

Notitie: Toetsing aan provinciaal beleid - Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit
Locatie: Vaartweg 78A, 5109 RD 's Gravenmoer

Gilze, 21-09-2022

Kenmerk: BK/21033.005/530673

Initiatiefnemer is voornemens 31.372 m² aan kassen aan de Vaartweg 78A, 5109 RD te 's Gravenmoer te saneren en de locatie te herbestemmen in een woonbestemming voor de ontwikkeling van meerdere woningen. Op afbeelding 1 is een visiekaart van de locatie weergegeven. In deze notitie wordt getoetst aan het provinciaal beleid.



Afbeelding 1: Visiekaart Vaartweg 78A 's Gravenmoer

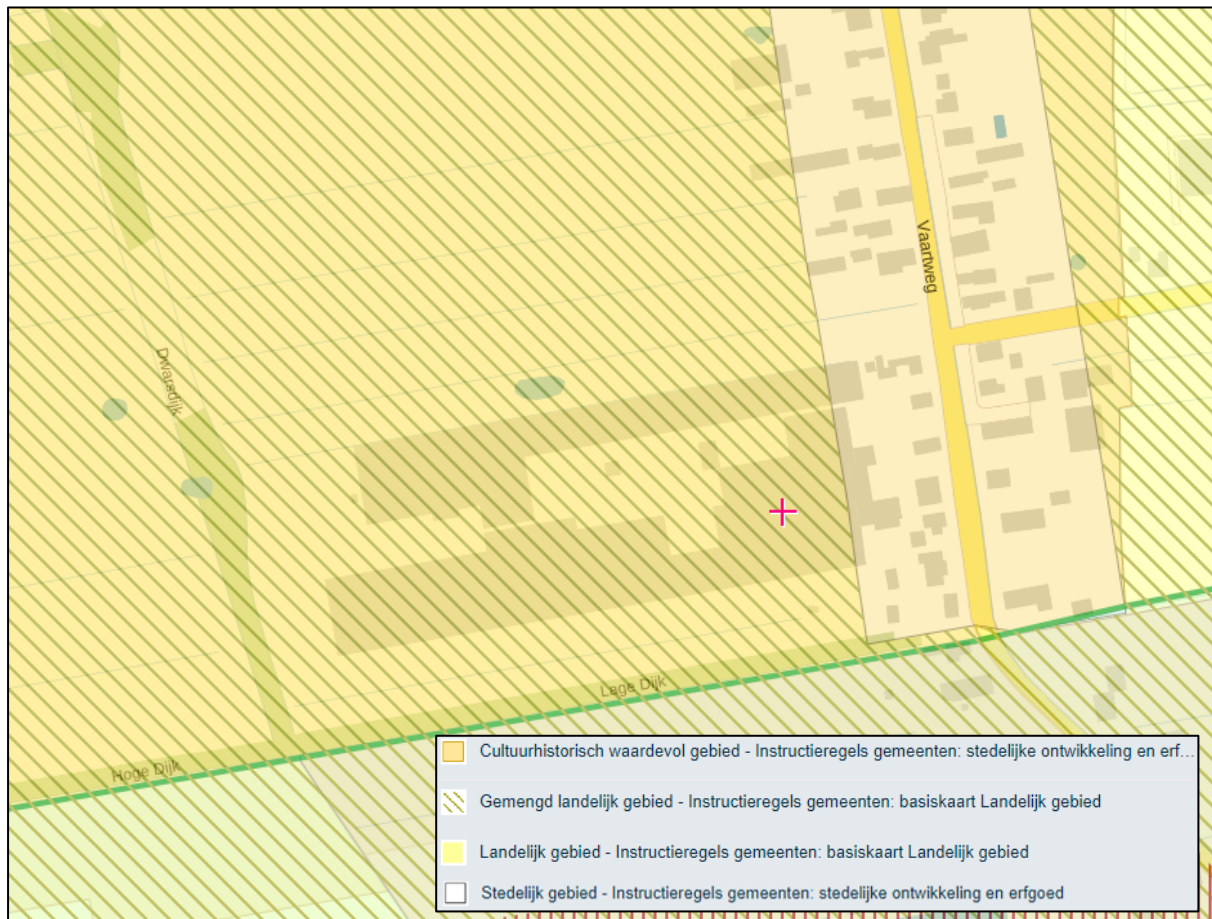
Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) 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 Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De laatste versie van de Iov is op 11 maart 2022 door Provinciale Staten vastgesteld en is per 15 april 2022 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd

in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in de werkingsgebieden 'Cultuurhistorisch waardevol gebied', 'Gemengd landelijk gebied', 'Landelijk gebied' en gedeeltelijk in 'Stedelijk gebied', zie afbeelding 2.



Afbeelding 2: Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In artikel 3.29 zijn regels ten aanzien van de aanduiding 'Cultuurhistorische waardevol gebied' opgenomen. Deze regels zijn gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken. Er zal derhalve worden getoetst aan artikel 3.29 voor Cultuurhistorische waarden.

Afdeling 3.6 bevat de voorwaarden voor een vitaal platteland, die onder andere van toepassing zijn op het gemengd landelijk gebied. In artikel 3.68, eerste lid, is vastgelegd dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken met ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het kader van de regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit', de voorwaarden hiervoor zijn vervat in artikel 3.78.

Aan de relevante artikelen zal hierna worden getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikelen 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

Voor woningbouw vanaf 12 woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het initiatief betreft het realiseren van 10 nieuwe woningen, wat geen betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een regionale behoefte. Toepassing van de ladder is daarom niet nodig.

Verder wordt er gebruik gemaakt van een bestaand agrarisch bouwperceel, waardoor er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand ruimtebeslag. Ook zullen de woningen en de bijbehorende bouwwerken worden geconcentreerd binnen de beoogde bouwvlakken.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond;
- de netwerklaag;
- de bovenste laag.

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd voor de omgeving door de ontmanteling van het agrarisch bouwvlak en de sanering van het zwaar verwaarloosde kassencomplex. Het aldaar gelegen verpauperde kassencomplex kan aangemerkt worden als een verstoring. Daarnaast vervalt de (milieu-hygiënische) hinder van het agrarisch glastuinbouwbedrijf door volledige sanering, waardoor het woon- en leefklimaat in de omgeving verbetert. De ontwikkeling van de nieuwe woningen wordt gecombineerd met een goede landschappelijke inpassing. De nieuwe woningen worden afgestemd op de bestaande kwaliteiten en (historische) kenmerken van de omgeving. Daarnaast zal het gebied achter de beoogde woningen worden ingericht als grasland voor agrarische doeleinden. Geconcludeerd kan worden dat met het planvoornemen sprake is van meerwaarde voor de omgeving.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Voor de realisatie van woningen op grond van de regeling 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' is in artikel 3.78 vierde lid van de Iov echter nadrukkelijk bepaald dat artikel 3.9 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 3.78. De regeling 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' voorziet – door de sanering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op locatie – namelijk al in een verbetering voor de omgevingskwaliteit. Verder zal het perceel zorgvuldig landschappelijk worden ingepast in de omgeving om ook een ruimtelijke kwaliteitswinst in de directe omgeving te verzekeren.

Cultuurhistorische waarden (artikel 3.29)

Paragraaf 3.2.4 bevat voorwaarden voor aardkundige-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden. Het initiatief moet getoetst worden aan artikel 3.29 ten aanzien van Cultuurhistorische waarden. In artikel 3.29 is het volgende bepaald:

'Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied:

- a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;*
- b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.'*

Zoals beschreven zal de strookvormige percelering door middel van het toepassen van slagen worden terug gebracht in het landschap. De slagen werden vroeger voor de veenontginning gebruikt. Hierdoor zal rekening worden gehouden met het behoud, herstel en de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Ontwikkelingsrichting (artikel 3.77)

Lid 1

Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 3.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;*
In de omgeving van de projectlocatie zijn voornamelijk woonbestemmingen gelegen. Het beoogde initiatief betreft het realiseren van tien woningen ter plaatse van het glastuinbouwbedrijf. Voor de ontwikkeling van de gewenste woningen op de planlocatie, wordt 31.372 m² aan kassen gesaneerd. De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing wat zal passen bij de natuur in de omgeving. De woningen worden als tweedelijs bebouwing toegepast. Waarbij de woningen de richting van de slagen volgen en de entree aan de noordzijde is gelegen.

Op de grens met de bestaande woningen die gelegen zijn aan de Vaartweg wordt een haag geplant bestaand uit gevarieerde inheemse beplanting.

De openbare ruimte tussen de rijloper en de voortuinen wordt beplant met kruidenrijk grasland om de biodiversiteit te bevorderen en waterinfiltratie mogelijk te maken. Daarnaast zal er op sommige plekken in dit grasland verschillende soorten struweel worden toegepast zodat er gelaagdheid in de beplanting ontstaat zodat er diverse soorten fauna kunnen nestelen, schuilen en foerageren.

De grenzen tussen de nieuwe woningen zullen bestaan uit slagen die worden beplant met oeverbeplanting.

Sommige slagen zullen geaccentueerd worden door streekeigen beplanting zoals knotwilgen.

- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*

De ontwikkeling op de planlocatie heeft geen nadelige effecten op een veilige en gezonde leefomgeving en op de te beschermen waarden, aangezien de ontwikkeling op de planlocatie leidt tot een verbetering van deze aspecten doordat er sprake is van een beëindiging van een agrarisch bedrijf. Ook zal de ontwikkeling een positief effect hebben op de mobiliteit en de stedelijke ontwikkeling in de omgeving. Door beëindiging van het agrarisch bedrijf zal het zwaar vrachtverkeer sterk afnemen. Daarnaast leidt de ontwikkeling tot een positieve stedelijke ontwikkeling, aangezien de ontwikkeling leidt tot woongelegenheid voor inwoners van 's Gravenmoer. In de omgeving van de planlocatie liggen geen agrarische bedrijven, dus er zal geen sprake zijn van beperking van agrarische bedrijven. Daarnaast zal het gebruik van de omliggende gronden ook niet onevenredig worden beperkt.

Daarnaast zijn op meer plekken in de gemeente woningen tweedelijns gebouwd, waardoor gesteld kan worden dat het tweedelijns bouwen van woningen op de planlocatie ook voorstelbaar is. Ten slotte heeft de gewenste ontwikkeling geen effect op leegstand elders in de gemeente, aangezien er in de huidige situatie zeer weinig huizen te koop aangeboden worden.

- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
Zoals reeds uiteen is gezet zal de projectlocatie zorgvuldig landschappelijk worden ingepast.

- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.*
Zoals omschreven zal op de planlocatie 31.372 m² aan kassen worden gesaneerd. Daarnaast zal de hele planlocatie worden herbestemd, waardoor het in de beoogde situatie niet mogelijk is om nieuwe kassen te realiseren en een glastuinbouwbedrijf te exploiteren. Er zal sprake zijn van 75% ontstening.

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (artikel 3.78)

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;*

Zoals omschreven is initiatiefnemer voornemens 31.372 m² aan kassen te slopen en het agrarisch bedrijf op locatie te saneren. Om deze reden heeft de ontwikkeling volledig tot doel een versterking te geven van de omgevingskwaliteit. Voor dit doel worden de middelen van onder andere sloop van kassen en beëindiging van een agrarisch bedrijf genereert. Dus primair wordt de omgevingskwaliteit versterkt en secundair zal er woningbouw plaatsvinden op de planlocatie. Aangezien de planlocatie in de huidige situatie een verouderd kassencomplex betreft, wordt door beëindiging en het opruimen van de planlocatie de omgevingskwaliteit

versterkt. Ten slotte heeft er reeds overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie inzake de gewenste ontwikkeling op de planlocatie. Uit dit overleg is gebleken dat de provincie mee wil denken over de planontwikkeling. Het bouwen achter de eerste lijn in de kernrandzone van 's Gravenmoer krijgt daarin ook een plek.

- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*

De sloop van de kassen leidt tot een versterking van de omgevingskwaliteit, aangezien het agrarisch bedrijf op locatie wordt gesaneerd. De realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit wordt enkel verzekerd door sanering van de kassen en beëindiging van het agrarisch bedrijf. Deze versterking van omgevingskwaliteit is niet op een andere wijze verzekerd.

- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;*

De ontwikkeling draagt bij aan de sloop van overtollige bebouwing, aangezien alle kassen op locatie zullen worden gesloopt. Daarnaast ontstaat er door de beëindiging van het agrarisch bedrijf en de ontwikkeling op locatie een verbetering van het woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt een extra bijdrage geleverd aan omgevingskwaliteit door een landschappelijke inpassing. Er wordt dus geconcludeerd dat de ontwikkeling aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen.

- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77;*

De ontwikkeling past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, zie bovenstaande toetsing aan artikel 3.77.

- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*

Aangezien de ontwikkeling bestaat uit de ontwikkeling van woningen, is de activiteit volhoudbaar naar de toekomst toe, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt.

- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en*

Aangezien de ontwikkeling de beëindiging van een agrarisch bedrijf en het slopen van 31.372 m² aan kassen betreft, wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen. Er bestaat door de ontwikkeling namelijk een versterking van de omgevingskwaliteit. Daarnaast draagt de sanering van het kassencomplex bij aan het voornemen om glastuinbouw te concentreren in de daarvoor geschikte gebieden.

- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

Bij de uitwerking van het plan zullen deskundigen worden betrokken van initiatiefnemer, de gemeente en de provincie.

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:*

- 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;*

Zoals omschreven betreft de activiteit de realisatie van een woning. De woningen worden gerealiseerd in het landelijk gebied op een aanvaardbare locatie. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse van de projectlocatie

sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking. In de omgeving van de planlocatie zijn geen actieve veehouderijen meer gelegen.

Om aan te tonen dat er een acceptabel woon- en leefklimaat is op de planlocatie is ook nog gekeken naar de achtergrondkaart geur van de ODZOB. Hieruit blijkt dat het woon- en leefklimaat zeer goed is (0-3 OUE/m³).



Afbeelding 3: Uitsnede achtergrondgeurbelastingkaart ODZOB

2. *is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit , qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en*
De fysieke tegenprestatie is qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor Ruimte-voor-Ruimte-kavels, zie de berekening 'Maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant'. Met de sanering van het glastuinbouwbedrijf worden 6,83 bouwtitels gecreëerd. De overige bouwtitels voor de ontwikkeling van 10 woningen, zullen worden afgestemd met de gemeente en de provincie waarbij aankoop van titels bij de ontwikkelingsmaatschappij tot de mogelijkheden behoort.
 3. *is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;*
In overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte wordt onderzocht of de ontwikkeling een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort.
- b. *als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;*
De ontwikkeling heeft mede tot doel een milieubelastende activiteit te saneren. Alle rechten en toestemmingen zullen worden ingetrokken. Daarnaast zal ook de bestemming op locatie worden gewijzigd.

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.*

Als naar de definitie van een bebouwingsconcentratie zoals opgenomen in de Iov Noord Brabant wordt gekeken, is de locatie gelegen in een bebouwingconcentratie. Een bebouwingsconcentratie betreft namelijk een 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'. Er is op locatie sprake van een kernrandzone, aangezien de planlocatie gelegen is aan de rand van het dorp 's Gravenmoer, wat een overgang vormt van het stedelijk naar het landelijk gebied. De beoogde situatie biedt een recreatief uitloopgebied voor bewoners van het dorp.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

Vaartweg 78a 's Gravenmoer
Spacevalue



Inbreng	Aantal	Eenheid	Bedrag per eenheid	Totaal
Sloop kassen	31372	m2	€ 17,75	€ 556.853
Verwijderen asbest conform offerte				€ 449.515
Sloop overige bebouwing	149	m2	€ 42,0	€ 6.258
Verwijdering verharding	5968	m2	€ 8,5	€ 50.728
Totaal sloop				€ 1.063.354
Groenontwikkeling				
Kruidenrijk grasland	4817	m2		
Bomenweide	15	stuks	€ 83,29	€ 1.249
Beheer solitaire boom	15	stuks	€ 30,36	€ 455
Knotwilgen	86	stuks	€ 22,95	€ 1.974
Beheer knotwilgen (6 jaar)	86	stuks	€ 309,42	€ 26.610
Struweel (heester)	36	m1	€ 1,85	€ 67
Beheer struweel (6 jaar)	36	m1	€ 6,48	€ 233
Slagen	34025	m3	€ 5,51	€ 187.478
Knip en scheerhaag	710	stuks	€ 2,25	€ 1.598
beheer knip en scheerhaag (6 jaar)	142	m1	€ 5,76	€ 818
Oeverbeplanting beheer (6 jaar)	4210	m1	€ 5,10	€ 21.471
Totaal				€ 1.305.307
Aantal titels gerealiseerd				10,44