

Bestemmingsplan
Bosschebaan 22a, Velp

Gemeente Grave





Toelichting bestemmingsplan Bosschebaan 22a, Velp

Gemeente Grave

Planstatus: Vastgesteld
Datum: 18 september 2018
Plan identificatie: NL.IMRO.0786.BPBosschebaan22a-va01
Auteurs: Gemeente Grave / Bureau FF Factum Firmitas

Historie

Voorontwerp: 1 april 2016
Ontwerp: 6 december 2017
Vastgesteld: 18 september 2018

Inhoudsopgave

1	Projectbeschrijving	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Bestaande situatie	4
1.3	Ligging van het plangebied (kadastraal)	8
1.4	Ontsluiting van het bouwplan	9
2	Beleidskader	10
2.1	Rijksbeleid	10
2.2	Provinciaal beleid.....	10
2.2.1	Structuurvisie	10
2.2.2	Verordening Ruimte 2014.....	11
2.2.3	Kwaliteitsverbetering van het landschap	14
2.3	Gemeentelijk beleid	15
2.3.1	Vigerende planologische situatie	15
3	Toets aan de voorwaarden voor herbestemming van de locatie	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Omvang bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 5.000 m2.....	16
3.3	Sloop overtollige bebouwing.....	18
3.4	Geen bedrijf met een milieucategorie 3 of hoger	21
3.5	Geen twee of meer zelfstandige bedrijven	21
3.6	Geen zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie	21
3.7	Geen zelfstandige detailhandelsvoorziening van > 200 m2.....	21
3.8	Positieve bijdrage aan ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel	22
3.9	Niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw .	22
3.10	Geen opslag ten dienst van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf	24
3.11	Alleen statische opslag is toegestaan	24
3.12	Geen buitenopslag	24
3.13	Gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag	24
3.14	Voldoende afstand in het kader van richtlijn Bedrijven en milieuzonering voor omvorming naar een woonbestemming	24
3.15	Planschaderisico overeenkomst.....	25
4	Sectorale aspecten.....	26
4.1	Bodem	26
4.2	Geluid	26
4.3	Brandveiligheid	26
4.4	Externe veiligheid	27
4.5	Luchtkwaliteit	30
4.6	Geur	30
4.7	Flora en fauna.....	32
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.9	Waterparagraaf.....	34
4.10	Verkeer en parkeren.....	35



5	Economische uitvoerbaarheid	37
6	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.1	Inpraak	38
6.2	Vooroverleg	38
6.3	Ambtshalve wijzigingen van het voorontwerp	39
6.4	Ambtshalve wijzigingen van het ontwerp	40
6.5	Zienswijzenprocedure.....	40
7	Conclusie	41

Bijlagen

1. Advies Veiligheidsregio aangaande Externe veiligheid



1 PROJECTBESCHRIJVING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, de heer H. Schuts, is eigenaar van de locatie aan de Bosschebaan 22a te Velp waarop momenteel een agrarische bestemming rust. Op deze locatie is dan ook een agrarisch bouwvlak opgenomen. De agrarische activiteiten ter plaatse zijn inmiddels beëindigd.

De heer Schuts is voornemens om de huidige agrarische bestemming van het perceel om te zetten naar een burgerwoonbestemming met de mogelijkheid tot statische opslag op basis van het VAB-beleid.

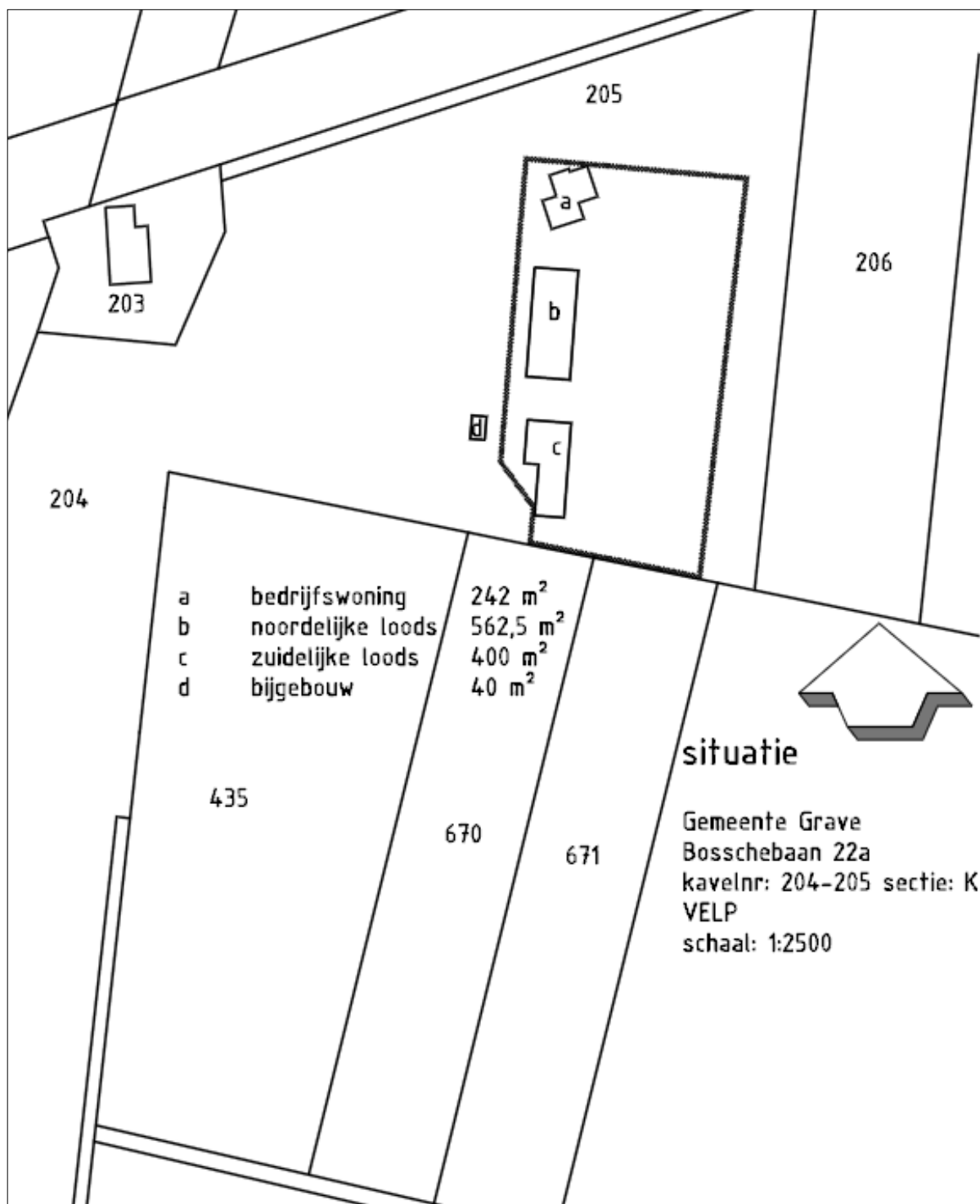
Gezien het feit dat de ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijke beleid heeft de gemeente Grave besloten principebereidheid uit te spreken om medewerking te verlenen aan een partiële bestemmingsplanherziening.

Met de partiële bestemmingsplanherziening wordt het mogelijk om de bestaande opstallen te gebruiken voor statische opslag.

Onderhavig document dient als toelichting bij het bestemmingsplan 'Bosschebaan 22a, Velp'.

1.2 Bestaande situatie

Onderstaand kaartfragment bevat een afbeelding van de locatie incl. de bestaande bebouwing aan de Bosschebaan 22a te Velp. Het bouwblok is hieronder omkaderd. Het perceel van de heer Schuts heeft een totale oppervlakte van 30.968 m². Het huidige bouwvlak is 9.870 m² groot.



Afbeelding 1: uittreksel kadastrale kaart m.b.t. Bosschebaan 22a Velp

Foto's bestaande bebouwing:



Afbeelding 2: vooraanzicht voormalige bedrijfswoning (aangegeven met de aanduiding "a" op afbeelding 1)



Afbeelding 3: achteraanzicht voormalige bedrijfswoning (aangegeven met de aanduiding "a" op afbeelding 1)

Foto's bestaande bebouwing:



Afbeelding 4: noordelijk gelegen loods (aangegeven met de aanduiding "b" op afbeelding 1)



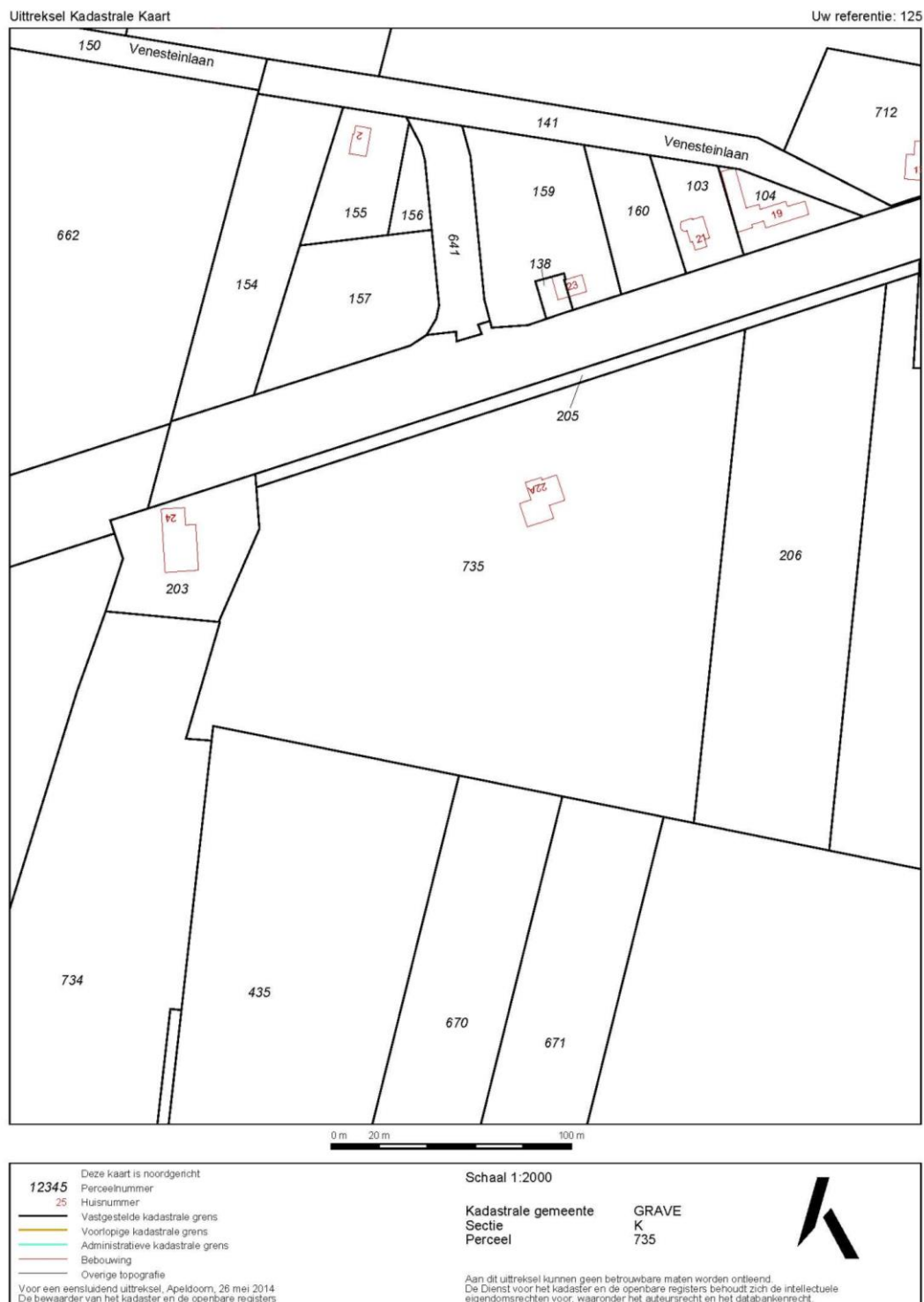
Afbeelding 5: zuidelijk gelegen loods (aangegeven met de aanduiding "c" op afbeelding 1)



Afbeelding 6: bijgebouw (aangegeven met de aanduiding "d" op afbeelding 1)

1.3 Ligging van het plangebied (kadastraal)

Het plangebied is gelegen aan de Bosschebaan 22a te Velp. Het perceel waarop de bestemmingsplanherziening is voorzien, is kadastraal bekend als gemeente Grave, sectie K, kavelnummer 735.



Afbeelding 7: kadastrale kaart m.b.t. Bosschebaan 22a 1 te Velp

1.4 Ontsluiting van het bouwplan

Het perceel aan de Bosschebaan 22a blijft ook in de nieuwe situatie ontsloten via de al bestaande inrit die aansluit op de Bosschebaan.



Afbeelding 8: luchtfoto Bosschebaan 22a te Velp (rode pijl is gericht op de bestaande ontsluiting)



Afbeelding 9: foto bestaande inrit

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkelingen. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en gemeenten.

In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies.

De nota heeft vier algemene doelen: het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en de ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Ten aanzien van de plannen aan de Bosschebaan 22a te Velp kan worden gesteld dat, middels de bestemmingsplanherziening, de voorwaarde wordt geschapen om te komen tot de doorontwikkeling van de locatie passend binnen de doelstelling om te komen tot een vitaal platteland.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie

Op 1 januari 2011 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Deze structuurvisie bestaat uit twee delen (deel A en deel B). Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen omschreven en ruimtelijke keuzes gemaakt en de ruimtelijke ambities vastgelegd. De belangrijkste keuzes en ambities zijn vervolgens geordend in de in deel B beschreven vier ruimtelijke structuren en wel de “groen-blauwe structuur”, “de agrarische structuur”, “de stedelijke structuur” en de “infrastructuur”.

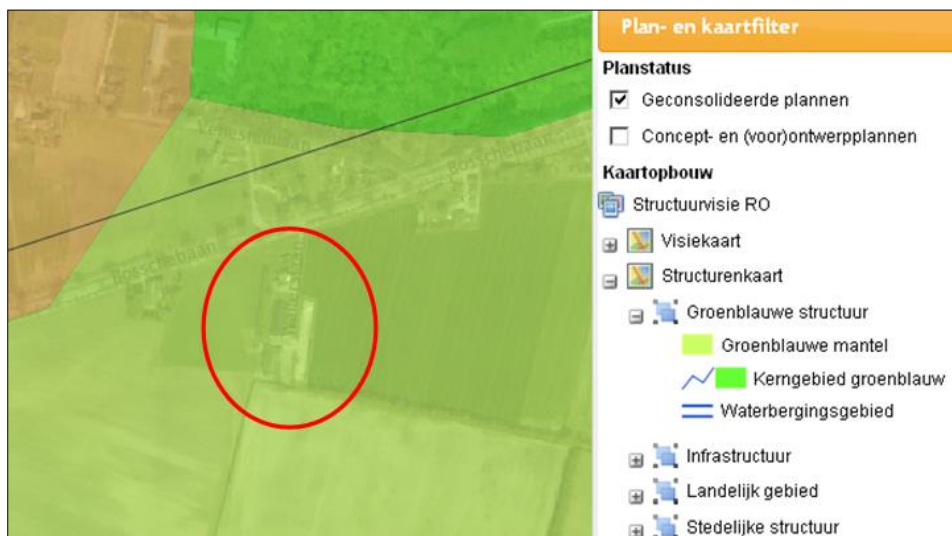
Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt de ontwikkellocatie onder de groenblauwe structuur nader gespecificeerd als “Groenblauwe mantel”.

Deze groenblauwe mantel ligt rondom de natuurgebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur en rondom de robuuste verbindingzones. Het behoud en vooral ook de ontwikkeling van natuur, water en landschap is een belangrijke opgave in de groenblauwe mantel.

Nieuwe ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende bedrijfslocaties) binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap.

Ten behoeve van de functieherziening van de huidige agrarische bestemming naar een burgerwoonbestemming met VAB mogelijkheden zullen geen landschappelijke kwaliteiten verloren gaan. Sterker nog; door de uitvoering van een plan voor de landschappelijke inpassing van de bebouwing en het perceel wordt de kwaliteit van het landschap fors verbeterd.

Ten aanzien van de plannen aan de Bosschebaan 22a kan dan ook worden gesteld dat de ontwikkeling qua aard en schaal past bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en rekening houdt met omliggende waarden. Het belangrijkste motief om deze conclusie te kunnen rechtvaardigen ligt in het feit dat er geen sprake is van toevoeging van bebouwing. Sterker nog: de bestaande bebouwing wordt landschappelijk beter ingepast



Afbeelding 10: uitsnede structuurvisie Provincie Noord-Brabant

2.2.2 Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld welke op 19 maart 2014 in werking is getreden.

In de van kracht zijnde Verordening ruimte heeft de provincie Noord-Brabant, zoals verwoord in art. 4.1.1 van de WRO, regels gesteld ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen om zodoende provinciale belangen en ambities ook daadwerkelijk veilig te kunnen stellen. Bestemmingsplannen en in het verlengde daarvan ook concrete bouwplannen dienen aan de bepalingen in deze verordening te voldoen.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Zo bevat de Verordening ruimte regels voor onder meer ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuur- en landschapswaarden, agrarische ontwikkelingen en overige ontwikkelingen in landelijk gebied.

Zoals eerder opgemerkt, ligt de locatie aan de Bosschebaan22a binnen de groenblauwe mantel en omvat de ontwikkeling een bestemmingsplanherziening van de bestemming “agrarisch met waarden” naar een “burgerwoonbestemming” met VAB mogelijkheden.

Ten aanzien van de plannen aan de Bosschebaan 22a is het volgende van belang:

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling die op grond

- van dat plan mogelijk is, gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezigheid of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
 3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, voor zover vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
 4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
 5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder d, worden nagekomen.
 6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Artikel 6.10 Regels voor niet-agrarische functies

Lid 1: voorwaarde bestaand bouwperceel

Niet-agrarische functies kunnen plaatsvinden in de groenblauwe mantel mits er sprake is van een bestaand bouwperceel als bedoeld in artikel 3.1.

Belangrijke voorwaarden zijn dat deze bedrijven behoren tot de milieucategorie 1 of 2, waarbij het bouwperceel ten hoogste 5.000 m² is. Dit laatste sluit dan aan op de regeling voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied (artikel 4.6).

Verder dient de eventuele vestiging of uitbreiding niet te leiden tot een voorziening met een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie of tot een, al dan niet zelfstandige, detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

Tenslotte zijn er nog voorwaarden die betrekking hebben op de inrichting van het bouwperceel. Van gemeenten wordt verwacht dat zij bij de voorbereiding van een desbetreffend bestemmingsplan deze voorwaarden concretiseren en bijvoorbeeld een bij de omgeving passende regeling opnemen, waaronder maximale maatvoeringen en bouwhoogten. De ontwikkeling mag niet leiden tot een grootschalige voorziening. Er is sprake van een grootschalige voorziening als blijkt uit een economisch effectenonderzoek, het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 150.000 per jaar bedraagt.

Lid 2: uitbreiding

De vestiging van niet-agrarische bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 en met een omvang groter dan 5000 m² of niet-agrarische bedrijven in de milieucategorie 3 of hoger is uitgesloten. Wel kunnen dergelijke bedrijven een redelijke uitbreidingsmogelijkheid krijgen indien dit in de toelichting wordt verantwoord. Wat in een concrete situatie redelijke uitbreiding is betreft maatwerk. De verantwoording is vergelijkbaar met de uitbreiding van bedrijven in kernen buiten het stedelijk concentratiegebied, zoals geregeld in artikel 4.6 tweede lid. Hierbij wordt inzicht gevraagd in de ruimtelijk-economische noodzaak van de uitbreiding en de (on-)mogelijkheid tot verplaatsing naar een bedrijventerrein of elders binnen bestaand stedelijk gebied.

Om iedere discussie uit te sluiten is duidelijk aangegeven in de regels dat de redelijke uitbreiding zowel betrekking heeft op de omvang van de functie als het aantal bezoekers/overnachtingen van die functie.

Conclusie t.a.v de VR

Het plan aan de Bosschebaan 22a past om de volgende redenen binnen de in de Verordening opgenomen regels onder artikel 6.10:

- De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelvoorziening met een baliefunctie;
- De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- De ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening;
- De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m².

Het initiatief voldoet aan alle voorwaarden zoals gesteld in het eerste lid van artikel 6.10 van de Verordening ruimte. Na realisatie van de plannen resteert een “Woon” bestemmingsvlak van maximaal 5.000 m².

Naast het feit dat het bestaande agrarisch bestemmingsvlak niet wordt vergroot maar juist fors wordt verkleind (ruim 4.870 m²), maar ook vanwege de gekozen landschappelijke inpassing van de VAB-locatie kan worden gesteld dat aan de voorwaarden van artikel 6.10 wordt voldaan.

Om aansluiting te krijgen met het gestelde in de Verordening Ruimte onder artikel 3.2 is besloten om het geheel, conform het als bijlage bijgevoegde beplantingsplan bij de regels, landschappelijk in te passen. In dit kader wordt verwezen naar het gestelde onder paragraaf 2.2.3 van dit bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen de in de Verordening Ruimte 2014 beschreven regelgeving.



2.2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Op basis van het beplantingsplan zal een oppervlakte van 1.060 m² grond landschappelijk worden ingepast. Wat betreft de aan te planten vegetatie zal aansluiting worden gezocht op voorkomende (inheemse) soorten.

Berekening

Voor de ontwikkeling van de VAB gewenste compensatie geldt dat er 20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een VAB-locatie moet worden gecompenseerd in de vorm van groen. Deze berekening dient te worden toegespitst op de opstallen.

Parameters berekening

De oppervlakte van de voor opslag in te zetten opstallen bedraagt 1.000 m²

De huidige waarde van de ondergrond (agrarisch) bedraagt € 15,- per m²

De nieuwe waarde van de ondergrond voor opslag bedraagt € 25,- per m²

De totale oppervlakte aan opstallen van 1.000 m² opstallen zal dienen voor statische opslag.

Ondergrond opstallen

Huidige waarde ondergrond opstallen: $1.000 \text{ m}^2 * 15,- = € 15.000,-$

Nieuwe waarde ondergrond statische opslag: $1.000 \text{ m}^2 * 25 = € 25.000,-$

Waardevermeerdering ondergrond opstallen bij omzetting VAB: € 10.000,-

20% van deze waardevermeerdering bedraagt dan € 2.000,-

Waarde m² grond naar bestemming

Huidige waarde agrarisch met waarden binnen bouwblok: € 15,- per m²

Huidige waarde landbouwgrond: € 6,50- per m²,

Waarde ondergrond natuur/bos/groen: € 1,- per m².

Afwaardering grond

In principe wordt voorgesteld om 1.037 m² agrarische cultuurgrond om te zetten naar de bestemming "Groen".

Huidige waarde landbouwgrond; :€ 6,50- per m²,

Waarde ondergrond groen: € 1,- per m².

Afwaardering gronden totaal: $1.037 \text{ m}^2 * € 5,50 = € 5.703,50$

Kosten aanplant geraamd op: niets, het betreft bestaand groen

Onderhoudskosten over 10 jaar: raming $1.037 \text{ m}^2 * € 0,50 \text{ per m}^2 * 10 \text{ jaar} = € 5.185,-$

Totale kosten landschappelijke inpassing: € 10.888,50-.

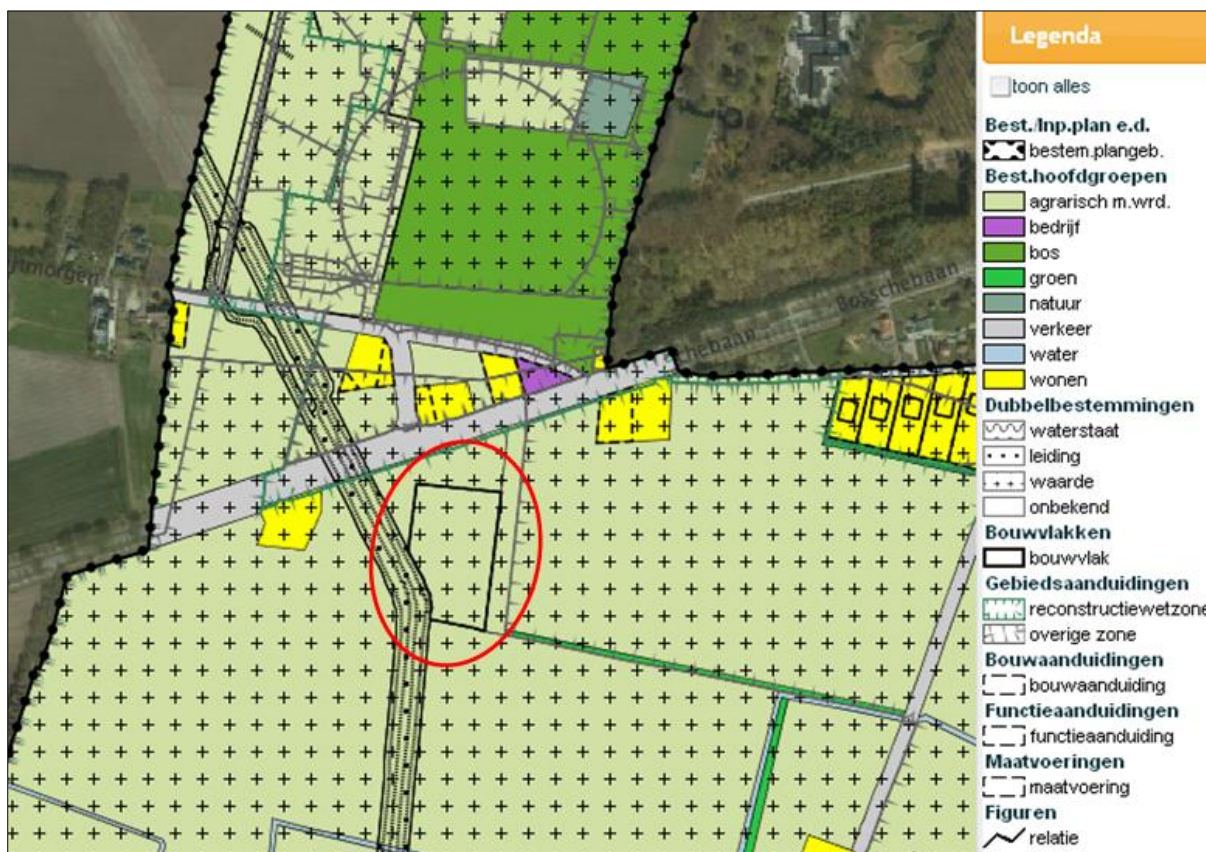
Gesteld kan worden dat met de afwaardering van agrarische cultuurgrond en met de instandhouding van 1.037 m² bestaande Populieren, Eiken en Berken, ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde groene compensatie van 20%. Omgerekend wordt er geen 20% maar meer dan 100% compensatie geleverd.

Ter verduidelijking op de berekening, is onderstaand kaartje bijgevoegd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Vigerende planologische situatie

Het plangebied Bosschebaan 22a te Velp is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan “Buitengebied 2013” van de gemeente Grave geldt. Het perceel aan de Bosschebaan 22a heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming “agrarisch met waarden - landschapswaarden” waarop tevens dubbelbestemming “Archeologie” van kracht is.



Afbeelding 11: uitsnede vigerende bestemmingsplan

De gronden binnen het bestaande bouwvlak zullen worden omgezet in een burgerwoonbestemming met de mogelijkheid voor statische opslag en het uitoefenen van kleinschalige bedrijvigheid (VAB-mogelijkheden).

De locatie aan de Bosschebaan 22a is bestemd als “Agrarisch met waarden – landschapswaarden” waarop tevens de dubbelbestemming “Archeologie” van kracht is. Daarnaast is het gebied nader aangeduid met gebiedsaanduidingen “intensieve veehouderij”, “groenblauwe mantel” en “reconstructiewetzone – verwevingsgebied”.

Herziening bestemming

Ten behoeve van de partiële herziening, is aansluiting gezocht bij het vastgestelde ontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Grave. Het aan de locatie toegekende bouwvlak komt te vervallen. De gronden zullen deels worden bestemd als “Wonen” en voor het resterende gedeelte de huidige agrarische bestemming behouden. Om de statische opslag mogelijk te maken wordt de aanduiding “op” toegevoegd.



3 TOETS AAN DE VOORWAARDEN VOOR HERBESTEMMING VAN DE LOCATIE

3.1 Inleiding

De regels zoals verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 van de gemeente Grave zijn hieronder opgenomen. Iedere voorwaarde is nader uitgewerkt en bevat een toelichting waarom de ontwikkeling aan de Bosschebaan 22a te Velp voldoet aan het gestelde beleid.

3.2 Omvang bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 5.000 m2

Voorwaarde:

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m2.

Het huidige agrarische bouwvlak bedraagt 9.871 m2. Voorwaarde bij de beoogde herbestemming is dat er een bestemmingsvlak met een oppervlakte van maximaal 5.000 m2 resteert. Onderstaand kaartfragment bevat het nieuw vormgegeven bestemmingsvlak. Hierbij is het bestemmingsvlak van 9.871 m2 gereduceerd naar een oppervlakte van 5.000 m2. Hiermee voldoet het initiatief aan het maximum oppervlak van 5.000 m2.

Verbeelding

Onderstaand kaartje verbeeld de bestemmingsplansituatie van het perceel Bosschebaan 22a nadat de omzetting naar een VAB-bestemming heeft plaatsgevonden.

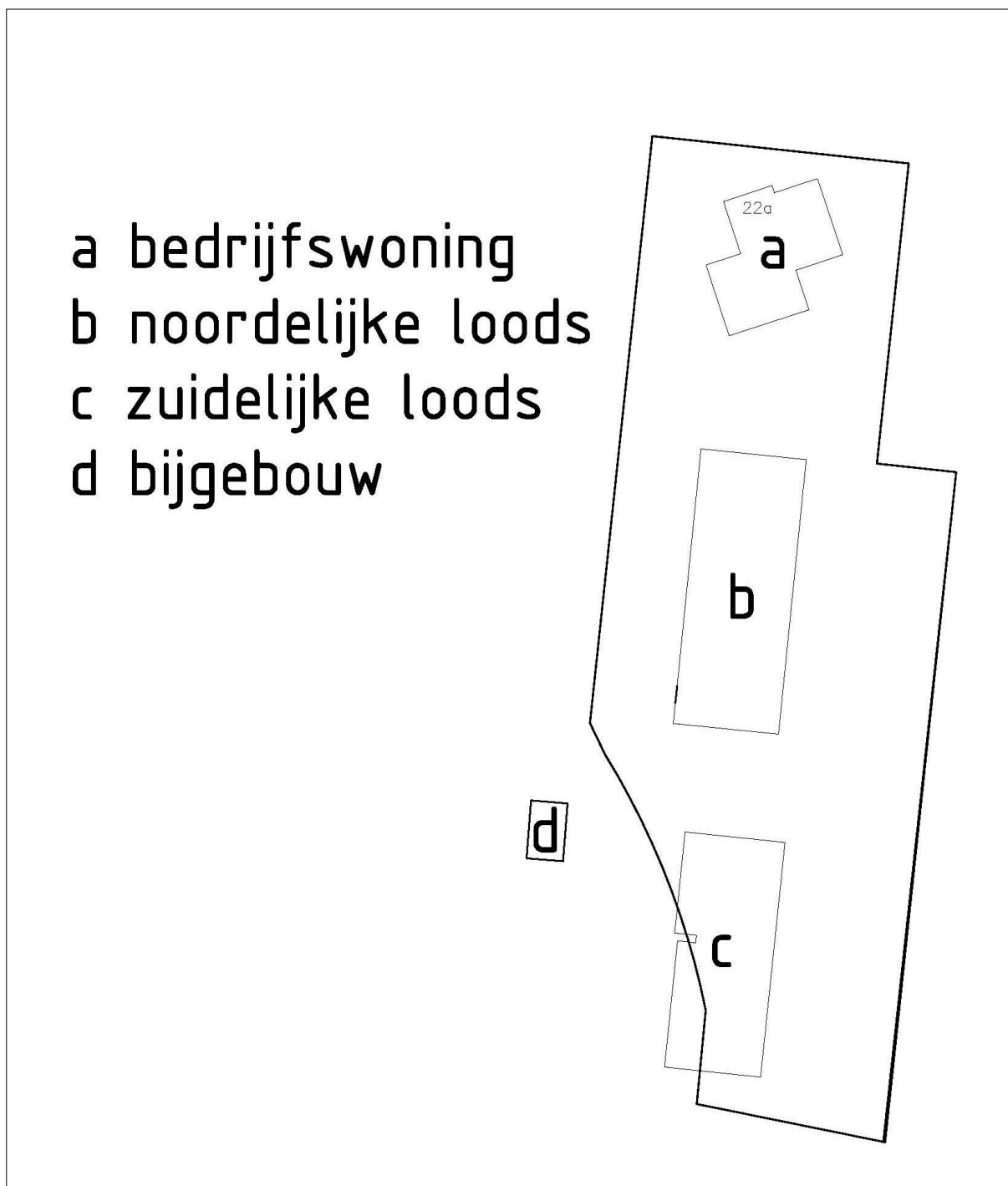


Afbeelding 12: verbeelding Bosschebaan 22a

3.3 Sloop overtollige bebouwing

Voorwaarde:

Overtollige bebouwing (zonder cultuurhistorische waarden) wordt gesloopt. Gehandhaafd mag blijven: de bedrijfswoning, die wordt aangemerkt als burgerwoning, 100 m² aan bijgebouwen en 1.000 m² voor statische opslag in het kader van de VAB-regeling.



Afbeelding 13: bestaande bebouwing op de locatie Bosschebaan 22a te Velp

In de toekomstige situatie zullen de opstallen welke aangeduid zijn met de letter “b” en “c”, dienen voor statische opslag. Deze opstallen hebben dienst gedaan als werktuigenloods ten behoeve van het voormalig agrarisch bedrijf en verkeren bouwkundig in een goede staat. Het bijgebouw met de aanduiding “d” zal worden verplaatst binnen een afstand van maximaal 20 m van de woning zodat deze niet meer in strijd is met het bestemmingsplan.

De twee loodsen met aanduiding “b”, “c” hebben een gezamenlijk oppervlak van 962,5 m². Deze 962,5 m² zullen dienst gaan doen voor statische opslag.

Onderstaand bevinden zich foto's van de 2 beschreven loodsen en het bijgebouw.



Afbeelding 14: noordelijk gelegen te behouden loods t.b.v. statisch opslag (aanduiding “b”)



Afbeelding 15: zuidelijk gelegen te behouden loods t.b.v. statische opslag (aanduiding "c")



Afbeelding 16: te verplaatsen bijgebouw met aanduiding "d"

Naast genoemde twee loodsen met de aanduiding "b" en "c" resteert op het bestemmingsvlak na herbestemming de woning met een oppervlakte van 242 m² en de het te verplaatsen bijgebouw van 40 m².

Samengevat zal in de beoogde situatie dus 962,5 m² opstallen worden gebruikt voor statische opslag en is er een burgerwoning met bijgebouw op het perceel aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling hiermee voldoet aan de maximaal toelaatbare bebouwing voor statische opslag van 1.000 m². Er bevindt zich dus geen overtollige bebouwing op de locatie Bosschebaan 22a te Velp welke in aanmerking komt voor sloop.

3.4 Geen bedrijf met een milieucategorie 3 of hoger

Voorwaarde:

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger.

Zoals beschreven in de in 2013 vastgestelde gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties mogen niet-agrarische bedrijven zich enkel vestigen in de aangewezen bebouwingsconcentraties. Het perceel Bosschebaan 22a is niet gelegen binnen een dergelijke bebouwingsconcentratie waardoor vestiging van een niet-agrarisch bedrijf niet is toegestaan. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling van de heer Schuts niet in strijd is met deze voorwaarde.

3.5 Geen twee of meer zelfstandige bedrijven

Voorwaarde:

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

De beoogde ontwikkeling omvat enkel statische opslag. Er is dus geen sprake van vestiging van twee of meer zelfstandige bedrijven.

3.6 Geen zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie

Voorwaarde:

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.

De heer Schuts exploiteert de opstallen voor statische opslag zelf. De beoogde ontwikkeling leidt dan ook niet tot een kantoorvoorziening met een baliefunctie.

3.7 Geen zelfstandige detailhandelsvoorziening van > 200 m²

Voorwaarde:

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlak van meer dan 200 m².

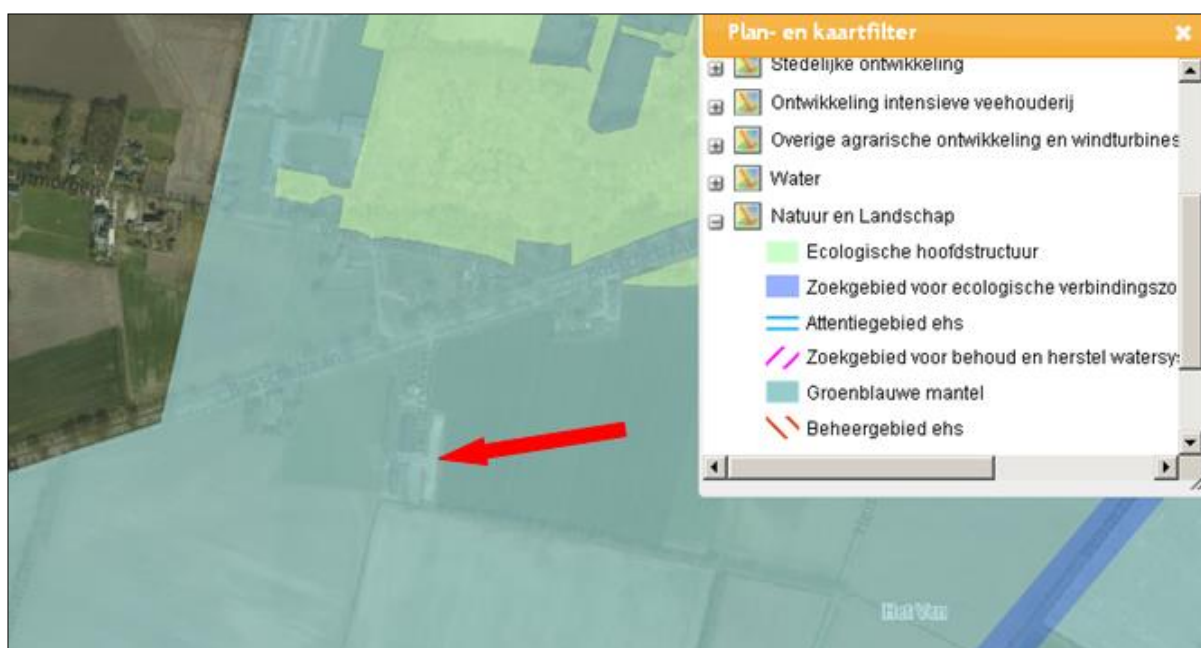
Zoals gezegd exploiteert de initiatiefnemer de opstallen voor statische opslag zelf. De beoogde ontwikkeling zal op basis van de voorgeschreven regelgeving niet leiden tot ook een detailhandelsvoorziening van meer dan 200 m².

3.8 Positieve bijdrage aan ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel

Voorwaarde:

De beoogde ontwikkeling moet een positieve bijdrage leveren aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel door ten minste 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak aan te wenden voor landschappelijke inpassing rondom de locatie dan wel elders in het plangebied.

Zoals uit onderstaand kaartfragment blijkt, ligt de planlocatie aan de Bosschebaan 22a te Velp in de groenblauwe mantel.



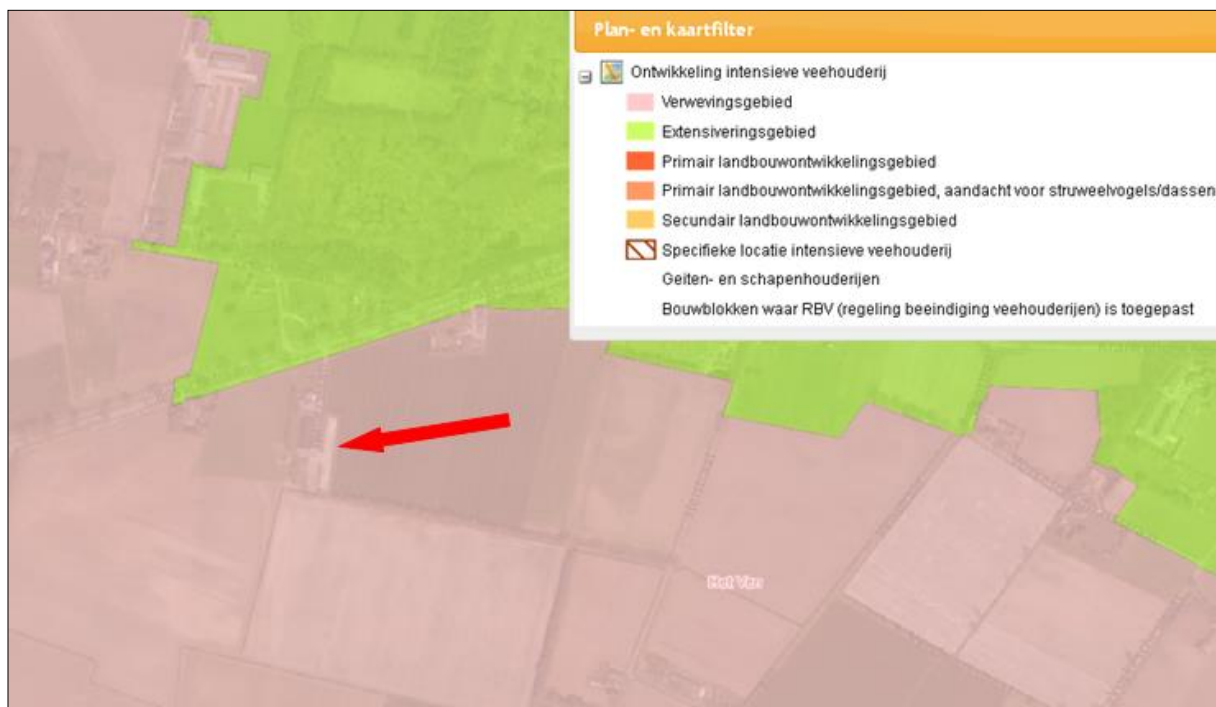
Afbeelding 17: ligging van de locatie Bosschebaan 22a te Velp in de groenblauwe mantel

De gehele planlocatie aan de Bosschebaan 22a heeft een totaal oppervlak van 9.871 m2. Van het totale bestemmingsvlak zal 5.000 m2 worden bestemd naar een burgerwoonbestemming met VAB-mogelijkheden. Het overige gedeelte van het bestemmingsvlak wordt herbestemd naar “groen” en “agrarisch met waarde”. Hiermee wordt een oppervlakte van 4.871 m2 overtollig bouwblok ingeleverd.

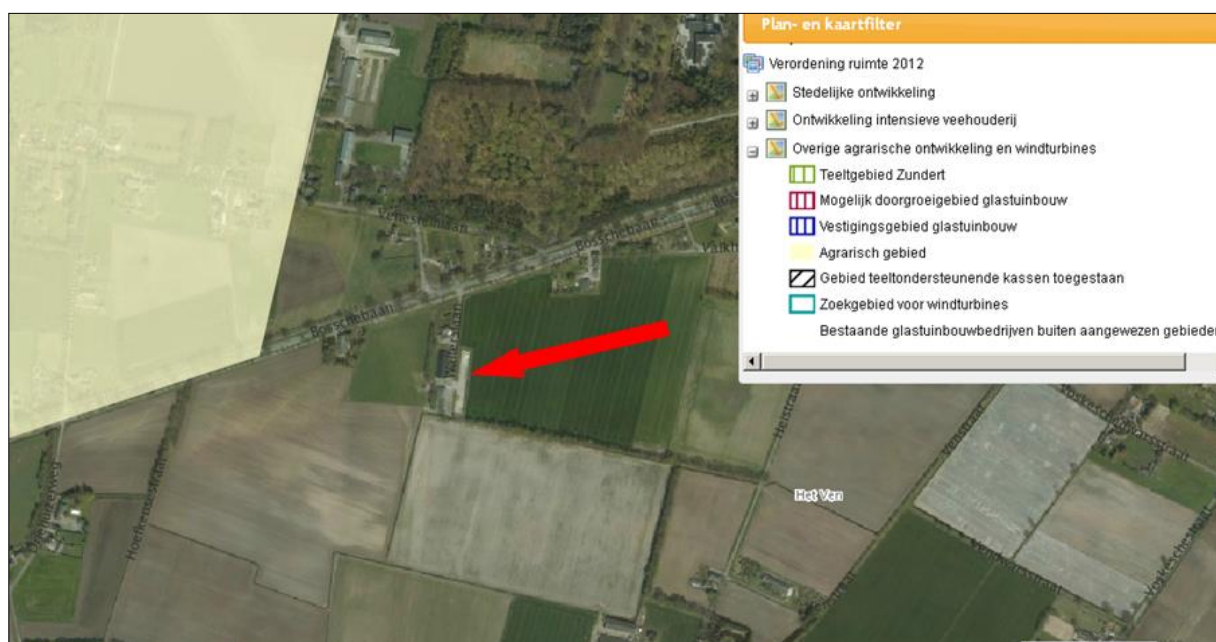
In de huidige situatie is reeds 1.037 m2 oftewel ruim 20% van het bestemmingsvlak landschappelijk ingepast. Hiermee wordt ruim voldaan aan de minimaal geëiste 10%.

3.9 Niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw

Het plangebied Bosschebaan 22a is niet gelegen binnen een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de ligging van de locatie aan de Bosschebaan 22a. De locatie is gelegen in een zogeheten verwevingsgebied in het kader van de Reconstructiewet.



Afbeelding 18: ligging van de locatie Bosschebaan 22a te Velp in de Verordening Ruimte op de kaart "Ontwikkeling intensieve veehouderij"



Afbeelding 19: ligging van de locatie Bosschebaan 22a te Velp in de Verordening Ruimte op de kaart "Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines"

3.10 Geen opslag ten dienst van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf

Voorwaarde:

Opslag die ten dienste staat van elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is uitgesloten.

Op de locatie aan de Bosschebaan 22a is de statische opslag bedoeld voor particulieren (bv. caravans en campers). Er is dus geen sprake van opslag ten dienste van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf.

3.11 Alleen statische opslag is toegestaan

Voorwaarde:

Alleen opslag van naar hun aard statische goederen is toegestaan (goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven).

In de twee loodsen met aanduiding “b” en “c” zoals weergegeven op afbeelding 1 zal enkel statische opslag plaatsvinden. De loodsen zullen worden gebruikt ten behoeve van het stallen van statische goederen zoals caravans, vouwwagens of boten.

3.12 Geen buitenopslag

Voorwaarde:

Er vindt geen buitenopslag plaats.

De statische opslag zal enkel binnen de loodsen met de aanduiding “b” en “c” plaatsvinden. Er is dan ook geen sprake van buitenopslag.

3.13 Gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag

Voorwaarde:

De inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag.

De planlocatie aan de Bosschebaan 22a te Velp heeft een oppervlakte van 9.871 m². Van het totaal oppervlak is 1.244 m² oftewel 12,6% bebouwd. De beoogde ontwikkeling omvat enkel een herziening van de bestemming en leidt niet tot nieuwbouw. Geconcludeerd kan worden dat er in de huidige situatie een zeer gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag is en dat die verhouding behouden blijft.

3.14 Voldoende afstand in het kader van richtlijn Bedrijven en milieuzonering voor omvorming naar een woonbestemming

Voorwaarde:

Het is noodzakelijk dat er voor omvorming naar de woonbestemming voldoende afstanden tot de omliggende bedrijven wordt aangehouden gelet op de VNG brochure “bedrijven en milieuzonering”.

De locatie wordt herbestemd naar een burgerwoning. Bestaande bedrijven mogen niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering door toevoeging van deze burgerwoning. In de nabije omgeving van de planlocatie is 1 melkveehouderij gelegen aan de Reekschekampweg 1.

Onderstaande tabel bevat de te hanteren richtafstanden van de gevel van de woning aan de Bosschebaan 22a tot de bestemmingsgrens van de Melkveehouderij aan de Reekschekampweg 1.

Bedrijf en omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters					
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
Reekschekampweg 1 <i>Melkveehouderij</i>	0141	100	30	30	0	100	304

Gesteld kan worden dat met een afstand van 304 meter ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand van 100 meter ten aanzien van het onderdeel geur. Geconcludeerd wordt dat de melkveehouderij aan de Reekschekampweg 1 niet in zijn rechten wordt belemmerd.

3.15 Planschaderisico overeenkomst

Voorwaarde:

Er dient een overeenkomst te worden ondertekend ter afwenteling van eventuele planschade.

De heer Schuts, de initiatiefnemer, zal een planschaderisico overeenkomst ondertekenen.

4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Bodem

Normaal gesproken dient er, wanneer er bij een bestemmingsplanherziening sprake is van uitbreiding van het bebouwd oppervlak, bodemonderzoek op de te bebouwen gronden plaats te vinden.

In dit geval is evenwel sprake van een bestemmingsplanherziening van gronden en opstallen, waarbij er niet meer opstallen zullen worden opgericht en waarbij de door de bestemmingsplanherziening mogelijk gemaakte activiteiten geheel binnen de bestaande bebouwing zullen plaatsvinden. Een bodemonderzoek wordt derhalve dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woon- en leefmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. De Wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB(a) mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de nieuwe Wet Geluidhinder die vanaf 1 januari 2007 van kracht is, de verplichting om akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting van alle wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie.

Gelet op het feit dat er geen sprake is van toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelige functie kan het genoemde akoestisch onderzoek achterwege blijven.

Een ander aspect wat in het kader van het milieuaspect “geluid” dient te worden beschouwd, is de mate van geluidsafstraling van de nieuwe activiteiten op de omgeving. Om dit te toetsen is aansluiting gezocht bij de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”.

Zoals reeds aangegeven, worden de opstallen in de toekomst gebruikt voor statische opslag. Gesteld kan worden dat deze opslag niet gepaard gaat met geluidafstraling. Voor statische opslag binnen de opstallen worden ten aanzien van geluid ook geen nadere normafstanden gegeven. Nader akoestisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

4.3 Brandveiligheid

Ook de veiligheidsnormen voornamelijk op het gebied van brandveiligheid zijn de laatste jaren steeds strenger geworden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de verplichting tot het aanbrengen van rookmelders. De nieuwe inrichting zal uiteraard aan alle eisen op het gebied van brandveiligheid voldoen.

4.4 Externe veiligheid

Beleid

Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Externe veiligheid gaat over risicobronnen (bedrijven of transportroutes) en risico-ontvangers (personen of objecten die risico lopen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij risicovolle inrichtingen, leidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen, gelden wettelijke afstanden.

Wat betreft de risico-ontvangers maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Deze begrippen zijn gedefinieerd in het Bevi. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op iemand die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan weergegeven worden met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt meestal begrensd door de 1% letaliteitsgrens. Dit is de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Kwetsbare objecten zijn o.a. meerdere woningen, scholen, ziekenhuizen en kinderdagverblijven. Kwetsbare objecten mogen in nieuwe situaties niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} aanwezig zijn. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer verspreid liggende woningen, kleinere kantoren, hotels en restaurants, sporthallen en overige bedrijfsgebouwen.

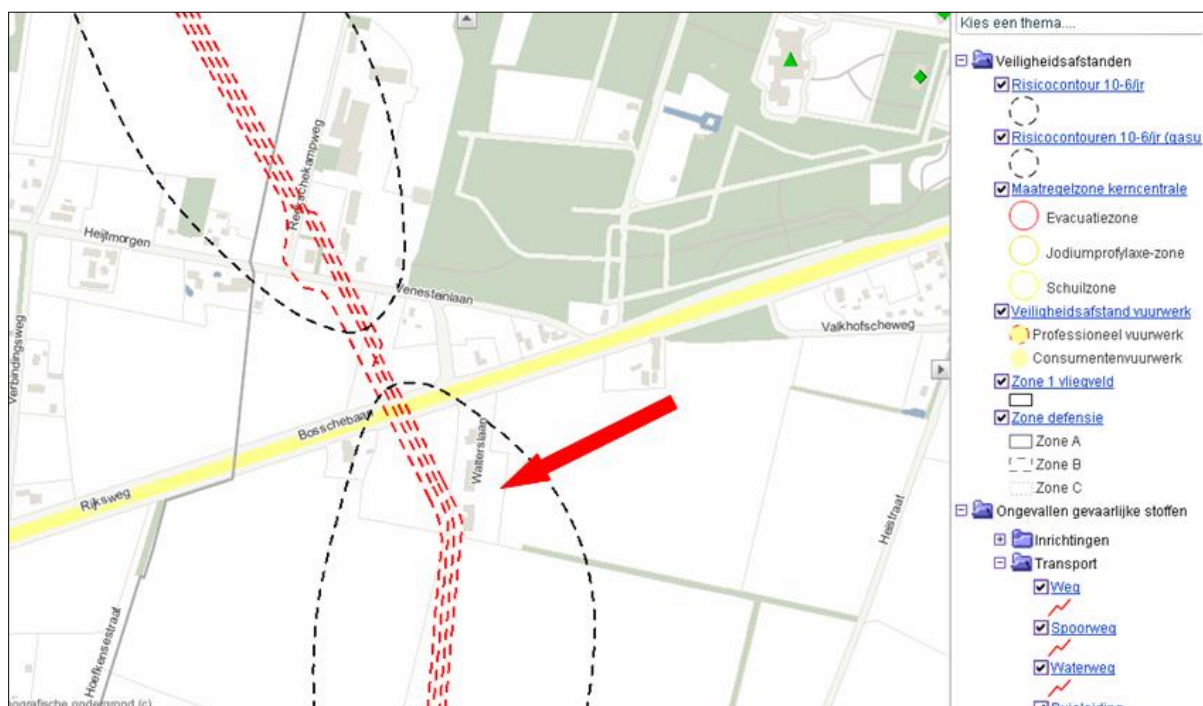
Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes voor gevaarlijke stoffen) of dat (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

Externe veiligheid in en rondom het projectgebied

In de beoogde situatie is er sprake van een woonfunctie welke in eerste instantie wordt gezien als kwetsbaar object. Echter betreft het hier lintbebouwing die nagenoeg loodrecht op de buisleiding/plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Voorgaande is afgestemd met de ODBN. Daarnaast is er in situ sprake van een woningdichtheid van minder dan 2 woningen per hectare

waardoor de woning als beperkt kwetsbaar kan worden gezien. Hiertoe geldt de richtwaarde. Het voorgaande is afgestemd met de veiligheidsregio.



Afbeelding 20: uitsnede provinciale Risicokaart

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom de planlocatie zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Risicovol wegtransport

Over de provinciale weg N324 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, voornamelijk LPG en Propantransporten – vallende onder GF3 transporten. Ondanks een invloedsgebied van circa 325 meter, waarbinnen het plangebied valt, levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N324 geen belemmering op voor de omzetting van de bestemming. De N324 kent geen PR 10-6 contour en er is geen sprake van een groepsrisico.

Risicovol transport over water

In de wijde omgeving bevindt zich de rivier de Maas. Eventuele risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen kunnen worden verwaarloosd aangezien het projectgebied ruim buiten het invloedsgebied van de Maas ligt.

Risicovol transport per spoor

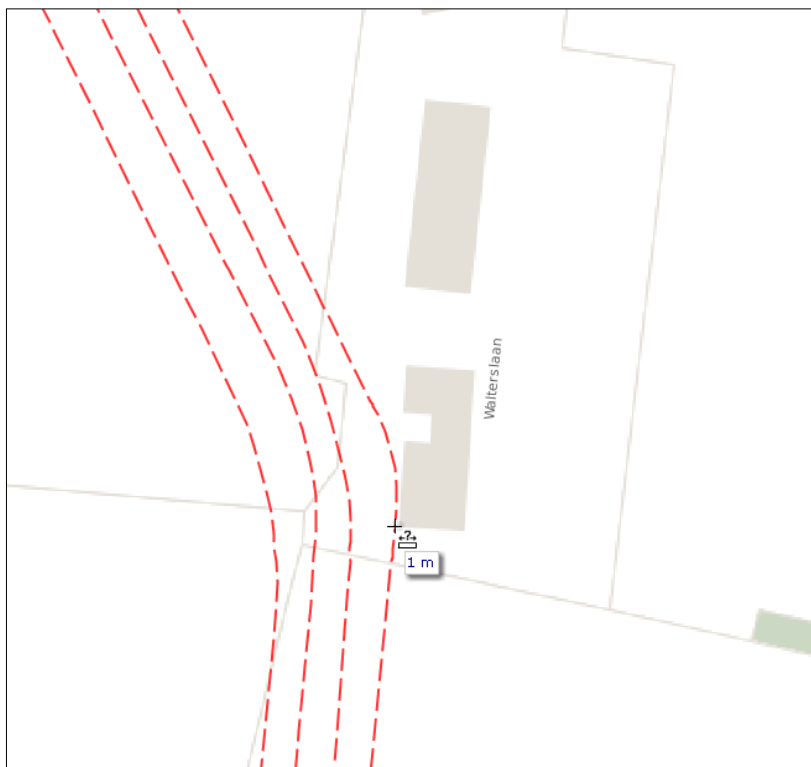
In de nabijheid van het projectgebied (een straal van circa 7 km) zijn geen spoorwegen gelegen. Gezien de grote afstand zal eventueel transport van gevaarlijke stoffen per spoor niet belemmerend werken voor de realisatie van het project.

Risicovol transport per (buis)leiding

Het plan bevindt zich volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant binnen de PR 10-6 contour en het invloedsgebied van het GR van 4 hogedrukaardgasleidingen. Het betreffen leiding A-520, A-578, A-587 en A-665. Deze leidingen hebben een druk van 66,2 tot 79,9 bar en hebben aan weerszijden van de leiding een belemmeringstrook van 5 meter. Binnen deze belemmeringstrook mag geen nieuwe bebouwing worden gesitueerd. Het invloedsgebied van het GR bedraagt 560 meter.

Het plan bevindt zich binnen de PR-contour van de buisleidingen. In het plangebied zijn alleen beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Er wordt daarmee voldaan aan de grenswaarde voor het PR uit het Bevb. Het PR vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Onderstaande uitsnede van de provinciale risicokaart laat zien dat de dichtstbijzijnde bebouwing op een minimale afstand van 1 meter van de gasleidingen is gesitueerd en daarmee binnen de belemmeringstrook van 5 meter valt.



Afbeelding 21: bestaande bebouwing t.o.v. de belemmeringstrook (provinciale risicokaart)

Omdat er sprake is van een oriënterende waarde <1 en de stijging van personendichtheid $<10\%$ bedraagt, hoeven conform artikel 12 van de Bevb de onderdelen c t/m e niet te worden verantwoord. De personendichtheid en het groepsrisico dienen wel te worden verantwoord. Aangezien het risico niet wijzigt, wordt er in onderhavige situatie niet gerekend. Over het uitvoeren van de reken exercitie is overleg geweest met de veiligheidsregio. Uitvoeren van de berekening wordt door de veiligheidsregio als zinloos gezien. De ontwikkeling heeft geen wijziging van de personendichtheid tot gevolg. Het berekende groepsrisico wijzigt hierdoor niet.

Het groepsrisico is in 2013 al eens door Oranjewoud berekend in het kader van een ander plan (Mariëndaal) in de omgeving. Deze berekening wordt in het kader van dit besluit gebruikt om af te zien van een nieuwe rekenexercitie en om aan te tonen dat de Oriënterende Waarde >1 bedraagt. T.a.v.

de onderdelen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wordt voor de verantwoording verwezen naar het als bijlage 1 opgenomen advies van de veiligheidsregio. Het advies is hierna cursief opgenomen.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Bosschebaan waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en binnen het invloedsgebied van hoge druk aardgasleidingen. Het plan heeft een bestemmingswijziging tot doel. Uitgezonderd het verplaatsen van bijgebouw d vinden er geen fysieke wijzigingen plaats. De aanwezig bedrijfswoning wordt herbestemd als woning. Het plan leidt niet tot een wijziging in de personendichtheid en leidt niet tot een wijziging in het risicoprofiel in en in de directe omgeving van het plangebied. De zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor de hulpdiensten om op te treden bij een incident worden door de gewenste functiewijziging niet negatief beïnvloed en vormen daarmee geen belemmering voor het realiseren van de gewenste ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

In de op 15 november 2007 in werking getreden Wet luchtkwaliteit is ten aanzien van de luchtkwaliteit een programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen.

De programma-aanpak is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. De programma-aanpak krijgt vorm in de gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit wordt verwezen naar het op 1 augustus 2009 vastgestelde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van alle projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket maatregelen.

Voor projecten die de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen, hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden.

Het project draagt immers: "niet in betekende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Een criterium om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is de bouw van meer dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

Door beëindiging van de agrarische activiteiten, en omzetting naar een VAB locatie zullen de transportbewegingen ten opzichte van de huidige situatie afnemen. Daarom zal er geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreden.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit initiatief de mate van luchtverontreiniging kan worden verwaarloosd. Daardoor behoeft geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit plaats te vinden.

4.6 Geur

Woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van geuraspecten m.b.t. omliggende agrarische inrichtingen. Gelet op het feit dat met de beoogde bestemmingsplanherziening de huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning dient deze woning dus als geurgevoelig object te worden beschouwd.

De vraag is aan de orde of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zal ook moeten worden bekeken of er agrarische bedrijven door de burgerwoning in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich twee agrarische bedrijven. Te weten: het rundveebedrijf aan de Reekschekampweg 1 en het agrarisch bedrijf aan de Heistraat 4.

Wet geurhinder en veehouderij

Op 1 januari 2007 is bij Koninklijk Besluit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen.

Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Op grond van artikel 6 van voornoemde wet, kunnen gemeenten bij gemeentelijke verordening, afwijken van de wettelijke voorgeschreven normen en afstanden. De gemeenteraad van de gemeente Grave heeft op 28 januari 2014 de 'Geurverordening Grave 2013' vastgesteld. Echter heeft de verordening betrekking op een deel van de gemeente Grave. Onderhavig plangebied valt daar niet onder waardoor ter plaatse de landelijke normen gelden.

Voor de grondgebonden rundveehouderij aan de Reekschekampweg dienen dan ook de wettelijk voorgeschreven vaste afstanden te worden gehanteerd, in dit geval dus 50 meter tussen de bestemmingsgrens van de locatie Reekschekampweg en de noordgevel van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning aan de Bosschebaan 22a.



Afbeelding 22: afstand noordgevel om te zetten bedrijfswoning tot perceelsgrens rundveehouderij aan de Reekschekampweg

Met een werkelijke afstand van 304 meter wordt ruimschoots aan de wettelijke voorschriften voldaan.

Ook voor het agrarische bedrijf aan de Heistraat dient de vaste afstand te worden gehanteerd. In dit geval dus tevens 50 meter tussen de bestemmingsgrens van de locatie Heistraat en de zuidgevel van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning.



Afbeelding 23: afstand zuidgevel om te zetten bedrijfswoning tot perceelsgrens agrarisch bouwvlak aan de Heistraat

Ook hier geldt dat met een werkelijke afstand van ca. 435 meter ruimschoots wordt voldaan. Er kan dan ook worden gesteld dat er m.b.t. het aspect geur geen belemmeringen t.a.v. het plangebied zijn.

Gekeken naar de gecumuleerde geurbelasting wordt verwacht dat gezien het beperkte aantal veehouderijen in de directe omgeving en de kleinschaligheid hiervan dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7 Flora en fauna

Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet

De beschermende werking ten aanzien van kwetsbare soorten is opgenomen in de Flora- en Faunawet en in de in 2009 gewijzigde Natuurbeschermingswet.

Voor wat betreft de Natuurbeschermingswet kan worden gesteld dat er in de gemeente Grave geen beschermde zogeheten Natura 2000-gebieden voorkomen.

Gesteld kan worden dat een nadere beschouwing van de plannen op het gebied van flora en fauna achterwege kan blijven omdat de beoogde activiteiten zullen worden ontplooid binnen bestaande opstallen en er dus van aantasting van mogelijk aanwezige waarden geen sprake zal zijn. Daar komt nog bij dat met een forse toevoeging van nieuwe natuur er uiteindelijk sprake zal zijn van een verhoging van natuurwaarden in het gebied.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Voor de archeologie is het uitgangspunt om archeologisch erfgoed op de oorspronkelijke vindplaats te beschermen. Op Europees niveau is in dit kader het Verdrag van Malta opgesteld wat ook door Nederland is ondertekend en zijn er dus verplichtingen aangegaan.

Er zal rekening moeten worden gehouden met bekende archeologische waarden zoals die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB, thans RACM) zijn aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Ten aanzien van de te verwachten archeologische waarden geldt dat voor archeologisch waardevolle terreinen en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed.

Afhankelijk van de te verwachten waarden dient er, wanneer er bij een bestemmingsplanherziening sprake is van uitbreiding van het bebouwd oppervlak, archeologisch onderzoek op de te bebouwen gronden plaats te vinden.

In dit geval is evenwel sprake van een bestemming herziening van gronden en opstallen, waarbij er niet meer opstallen zullen worden opgericht en waarbij de door de bestemming herziening mogelijk gemaakte activiteiten geheel binnen de bestaande bebouwing zullen plaatsvinden. Een archeologisch onderzoek wordt derhalve dan ook niet noodzakelijk geacht.

Nota Archeologie Grave

De gemeente Grave heeft ervoor gekozen een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. In de Nota archeologie Grave worden de beleidsuitgangspunten en hun achtergronden beschreven.

In hoofdlijnen komt het erop neer dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologisch resten (de zogenaamde archeologische terreinen).

Een onderzoeksverplichting geldt als de oppervlakte van de bodemverstorende ingreep groter is dan een voor de gebieden vastgestelde ondergrens en indien de verstoring ook dieper reikt dan 0,5 m beneden maaiveld. Regulier agrarisch grondgebruik wordt daarmee vrijgesteld van de onderzoeksverplichting.

Met dit beleid aangevuld met een aantal implementatiedocumenten, is de gemeente Grave in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren dat een juiste balans weet te vinden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen (Nota Archeologie Grave, 2012).

Cultuurhistorie

Gekeken naar de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, bevinden zich geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

Conclusie

In dit geval is evenwel sprake van een bestemming herziening van gronden en opstallen, waarbij er niet meer opstallen zullen worden opgericht en waarbij de door de bestemming herziening mogelijk gemaakte activiteiten geheel binnen de bestaande bebouwing zullen plaatsvinden. Daar er geen gronden worden verstoord, is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.9 Waterparagraaf

De kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die er voor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 sterk verbeterd is. Ook Nederland heeft deze Richtlijn onderschreven: met meer aandacht voor het schoonhouden, scheiden en zuiveren van water wordt aan de kwaliteit van het water gewerkt. Ook voor de waterkwantiteit bestaat landelijke aandacht: met het vasthouden, bergen en afvoeren van water wordt getracht de leefomgeving in alle opzichten leefbaar te houden.

Watertoets Waterschap Aa en Maas

Aanvullend op dit landelijke beleid heeft Waterschap "Aa en Maas" een aantal zeer concrete beleidsuitgangspunten opgesteld gericht op het duurzaam omgaan met water.

De te hanteren eisen en uitgangspunten van het Waterschap zijn opgenomen in de nota "Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas" van december 2004, die vervolgens nader is uitgewerkt in de beleidsnota "Uitwerking uitgangspunten Watertoets"

Hieronder worden de uitgangspunten van de watertoets puntsgewijs aan de orde gesteld.

- **Voorkomen van vervuiling**

Bij de inrichting, het bouwen en bij het beheer van plangebieden, moeten in verband met het waterkwaliteitsbeheer zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en aan het grond- en oppervlaktewatersysteem.

De bedrijfsactiviteiten die dus binnen bestaande opstallen zullen worden uitgeoefend, kunnen t.a.v. het aspect water niet als vervuilend worden aangemerkt.

Natuurlijk zal bedrijfsafval via de daarvoor openstaande mogelijkheden verantwoord worden afgevoerd.

- **Wateroverlastvrij bestemmen**

Zoals beschreven in het Nationaal Bestuursakkoord Water zal er bij ruimtelijke ontwikkelingen bekeken moeten worden of het plangebied `hoog en droog` ligt en dus in de huidige maar ook in de toekomstige situatie niet tot wateroverlast kan leiden.

Gesteld kan worden dat het plangebied, gelegen op een gemiddelde hoogte van 12 meter boven NAP aangemerkt kan worden als een wateroverlastvrije locatie.

- **Hydrologisch neutraal bouwen**

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.

Gelet op het feit dat de bestaande afwateringssituatie niet veranderd, kan worden gesteld dat er sprake is van een hydrologisch neutrale situatie.

- **Vuil water en schoon hemelwater scheiden**

Het streefbeeld is er op gericht het vuile water af te voeren via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Het hemelwater van de daken wordt via het bestaande systeem in de bodem geïnfiltreerd, terwijl het vuil water van de locatie wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

- **Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”**

Vanwege het gebruik van bestaande opstallen voor het uitoefenen van de geplande bedrijfsactiviteiten is bovengenoemd item niet aan de orde.

- **Waterschapsbelangen**

De in de beleidsnotitie “Uitwerking uitgangspunten watertoets” beschreven waterschapsbelangen zijn allen niet aan de orde bij dit bouwplan en zodoende wordt op dit punt niet nader ingegaan.

- **Meervoudig ruimtegebruik**

Gezien het feit dat hier sprake is van een kleinschalig project, is meervoudig ruimtegebruik vanuit “water” niet aan de orde.

- **Water als kans**

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken gelukkig steeds meer benaderd als een kans. Waterberging kan als “belevingsobject” aan een plan een belangrijke meerwaarde geven. In het voorgaande punt is aangegeven hoe het hydrologische aspect in het plan is geregeld.

4.10 Verkeer en parkeren

Om inzicht te krijgen in de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte van de functies in de beoogde situatie van het perceel, is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 317 “Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie”. Deze normering wordt landelijk toegepast en kan dus worden gezien als een bruikbaar instrument bij toetsing van ruimtelijke plannen t.a.v. het parkeren en verkeer.

Verkeer:

Voor de geplande statische opslag binnen de bestaande opstallen kan worden gesteld dat, gelet op het feit dat het om circa 30 caravans, vouwwagens of boten gaat, er per jaar zo’n 180 verkeersbewegingen worden gegenereerd. Gemiddeld per week geeft dit een verwaarloosbaar aantal verkeersbewegingen.

Parkeren:

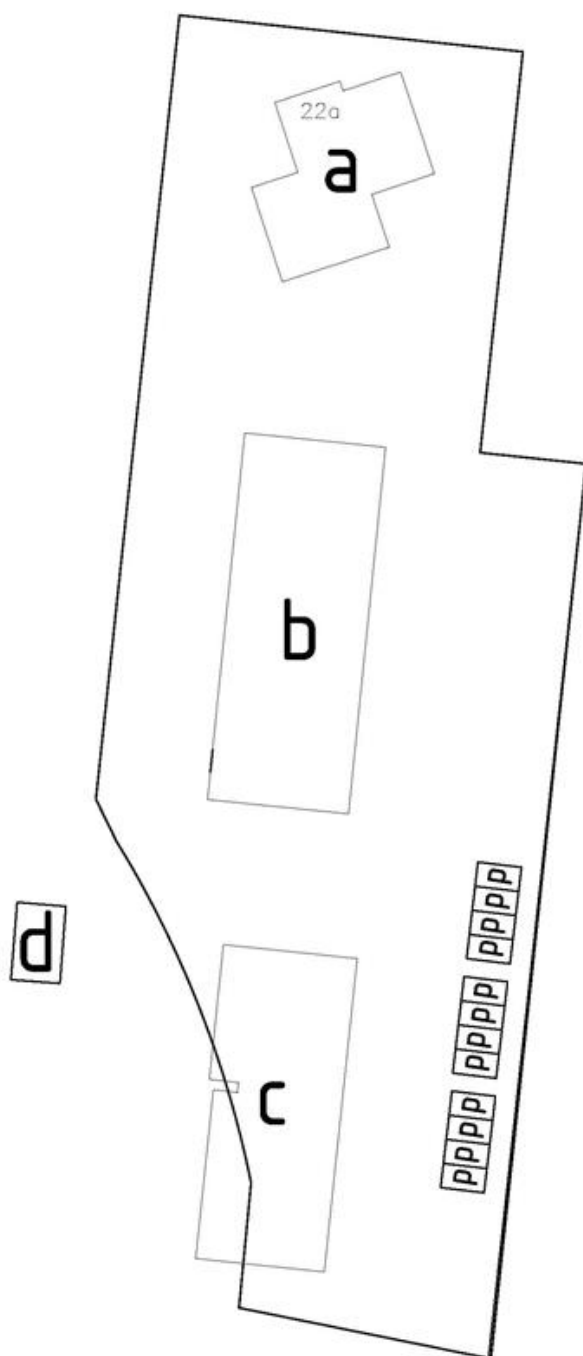
Voor het berekenen van de parkeerbehoefte zijn de normen uit de Nota parkeernormen van de gemeente Grave gehanteerd.

Met toepassing van de Nota parkeernormen van de gemeente Grave betekent dit dat er voor de stalling en opslagruimten 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² BVO aanwezig dienen te zijn.

De volgende berekening kan worden gemaakt:

Opstallen t.b.v. stalling en opslag met 1.000 m² BVO: 0,9 * 10 = 9 parkeerplaatsen
Bestaande woning: 2 parkeerplaatsen

Concreet betekent dit dat er afgerond 11 parkeerplaatsen beschikbaar dienen te zijn. Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, kunnen deze parkeerplaatsen gemakkelijk op het eigen terrein worden aangelegd.



Afbeelding 24: ingetekende parkeerplaatsen op eigen terrein

Het perceel aan de Bosschebaan 22a blijft ontsloten via de al bestaande inrit die aansluit op de Bosschebaan.



5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Het onderhavige plan voorziet niet in de mogelijkheid om een woning te bouwen en betreft dus geen bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1 Bro en 6.12 lid 2 Wro. Er hoeft dan ook geen anterieure overeenkomst op basis van de Wro te worden afgesloten en geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Wel moet de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst met de gemeente Grave afsluiten. Op het moment dat een succesvolle planschadeclaim wordt ingediend bij de gemeente komt deze voor rekening van de aanvrager. Er is daarom geen risico voor de gemeentelijke kas.

6 OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Inspraak

De wet kan ertoe verplichten om inspraak te verlenen. De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van dit ruimtelijke plan niet. De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerp van dit ruimtelijke plan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. De gemeente Grave heeft ook een eigen inspraakverordening, de Inspraakverordening gemeente Grave 2004. Daarin staat dat er voor ruimtelijke plannen inspraak wordt geboden indien er ingrijpende gevolgen kunnen zijn voor ingezetenen en / of direct omwonenden.

Het voorontwerp-bestemmingsplan Bosschebaan 22a heeft vanaf 11 mei t/m 22 juni 2016 ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Binnen deze termijn zijn er door de gemeente Grave geen inspraakreacties ontvangen.

6.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening en die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Ter uitvoering daarvan zijn de volgende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas
- Gasunie Transport Services B.V.

Dit ruimtelijke besluit wordt op het internet gepubliceerd. De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom ook niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Door onderstaande instanties is een overlegreactie ingediend:

- Gasunie Transport Services B.V.
- Provincie Noord-Brabant

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Vooropgesteld wordt dat overlegreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij de afweging betrokken zijn. De beantwoording staat cursief weergegeven en vervolgens wordt per overlegreactie aangegeven hoe hierover besloten is en welke wijzigingen er ten aanzien van het voorontwerp zijn aangebracht.

Gasunie Transport Services B.V. (schriftelijk ingediend d.d. 13 mei 2016)

Inhoud vooroverlegreactie:

1. Er dient nader gemotiveerd te worden dat er sprake is van een beperkt kwetsbaar object i.p.v. van een kwetsbaar object.

2. Verzocht wordt om artikel 5.3 uit te breiden met: 'dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten'.
3. Voor wat betreft de gasleiding wordt verzocht om een bepaling op te nemen zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt.
4. Verzocht wordt om de volgende gebruiksregel aan artikel 5 toe te voegen: het opslaan van goederen, met uitzondering van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de aardgastransportleiding, met uitzondering van de ter plekke geldende functieaanduiding 'opslag'.
5. Verzocht wordt om artikel 5.4.1 aan te vullen met de volgende werkzaamheden: het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

Beoordeling reactie

De overlegreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Wijzigingen

Het voorontwerpbestemmingsplan is op de volgende onderdelen aangepast:

Toelichting

1. In paragraaf 4.4 is onder andere nader gemotiveerd dat er in onderhavige situatie sprake is van een beperkt kwetsbaar object i.p.v. een kwetsbaar object.

Regels

2. In artikel 5.3 is sub b toegevoegd. In sub b is aangegeven dat er binnen de als 'Leiding' aangewezen gronden geen kwetsbare objecten mogen worden toegelaten. Voormalig sub b is hiertoe gewijzigd in sub c.
3. In artikel 5 is artikel 5.5 'Vorrangsbepaling' toegevoegd. In artikel 5.5 is het volgende opgenomen: "In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding' voorrang krijgt."
4. In artikel 5.4.1 is sub e toegevoegd. In dit sub artikel is het volgende opgenomen: "het opslaan van goederen, met uitzondering van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de aardgastransportleiding, met uitzondering van gronden ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag'."
5. In artikel 5.4.1 is sub f toegevoegd. In dit sub artikel is het volgende opgenomen: "het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren."

6.3 Ambtshalve wijzigingen van het voorontwerp

In mei 2016 is het project "Samenwerken aan borging van Externe Veiligheid (EV) in bestemmingsplannen" gestart. Met dit project wil de provincie Noord-Brabant de gemeente een handreiking doen hoe externe veiligheid op een goede manier in het bestemmingsplan wordt meegenomen. In het kader van onderhavig project is het voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan door de provincie bekeken.

Provincie Noord-Brabant (schriftelijk ingediend d.d. 17 juni 2016)

Inhoud vooroverlegreactie:

Om externe veiligheid conform wet- en regelgeving mee te nemen in het plan wordt geadviseerd om:

1. Een verwijzing naar Bevt en Bevb op te nemen in de toelichting;

2. Te motiveren waarom er sprake is van een beperkt kwetsbaar object en waarom voor dit beperkt kwetsbaar wordt afgeweken van de richtwaarde.
3. Aangeraden wordt voor de leiding de regels en verbeelding met elkaar in overeenstemming te brengen voor wat betreft de leiding.
4. Het groepsrisico te berekenen conform de Regeling externe veiligheid buisleidingen en het groepsrisico te verantwoorden.
5. Het advies van de veiligheidsregio te verwerken in het bestemmingsplan.

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan zijn onderstaande ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hierbij is een onderscheid gemaakt in wijzigingen ten aanzien van de toelichting, regels en verbeelding.

Toelichting

1. Paragraaf 4.4 Externe veiligheid

In paragraaf 4.4 'Externe veiligheid' is het wettelijke kader aangevuld met een verwijzing naar het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Daarnaast is gemotiveerd waarom in onderhavig geval sprake is van een beperkt kwetsbaar object en is gemotiveerd waarom er in situ geen berekening van het Groepsrisico is uitgevoerd. Daarnaast is een advies aangaande Externe veiligheid van de Veiligheidsregio in paragraaf 4.4 verwerkt en tevens als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Regels

1. Artikel 5 Leiding - Gas

Om de regels en de verbeelding met elkaar in overeenstemming te brengen, is in de regels de naam van artikel 5 gewijzigd van Leiding naar Leiding – Gas. Daarnaast is de tekst onder artikel 5.1 hierop aangepast.

6.4 Ambtshalve wijzigingen van het ontwerp

Toelichting

1. Paragraaf 4.6 Geur

In paragraaf 4.6 'Geur' is aangegeven dat de gemeente Grave wel over een geurverordening beschikt 'Geurverordening Grave 2013'. Daarnaast is aangegeven dat het plangebied geen deel uitmaakt van het grondgebied van de verordening waardoor ter plaatse de landelijke normen van toepassing zijn.

Verbeelding

1. Functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'

Ter hoogte van de bestemming 'Wonen' is op de verbeelding de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' opgenomen.

6.5 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het ruimtelijke plan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.grave.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand hieraan is hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad De Arena en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijze bij de gemeenteraad naar voren gebracht.



7 CONCLUSIE

Met de beoogde herontwikkeling wordt de locatie van het voormalige agrarische bedrijf van de heer H. Schuts, met een totaal oppervlak van 9.871 m² bestemd naar een VAB-locatie.

Van het totaal perceeloppervlak van 9.871 m² zal een bestemmingsvlak van 5.000 m² worden bestemd als VAB-locatie. Van het te vervallen bouwblok van 4.871 m² zal de bestaande beplanting van 1.037 m² formeel worden bestemd als "Groen".

Gelet op het beschrevene in dit bestemmingsplan bestaan er geen bezwaren om planologische medewerking te verlenen aan voorgenomen bestemmingsplanherziening en daarmee een VAB-locatie mogelijk te maken op het perceel kadastraal bekend gemeente Grave, sectie K, nummer 735, plaatselijk bekend als Bosschebaan 22a te Velp.

Het project heeft geen nadelige effecten op de omgeving en omgekeerd. Sterker nog door de landschappelijke inpassing worden de landschappelijke kwaliteiten verbeterd en versterkt. Daarnaast voldoet het initiatief aan de regels tot omvorming naar een VAB-locatie zoals verwoord in de Verordening Ruimte 2014.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het beleid zoals opgesteld door het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Grave.