gemeente Grave

Organisatie
Datum 12 MAART 2018
Zaaknr
Docnr

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

VAB-woning Venesteinlaan 3 Velp

Status: Definitief

Datum: 6 maart 2018

Projectnummer: 54 – 021

Van Kempen RO
Stedenbouwkundig Adviesbureau

Van Kempen RO

Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E joop@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUD

1 Inleiding 5
1.1 Algemeen 5
1.2 Aanleiding en doel 5
1.3 Plangebied 6
1.4 Geldend bestemmingsplan 6
1.5 Leeswijzer 7
2 Huidige situatie 8
2.1 Ruimtelijke structuur 8
2.2 Functies 9
3 Planbeschrijving 10
3.1 Ontwikkeling 10
3.2 Ruimtelijke structuur 10
3.3 Functies 10
4 Beleidskader 11
4.1 Rijksbeleid 11
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 11
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 11
4.2 Provinciaal beleid 12
4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 12
4.2.2 Verordening Ruimte 2014 14
4.3 Gemeentelijk beleid 18
4.3.1 Structuurvisie Grave 2025 18
5 Uitvoeringsaspecten 19
5.1 Bodemkwaliteit 19
5.2 Geluid 19
5.3 Bedrijven en milieuzonering 20
5.4 Externe veiligheid 21
5.4.1 Beleid en Inventarisatie 21
5.4.2 Inventarisatie buisleidingen gemeente Grave 24
5.4.3 Conclusie 25
5.5 Luchtkwaliteit 25
5.6 Geur 26
5.7 Flora en fauna 27
5.8 Cultuurhistorisch erfgoed 28
5.9 Water 29
5.10 Verkeer en ontsluiting 30
5.11 Mer beoordeling 31
5.12 Conclusie 31

6 Economische aspecten 32
6.1 Grexwet 32
6.2 Planschade 32
6.3 Conclusie 32

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In het buitengebied in de omgeving van Velp is aan de Venesteinlaan 3 een vrijstaande woning gelegen. De woning is gelegen op het bouwperceel van het agrarisch bedrijf Reekschekampweg 1 en wordt daardoor aangemerkt als tweede bedrijfswoning. De woning is echter al langere tijd niet meer bij het agrarisch bedrijf in gebruik, maar wordt bewoond door derden.

1.2 Aanleiding en doel

Doordat de woning Venesteinlaan 3 wordt aangemerkt als tweede bedrijfswoning bij het bedrijf aan Reekschekampweg 1, is bewoning van die woning door derden feitelijk niet toegestaan. Aan de tweede bedrijfswoning bestaat echter bij het agrarisch bedrijf al geruime tijd geen behoefte meer. Door de woning aan te wijzen als VAB-woning (Voormalige Agrarische Bedrijfslocatie) en onder de woonbestemming te brengen, kan deze legaal door derden bewoond worden.

Door de gemeente Grave is reeds bij schrijven van 16 oktober 2017 aangegeven dat aan bovenstaande in principe medewerking wordt verleend. Daaraan is echter wel de voorwaarde verbonden dat een nadere onderbouwing moet worden aangeleverd voor het planvoornemen. Omdat het planvoornemen betrekking heeft op het buitengebied moet ook beoordeeld worden in hoeverre het planvoornemen gepaard moet gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Bepalend daarvoor is de regeling "Toepassingsbereik art. 2.2. Verordening Ruimte, Kwaliteitsverbetering van het landschap in de gemeente Grave".

Om tot het gebruik van de woning Venesteinlaan 3 als VAB-woning te kunnen komen is herziening van de geldende bestemmingsregeling noodzakelijk.

Woning Venesteinlaan 3 Velp

Door de gemeente Grave is aangegeven dat hierin voorzien kan worden door het planvoornemen mee te nemen in de lopende actualisering van het bestemmingsplan voor het buitengebied. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft de motivering voor het opnemen van een gewijzigde bestemmingsregeling voor de locatie Venesteinlaan 3 in Velp in het nieuwe bestemmingsplan.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het woonperceel van de woning Venesteinlaan 3 in Velp, gemeente Grave. Tot het plangebied behoren enkel de gronden met daarop de woning en de bijbehorende bijgebouwen, alsmede de omliggende tuin. Het woonperceel is duidelijk afgescheiden van de gronden van het agrarisch bouwperceel, waarvan het juridisch-planologisch nog deel uitmaakt.

Het plangebied is gelegen aan de Venesteinlaan (zuidelijke begrenzing plangebied), ter hoogte van de aansluiting van de Reekschekampweg (westelijke begrenzing plangebied). Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan de gronden van het agrarisch bedrijf Reekschekampweg 1.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Grave, sectie K, nummer 183 (gedeeltelijk).

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied", zoals dat is vastgesteld door de Raad op 23 april 2013. Op basis van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied:

- ✓ de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden';
- ✓ de dubbelbestemming 'Leiding';
- ✓ de gebiedsaanduidingen 'groenblauwe mantel', 'leefgebied dassen' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';

Luchtfoto met ligging plangebied (© CC-BY Kadaster 2017)

- ✓ de bouwaanduiding 'bouwvlak';
- ✓ de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden'.

Op basis van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' in combinatie met het bouwvlak en de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden = 2' is het plangebied bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met daarbij maximaal 2 bedrijfswoningen. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' is bewoning van één van de woningen als burgerwoning (zonder binding met het bedrijf) niet toegestaan.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het planvoornemen, dat voorziet in bewoning van de tweede bedrijfswoning als VAB-woning, niet realiseerbaar. Enkel de bewoning als bedrijfswoning is toegestaan.

1.5 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing worden achtereenvolgens kort de huidige situatie (hoofdstuk 2 Huidige situatie) en de beoogde situatie beschreven (hoofdstuk 3 Planbeschrijving).

Op de inpassing van het planvoornemen binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente wordt in gegaan in hoofdstuk 4 Beleidskader.

De effecten van het planvoornemen voor diverse milieu- en fysieke aspecten worden in hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten nader beschreven. In dit hoofdstuk wordt de fysieke uitvoerbaarheid van het planvoornemen aangetoond. De economische uitvoerbaarheid wordt kort aangetoond in hoofdstuk 6 Economische aspecten.

Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied (© ruimtelijkeplannen.nl 2017)

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

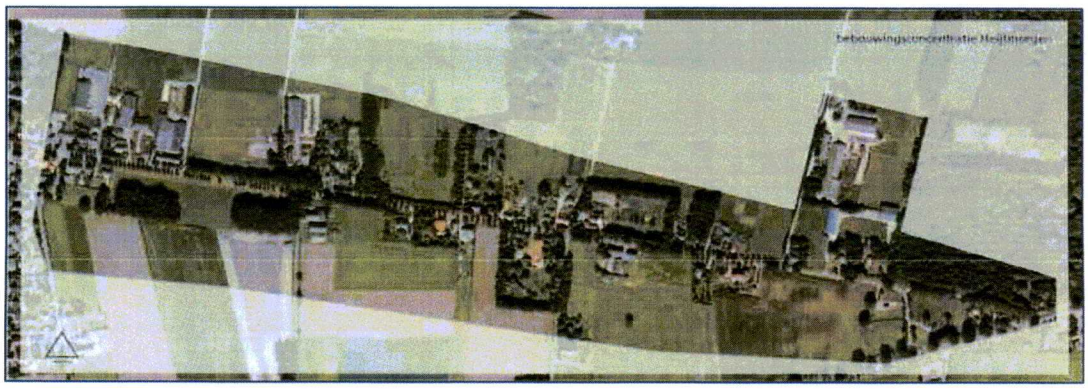
De woning Venesteinlaan 3 is gelegen in het buitengebied in de omgeving van Velp. Het woonperceel is georiënteerd op de Venesteinlaan, maar wordt ontsloten vanaf de Reekschekampweg, die ter plaatse de grens tussen de gemeenten Grave en Landerd vormt. Op het grondgebied van de gemeente Landerd gaat de Venesteinlaan over in de Heijtmorgen.

Het plangebied is opgenomen in de bebouwingsconcentratie Heijtmorgen, zoals die in de "Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling" van de gemeente Landerd wordt beschreven. In deze Structuurvisie BiO wordt, vergelijkbaar met de in 2013 door de gemeente Grave vastgestelde "Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties", een ontwikkelings- en toetsingskader beschreven voor concrete initiatieven binnen bebouwingsconcentraties in het buitengebied.

In de Structuurvisie BiO wordt de route Heijtmorgen/Venesteinlaan beschreven als een lint ontstaan vanuit de kern Reek in oostelijke richting, op de overgang van hoge gronden in het zuiden naar lage gronden in het noorden. Het is een oud lint met een hoge cultuurhistorische waarde, waarin een aantal cultuurhistorisch waardevolle boerderijen gelegen zijn. De bebouwingsconcentratie is in de loop der tijd verdicht met boerderijen, woningen en agrarische bedrijfsgebouwen. Zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde is sprake van een half open structuur. De woning Venesteinlaan 3 betreft één van de woningen, waarmee het bebouwingslint is verdicht.

De vrijstaande woning Venesteinlaan 3 bestaat uit 1 bouwlaag afgedekt met een kap. Aan de achterzijde van de woning zijn bijgebouwen aangebouwd, eveneens bestaande uit 1 bouwlaag. Deze bijgebouwen zijn deels afgedekt met een kap en deels plat afgedekt. De woning is rondom omgeven door een tuin, begrensd door een haag aan de straatzijden en een houtwal aan de overige zijden. Deze houtwal scheidt het woonperceel van het omliggende, als weiland in gebruik zijnde agrarische perceel. In de tuin is nog een enkel vrijstaand bijgebouw aanwezig.

Kaartfragment uit Structuurvisie BiO met bebouwingsconcentratie Heijtmorgen



2.2 Functies

In de bebouwingsconcentratie rond Heijtmorgen en Venesteinlaan is overwegend sprake van gebruik voor woondoeleinden. Op enkele locaties is nog sprake van gebruik als agrarisch bedrijf. In de directe omgeving van het plangebied betreft dit alleen het agrarisch bedrijf aan Reekschekampweg 1. Het agrarisch bedrijf aan Venesteinlaan 1 is recent beëindigd en omgezet in een VAB-woning met de mogelijkheid tot statische opslag en de vestiging van een bedrijf in milieucategorie 1 of 2.

Op de locatie Venesteinlaan 3 is functioneel sprake van een burgerwoning. Juridisch-planologisch is sprake van een tweede bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf Reekschekampweg 1. Bij dat bedrijf ontbreekt echter de behoefte aan een tweede bedrijfswoning. De woning wordt al meer dan 25 jaar bewoond door derden, zonder functionele binding aan het bedrijf, waardoor feitelijk sprake is van een burgerwoning.

De woning wordt ontsloten via de Reekschekampweg en de Venesteinlaan/Heijtmorgen. Via de Venesteinlaan is de Rijksweg/Bosschebaan (N324), de verbindingsweg tussen Grave en de A59 bereikbaar. De Heijtmorgen verbindt het plangebied met de kern Reek. De Reekschekampweg ontsluit een deel van het ten noorden van de bebouwingsconcentratie gelegen buitengebied.

Aan weerszijden van het plangebied liggen in totaal 4 aardgastransportleidingen van de Gasunie. Rond deze leidingen liggen belemmeringenstroken, die deels over het plangebied vallen.

Bestaande woning Venesteinlaan 3

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

Het planvoornemen brengt geen concrete ontwikkeling met zich mee. De feitelijke situatie wijzigt niet binnen het plangebied. Enkel vindt een juridisch-planologische aanpassing plaats, waardoor die feitelijke situatie overeen gaat komen met de regeling in het bestemmingsplan. Het aanwezige woonperceel en de daarop aanwezige woning worden dan niet langer geregeld als een tweede bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf Reekschekampweg 1, maar als VAB-woning. De woning valt dan niet langer onder de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', maar onder de bestemming 'Wonen'.

3.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur wijzigt niet ten gevolge van het planvoornemen. De reeds aanwezige bestaande bebouwing en bestaande terreininrichting worden enkel van een andere bestemmingsregeling voorzien.

3.3 Functies

Na realisering van het planvoornemen blijft ter plaatse sprake van een vrijstaande woning met bijgebouwen. Echter is deze niet langer bestemd als tweede agrarische bedrijfswoning, maar als VAB-woning binnen de bestemming 'Wonen'. De aanduiding als VAB-woning brengt met zich mee dat de vestiging van andere functies bij de woning niet is toegestaan. In de bestemmingsregeling wordt dit vastgelegd.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040. In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid (1). Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (2). Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang (3).

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient conform de SVIR de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gevolgd te worden.

Het planvoornemen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, waarbij in het buitengebied bij Velp een bestaande bedrijfswoning wordt aangewezen als VAB-woning. Per saldo neemt het aantal woningen daarbij niet toe De SVIR voorziet verder niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

De ontwikkeling, die met het planvoornemen samenhangt, is dermate beperkt, dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet van toepassing is. De ontwikkeling voorziet niet in een extra woning of extra ruimtebeslag, enkel wordt de juridisch-planologische regeling van een bestaande woning gewijzigd.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de SVIR en wordt met het Barro juridisch verankerd.

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele betrekking heeft op het plangebied. Het plangebied en de directe omgeving daarvan vormen geen 'erfgoed van uitzonderlijke universele waarde' en zijn geen onderdeel van de 'ecologische hoofdstructuur'. Het Barro legt derhalve geen beperkingen op aan het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

De provincie geeft in de Structuurvisie RO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant. De Structuurvisie RO bestaat uit 2 delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het be-leid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur heeft de provincie ambities en beleid geformuleerd. Elk deel gaat vergezeld van een kaart: een visiekaart en een structurenkaart. Daarnaast is nog gebiedsgericht beleid geformuleerd op de kaart 'gebiedsgericht werken'.

Visie

Economisch kennischcluster

Brabant kent een sterk industrieel DNA. De (maak- en proces) industrie en het agro-industrieel complex vormen nog steeds het kloppend hart van de economie en zijn de kern van de economische clusters. Ook de strategische ligging in Europa, te midden van mainports en grote bevolkingsconcentraties, blijft een sterke troefkaart voor de innovatieve economie. Een innovatieve economie die nieuwe verbindingen legt met maatschappelijke kansen op het gebied van slimme mobiliteit, duurzame energie, gezond ouder worden en een duurzame agro-food keten.

Robuust water- en natuursysteem

De rivieren, de beken en kreken vormen binnen Noord-Brabant de samenbindende waterstructuur. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. De water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen worden sterker aan dit patroon gekoppeld en het systeem wordt meer ingericht en afgestemd op de gevolgen van de klimaatverandering. Door ruimte te bieden aan economische en sociaal-culturele ontwikkelingen dragen deze bij aan investeringen in behoud en ontwikkeling van natuur en daarmee aan de realisatie van de ecologische hoofdstructuur.

Planvoornemen in relatie tot visie

Het planvoornemen betreft een ontwikkeling van geringe omvang, die beperkt van invloed is op de provinciale visie. Door het planvoornemen wordt de mogelijkheid gecreëerd om een niet langer noodzakelijke tweede bedrijfswoning als VAB-woning te gebruiken. Daarbij vindt compensatie plaats in de vorm van landschappelijke inpassing. Het planvoornemen is daarmee niet van invloed op het economisch kennischcluster, maar draagt door de landschappelijke inpassing lokaal wel bij aan versterking van het natuursysteem.

Structuren

Gemengd landelijk gebied

Gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken.

Planvoornemen in relatie tot structuren

Het planvoornemen maakt het mogelijk dat een voor de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf niet meer noodzakelijke woning wordt bewoond door niet aan het bedrijf verbonden burgers. Op kleine schaal is daarmee sprake van een gemengd gebruik van het landelijk gebied. De ruimtelijke structuur verandert door het planvoornemen op grotere schaal niet.

Gebiedsgericht werken

Cultuurhistorische landschappen

Noord-Brabant kent gebieden met een concentratie van samenhangende cultuurhistorische waarden. Deze cultuurhistorische landschappen zijn representatief voor de diverse agrarische cultuurlandschappen van zand, klei en verdwenen veen, maar ook voor de landschappen gevormd door waterbeheersing en defensie, zoals overlaten en waterlinies.

Planvoornemen in relatie tot cultuurhistorische landschappen

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorische landschap van de 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 planvoornemen heeft geen enkele fysieke ingreep tot gevolg en is derhalve niet van invloed op de kwaliteiten van het cultuurhistorische landschap.

4.2.2 Verordening Ruimte 2014

Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
   a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
   b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Het planvoornemen in relatie tot ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke ontwikkeling, die het planvoornemen tot gevolg heeft, is beperkt van omvang. Het betreft de aanwijzing van een tweede bedrijfswoning tot VAB-woning, waardoor deze ook door niet aan het bedrijf verbonden derden kan worden bewoond. Leegstand en daarmee verloedering en verval van de betreffende woning worden daarmee voorkomen. Het bestaande landschap en de daarin aanwezige kwaliteiten blijven behouden.

Het planvoornemen heeft geen nieuw ruimtegebruik tot gevolg. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande woning op een bestaand bedrijfsperceel.

De gemeente Grave hanteert voor de noodzakelijke kwaliteitsverbetering de notitie "Toepassingsbereik artikel 2.2. Verordening ruimte Kwaliteitsverbetering van het landschap in de gemeente Grave". In deze notitie is door de gemeente Grave een balans gezocht en gevonden tussen de impact van de ruimtelijke ontwikkeling en de prestatie die geleverd moet worden voor de kwaliteit van het landschap. Op basis van de impact ontstaat een glijdende schaal waarop ruimtelijke ontwikkelingen binnen marges in te delen zijn:

1. Ontwikkelingen met geen, een verwaarloosbare of zeer geringe impact. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:
   - Het toestaan van een beperkte extra oppervlakte aan bijgebouwen;
   - Wijzigingen van gebruik binnen bestaande bebouwing zonder aanzienlijke verkeersaantrekkende werking of andere noemenswaardige (omgevingsmilieu)gevolgen voor de omgeving.
2. Ontwikkelingen met een beperkte impact: bijvoorbeeld met beperkte omvang of die direct en concreet invulling geven aan andere beleidswensen met een ruimtelijke component.
3. De buitencategorie, ontwikkelingen met een grote impact.

Analoog aan deze inschaling van de impact is de gewenste tegenprestatie in bandbreedtes ingedeeld:

1. Ontwikkelingen waarbij geen landschappelijke inpassing of tegenprestatie wordt geëist; de kruimelgevallen. Hier zal bijvoorbeeld de generieke verhoging van m2 bijgebouwen onder vallen of een kleine B&B binnen de bestaande woning.
2. Ontwikkelingen waarbij een goede landschappelijke inpassing voldoende is. Bijvoorbeeld bij het toestaan van een minicamping in een gebied waar ontwikkeling van verblijfsrecreatie gewenst is.
3. Ontwikkelingen waarbij een forse kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is.

Het planvoornemen betreft een beperkte wijziging van het gebruik van de bestaande woning met bijgebouwen aan Venesteinlaan 3. Niet langer zal sprake zijn van een agrarische bedrijfswoning, maar van een VAB-woning. Daarbij wordt de woning weliswaar onder de bestemming 'Wonen' gebracht, echter met de aanduiding dat het betreft een VAB-woning, met de daarbij behorende beperkingen voor eventuele vestiging van andere functies in de toekomst. Gelet op deze beperkte bestemmingswijziging, valt het planvoornemen onder categorie 2 als ontwikkeling met een beperkte impact op de omgeving. Analoog daaraan is het planvoornemen aan te merken als een ontwikkeling, waarbij enkel een goede landschappelijke inpassing is vereist.

De woning Venesteinlaan 3 is in de huidige situatie al grotendeels op een aanvaardbare wijze landschappelijk ingepast. De woning wordt omgeven door een houtsingel en hagen, die in hoofdzaak uit gebiedseigen soorten als eiken, berken en beukenhagen bestaan. Enkel aan de westzijde van de woning is nu sprake van een coniferenhaag. Deze gebiedsvreemde haag zal in het kader van het planvoornemen, om te komen tot een goede landschappelijke inpassing rondom, worden vervangen door een rode beukenhaag.

Separaat van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is nog een beplantingsplan voor de voorgestelde aanpassing van de landschappelijke inpassing ingediend bij de gemeente Grave.

Houtsingel aan oostzijde perceel Venesteinlaan 3

Groenblauwe mantel

6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
   a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
   b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Het planvoornemen in relatie tot de groenblauwe mantel

De ontwikkeling die het planvoornemen mogelijk maakt, is beperkt van omvang. Van enige invloed op het watersysteem en de ecologische waarden en kenmerken van de directe omgeving zal geen sprake zijn. De landschappelijke waarden en kenmerken zullen verbeteren door de voorziene vervanging van de coniferenhaag door een rode beukenhaag. Verder vinden er geen fysieke ingrepen plaats.

6.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat:
   a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
   b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
   a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
   b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
   c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

De toelichting van de Verordening Ruimte geeft daarbij het volgende aan.

Lid 5 maakt onder voorwaarden bestemmingswijziging mogelijk van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning. In het algemeen is er geen sprake van een voormalige bedrijfswoning indien op het perceel nog een agrarische of niet- agrarische functie wordt uitgeoefend. In zo'n geval is publiekrechtelijke afsplitsing van de bedrijfswoning in beginsel niet wenselijk. Indien de bedrijfswoning feitelijk door derden wordt bewoond, biedt de Wet Plattelandswoning de mogelijkheid om burgerbewoning van de bedrijfswoning toe te staan. De bestemming blijft dan echter bedrijfswoning.

Soms is echter verdergaand maatwerk gewenst, bijvoorbeeld in geval van een tweede bedrijfswoning die niet langer nodig is. Ook kan het vanwege een historisch gegroeide situatie wenselijk zijn om een eerste bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning.

In alle gevallen waarbij er sprake is van publiekrechtelijke afsplitsing van een bedrijfswoning is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan uitsluit dat ter plaatse een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt. Een dergelijke vestiging komt in strijd met de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik en het verbod op nieuwvestiging. Een bestemmingsplan moet de vestiging van een andere functie dan wonen daarom uitsluiten. Uiteraard zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven, passend binnen de woonbestemming wel mogelijk.

Er mag verder geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvinden en overtollige bebouwing moet worden gesloopt. De gemeente bepaalt in het bestemmingsplan welke bebouwing overtollig is. In het algemeen geldt dat als er geen concrete gebruiksfunctie voor bebouwing aanwezig is gerelateerd aan de woonfunctie, dat er dan sprake is van overtollige bebouwing. In het geval er tevens sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het beleid gericht op behoud van de bebouwing en geldt het bepaalde in het derde lid.

Het planvoornemen in relatie tot wonen binnen de groenblauwe mantel
Worden de voorwaarden, welke gekoppeld zijn aan de mogelijkheid zoals geboden in artikel 6.7, lid 5 van de Verordening langs gelopen voor het perceel Venesteinlaan 3 te Velp dan kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

a. er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats; er wordt slechts verzocht om één woning te bestemmen tot VAB-woning;
b. er is op het betreffende woonperceel geen sprake van overtollige bebouwing; er is enkel sprake van de woning zelf en daarbij behorende bijgebouwen, (agrarische) bedrijfsgebouwen zijn op het woonperceel niet aanwezig;
c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning; het planvoornemen voorziet hier ook niet in. In de regels bij het bestemmingsplan zal dit worden vastgelegd.

Geconcludeerd wordt dan ook dat aan de voorwaarden zoals gekoppeld aan artikel 6.7, lid 5 van de Verordening Ruimte wordt voldaan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Grave 2025

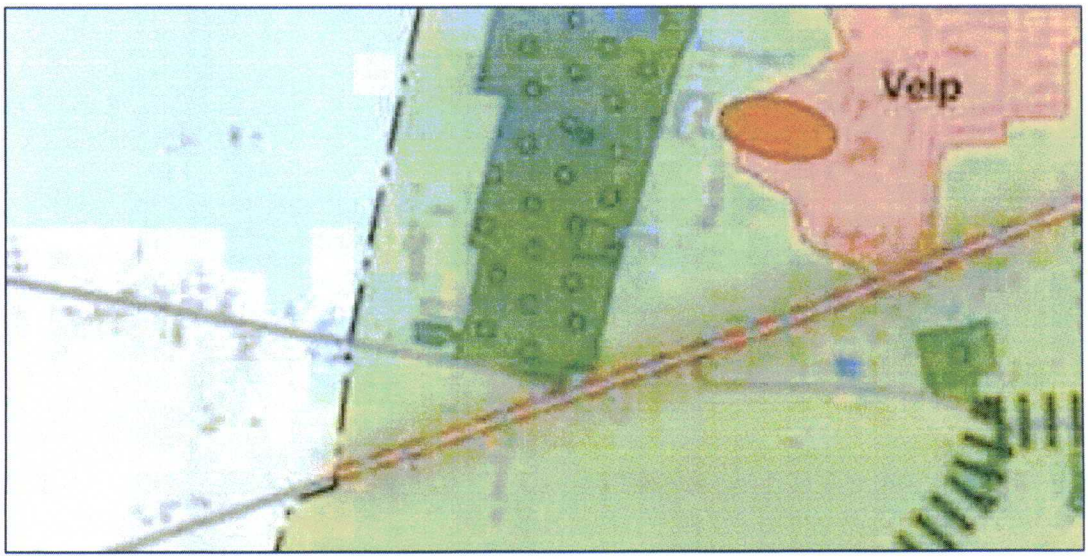
De Structuurvisie 2025 legt op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid vast voor het grondgebied van de gemeente Grave. De structuurvisie is strategisch op de lange termijn gericht, flexibel met ruimte om in te spelen op toekomstige nieuwe ontwikkelingen en een werkdocument om direct mee aan de slag te gaan.

Met betrekking tot de verdere ontwikkeling van het buitengebied in de omgeving van het plangebied is het beleid gericht op behoud van de agrarische functie en versterking van het natuurlijke karakter van de Beerse Overlaat. Daarnaast is in de structuurvisie in de directe omgeving ook de bescherming van ecologische waardevolle gebieden voorzien.

Om de kwaliteit en het karakter van het landschap te behouden worden In het buitengebied geen grootschalige ontwikkelingen voorzien van andere dan agrarische functies. Wel zijn er mogelijkheden voor projecten die zorgen voor een aantoonbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie (kwaliteitsverbetering van het landelijke gebied). Het door de gemeente vastgestelde beleid voor bebouwingsconcentraties is leidend voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor andere ontwikkelingen.

Met het planvoornemen is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling in het agrarisch buitengebied. De tot VAB-woning aan te wijzen woning is ter plaats reeds aanwezig. Het planvoornemen is er enkel op gericht deze woning niet langer als agrarische bedrijfswoning maar als VAB-woning te betitelen. Daarbij wordt het gemeentelijk beleid voor hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing in acht genomen.

Uitsnede Structuurvisie Grave 2025



5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Bodemkwaliteit

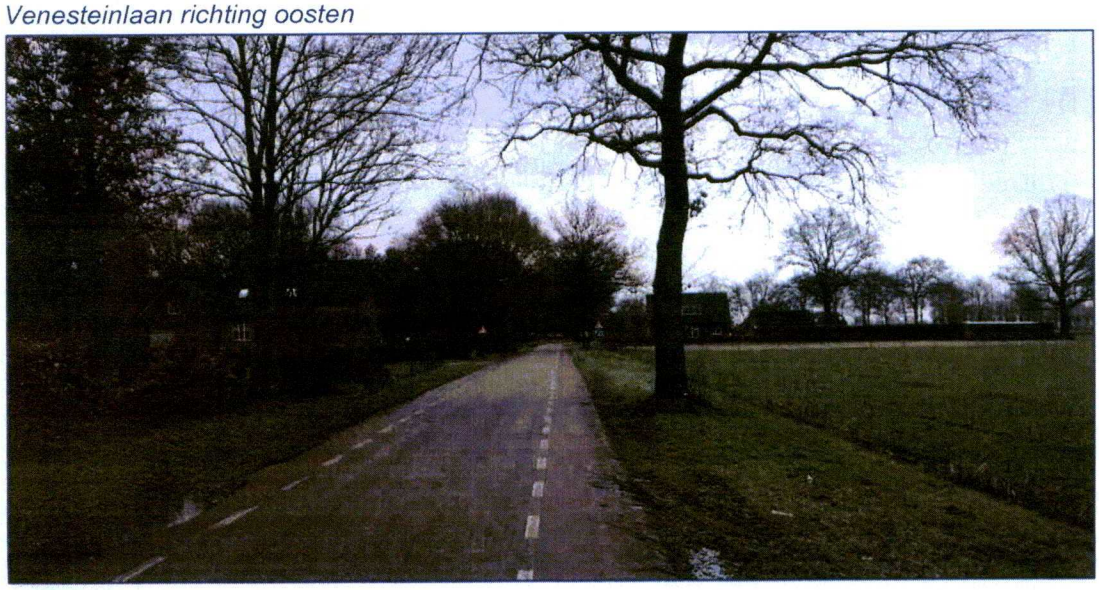
Wet bodembescherming
De Wet bodembescherming (Wbb) stelt regels om de bodem te beschermen. Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de ruimtelijke onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Bodemkwaliteit onverdacht
Het planvoornemen voorziet in de vervanging van de agrarische bestemming door een woonbestemming. Gelet op het agrarisch gebruik (zonder agrarische bedrijfsbebouwing) in het verleden en het gebruik als tuin/erf bij de tweede bedrijfswoning, kan de bodem van het plangebied als 'onverdacht' worden aangemerkt. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat ter plaatse sprake is van een bodemverontreiniging, die de realisering van de woonbestemming in de weg staat. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is in het kader van het herzien van de geldende bestemmingsregeling niet zoodzakelijk.

5.2 Geluid

Wet geluidhinder
Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ontwikkeling een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Venesteinlaan richting oosten



Wegverkeerslawaai
De Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder regelen de toegestane geluidbelasting door wegverkeerslawaai op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten. Daarnaast heeft de gemeente Grave haar eigen beleidsvrijheid hoe om te gaan met het milieuaspect geluid van wegverkeer en inrichtingen, voor nieuwe situaties, waarvoor de gemeente verantwoordelijk is.

Van akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh kan worden afgezien. Het planvoornemen voorziet niet in de realisering van een nieuwe woning, maar in gewijzigde bewoningsmogelijkheden voor een bestaande woning. Ten aanzien van het wegverkeerslawaai is sprake van een bestaande woning. Bewoning van de woning als bedrijfswoning of als VAB-woning maakt in dit kader geen verschil uit. In het verleden is reeds geoordeeld dat bij de bedrijfswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu wat betreft het aspect wegverkeerslawaai. Door de aanwijzing van de woning als VAB-woning treedt daarin geen verandering op. Ook voor de VAB-woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu voor het aspect wegverkeerslawaai.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. In de directe nabijheid van de woning Venesteinlaan 3 zijn enkele (agrarische) bedrijven gelegen. Op basis van de publicatie 'Bedrijven en zonering' gelden voor deze bedrijven de navolgende richtafstanden ten opzichte van woningen. Daarbij is tevens de werkelijk aanwezige afstand aangegeven.

Bedrijf/inrichting:	richtafstand	werkelijke afstand
✓ rundveehouderij Reekschekampweg 1:	100 m	50 m *
✓ bedrijf/opslagbedrijf Venesteinlaan 1**:	30 m	30 m

* de agrarische bouwkavel grenst op papier direct aan het woonperceel, echter de eerste 50 m achter de woning zijn effectief niet te benutten voor geurbelastende activiteiten in verband met de hier gelegen gastransportleidingen

** conform de bestemmingsplanregeling is gedeeltelijk de vestiging van een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 toegestaan

De VAB-woning bevindt zich binnen de richtafstand van de rundveehouderij Reekschekampweg 1. De richtafstand van dit bedrijf wordt bepaald door het aspect geur. Voor de overige aspecten (stof en geluid) bedraagt de richtafstand slechts 30 m. De VAB-woning is buiten deze laatste richtafstanden gelegen. In paragraaf 5.6 Geur wordt nader ingegaan op het aspect geur. Daaruit blijkt dat in dit geval qua geur kan worden volstaan met een afstand van 50 m. Deze afstand is ook daadwerkelijk aanwezig.

De VAB-woning bevindt zich net buiten de richtafstand van de loods, waarin de bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 2 zijn toegestaan bij Venesteinlaan 1. Bij het toestaan van die bedrijfsactiviteiten in de betreffende loods is ook al naar de richtafstanden gekeken. Ook toen werd geconcludeerd dat de aanwezigheid van de woning Venesteinlaan 3 geen belemmering vormde voor het toestaan van de bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 2 in de loods bij Venesteinlaan 1.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Beleid en Inventarisatie

Kwantitatieve risicoanalyse
Bij ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen.

Plaatsgebonden risico
Binnen de externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is het risico (uitgedrukt in kans per jaar) dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. In de besluiten omtrent externe veiligheid zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Deze normen zijn een grenswaarde voor kwetsbare objecten en moeten daarom door het bevoegde gezag in acht worden genomen (mag niet van worden afgeweken).

Groepsrisico
Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting die ontstaat door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht.

Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Kwetsbare objecten zijn onder andere 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 en transportroutes voor gevaarlijke stoffen) of dat (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

Risicovolle inrichtingen
Op de Risicokaart Noord-Brabant zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat binnen een straal van 1 kilometer van de locatie aan de Venesteinlaan 3 geen risicovolle bedrijven of objecten zijn gelegen.

Op een afstand van circa 1.600 m respectievelijk 1.000 m van het plangebied bevinden zich twee risicovolle objecten. Het betreft een bovengrondse propaantank van 3.000 liter aan de Middelweg 1 en een bovengrondse propaantank van 5.000 liter aan de Oude Maasdijk 6 te Velp. Voor propaantanks tot en met 5 m^3 (bevoorrading tot en met 5 keer per jaar) geldt een veiligheidsafstand van 10 m. Het plangebied aan de Venesteinlaan 3 is ruim buiten deze afstand gelegen.

Risicovol wegtransport
In de nabijheid van het projectgebied ligt één weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd namelijk de Provincialeweg N324. De N324 betreft een 80 km/uur weg met, blijkens de "inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" van de gemeente Grave, minder dan 2.300 LPG-tankwagen transporten per jaar en minder dan 7.500 vervoersstromen van externe veiligheid relevante stoffen in tankwagens per jaar. Op basis hiervan en bijbehorende vuistregels, zijn er geen PR 10^{-5} en PR 10^{-6} contouren voor deze weg vastgesteld. Gezien de afstand van ca. 200 m, gemeten vanaf het plangebied tot de as van de N324 en een gemiddelde bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied van 1 persoon per hectare, blijft het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde van het groepsrisico en zal dan ook niet significant zijn. Daarnaast beschrijft het inventarisatierapport van de gemeente Grave dat binnen de gehele gemeente geen sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de transport van risicovolle stoffen over de N324 geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling zorgt daarnaast niet voor een toename van de bevolkingsdichtheid. De hoogte van het GR verandert hierdoor niet.

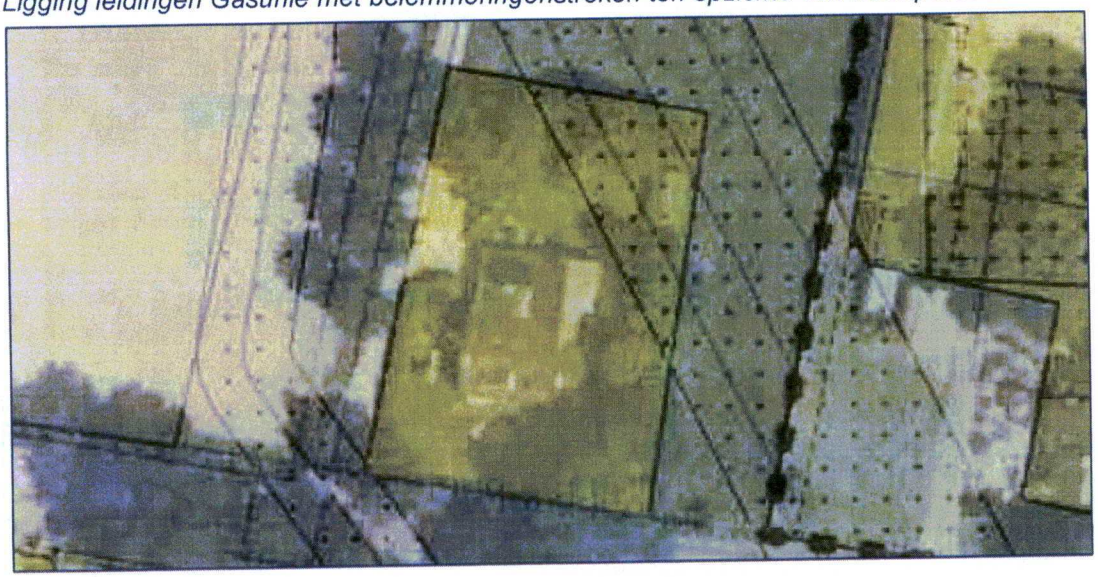
Risicovol transport over water
In de wijde omgeving bevindt zich de rivier de Maas. Eventuele risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen kunnen worden verwaarloosd aangezien het plangebied ruim buiten het invloedsgebied van de Maas ligt.

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
In 2012 heeft het RMB in opdracht van de gemeente Grave het rapport "kwantitatieve risicoberekening aardgastransportleidingen" opgesteld. Het rapport betreft een onderzoek naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de, binnen de gemeente Grave aanwezige hogedruk aardgasleidingen. In de directe nabijheid van het plangebied liggen 4 hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie.

Dit betreft de leidingen 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. Bestaande situaties worden vooralsnog door de Gasunie gedoogd. Het planvoornemen betreft een bestemmingsplanherziening waarbij geen sprake is van toevoeging van bebouwing. Daarnaast ligt de woning Venesteinlaan 3 met aangebouwde bijgebouwen niet binnen de belemmeringstroken. Enkel een ondergeschikt vrijstaand bijgebouw is binnen de belemmeringenstroken gelegen.

Ligging leidingen Gasunie met belemmeringenstroken ten opzichte van woonperceel



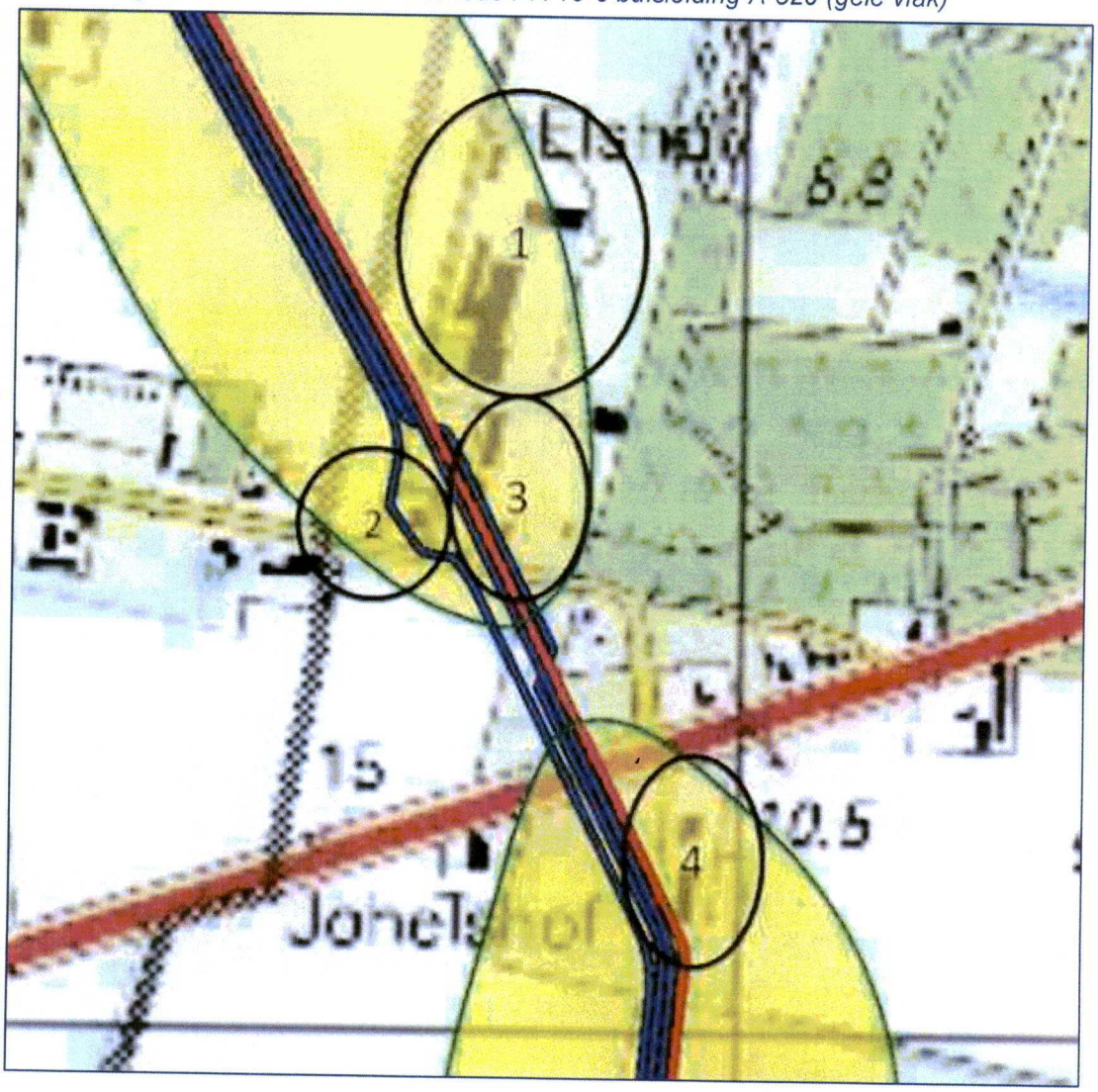
5.4.2 Inventarisatie buisleidingen gemeente Grave

Volgens het rapport "Inventarisatie buisleidingen gemeente Grave" heeft buisleiding A-520 een PR-contour die reikt tot over de locatie Venesteinlaan 3. Daarnaast ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van leiding A-665. Aangezien de woning aan de Venesteinlaan 3 kan worden aangemerkt als lintbebouwing welke tevens (nagenoeg) loodrecht op de buisleiding A-520 ligt, is er in dit geval sprake van een beperkt kwetsbaar object. Daarnaast is de gemiddelde bevolkingsdichtheid van 1 persoon per hectare dusdanig laag dat deze niet significant is voor het groepsrisico. Er kan dan ook met recht worden gesteld dat de PR-contour van buisleiding A-520 en het invloedsgebied van leiding A-665 geen belemmeringen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Overzicht uit inventarisatie met objecten uit onderstaande afbeelding

nr	Straat + huisnummer	Plaats	Bestemming	Kwetsbaar object	Belemmering-strook
1	Reeksekampweg 1	Velp	Agrarisch bedrijf + woning	Nee, bedrijfswoning	Ligt op > 5 meter
2	Venesteinlaan 3	Velp	Woning	Nee, <2 woningen/ha	Binnen de strook
3	Venesteinlaan 1	Velp	Agrarisch bedrijf + Woning	Nee, bedrijfswoning, wordt nu woning!	Binnen de strook
4	Bosschebaan 22 en 22 a	Velp	Agrarisch bedrijf + woningen	Nee, bedrijfswoning	Ligt op > 5 meter

Afbeelding uit inventarisatie met uitsnede PR 10-6 buisleiding A-520 (gele vlak)



5.4.3 Conclusie

Uit een recent advies van de brandweer van de gemeente Grave voor de naast gelegen locatie Venesteinlaan 1, blijkt dat het plangebied in een risicovolle omgeving ligt. De kans op een incident is weliswaar zeer klein, de gevolgen van een incident zijn echter zeer ernstig. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden door de beoogde ontwikkeling niet negatief beïnvloed. Daarnaast wordt aan de wettelijke eis voldaan en is er geen sprake van een groepsrisico.

Het projectgebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour maar wel binnen een invloedsgebied van een buisleiding van de Gasunie. Er treedt echter geen significante toename in bevolkingsdichtheid op, enkel is sprake van een bestemmingswijziging. De hoogte van het GR wijzigt niet en blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of NO_2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of NO_2 met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is geen sprake van een toename van het aantal woningen. Van een bestaande woning worden de bewoningsmogelijkheden gewijzigd door de aanwijzing als VAB-woning. Er is daarbij geen sprake van een gewijzigde bron van luchtverontreiniging, die leidt tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit omgeving

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen. De meeste overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen betreffen de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}).

De kans op overschrijding van de grenswaarden voor NO2 en PM10 is vooral aanwezig op locaties:

- ✓ dicht langs drukke snelwegen, vooral bij veel vrachtverkeer;
- ✓ langs drukke wegen binnen het stedelijk gebied. Vooral daar waar veel bussen en vrachtwagens rijden en/of waar sprake is van 'street canyons' (hoge bebouwing langs een relatief smalle straat);
- ✓ in de nabijheid van (veel) zware industrie;
- ✓ in de nabijheid van concentraties intensieve veehouderij.

De afstand van de locatie Venesteinlaan 3 tot de dichtstbijzijnde snelweg (A50) bedraagt ca. 5,5 km. De afstand tot de dichtstbijzijnde provinciale weg (N324) bedraagt ca. 200 m. In vergelijking tot het Besluit gevoelige bestemmingen (minimaal 300 m tot rijkswegen, minimaal 50 m tot provinciale wegen) mag aangenomen worden dat geen sprake is van een onaanvaardbare mate van luchtverontreiniging ten gevolge van deze wegen. Van een ligging aan een drukke weg in stedelijk gebied is evenmin sprake. Zware industrie is in de omgeving van de locatie niet aanwezig. Bedrijventerreinen, waarop de vestiging van zware industrie is toegestaan, zijn binnen een afstand van 3 km van het plangebied niet aanwezig. De afstand tot intensieve veehouderijen in het buitengebied bedraagt meer dan 700 m. Daarbij is echter sprake van verspreid liggende bedrijven, die niet zijn aan te merken als een concentratie van intensieve veehouderijen. Concluderend kan gesteld worden dat sprake is van een voldoende goede luchtkwaliteit.

5.6 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Rgv. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Bronnen van geurhinder
Op grond van artikel 6 van de Wgv, kunnen gemeenten bij gemeentelijke verordening afwijken van de wettelijk voorgeschreven normen en afstanden. De gemeente Grave heeft er voor gekozen om geen Geurverordening voor haar grondgebied vast te stellen en dus dienen initiatieven te worden getoetst aan de landelijke wettelijke voorschriften.

Voor de grondgebonden rundveehouderij aan de Reekschekampweg 1 dient dan ook de wettelijk voorgeschreven vaste afstand te worden gehanteerd, in dit geval van 50 m tussen de bestemmingsgrens van de locatie Reekschekampweg 1 en de bestemmingsgrens van de naar een VAB-woning om te zetten bedrijfswoning aan de Venesteinlaan3. Juridisch-planologisch liggen de beide bestemmingsgrenzen tegen elkaar aan, de afstand is 0 m. Echter het gedeelte van het agrarisch bouwperceel Reekschekampweg 1, dat grenst aan het woonperceel Venesteinlaan 3, kan effectief niet benut worden voor de uitoefening van geurbelastende activiteiten. Onder dit deel van het agrarisch bouwperceel liggen de eerder genoemde gastransportleidingen. De bijbehorende belemmeringenstroken maken het oprichten van gebouwen, dus ook van stallen, onmogelijk. Doordat de belemmeringenstroken van de leidingen tot meer dan 50 m over het agrarisch bouwperceel reiken, zal de afstand van de woning tot de geurbelastende activiteiten nooit minder bedragen dan de op basis van de Wgv voorgeschreven 50 m. Daarmee vormt het aspect geurhinder geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Flora en fauna

Wet natuurbescherming
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Toetsing soorten- en gebiedsbescherming
In het kader van het planvoornemen treden geen veranderingen in de fysieke situatie op. De bestaande bebouwings-, verhardings- en beplantingssituatie blijft intact. Ook worden geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt, die een grotere impact kunnen hebben op natuurwaarden in de omgeving.

Het planvoornemen voorziet niet in wijziging van de bestaande fysieke situatie. Er vindt geen sloop plaats en er wordt geen beplanting verwijderd. Aangenomen mag worden dat het planvoornemen dan ook geen nadelige gevolgen voor de aanwezige soorten flora en fauna met zich mee zal brengen.

Het plangebied of de directe omgeving daarvan maakt geen deel uit van beschermede natuurgebieden. Omdat het planvoornemen daarnaast ook niet voorziet in het opstarten van activiteiten, die een grotere impact kunnen hebben op beschermde natuurgebieden in de wijdere omgeving, mag aangenomen worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming.

5.8 Cultuurhistorisch erfgoed

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch erfgoed neemt een steeds belangrijkere plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Het bepaalt namelijk een groot gedeelte van de identiteit van de regio of provincie. Daarom is het zaak om cultuurhistorische bouwwerken en -objecten, landschappen en vlakken te beheren, behouden en waar nodig zelfs te ontwikkelen. Een zorgvuldige planologische omgang met deze objecten en landschappen is hierbij van groot belang.

De provincie Noord-Brabant heeft haar cultuurhistorisch erfgoed vastgelegd op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Deze CHW bevat 21 cultuurhistorische en 16 archeologische landschappen van provinciaal belang. Binnen deze landschappen zijn waardevolle gebieden en complexen van cultuurhistorisch belang als zodanig aangeduid. Ook de meest recente erfgoedinformatie van het rijk is in de CHW opgenomen, zoals beschermde dorps- en stadgezichten, archeologische verwachtingswaarden en archeologische en bouwkundige monumenten.

Voor het plangebied zijn de regio-aanduiding 'Maaskant' en het cultuurhistorische landschap 'Beerse en Baardwijkse Overlaat' van toepassing. De strijd tegen het water en de voortdurend terugkerende overstromingen van de Beerse Maas hebben de inrichting en het gebruik van dit gebied bepaald. De regio heeft een grote cultuurhistorische betekenis doordat de strijd tegen het water zich nog zo goed in het huidige landschap laat herkennen. Daarnaast verlenen de vele verdedigingswerken het gebied een grote cultuurhistorische waarde.

Het planvoornemen doet aan de aangeduide regio en het aangeduide landschap geen afbreuk. Het planvoornemen, dat enkel een andere regelgeving voor een bestaande woning in het buitengebied voorstaat, heeft hier geen invloed op.

Historisch waardevolle bebouwing is in het plangebied niet aanwezig. Ook in de directe omgeving is dit niet het geval. Van historisch-geografisch waardevolle elementen (historische wegtracés) of historische stedenbouw is in de directe omgeving van het plangebied evenmin sprake.

Archeologie
Uitgangspunt van de wet- en regelgeving aangaande archeologie is dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

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 onderzoek verplichting 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 onderzoek verplichting. 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.

Wat betreft het woonperceel Venesteinlaan 3 is evenwel enkel sprake van een wijziging van de bewoningsmogelijkheden. De woning wordt omgezet van een bedrijfswoning in een VAB-woning. Daarbij worden er niet meer opstallen opgericht en gaan er ter plaatse geen andere activiteiten plaatsvinden, die mogelijk tot bodemverstoring zouden kunnen leiden. Omdat er in het kader van het planvoornemen geen gronden worden verstoord, is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.9 Water

Watertoets
Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Overleg waterbeheerder
Het planvoornemen betreft het aanwijzen van een bedrijfswoning als VAB-woning. De aanwijzing brengt geen bouwkundige aanpassingen met zich mee; uitbreiding van de bebouwing is niet aan de orde. Eveneens vindt geen uitbreiding van de erfverharding plaats. Gezien het feit dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak niet zal toenemen, zal er geen sprake zijn van een verslechtering van het waterkwantiteits- dan wel het waterkwaliteitssysteem. Het is dan ook niet noodzakelijk om onderhavige paragraaf in het kader van de watertoets voor te leggen aan het verantwoordelijke waterschap.

Waterhuishoudkundige situatie
De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse betreft een samenstel van de bodemgesteldheid, het grondwatersysteem en het oppervlaktewatersysteem. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie.

Het planvoornemen heeft echter geen wijziging van de bebouwingssituatie tot gevolg. Slechts de juridisch-planologische regeling van een bestaande woning wordt gewijzigd. De terreininrichting wijzigt eveneens niet, waardoor de hoeveelheid verharding gelijk blijft. Daarmee treedt geen verandering van de waterhuishoudkundige situatie op. Het planvoornemen betreft een volledig hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Afvoer hemelwater en vuilwater
Het planvoornemen maakt geen nieuwe fysieke ontwikkelingen mogelijk, die leiden tot een grotere hoeveelheid verharding. Daarnaast is geen sprake van veranderingen in de bebouwing. De afvoer van het hemel- en vuilwater blijft dan ook ongewijzigd.

5.10 Verkeer en ontsluiting

Het planvoornemen heeft geen wijziging van de verkeerssituatie tot gevolg. Hoewel gelegen aan de Venesteinlaan, blijft de feitelijke ontsluiting, zoals in de huidige situatie plaatsvinden via de Reekschekampweg. Daarbij blijft gebruik gemaakt worden van de bestaande inrit en het bestaande toegangspad.

De parkeersituatie bij de woning blijft eveneens ongewijzigd. Zoals ook nu al het geval is, blijven bij de VAB-woning 3 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Er behoeft voor het parkeren geen gebruik gemaakt te worden van de openbare ruimte.

5.11 Mer beoordeling

Ingevolge het Besluit m.e.r. moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet enkel in het wijzigen van een bedrijfswoning in een VAB-woning. Fysieke veranderingen treden daarbij niet op. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de beschrijvingen van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

5.12 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat sectorale aspecten geen belemmeringen opleggen aan het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

6 ECONOMISCHE ASPECTEN

6.1 Grexwet

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn 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 planvoornemen betreft de aanwijzing van een tweede bedrijfswoning tot VAB-woning. De aanwijzing tot VAB-woning wordt vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Grave. 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 behoeft dan ook geen anterieure overeenkomst op basis van de Wro te worden afgesloten en geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het initiatief wordt verder geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemers uitgevoerd. Voor de gemeente Grave zijn hier geen kosten meer aan verbonden.

6.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. De beoogde fysieke situatie en de gebruiksintensiteit wijzigen niet. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van een planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemers.

6.3 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat het planvoornemen economisch haalbaar is en niet leidt tot extra kosten voor de gemeente Grave.

BEPLANTINGSPLAN VENESTEINLAAN 3 VELP Velp, 5 maart 2018

Als bijlage bij het rapport RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VAB-woning

Venesteinlaan 3 5363 TA Velp d.d. 22 december 2017

Een beplantingsplan geeft aan de Ruimtelijke Onderbouwing voor het wijzigen van de woning Venesteinlaan 3, 5363 SZ te Velp NB in een VAB-woning meer inhoud en verduidelijkt de doelstelling.

De woning Venesteinlaan 3 ligt in een bebouwingsconcentratie gebied in het buitengebied van de gemeente Grave. De ontwikkeling past in categorie 2 van de Verordening Ruimte (VR) art.2.2 van de gemeente Grave.

De huidige beplanting voldoet voor het overgrote deel aan te stellen eisen m.b.t. categorie 2 van de VR.

1. Aan de noordzijde van het perceel Venesteinlaan 3 staan 6 markante eikenbomen (ongeveer 8.00 meter hoog) die duidelijk de begrenzing aangeven en de landschappelijk fraaiheid van het perceel. Daarnaast staan een berkenboom en meerdere grote elzen.
2. De oostkant heeft een fraaie beplanting met elzen, prunus, spirea, en rododendronstruiken. Enkele eikenbomen verstevigen de eenheid aan beplanting.
3. Aan de zuidkant (straatzijde Venesteinlaan) staat een beukenhaag (20 meter) die enigszins verschillend is in hoogte. Een verbeterd snoeiplan bevordert de dichtheid en de eenheid van deze beplanting. Op de hoek van het perceel met de Reekschekampweg staat een fraaie berkenboom met 3 stammen die een specifieke begrenzing van het perceel waarborgt.
4. De westzijde (oprit naar Reekschekampweg 1) bestaat uit hagen van coniferen en rode beuken. De beukenhaag is fraai en ongeveer 2.00 meter hoog. De coniferenhaag past minder goed in de omgeving. De bewoners van de woning Venesteinlaan 3 hechten veel waarde aan deze haag, omdat die het 'inkijken' in hun woning voorkomt. Na goed overleg stemmen de bewoners van Venesteinlaan 3 ermee in. dat een rode beukenhaag van 2,00 meter hoogte het inkijken in hun woning (woonkamer) in praktische zin bijna het gehele jaar voorkomt.

Conclusie: De huidige beplanting voldoet voor het overgrote deel aan een goed beplantingsplan behalve de coniferenhaag aan de westzijde (oprit naar Reekschekampweg 1) Deze wordt vervangen door een rode beukenhaag die de woonomgeving daadwerkelijk verfraait.

De bewoners van Venesteinlaan 3 hebben reeds m.n. aan de noordzijde van de beplantingsgronden houtsnippers aangebracht hetgeen ongewenste vervuiling voorkomt en de wortelgroei van de bomen en struiken meer mogelijkheden geeft van het absorberen van zuivere zuurstof (O2).