoertuigen van en naar de nieuwe woonzorgvoorziening zullen gebruik gaan maken van de hoofdingang van Residentie Mariëndaal aan de Tolschestraat en zullen niet over de Beukenlaan rijden.

Naast het dagelijkse personenverkeer van en naar de woonzorgvoorziening, vindt ook in beperkte mate bevoorrading plaats van de locatie. De bestaande toegangspoort naar de Beukenlaan aan de noordzijde van het plangebied, die reeds wordt gebruikt voor de bevoorrading van de bestaande woonzorgvoorzieningen in het klooster, kan ook worden gebruikt voor de bevoorrading van het nieuwe woonzorggebouw.

De bestaande ontsluiting is toereikend voor het beoogde aantal verkeersbewegingen. Het planvoornemen heeft geen negatieve effecten op de verkeersafwikkeling of de verkeersveiligheid. Daarmee kan worden gesteld dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

### 5.8.2 Parkeren

De gemeente Grave hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij ruimtelijke ontwikkelingen de Nota Parkeernormen Grave 2018. Deze nota is vastgelegd als toetsingskader voor nieuwe bestemmingsplannen en vergunningaanvragen in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' (vastgesteld, 16 september 2019).

In de Nota Parkeernormen Grave 2018 is onderscheid gemaakt in gebieden met een verschillende verstedelijkingsgraad. De kern van Velp, waar het plangebied deel van uitmaakt, behoort bij het gebied 'Overige bebouwde kom'.

In de nota zijn meerdere parkeernormen opgenomen voor zorgwoningen. Omdat de term 'zorgwoning' breed kan worden geïnterpreteerd, is in de nota onderscheid gemaakt tussen verschillende vormen van zorgwoningen. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende vormen:

- Intramurale zorgwoningen voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (dagverzorging). Deze zorgwoningen vallen onder de categorie verpleeg-/verzorgingshuis.
- Extramurale zorgwoningen voor zorgbehoevenden met behoefte aan zorg op afroep. Dit type zorgwoningen valt onder de categorie aanleunwoning.
- Extramurale zorgwoningen voor vitale bewoners. Voor dit type zorgwoningen gelden de parkeernormen voor reguliere woningen.

Het planvoornemen bestaat uit intramurale zorgwoningen voor mensen met een zwaardere zorgindicatie. De

bewoners van het woonzorgcentrum hebben intensieve zorg nodig en hebben één gemeenschappelijke woonkamer en keuken. Daarom kan gebruik worden gemaakt van de parkeernorm voor de categorie 'verpleeg-/verzorgingshuis'. Voor deze categorie hanteert de gemeente Grave in het gebied 'Overige bebouwde kom' de norm 0,60 parkeerplaatsen per eenheid. Conform de CROW-publicatie 381 is dit inclusief parkeren voor personeel.

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van 26 zorgeenheden. De parkeerbehoefte bestaat daarom uit 26 * 0,60 = 15,6 parkeerplaatsen. Er worden 16 halfverharde parkeerplaatsen gerealiseerd aan de oostzijde van het plangebied, langs de bestaande ontsluiting (zie afbeelding toekomstige inrichting planlocatie bij paragraaf 3.2). Voor deze parkeerplaatsen is op de verbeelding van het voorliggend bestemmingsplan de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Daarmee voorziet het plan in de parkeerbehoefte.

## 5.9 Archeologie

In Europees verband is als wettelijk toetsingskader het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin worden meegewogen in de besluitvorming.

In de Erfgoedwet is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

Om de bescherming op gemeentelijk niveau te borgen heeft de gemeente Grave een gemeentelijke 'Nota Archeologie Grave' opgesteld (2012). Deze nota vormt de basis voor het bestemmingsplan 'Archeologie' dat is vastgesteld op 21 april 2015. De bestemmingsregels in het bestemmingsplan 'Archeologie' zijn een directe doorvertaling van de archeologische drempelwaarden.

In het bestemmingsplan is één dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, waarbinnen een gradatie is opgenomen in de archeologische bescherming door middel van gebiedsaanduidingen. Het plangebied is voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - archeologie categorie 5'. Binnen deze aanduiding mogen gebouwen en bouwwerken worden opgericht, met dien verstande dat het verstoringsoppervlak ten hoogste 2.500 m² bedraagt.

Het plangebied bedraagt ruim 1.950 m². Binnen het plangebied wordt een nieuw woonzorgcomplex met 26 woonzorgappartementen opgericht met een grondvlak van 712 m². Daarmee is verzekerd dat het verstoringsoppervlak onder de drempelwaarde van 2.500 m² blijft. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. De archeologische bescherming uit het bestemmingsplan 'Archeologie' wordt overgenomen in het voorliggend bestemmingsplan.

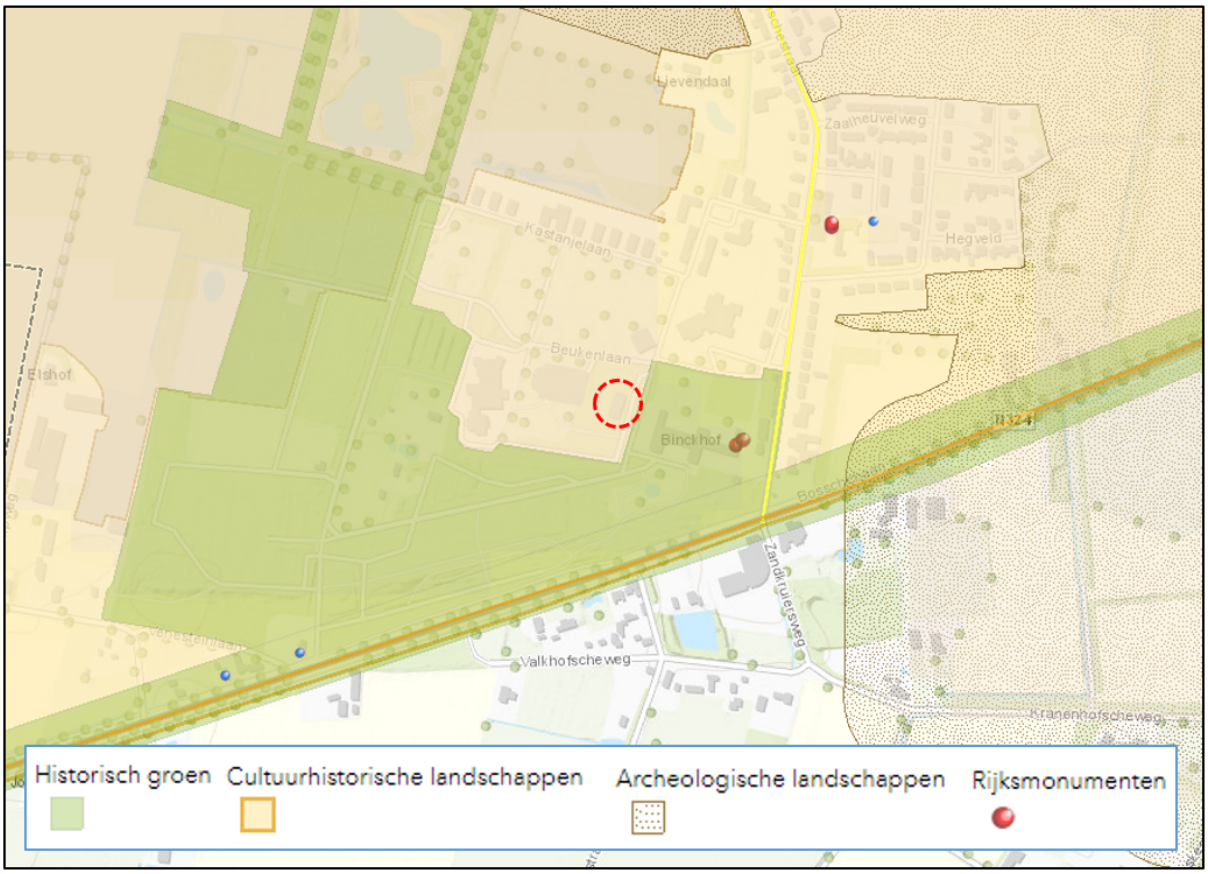
Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het het aspect archeologie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

## 5.10 Cultuurhistorie

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant cultuurhistorisch waardevolle gebieden aangeduid. Deze gebieden zijn aangewezen op de kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed'. Het plangebied is niet aangeduid als een cultuurhistorisch waardevol gebied in de Interim omgevingsverordening.

Wel is het gebied als cultuurhistorisch waardevol vlak op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten.




*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant met ligging planlocatie*

De belangrijkste cultuurhistorische elementen en objecten, die zijn terug te vinden op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant in en in de directe omgeving zijn:

- Rijksmonument Jezuïtenklooster
- Laanbeplanting N324
- Laanbeplanting Klooster de Binkhof
- Cultuurhistorisch landschap 'Beerse en Baardwijkse Overlaat'
- Regio Maaskant

Rijksmonument Jezuïtenklooster (Tolschestraat 2, Velp): Direct ten oosten ligt het kloostercomplex 'Mariëndaal'. Het Monumentenregister meldt over dit complex het volgende: *"Het hoofdgebouw van De Binckhof is een uit drie blokvormige vleugels bestaand pand, dat op korte afstand van de oude doorgaande weg tussen Nijmegen en Bergen op Zoom is gebouwd. Het in neo-gotische stijl uitgevoerde ontwerp dateert uit 1862-'65 en is van de hand van A. Slootmaekers. Het gebouw is nog nagenoeg geheel in oorspronkelijke staat. In 1924-'25 is de bekroning van de geveltoren vervangen.(...) Het object heeft algemeen belang als bijzondere uitdrukking van een geestelijke en typologische ontwikkeling. Het heeft een bijzonder belang voor de geschiedenis van de architectuur; is van belang wegens het bijzondere materiaalgebruik en de ornamentiek; en is van belang wegens de architectonische gaafheid van het ex- en interieur."*

*"Ten oosten van het hoofdgebouw staat een langgerekt dienstgebouw met onder meer de keuken en (aan de*

*oostelijke zijde) een door het gebouw voerende poort, die leidt naar het achterterrein. Het pand ontneemt het zicht vanaf de openbare weg op het achtererf van het voormalige klooster. Dit gebouw maakt deel uit van het oorspronkelijke bouwplan en is dus naar ontwerp van A. Slootmaekers tussen 1862-'65 gerealiseerd."*

Tussen het plangebied en het Rijksmonumentencomplex ligt een grote bomenrij. Deze bomenrij blijft met het voornemen behouden. Daardoor verandert de beleving van de directe omgeving aan de westzijde van het monument niet significant. De laan tussen het plangebied en het woonzorggebouw blijft omgeven door grote boompartijen. De architectuur van het woonzorggebouw is bescheiden en past goed in de natuurlijke omgeving. Het voornemen heeft daarom geen gevolgen voor de oorspronkelijke staat van het monument.

Laanbeplanting N324: Langs de provinciale weg ligt een opvallend lange en gave laan van eiken, daterend van omstreeks 1890. Het voornemen heeft geen negatieve invloed op de instandhouding van deze eikenlaan, omdat deze zich buiten het plangebied bevindt.

Laanbeplanting Klooster de Binkhof: De laanstructuren zijn al op kaarten van het begin van de 19e eeuw terug te vinden. De oude eiken- en beukenlanen zijn nog duidelijk herkenbaar en geven de oude structuur van het voormalige kloosterlandgoed weer. Het voornemen heeft geen negatieve invloed op de instandhouding van deze bomenlanen, omdat deze zich buiten het plangebied bevindt.

Cultuurhistorisch landschap 'Beerse en Baardwijkse Overlaat': Het gebied van de Beerse Overlaat weerspiegelt 700 jaar waterstaatgeschiedenis. Het systeem van de Beerse Maas was het meest uitgebreide overlaatstelsel van ons land. De inrichting en het gebruik van het gebied waren geheel op deze functie afgestemd. De vele landschapselementen vertellen het verhaal van deze bijzondere vorm van waterbeheer. Het gebied wordt momenteel onder andere gekenmerkt door het open landschap, dijken, waterlopen en terpen. Dit landschap is nog te beleven ten zuiden van Escharen en tussen Nieuw-Velp, Oud-Velp en Grave. Een gedeelte van de Beerse is bebouwd met uitbreidingswijken van Grave. Tussen Nieuw-Velp en de provinciale weg bestaat het landschap uit dichte beplanting en zijn de kenmerken van de Beerse Overlaat niet meer terug te vinden. Het voornemen heeft daarom geen effect op de beleving van dit cultuurhistorisch landschap.

Regio Maaskant: De regio Maaskant maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap van de Maas met zandige oeverwallen en donken en lager gelegen open komgronden. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door een brede dekzandrug die de overgang met het Brabant van het zand markeert. De oude dorpen en steden in de regio liggen op de oeverwallen en donken en op de flanken van de dekzandrug in het zuiden. De laaggelegen komgebieden werden extensief gebruikt. In het gebied liggen verdedigingswerken uit verschillende perioden. We vinden er vestingsteden als Heusden, 's-Hertogenbosch, Ravenstein en Grave. Bij Grave staan diverse kazematten van de Peel-Raamstelling en de Maaslinie. De buitendijkse gebieden zijn grotendeels als landbouwgrond in gebruik, maar de uiterwaarden worden steeds belangrijker voor natuurontwikkeling en recreatie. De kloostercomplexen worden genoemd als één van de essentiële aspecten van de regio Maaskant. Het bestaande kloostercomplex als woonzorgcluster wordt met de komst van een nieuw woonzorggebouw extra versterkt. Het Rijksmonument wordt met het voornemen gerespecteerd. Daarmee heeft het voornemen geen gevolgen voor de beleving van de cultuurhistorische kenmerken van de regio Maaskant.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

## 5.11 Leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt. Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.12 Waterhuishouding

### 5.12.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivering van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

### 5.12.2 Beleid en regelgeving

Kaderrichtlijn water (KRW): De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW maakt het mogelijk om verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal en stroomgebiedsgericht aan te pakken. De uit de KRW voortkomende milieudoelstellingen en maatregelen zijn verwerkt in de waterbeheerplannen van de waterschappen.

Waterwet: Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Hierbij moet worden gedacht aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Hiernaast kenmerkt integraal waterbeheer zich ook door de samenhang met de omgeving. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd. Voor een aantal activiteiten is sprake van een meldingsplicht in plaats van een vergunningsprocedure.

Provinciaal Milieu- en Waterplan: In het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) is te lezen hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan een veilig en gezond milieu. Het doel is een goed, veilig en gezond woon- en vestigingsklimaat voor huidige en toekomstige bewoners en bedrijven creëren, met behoud van voldoende natuurlijke hulpbronnen voor toekomstige generaties. Binnen het plangebied zijn geen specifieke thema's uit het PMWP aan de orde.

Keur Waterschap Aa en Maas: De Keur is de verordening van het waterschap over activiteiten bij watergangen en dijken. Voor het werken in (of in de buurt van) een watergang of dijk geldt vaak een vergunningsplicht. In de Keur zijn verschillende geboden en verboden opgenomen, waarop echter door het waterschap ontheffing kan worden verleend. De legger is een openbaar register van het waterschap en dient als uitwerking van de Keur.

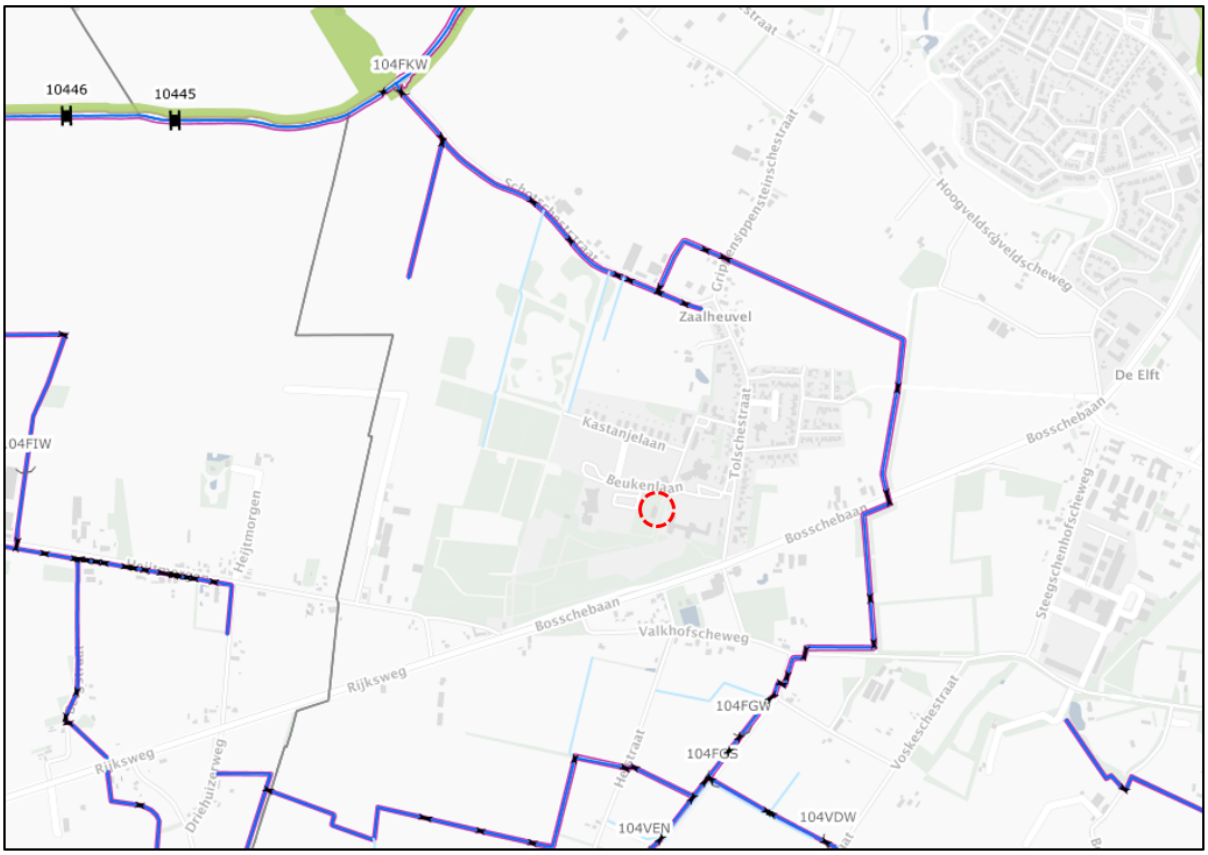
Gemeentelijk Rioleringsplan: In het gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) van de gemeente Grave wordt ingegaan op de invulling van de hemelwater-, vuilwater- en grondwaterzorgplichten. Vanuit hemelwater is er een apart hemelwaterbeleid ontwikkeld. Daarnaast wordt in het vGRP aandacht besteed aan een klimaatbestendig Land van Cuijk. De hemelwatervisie van de gemeente Grave is gericht op de volgende principes:

- beperking van de hoeveelheid ingezameld hemelwater;
- scheiding van schone en vuile waterstromen;
- verwerking van hemelwater zoveel mogelijk lokaal en bovengronds (vasthouden waar het water valt);
- afvoeren indien nodig;
- beperking van de risico's tijdens extreme neerslag.

### 5.12.3 Kenmerken van het plangebied

Het plangebied heeft grondwatertrap VII en kan worden gekenmerkt als een goed afgewaterd gebied. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) zit op meer dan 80 cm onder het maaiveld. Voor de toename en afkoppelen van verhard oppervlak hanteert het waterschap Aa en Maas drie verschillende gevoeligheidsfactoren. Vanwege de ligging in of binnen 200 meter van de bebouwde kom van Velp heeft het plangebied de gevoeligheidsfactor 1 (hoog). Dit blijkt ook uit de kaart 'Gevoeligheidsfactor' die als bijlage onderdeel is van de Keur.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de legger oppervlaktewateren van het waterschap. Daarop is te zien dat in de nabijheid van het plangebied geen waterlopen of andere waterwerken liggen.




*Uitsnede vastgestelde Legger oppervlaktewater Waterschap Aa en Maas met ligging planlocatie*

### 5.12.4 Plan in relatie tot het waterschapsbelang

Het planvoornemen bestaat uit het oprichten van een woonzorggebouw met een grondvlak van circa 712 m². Er wordt een zwembadgebouw gesloopt met een verhard oppervlak van circa 440 m². In de huidige situatie wordt volledige verharding van de maatschappelijke bestemming in de planregels niet uitgesloten. Aangezien de maatschappelijke bestemming niet wordt vergroot is er planologisch gezien geen sprake van een toename van de mogelijkheden om oppervlakteverhardingen aan te brengen. Feitelijk neemt de bebouwing toe met circa 272 m². Daarnaast wordt een gemeenschappelijk buitenterras aangelegd.

Voor plannen van maximaal 2.000 m² geldt een vrijstelling voor de realisatie van de compensatie. Dat betekent dat de lichte toename van verhard oppervlak niet hoeft te worden gecompenseerd. De hemelwaterafvoer (HWA) van het nieuwe woonzorggebouw wordt afgekoppeld en zal door middel van een infiltratievoorziening worden geïnfiltreerd in de bodem. De droogweerafvoer (DWA) zal worden aangesloten

op de bestaande riolering.

### 5.12.5 Digitale watertoets

Voor het voorliggend plan is een digitale watertoets uitgevoerd. Deze watertoets is als Bijlage 8 toegevoegd bij deze toelichting. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan met invloed op de taken en belangen van het waterschap. Met het uitvoeren van de digitale watertoets is een kaartlaag uit de Keur van het Waterschap Aa en Maas geraakt. Het gaat om de kaartlaag waarin alle beschermde gebieden zijn opgenomen. Het betreffende perceel is door het waterschap aangewezen als beschermd gebied, omdat het plangebied vóór 8 december 2020 deel uitmaakte van het provinciale Natuurnetwerk Brabant (NNB).

Deze beschermde gebieden zijn onder andere de beekherstelgebieden, ecologische verbindingszones en alle gronden in het NNB. De provincie heeft onlangs aangegeven dat het plangebied foutief is aangewezen als NNB en heeft daarom een grenscorrectie uitgevoerd (zie ook paragraaf 4.2.4 Herbegrenzing Natuurnetwerk Brabant). Deze grenscorrectie is niet doorgevoerd op de kaart 'beschermde gebieden' van de Keur. Voor het doorvoeren van een grenscorrectie van de Keur dient het waterschap een separaat besluit te nemen. Aangezien de gronden momenteel deel uitmaken van de kaartlaag beschermde gebieden, dient rekening te worden gehouden met het waterschapsbelang. Initiatiefnemer zal in overleg treden met het waterschap Aa en Maas in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen. Indien noodzakelijk zal een watervergunning worden aangevraagd voor het bouwen binnen de kaartlaag beschermde gebieden en/of de herbegrenzing van deze kaartlaag.

### 5.12.6 Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het waterschapsbelang voldoende is afgewogen en het aspect waterhuishouding geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

# Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

## 6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Beukenlaan 4, Velp' bestaat uit een verbeelding met de bijbehorende regels en gaat vergezeld van de voorliggende toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen weergegeven. De verbeelding is getekend op een actuele digitale ondergrond, samengesteld uit de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) en kadastrale begrenzingen.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bouwwerken (wat mag waar?) en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

De regels kunnen niet los worden gezien van de verbeelding. De verbeelding geeft aan waar welke bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen gelden, waaraan vervolgens de regels zijn gekoppeld. De verbeelding en regels vormen daarom samen het voor eenieder bindende deel van het bestemmingsplan.

Voor de opzet en inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij het 'Sjabloon regels' dat onderdeel uit maakt van het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Heerlen. Het geheel voldoet aan de randvoorwaarden die voortvloeien uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012 (RSRO2012), waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

De toelichting heeft geen bindende werking; deze maakt juridisch gezien ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de (ruimtelijke) onderbouwing en motiviering van het bestemmingsplan en bij uitleg van de opzet van het plan en de daarin opgenomen regels.

## 6.2 Opbouw van de regels

Voor de planopzet van de juridische regeling is aangesloten op de regels uit het geldend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kerkdorpen, Grave'.

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de Inleidende regels, de Bestemmingsregels, de Algemene regels en de Overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hieronder zullen de verschillende onderdelen van de regels nader worden toegelicht. De bestemmingsregels zullen ter illustratie worden besproken aan de hand van de bestemming 'Wonen'.

## 6.3 Artikelsgewijze toelichting

### 6.3.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

*Artikel 1 Begrippen:* In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die worden gebruikt in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

*Artikel 2 Wijze van meten:* Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg aangegeven hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

### 6.3.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de betreffende bestemming met inachtneming van de bestemmingsregels direct mogelijk is. De oprichting van gebouwen is direct mogelijk indien het voldoet aan de bouwregels van de bestemming, en nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen heeft verleend. Een bouwwerk dient daarvoor naast de bestemmingsplanregels ook te voldoen aan onder meer de regels van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

*Artikel 3 Maatschappelijk:* Het gehele plangebied is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming worden de zorgwoningen en voorzieningen voor maatschappelijke doeleinden mogelijk gemaakt. Daarnaast worden ook bijbehorende voorzieningen zoals erven, tuinen, paden en ontsluitingswegen mogelijk gemaakt. Het realiseren van parkeervoorzieningen en terrasverharding is slechts mogelijk ter plaatse van een daarvoor bestemde aanduiding.

Conform de systematiek van het voorgaande bestemmingsplan 'Kerkdorpen, Grave', is in de verbeelding een bouwvlak opgenomen, en wordt het bouwen van gebouwen ingekaderd door op de verbeelding aangeduide maatvoering. Daarnaast worden er soortgelijke regels gesteld aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen en lantaarnpalen.

*Artikel 4 Waarde - Archeologie:* Voor de regels ten aanzien van archeologie is aangesloten op de regels uit het geldend bestemmingsplan 'Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden. Bescherming van de archeologische waarden is geregeld doordat voor een aantal grondverstorende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is. De dubbelbestemming kent een ondergrens van 2.500 m2. Indien de oppervlakte van de grondverstoring onder deze oppervlakte blijft, is geen archeologisch onderzoek nodig. Dit geldt tevens voor bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 50 cm beneden maaiveld.

### 6.3.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

*Artikel 5 Overige regels:* In de Overige regels zijn conform de systematiek van het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' regels ten aanzien van parkeernormen opgenomen. Indit artikel is bepaald, dat bij bouwen of gebruikswijziging van bouwwerken en gronden ook voldoende parkeermogelijkheden worden gerealiseerd.

De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de 'Nota Parkeernormen Grave 2018', vastgesteld op 13 maart 2018 en in werking getreden op 11 maart 2018. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

*Artikel 6 Algemene bouwregels:* In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen.

*Artikel 7 Anti-dubbeltelregel:* De anti-dubbeltelregel voorkomt dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze standaardregel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

De anti-dubbeltelregel zorgt er bijvoorbeeld voor dat op eenzelfde perceel de onbebouwde ruimte niet voor een tweede keer wordt betrokken in de planologische toets van een bouwplan. Een voorbeeld om de werking van deze regel te illustreren is de mogelijkheid om op een bedrijfsperceel één bedrijfswoning te realiseren. Wanneer deze woning na afsplitsing en verkoop in gebruik wordt genomen door een burger zonder functionele binding met het bedrijf, wordt deze niet meer als bedrijfswoning gebruikt, maar als reguliere woning. Mocht er weer behoefte ontstaan voor de realisatie van een bedrijfswoning op het bedrijfsperceel, dan kan dit op grond van de anti-dubbeltelregel niet nogmaals worden toegestaan, omdat voor dit perceel reeds eerder een bedrijfswoning is gerealiseerd.

### 6.3.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

*Artikel 8 Overgangsrecht:* In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit paragraaf 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

*Artikel 9 Slotregel:* Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Dit artikel bevat de titel van het bestemmingsplan. Elk bestemmingsplan is daarnaast te onderscheiden door een uniek identificatienummer. Dit bestemmingsplan is geregistreerd en vindbaar op het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl, onder nummer NL.IMRO.0786.BPVeBeukenln4-VA01

# Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld.

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt betreft een particulier initiatief waarbij alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer. Daarnaast houdt de initiatiefnemer rekening met de financiële lasten voor het saneren van het grondwater, zoals omschreven in paragraaf 5.2 Bodem.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten betreffende verhaal van exploitatiekosten en eventuele planschade. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig. Het plan is economisch uitvoerbaar en heeft verder geen financiële consequenties voor de gemeente.

# Hoofdstuk 8 Overleg, inspraak en procedure

## 8.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de omwonenden geïnformeerd en is een omgevingsdialoog gehouden. Het bouwplan en het concept-ontwerpbestemmingsplan zijn gepresenteerd.

In verband met coronamaatregelen heeft geen fysieke omgevingsdialoog plaatsgevonden, maar heeft het concept-bestemmingsplan gedurende twee weken online ter inzage gelegen. De online omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden van 29 juni 2020 tot en met 13 juli 2020. Een verslag van de omgevingsdialoog is toegevoegd als Bijlage 9 bij de toelichting.

De omgevingsdialoog is aanleiding geweest om deze toelichting op het punt van de verkeersontsluiting van het nieuwe woonzorggebouw te verduidelijken (paragraaf 5.8.1). Er zijn naar aanleiding van de omgevingsdialoog geen wijzigingen aangebracht in het plan.

## 8.2 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Noord-Brabant (overleg herbegrenzing);
- Waterschap Aa en Maas;
- Brandweer Brabant-Noord.

De opmerkingen uit het vooroverleg zijn voorzien van een reactie in een Nota vooroverleg die is toegevoegd als Bijlage 10 bij deze toelichting. Waar nodig zijn de opmerkingen verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

## 8.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende deze periode een zienswijze in te dienen. Tijdens de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Tijdens de inzagetermijn is een nader bodemonderzoek uitgevoerd om de bodemkwaliteit nader inzichtelijk te maken. Dit onderzoek is ambtshalve toegevoegd aan de toelichting (zie ook paragraaf 5.2 Bodem en Bijlage 3).

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl