

4d. Kapellaan 12-14 (agrarisch aanverwant bedrijf)

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Kapellaan 12/14 en 9

Wijziging bestemming

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Kapellaan 12/14 en 9

Project : Bestemmingswijziging voor de locatie Kapellaan 12 /14 en 9 te Gassel ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van Gerrits/Bardoel (*kadastraal bekend als gemeente Grave, sectie M, nr. 342 , 343*).

Projectcode : JOI6145
Datum : januari 2013
Opdrachtgever : G.H.W. Gerrits / A.J.A.A. Bardoel

Gemeente : Grave
Contactpersoon: mevr. D. Wessels

Uitvoering : CUMELA Advies, Nijkerk, dhr. J. van Dijk
: ism Hekkelman Advocaten, Mr. G. van den Waardenburg
Status : definitief

VOORWOORD

Voor u ligt een ruimtelijke onderbouwing waarin nader wordt ingegaan op de bedrijfsactiviteiten van het loonbedrijf Gerrits en verhuurbedrijf Bardoel, gevestigd aan de Kapellaan 12/14 en 9 te Gassel alsmede een motivering in casu verantwoording aangaande het wijzigen van de bestemming in relatie tot de aanwezigheid van de bedrijfsactiviteiten op genoemd perceel.

Economische groei en toekomstperspectieven voor dienstverlenende (machinale) bedrijven ten behoeve van de agrarische sector i.c. buitengebiedgeoriënteerde werken worden in grote mate beïnvloed door de gebruiksmogelijkheden van de eigen inrichting/bedrijfslocatie.

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de planologische, milieukundige en bedrijfsspecifieke aspecten in relatie tot het wijzigen van de bestemming voor het bedrijf weergegeven.

Het cumelabedrijf "Loonbedrijf Gerrits VOF", is aangesloten bij CUMELA Nederland. CUMELA Nederland is dé belangenorganisatie voor een gespecialiseerde groep ondernemingen (cumelasector). Deze ondernemingen, allen specialisten in groen, grond en infra, verrichten werkzaamheden met mens en materiaal voor derden. CUMELA Nederland kent een ledenaantal van 2.000 professionele bedrijven werkzaam in genoemde sectoren. CUMELA Advies maakt onderdeel uit van CUMELA Nederland.

Deze ruimtelijke onderbouwing is in opdracht van de heren Gerrits en Bardoel, directeuren/eigenaren, opgesteld door CUMELA Advies.

De aanvraag i.c. het verzoek tot het wijzigen van de bestemming is in samenwerking uitgevoerd met Hekkelman Advocaten, mr. G. van den Waardenburg, kantoorhoudende te Nijmegen.

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD

INHOUDSOPGAVE	4
1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding/achtergrond	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Doel van dit wijzigingsplan	7
1.5 Leeswijzer	7
2 PROJECT-/PLANOMSCHRIJVING	8
2.1 Beschrijving plangebied	8
2.2 Beoogde ontwikkeling	8
3 BEDRIJFS-/PLANAFBAKENING	9
3.1. Bedrijfsprofiel Bardeel / Gerrits	9
3.2 Conclusie	9
4 RUIMTELIJK BELEID	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.2 Provinciaal beleid (Verordening)	10
4.3 Gemeentelijk beleid	11
4.4 Overig relevant ruimtelijk beleid	13
4.5 Motivering / Uitwerking beleidskader	13
5 PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN	17
5.1 Ruimtelijk	17
5.1.1 Beeldkwaliteit / Stedenbouwkundig	17
5.1.2 Landschappelijke inpassing	17
5.2 Milieu	18
5.2.1 Bedrijven en milieuzonering	18
5.2.2 Bodem	19
5.2.3 Mobiliteit / infrastructuur	19
5.2.4 Geluid / lawaai	19
5.2.5 Flora- en fauna	19
5.2.6 Natuurbescherming	20
5.2.7 Luchtkwaliteit	20
5.2.8 Water	21
5.2.9 Cultuurhistorie en archeologie	21
5.2.10 Externe veiligheid	22
5.2.11 MER	22
5.2.12 Leidingen	22
6 VERANTWOORDING	23
6.1 Conclusie / motivering plan	23
6.2 Economische uitvoerbaarheid	23
6.3 Planologisch-juridisch	23
6.4 Grondexploitatie / planschade	23

Bijlagen

- 1: Luchtfoto bedrijfslocatie Kapellaan 12 / 14 (groot);
- 2: Verordening Ruimte, GS Brabant, artikel 11.6 en 11.7;
- 3: Wijzigingsbevoegdheid 6.7.4. OBp Buitengebied Grave (december 2013);
- 4: Landschapsplan / - advies (niet opgenomen).

1 INLEIDING

In deze paragraaf is de aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing, de ligging van het object, het vigerend bestemmingsplan en een leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding / achtergrond

Op het perceel Kapellaan 12/14 te Gassel is in navolging van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied alsmede het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Grave 2012 de bestemming 'agrarisch (met waarden)' van toepassing.

Conform het feitelijk gebruik en overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening is er echter sprake van 'niet-agrarische bedrijfsactiviteiten'. Vanaf circa 1999 wordt vanaf onderhavige locatie een (agrarisch) loonbedrijf en verhuurbedrijf uitgeoefend, naast een agrarische functie (akkerbouw).

Tot circa 2003 zijn voornoemde activiteiten nog gecombineerd met een varkenshouderij. In 2003 is deze tak beëindigd met gebruikmaking van de Beëindigingsregeling Intensieve Veehouderij. Als onderdeel van deze regeling zijn de voormalige stallen gesaneerd. Hiervoor in de plaats zijn nieuwe gebouwen opgericht ten behoeve van het stallen van landbouwtractoren, machines, werktuigen, hulpmiddelen, statische opslag, en dergelijke (werktuigen/machineberging).

De bestemming 'agrarisch' is destijds echter niet gewijzigd. In de loop van de afgelopen jaren zijn genoemde activiteiten (loon-/verhuur) – in beperkte omvang – toegenomen, gerelateerd aan de schaalvergroting, efficiency en onder andere capaciteitsbehoefte binnen de agrarische sectoren/buitengebied.

Vanaf begin 2011 vindt overleg plaats met de gemeente Grave om, in relatie tot het bestemmingsplan Buitengebied, tot een adequate planologische inpassing te komen voor de genoemde activiteiten.

Een niet onbelangrijk onderdeel voor het medewerking verlenen aan een planologische wijziging zijn de voorwaarden uit de Verordening Ruimte Noord-Brabant (2012).

Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft de bedrijfstechnische- en economische achtergrond alsmede ruimtelijke- en milieuhygiënische inpasbaarheid van genoemde ontwikkeling, respectievelijk het wijzigen van de bestemming.

De ruimtelijke onderbouwing wordt gehanteerd ter onderbouwing voor het voorzien in een passend juridisch planologisch kader. Deze onderbouwing maakt derhalve onderdeel uit van een formele zienswijze inzake het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Dit bestemmingsplan ligt ter inzage gedurende de periode van 21 november 2012 tot en met 16 januari 2013.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kapellaan 12/14 te Gassel. Het perceel is kadastraal aangeduid als gemeente Grave, sectie M, 342 en 343 met een totale grootte van circa 1,40 hectare. Binnen het plangebied is een bedrijfswoning aanwezig (voormalig boerderijwoning) alsmede een aantal bedrijfsgebouwen met een totale grootte van in totaal ca. 2.830 m². Het terrein is grotendeels verhard (zie figuur 2). De gebouwen zijn opgericht ter compensatie in casu na beëindiging van het bedrijfsonderdeel Intensieve Veehouderij (BIV in 2003).

De omgeving bestaat uit een diversiteit aan functies. In de directe nabijheid zijn enkele (voormalige) agrarische bedrijven gevestigd. Op het perceel Kapellaan 9 is één van de twee bedrijfswoningen behorende bij het perceel Kapellaan 12/14 aanwezig. Dit perceel is gekoppeld aan het plangebied. Ten westen van de locatie is nog een agrarisch bedrijf gelegen en een niet-agrarisch bedrijf (bestemming: bedrijven). In het tussenliggende gebied zijn landbouwgronden gelegen.

Ten oosten van de bedrijfslocatie zijn enkele objecten met de bestemming Wonen aanwezig en daarnaast landbouwgronden en bos/natuur (zie figuur 1).

De locatie ligt aan de zuidkant van het dorp Gassel (zie figuur 1).

Voor een meer overzichtelijke begrenzing van het plangebied en omgeving wordt verwezen naar de luchtfoto van de locatie, zoals opgenomen in bijlage 1 Luchtfoto bedrijfslocatie Kapellaan 12/14.



figuur 1: Omgeving plangebied (bron: Google Earth)



figuur 2: Plangebied (bron: Google Earth)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de werking van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1998. De locatie is bestemd als 'agrarisch met waarden'.

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan (ontwerp) Buitengebied is thans gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden – natuur en landschapswaarden' (artikel 6) van toepassing. Voor het gehele perceel is een totaal bouwvlak opgenomen ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn de gebiedsbestemmingen 'archeologie-waarde 4', 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' en 'cultuurhistorisch waardevol gebied' aanwezig.

Het perceel Kapellaan 12/14 is, in navolging van het provinciaal beleid, deels gelegen in een gebied welke wordt aangeduid als 'Groen-blauwe mantel' en deels in de gebiedsaanduiding 'agrarisch gebied'. Dit maakt deze locatie derhalve uniek.

1.4 Doel van dit wijzigingsplan

De bestemming wijzigen in 'bedrijf' (artikel 7) met de aanduiding 'agrarisch technisch hulp-/verhuurbedrijf' of conform de systematiek van het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'Agrarisch technisch hulpbedrijf / agrarisch aanverwant bedrijf'.

Beoogd wordt om op grond van deze ruimtelijke onderbouwing een gewijzigde bestemming voor de percelen Kapellaan 12/14 en 9 op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Grave.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie van het plangebied en de voorgestane ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de bedrijfsactiviteiten. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid behandeld (voor zover relevant voor dit plangebied én voor zover niet reeds benoemd in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied). In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor de onderhavige bestemmingswijziging. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de verantwoording van dit plan en de economische uitvoerbaarheid.

2 PROJECT-/PLANOMSCHRIJVING

Een nadere uitwerking van het plan, de omgeving en de beoogde ontwikkeling wordt onderstaand benoemd.

2.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

De locatie Kapellaan 12/14 en 9 (kadastraal bekend als gemeente Grave, sectie M, nr. 342, 343, grootte ca. 1,40 hectare (excl. Perceel Kapellaan 9), omvat:

- Woning (voormalige boerderij)	bouwjaar 1934	oppervlakte ca 210 m ²
- Diverse bijgebouwen bij woning	bouwjaren 1971/1980	oppervlakte totaal ca. 90 m ²
- Loods / machineberging	bouwjaar 2000	oppervlakte 1.000 m ²
- Loods/berging	bouwjaar 1996	oppervlakte 420 m ²
- Loods/werkplaats	bouwjaar 2003	oppervlakte 1.000 m ²
- Loods/opslag	bouwjaar 1986	oppervlakte 360 m ²
- Loods / opslag	bouwjaar 1980	oppervlakte 50 m ²

De totale bedrijfsbebouwing kent een oppervlakte van 2.830 m².

Op de Kapellaan 9 is eveneens een bedrijfswoning met enkele bijgebouwen aanwezig.

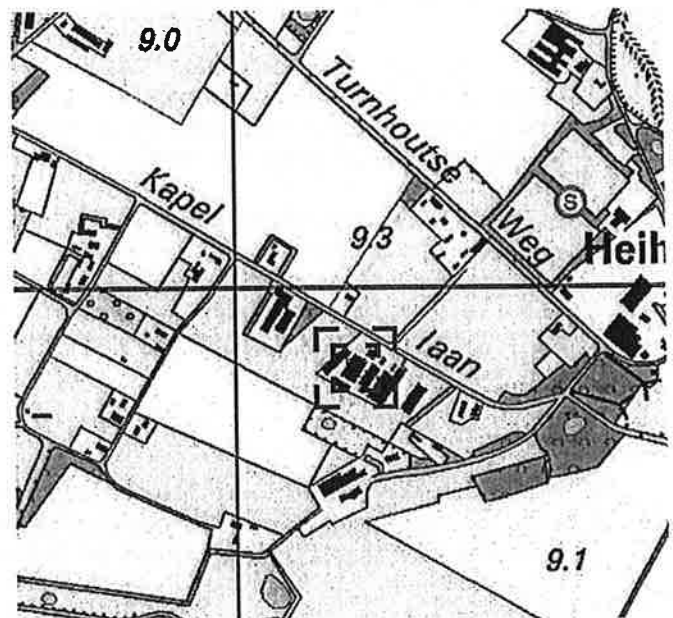
Op de topografische kaart (figuur 3: Topografische kaart plangebied) zijn de voormalige stallen nog zichtbaar. De huidige situatie is in figuur 2; Plangebied zichtbaar.

In navolging van de activiteiten is het onoverkomelijk dat materieel, werktuigen, hulpmiddelen en goederen/stoffen (tijdelijk) in de buiten lucht worden gestald of opgeslagen. Door de dynamiek van de bedrijfsvoering, het omvangrijke materieel en op grond van efficiënte bedrijfsvoering is afdoende gebruiks- en manoeuvreerruimte onontbeerlijk.

2.2 BEOOGDE ONTWIKKELING

De in deze ruimtelijke onderbouwing nader omschreven ontwikkelingen, ter ondersteuning van het ingediende verzoek, betreffen de volgende:

- **Wijzigen bestemming van 'agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden) naar de bestemming 'Bedrijf (B)' met de aanduiding "agrarisch technisch hulpbedrijf / agrarisch aanverwant bedrijf";**
- **Zorgdragen voor landschappelijke inpassing en bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit.**



Figuur 3: Topografische kaart plangebied

3 BEDRIJFS-/PLANAFBAKENING

In deze paragraaf wordt ingegaan op de bedrijfsactiviteiten van Gerrits / Bardoel alsmede worden diverse redenen voor het wijzigen van de bestemming weergegeven.

3.1 Bedrijfsprofiel Bardoel / Gerrits

Al vele decennia wordt er vanaf de locatie Kapellaan 12/14 een agrarisch bedrijf uitgevoerd, bestaand uit een akkerbouw (grondgebonden) en Intensieve Veehouderijtak (niet-grondgebonden) door de familie Bardoel. De heer Bardoel sr. heeft de gronden/activiteiten overgedaan aan zijn zoon L. Bardoel en mevrouw C.A.H.M. Bardoel (vrouw van G.H.W. Gerrits).

Op het perceel is de onderneming 'Gerrits Landbouw dienstverlening', gevestigd, van waaruit invulling wordt gegeven aan het (agrarisch) loonbedrijf vanaf onderhavige locatie alsmede een continuering van het agrarische bedrijfs onderdeel c.q. het akkerbouwbedrijf. Het akkerbouwbedrijf heeft een omvang van circa 10 hectare in eigendom. Daarnaast worden gronden gehuurd.

Binnen het bedrijf zijn de heren Gerrits en Bardoel werkzaam. De hoofdactiviteiten van het loonbedrijf bestaan in hoofdzaak uit grondbewerkingen (ploegen, frezen, zaai-/pootklaar maken van landbouwgronden, etc.), bemesting (transport, aanwending, e.d.), zaaien/poten, gewasverzorging, oogsten, enzovoort.

De heer L. Bardoel is ten tijde van de aanwezigheid van de Klassieke Varkenspest (1997/1998) gestart, als nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf / thans loonbedrijf, met het verhuur van hulpmiddelen ten behoeve van het ruimen van dieren, waaronder ontsmettingsunits, toilet-/sanitairwagens, kruiwagens, etc., etc. Hiertoe is de loods/terrein op het perceel M 343 in gebruik genomen. Deze nevenactiviteit van het agrarische bedrijf is, nadat gestopt is met het houden van varkens (Beëindigingsregeling Intensieve Veehouderij (BIV)), voortgezet.

Het verhuur van ondersteunende voorzieningen/verhuurmiddelen is in hoofdzaak gericht op agrarische bedrijven en burgers. Hierbij valt te denken aan tijdelijke verhuur van genoemd materieel ten behoeve van seizoensarbeiders, welke werkzaam zijn op landbouwgronden. Ter verbreding/ondersteuning van de verhuuractiviteiten faciliteert Bardoel ook andere verhuurbedrijven in de regio.

De totale bedrijfsactiviteiten (akkerbouwbedrijf, loonwerk, verhuur) genereren een omzet van in totaal circa 420.000 euro. Hiervan is ruim 90 % gerelateerd aan de agrarische bedrijven in de regio. Het overige deel betreft andere opdrachtgevers, waaronder waterschap(pen), niet-agrarische bedrijven, hobby-boeren, e.d., welke veelal in het buitengebied gevestigd zijn of aldaar gronden in eigendom hebben. De werkzaamheden, en gedeelte van de omzet, van het verhuurbedrijf (ca. 15-20%) zijn ondersteund en ondergeschikt aan het loonwerkbedrijf.

3.2 Conclusie

De zoals hiervoor beschreven feitelijke werkzaamheden/activiteiten van Bardoel/Gerrits, qua aard, functie en soort dienstverlening, binnen de inrichting, alsmede de werkzaamheden ten behoeve van de agrarische sector in casu het buitengebied in brede zin buiten de inrichting, vallen binnen de omschrijving 'agrarisch technisch hulpbedrijf / agrarisch aanverwant bedrijf'.

Het toekennen i.c. opnemen van de planologische aanduiding 'Agrarisch technisch hulpbedrijf' of 'agrarisch aanverwant bedrijf' is derhalve aannemelijk.

4 RUIMTELIJK BELEID

In dit hoofdstuk wordt beknopt ingegaan op de diverse beleidsonderdelen, die van toepassing zijn op de locatie Kapellaan 12/14 te Gassel. Primair wordt aangesloten bij de beleidsaspecten voor het buitengebied van Grave zoals thans verwoord in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Grave 2012.

Enkel op het voor dit plangebied specifiek beleid zal nader ingegaan worden.

4.1 Rijksbeleid

- *Nota ruimte / Barro*

In relatie tot het ruimtelijke rijksbeleid, met name de Nota Ruimte en het bijbehorende Besluit (Barro) wordt volstaan met een verwijzing naar het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Grave (Toelichting, paragraaf 2.1 Beleid rijksniveau).

4.2 Provinciaal beleid (Verordening)

- *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte 2012 (VR 2012)*

Op 1 oktober 2010 heeft de Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 17 december 2010 hebben de Provinciale Staten de Verordening Ruimte vastgesteld, welke op 1 maart 2011 in werking is getreden. Hiermee is invulling gegeven aan de wettelijke bepaling (art. 2.2) van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro: 1 juli 2008). Op 11 mei 2012 is het meest actuele beleid Verordening Ruimte 2012 (VR 2012) vastgesteld en met ingang van 1 juni 2012 in werking getreden.

Middels deze instrumenten is er één integrale ruimtelijke structuurvisie/Verordening voor het hele grondgebied van Noord-Brabant. Het beleid zoals voorheen opgenomen in het Streekplan Brabant in Balans, Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling', de Paraplunota ruimtelijke ordening en overige structuurvisies of nota's (waaronder de Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling 2004) zijn overgenomen en waar nodig gewijzigd in relatie tot trends, ontwikkelingen en de filosofie van de provincie.

De structuurvisie beschrijft de visie, ambitie en de te beschermen provinciale ruimtelijke belangen van de provincie tot 2025. Op grond van de SVRO/VR 2012 wordt gestuurd op 'functies' en 'kwaliteiten' van het gebied.

De VR 2012 bevat voorschriften voor de borging en bescherming van de provinciale belangen, welke op grond van het bepaalde in de Wro, grotendeels een rechtstreeks doorwerkend beleid heeft naar de gemeentelijke bestemmingsplannen.

De belangen zijn onderverdeeld in thema's, waaronder Ecologische hoofdstructuur, Water, agrarisch gebied en niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

De locatie Kapellaan 12/14 is gelegen in een gebied met **typering 'agrarisch gebied' (deel: M, 342) én 'groen-blauwe mantel (deel: M, 343)**. Dit maakt deze locatie **uniek**. Alhoewel sprake is van één bestemmings-/bouwvlak, zijn er op grond van de VR meerdere / afzonderlijke voorwaarden van toepassing.

Regels ten aanzien van niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen gerelateerd aan '*agrarisch technisch hulpbedrijven en niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen*' buiten het bestaand stedelijk gebied zijn opgenomen in hoofdstuk 11 van de VR 2012 (zie bijlage 2: Verordening Ruimte).

In artikel 11.6 is benoemd onder welke voorwaarden kan worden voorzien '*in een uitbreiding van een niet-agrarische ontwikkeling*' in een agrarisch gebied. In 11.6, lid 1 zijn voorwaarden opgenomen waaronder een bestemmingsplan kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ontwikkeling. In artikel 11.7, lid 1, zijn regels opgenomen, waarbij in afwijking van het gestelde in artikel 11.6, eerste lid, onder a en c, in een bestemmingsplan kan worden voorzien in een VAB-vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf, een agrarisch aanverwant bedrijf of een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het opwekken van duurzame energie door middel van een biomassavergisting mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare. Artikel 11.7 geldt onder

meer voor locaties welke zijn gelegen in een agrarisch gebied, met in begrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw.

Ter nadere toelichting/onderbouwing van het provinciaal beleidskader wordt verwezen naar paragraaf 4.5 "Motivering/uitwerking beleidskader".

Als uitgangspunt van de VR is in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied het bepaalde in artikel 2.1 en 2.2 van de VR - Bevordering van ruimtelijke kwaliteit – gebied van evident belang. In artikel 2.1 zijn voorwaarden opgenomen omtrent de Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In artikel 2.2 wordt ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap.

- Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaald de Verordening Ruimte dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt zekergestellt dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering (art. 2.2. VR). Deze zorgplicht geldt ook voor onderhavige wijziging.

Per 1 november 2011 is de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Deze handreiking bevat een leidraad waarbij de "waardevermeerdering" welke ten gevolge van de planologische wijziging kan optreden, zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd kan worden. De handreiking is een hulpmiddel om invulling te geven aan de VR, geen verplichte regel of beleidskader. Middels de handreiking beoogt de provincie om in de regionaal ruimtelijke overleggen afspraken te maken over de toepassing aan de rood-met-groen verplichting zoals in de VR beschreven.

Voor onderhavige locatie is op grond van bestaande- en de beoogde bestemming nog geen taxatie/waardering uitgevoerd. Desalniettemin zal de planologische wijziging "vertaald" worden via een kwaliteitsverbetering van terrein en omgeving middels het inpassen en planologisch borgen van landschappelijke elementen (groenzones) rondom het bedrijf. In nader overleg met gemeente zal, in relatie tot het thans in procedure zijnde bestemmingsplan (zie paragraaf 4.3), de kwaliteitsverbetering specifiek ingevuld moeten worden. Zie ook paragraaf 5.1.2 landschappelijke inpassing / figuur 6.

4.3 Gemeentelijk beleid

Een aantal nader van toepassing geachte gemeentelijke beleidsaspecten zijn in deze onderbouwing in relatie tot de locatie Kapellaan 12/14 opgenomen. In de Toelichting bij het (ontwerp) bestemmingsplan Buitengebied Grave wordt specifiek op de gemeentelijke aspecten ingegaan. In relatie tot dit plan wordt specifiek ingegaan op:

- Gemeentelijke Bebouwingsconcentraties in het buitengebied.

De gemeentelijke Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied is oriënterend besproken tijdens een raadsvergadering van 22 januari 2008. De visie is derhalve niet vastgesteld door de gemeenteraad.

De gebiedsvisie is destijds opgesteld om in navolging van de provinciale beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling" en de partiële herziening van het Streekplan van juni 2004, de (gemeentelijke) mogelijkheid om voor bepaalde bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen dan die van het destijds geldende streekplan. Om gebruik te kunnen maken van de verruimde mogelijkheden moeten alle gemeentelijke keuzes goed onderbouwd en afgebakend worden in een gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentraties. De provinciale beleidsnota is niet meer van kracht.

De 'gebiedsvisie bebouwingsconcentraties in het buitengebied' dient als gemeentelijke uitwerking van genoemd provinciaal beleid. Het omvat een gebiedsgerichte visie die benut kan worden als gebiedsprofiel en als kader voor projectprofielen. Verder wordt zicht op uitvoering van ontwikkelingen geboden. Een aantal onderdelen van deze beleidsnotitie zijn verwerkt in het thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan Buitengebied.

De locatie Kapellaan 12/14 is niet als bebouwingsconcentratie aangemerkt. Het ligt tussen de gebieden 'Nieuw Gassel' en 'Heihoek' in, op circa 150 meter, afstand van het gebied Nieuw Gassel. Deze concentratiegebied worden als 'solitair' aangemerkt.

In relatie tot onderhavig plan is de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6.7.4 van het (ontwerp) bestemmingsplan (afwijkingbevoegdheid voor de bestemming 'agrarisch met waarden' (zie bijlage 3)), mede in relatie tot de – ligging ten opzichte van – bebouwingsconcentratie derhalve wel van belang. Artikel 6.7.4 bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'agrarisch met waarden' om te zetten naar – in dit verband – Bedrijven met aanduiding agrarisch technisch hulpbedrijf/agrarisch aanverwant bedrijf. Op voorhand kan aan de voorwaarden van artikel 6.7.4 voldaan worden, met uitzondering van de voorwaarde dat genoemde wijziging is voorbehouden aan percelen binnen een bebouwingsconcentratie (zie ook paragraaf 4.5). Echter gezien de ligging van Kapellaan 12/14 qua afstand tot een 'bebouwingsconcentratie' en het feit dat de 'gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' niet door de raad is vastgesteld, maakt een nadere afweging opportuun.

-Kwaliteitsverbetering van het landschap in de gemeente Grave

In de Verordening ruimte is de zorgplicht voor de kwaliteit van het landschap op generieke wijze vastgelegd. De zorg voor de kwaliteit van het landschap wordt door de gemeente Grave breed gedragen en wil hier ook actief haar invulling aan geven. Daarom is een gemeentelijke notitie opgesteld welke een pragmatisch en doelgericht toepassingsbereik biedt voor artikel 2.2. van de Verordening ruimte. Inhoudelijk wordt hiermee een balans 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 van een ontwikkeling is er een indeling gemaakt in verschillende categorieën (in regionaal verband). Het beleidskader is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan ('Toepassingsbereik artikel 2.2. Verordening Ruimte).

In de notitie is een pragmatisch en doelgericht toepassingsbereik opgenomen, dat recht doet aan de ontwikkeling van het kwaliteit van het landschap enerzijds, maar anderzijds ook recht doet aan een werkbare reële praktijk waarin initiatiefnemers en gemeente niet nodeloos, of onevenredig, geconfronteerd worden met extra werk en extra kosten.

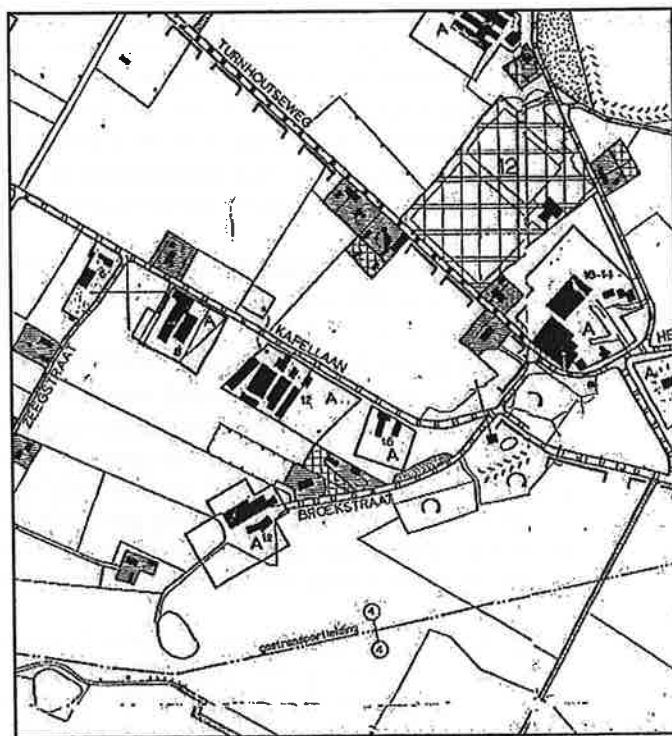
De balans tussen impact van ruimtelijke ontwikkeling en tegenprestatie is nader ingedeeld in een drietal categorieën. De onderhavige wijziging van de bestemming valt op voorhand in categorie 3, zijnde een 'berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig'.

Essentieel uitgangspunt van de notitie is dat het gaat om maatwerk, waarbij de plaatselijke kwaliteiten en lelijkheden centraal staan. De term is hierbij niet leidend, maar het doel: een fraai landschap.

Voornoemde dient te worden geborgd middels een goedgekeurd landschapsplan waarbij aanleg, beheer en instandhouding juridisch geborgd zijn door het afsluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst.

- Bestemmingsplan Buitengebied 1998

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1998, vastgesteld door de gemeenteraad van Grave d.d. 10 februari 1998, is sprake van een 'agrarische bestemming' en een detailbestemming 'agrarisch bouwblok (artikel 13)', zie figuur 4 De woning op nummer 9 is als 2^{de} bedrijfswoning aangemerkt.



Figuur 4: Uitsnede Plankaart (Vigerend Bp Buitengebied)

Thans is het (ontwerp) bestemmingsplan Buitengebied Grave in procedure. Door Hekkelman Advocaten is een zienswijze, namens Bardoel/Gerrits, ingediend bij de gemeente Grave.

4.4 Overig relevant ruimtelijk beleid

Naast het provinciale- en het gemeentelijke beleid dient rekening gehouden te worden met de nationale - en Europese regelgeving betreffende het plangebied.

Hierbij hebben de volgende wetten of richtlijnen een relatie met de projectlocatie: de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natuurbeschermingswet, Flora – en Faunawet, de Kaderrichtlijn Water, Wet-/besluit ruimtelijke ordening, Wet geluidhinder, Wet Milieubeheer en dergelijke. De planologische gevolgen van de hiervoor genoemde regelgeving zijn in hoofdstuk 5 nader uitgewerkt.

- Wet Milieubeheer/ BARIM

Inzake de verplichtingen uit de Wet Milieubeheer (ex. art 8.1 juncto art. 8.40) wordt voldaan. De bedrijfsactiviteiten (loon-/verhuurbedrijf) vallen qua aard van de activiteiten en huidige voorzieningen onder het Besluit Landbouw Milieubeheer (staatsblad 2006, 390).

Per 1 januari 2013 zal het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (BARIM) samengevoegd/aangevuld worden met het landbouwactiviteitenbesluit (i.c. gemechaniseerd loonbedrijven), in navolging van het Wijzigingsbesluit d.d. 14 september 2012.

4.5 Motivering/uitwerking beleidskader

In relatie tot onderhavig wijzigingsverzoek is de toetsing aan het provinciaal ruimtelijk beleidskader relevant, alsmede de toetsing aan de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigings- en/of vrijstellingsbevoegdheden.

Alvorens op de nadere uitwerking en motivering van het specifieke beleidskader in te gaan, worden onderstaand de relevante kenmerken op een rij gezet.

- Planologisch is sprake van één bestemmings-/bouwvlak;
- Planologisch is sprake van twee bedrijfsbewoningen;
- Er is sprake van een bedrijfsvoering bestaande uit een agrarische bedrijfstak (akkerbouw) alsmede een (agrarisch) loon- en verhuurbedrijf. De bedrijfsvoering wordt uitgevoerd door de heer Gerrits en Bardoel.
- De bestaande bedrijfsactiviteiten worden vanaf circa 1998 / 2000 uitgevoerd;
- Er is in 2003 deelgenomen aan de BIV. Naar aanleiding hiervan zijn er geen planologische wijzigingen doorgevoerd;
- Er is sprake van bestaande bedrijfsgebouwen;
- Het bestemmingsvlak heeft een omvang van circa 1,5 hectare;
- De locatie ligt op circa 150 meter van een gebied, welke als bebouwingsconcentratie is 'aangeduid';

Het perceel is deels gelegen in een gebied welke op grond van het provinciaal ruimtelijk beleid wordt aange merkt als 'groen-blauwe mantel' en deels als 'agrarisch gebied'

Op grond van het voorgaande mag geconcludeerd worden dat sprake is van een unieke locatie, waarbij op grond van een deugdelijke motivering en een zorgvuldige afweging van belangen een wijziging van de bestemming in navolging van een goede ruimtelijke ordening op voorhand aannemelijk is.

- Artikel 6.7.4 Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied

Alvorens in te gaan op het provinciaal beleid wordt onderstaand eerst nader ingegaan op het bepaalde in artikel 6.7.4 van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Grave (thans in procedure). In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de activiteiten van agrarisch naar onder andere een agrarisch technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf (zie voorwaarden in bijlage 3).

Op voorhand kan, zonder onuitputtend te zijn, gesteld worden dat aan de voorwaarden a, c, d, en f t/m r kan worden voldaan in casu invulling worden gegeven (zie bijlage 3).

Specifieke aandacht is benodigd voor voorwaarden 'b' (toegestaan binnen bebouwingsconcentratie) alsmede voorwaarden 'e' (geldt niet voor groenblauwe mantel).

De gebiedsvisie omtrent bebouwingsconcentratie is formeel niet vastgesteld door de raad. Het provinciaal beleidskader (Buitengebied in ontwikkeling) is niet meer van toepassing. Relevant is derhalve de vraag of er ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid sprake dient te zijn van ligging binnen een bebouwingsconcentra-

tie. Gezien de specifieke uitgangspunten voor dit perceel / activiteiten en het feit dat al vele jaren sprake is van bestaand gebruik is een bijzondere afweging op dit onderdeel legitiem.

Deze bijzondere afweging is eveneens van toepassing op de benadering 'groenblauwe mantel'. Het gegeven dat het perceel gedeeltelijk in de 'mantel' ligt, maakt dat een specifiek én uniek afwegingskader (dus geen precedentwerking) aan de orde is.

De aanwijzing en begrenzing van de groenblauwe mantel is opgenomen in hoofdstuk 6 van de VR2012. Uit artikel 6.1, lid 1, blijkt dat de begrenzing met een nauwkeurigheid van 50 meter is vastgelegd. Artikel 6.2 biedt het beleidskader voor gemeente om de begrenzing van de groenblauwe mantel, middels het bestemmingsplan, te wijzigen.

Gezien het bedrijfstechnische belang, de bestaande situatie en het feit dat geen onevenredig aantasting voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel plaatsvindt, maakt een verbijzondering opportuun. Op grond van onderhavige onderbouwing kan invulling worden gegeven aan de vereisten van artikel 11.6, lid 1 en 2, in combinatie met artikel 11.7, lid 1, zodat toepassing van artikel 6.2 in eerste aanleg niet aan de orde is.

- Toetsing Artikel 11.6 en 11.7 VR

Meer evident is de toetsing i.c. toepassing van de VR2012 ten opzichte van onderhavige wijziging van het bestemmingsplan. Zoals in paragraaf 4.3 al is genoemd zijn de uitgangspunten van artikel 11.6, lid 1 én 11.7, lid 1, het meest opportuun.

Onderstaand is de tekst van artikel 11.6, lid 1 weergegeven inclusief motivering (zie ook bijlage 2).

Artikel 11.6 Verordening Ruimte

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, anders dan bepaald in artikelen 11.1 tot en met 11.5, mits:

- a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m².

Het perceelsgedeelte van het totale terrein welke thans binnen de zone 'groen-blauwe mantel' ligt, een omvang van circa 5.000 m². Het totale perceel heeft een omvang van 1,4 hectare. Hiermee blijft de omvang 'onder' de grens van 1,5 hectare in relatie tot de bestemming 'agrarisch technisch hulpbedrijf', zoals genoemd in artikel 11.7 van de VR2012 (zie hierna).

Qua bestemmingsvlak kan voor het perceel M343 met een bestemmingsvlak van 5.000 m² worden volstaan. Op het midden van dit perceel is een loods van 1.000 m² aanwezig. De gronden, ten oosten van het bedrijfsgebouw kunnen/zijn ten behoeve van landschappelijk inpassing (zie figuur 5 en 6) ingericht i.c. bestemd. De beoogde ontwikkeling leidt derhalve niet tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m² (i.r.t. het perceel M343).

- b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

In dit kader dient een beoordeling plaats te vinden, gerelateerd aan het moment waarop de feitelijke wijziging van de activiteiten i.c. bestemming, heeft plaatsgevonden. In 2003 heeft het bedrijf deelgenomen aan de BIV-regeling. De intensieve veehouderij is beëindigd en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd (in totaal 3.900 m²), ter compensatie in casu in relatie tot de kwaliteitsverbetering van de locatie en omgeving. Niet duidelijk is, waarom destijds geen bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden.

De bestaande bebouwing is doelmatig in gebruik ten behoeve van het loon-/verhuurbedrijf en akkerbouwbedrijf. Van overtollige bebouwing is thans geen sprake.

- c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

In navolging van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, welke onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, wordt een bedrijf met de omschrijving 'landbouw en dienstverlening ten behoeve van landbouw' met een bedrijfsoppervlakte van 500 m² / verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. ,als een milieucategorie 2 aangemerkt. Deze benadering volgt uit de VNG-brochure Milieuzonering en bedrijven 2009. Opgemerkt wordt dat een loon-/verhuurbedrijf met name vanwege de bedrijfsoppervlakte i.c. ruimtebeslag welke benodigd is voor de omvang van het materieel bijna altijd een grotere bedrijfsoppervlakte heeft dan

500 m². Op grond van de VNG- brochure zou derhalve een milieucategorie 3.1 van toepassing zijn. De milieucategorie-indeling wordt met name bepaald door het aspect 'verkeer'. De gemiddelde omvang van een loon- en verhuurbedrijf, qua FTE's, is 10. Bij Gerrits/Bardoel is sprake van circa 4 FTE. Het bedrijf is in dit kader als klein (i.c. onder het gemiddelde) aan te merken. Ook de verkeersbewegingen zijn derhalve naar ratio kleiner dan de gemiddelde omvang welke behoort bij een milieucategorie 3.1 - bedrijf. Op grond van het voorgaande is, in navolging van de mogelijkheid van een nadere onderbouwing/motivering zoals opgenomen in de VNG-brochure, een milieucategorie 2 voor dit bedrijf (zeker voor de bedrijfsactiviteiten, welke plaatsvinden op het perceel M343) aannemelijk en verdedigbaar.

Zie voor dit onderdeel eveneens het onderstaande betreffende artikel 11.7, lid 1, VR2012.

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

Hiervan is geen sprake. Er is sprake van één bedrijf i.c. loon-/verhuurbedrijf (zie ook hoofdstuk 2).

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een balie-functie;

Hiervan is geen sprake. Er is sprake van één bedrijf i.c. loon-/verhuurbedrijf (zie ook hoofdstuk 2).

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailshandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

Hiervan is geen sprake. Er is sprake van één bedrijf i.c. loon-/verhuurbedrijf (zie ook hoofdstuk 2).

Artikel 11.6, lid 2 is eveneens van belang (voor de voorwaarden, zie bijlage 2). Deze Ruimtelijke onderbouwing omvat de 'toelichting' zoals in lid 2 is vereist.

Artikel 11.7 Verordening Ruimte

Voor het totale perceel en gezien de activiteiten van het bedrijf dient eveneens een nader beoordeling op grond van artikel 11.7 van de VR2012 plaats te vinden.

In artikel 11.7, lid 1, zijn regels opgenomen, waarbij in afwijking van het gestelde in artikel 11.6, eerste lid, onder a en c, in een bestemmingsplan kan worden voorzien in een VAB-vestiging van een agrarisch technisch hulpbedrijf, een agrarisch aanverwant bedrijf of een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het opwekken van duurzame energie door middel van een biomassavergisting mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare. Artikel 11.7 geldt onder meer voor locaties welke zijn gelegen in een agrarisch gebied, met in begrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw.

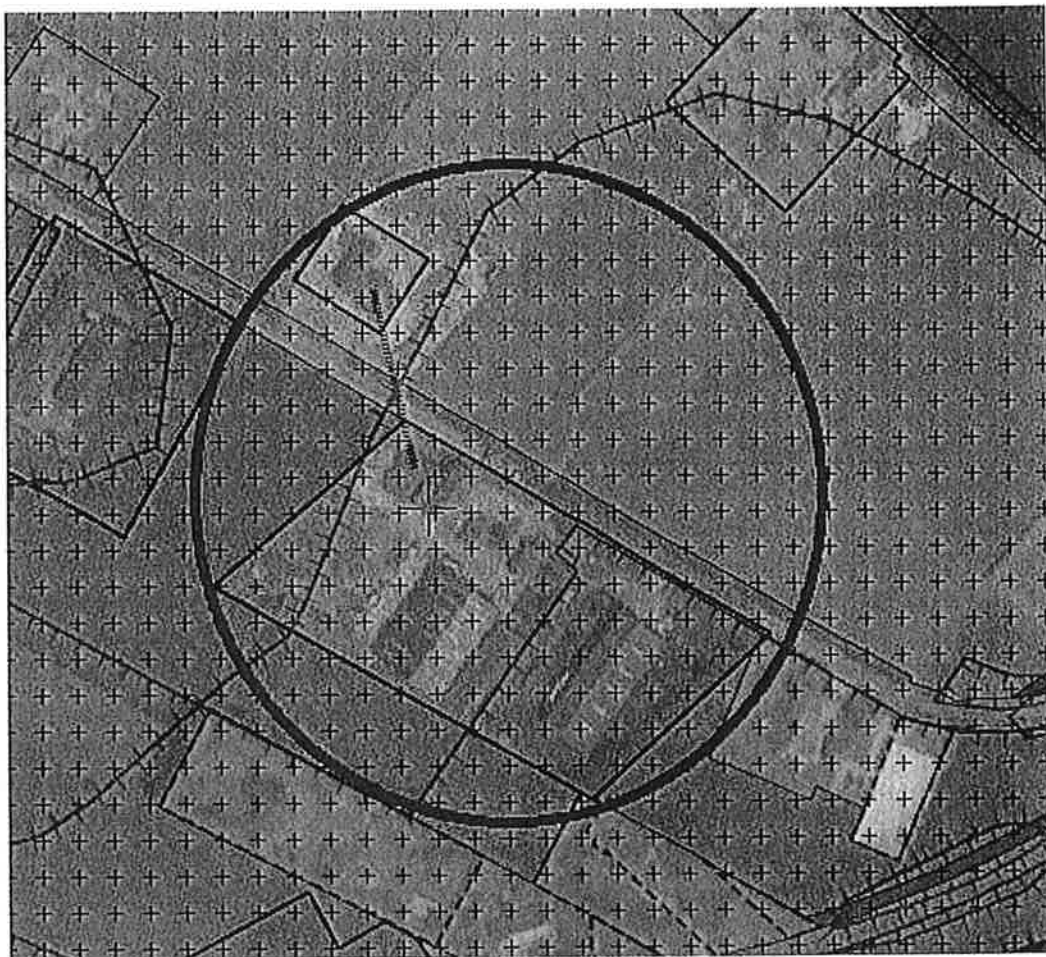
De afwijking geldt ten aanzien van artikel 11.6, lid 1 onder a en c. Derhalve geldt in afwijking van het hiervoor genoemde dat de bedrijfsoppervlakte maximaal 1,5 hectare mag bedragen. Zoals eerder genoemd is het totale terrein/perceel circa 1,4 hectare groot. Hiervan is gezien de bestaande- en (nieuwe) landschappelijke inpassing een deel niet in gebruik i.c. te gebruiken voor de bedrijfsactiviteiten, zodat een omvang van het terrein kleiner dan 1,5 hectare geborgd is.

Betreffende de afwijking van artikel 11.6, lid 1 onder c is hiervoor al genoemd dat feitelijk gezien de bedrijfsoppervlakte groter dan 500 m², sprake is van een milieucategorie 3.1. Alhoewel een milieucategorie 2, op grond van een nadere motivering, verdedigbaar is, is in navolging van artikel 11.7 VR 2012 én de omvang van het bedrijfsoppervlakte i.c. de activiteiten een toepassing van de milieucategorie 3.1 legitiem. De uitwerking van de milieuzonering is in paragraaf 5.2.1 Milieuzonering nader toegelicht.

Conclusie

Op grond van het hier voornoemde is de beoogde ontwikkeling (zie paragraaf 1.4 en 2.2) op grond van het provinciaal beleid i.c. met toepassing van artikel 11.6, lid 1 en artikel 11.7, lid 1 van de VR2012 uitvoerbaar. Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

In relatie tot het gestelde in artikel 2.1. en 2.2. van de VR2012 wordt verwezen naar paragraaf 4.2 en 5.1.2 van onderhavige onderbouwing.



Figuur 5: Uitsnede Verbeelding (ontwerp Bp Buitengebied), perceel Kapellaan 12/14

5 PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN

Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft een planologische wijziging, betrekking hebbende op het wijzigen van de bestemming van 'agrarisch met waarden' naar 'bedrijf' met aanduiding 'agrarisch technisch hulpbedrijf' of 'agrarisch aanverwant bedrijf' voor de locatie Kapellaan 12 / 14 te Gassel.

Deze wijziging heeft invloed op de omgeving en effecten ten aanzien van milieu hygiënische aspecten en in relatie tot de ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de effecten van het beoogde plan nader aan de orde gesteld.

5.1 Ruimtelijk

Vanuit planologisch oogpunt, rekeninghoudend met het provinciale en gemeentelijk beleid, én de toetsingscriteria aangaande een goede ruimtelijke onderbouwing zijn onderstaand een aantal van belang zijnde aspecten uitgewerkt.

5.1.1 Beeldkwaliteit / stedenbouwkundig

De beleidsuitgangspunten betreffende beeldkwaliteit en kenmerken voor het gebied zijn in hoofdzaak omschreven binnen het bestemmingsplan Buitengebied en – voor zover van toepassing – de beleidsnotitie bebouwingsconcentraties in het buitengebied.

De wijziging van de bestemming ansich leidt niet tot een andere bedrijfsvoering, aanpassing van bebouwing, wijziging van activiteiten, e.d. In relatie tot beeldkwaliteitseisen heeft dit geen invloed.

5.1.2 Landschappelijke inpassing

De ligging van de locatie is omschreven in paragraaf 1.2.

De bedrijfslocaties aan de Kapellaan worden veelal omzoomd door een groensingel. Langs de Kapellaan is een bomenrij gevestigd, welke overgaat in een bosschage (groen-blauwe mantel) aan het eind van de Kapellaan en Turnhoutseweg.

Aanvullend, kan ten opzichte van het bestaande karakter van het perceel en de omgeving een 'verbreding' van de landschappelijke inpassing / compensatie op het perceel gerealiseerd worden in relatie tot het karakteristiek van het gebied.

Specifieke invulling zal middels een (nader uit te werken) landschapsplan, waarbij eveneens rekening is gehouden met beheer, onderhoud, etc, in overleg met gemeente, uitgewerkt worden. In figuur 6 is een globaal voorstel opgenomen, op welke wijze, een versterking van de landschappelijke inpassing ter plaatse ingevuld zou kunnen worden.

Rekening dient te worden gehouden met de vereisten op grond van de Verordening Ruimte (zie paragraaf 4.2 en 4.5), de Handreiking Kwaliteitsbijdrage van het landschap (paragraaf 4.2) alsmede het landschapsbeleidsplan van de gemeente (zie paragraaf 4.3).

Inzake de bijdrage aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit dient ook rekening te worden gehouden met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in 2003. In navolging van de deelname aan de BIV is destijds 3.900 m² aan agrarische bebouwing gesaneerd. Ter compensatie is een nieuwe loods van 1.000 m² herbouwd. Per saldo is er ten opzichte van 2003, tenminste 50% aan bebouwing, gesaneerd.



Figuur 6: Voorstel 'versterking' landschappelijke inpassing Kapellaan 12/14

5.2 Milieu

Naast de planologische aspecten dient eveneens rekening te worden gehouden met de milieu hygiënische aspecten. De relevante aspecten voor onderhavig project zijn uitgewerkt.

5.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met de milieuhinder van bedrijven/activiteiten ten opzichte van milieugevoelige functies.

Ingevolge de uitgave "Bedrijven en milieuzonering (2009)" van de Vereniging Nederlandse Gemeente is het bedrijf Gerrits/Bardoel gezien haar activiteiten in de volgende SBI-code te rangschikken:

SBI	activiteit		afstand
- 011	Akkerbouw en fruitteelt	2	30 mtr
- 016	Dienstverlening akker-/tuinbouw (b.o. > 500 m ²)	3.1	50 mtr
- 773	Verhuur van machines / werktuigen	3.1	50 mtr
- 6312	Opslaggebouwen	2	30 mtr
- 714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g	2	30 mtr

Gezien de aard van de activiteiten van het bedrijf én de omvang van de bedrijfslocatie aan de Kapellaan 12/14 (bedrijfsoppervlakte > 500 m²) is, uitgaande van de richtlijn, een milieucategorie 3.1 van toepassing. Bij deze categorie hoort, op grond van het criterium geluid, een afstandseis van 50 meter.

Conclusie

Op grond van het aspect 'milieuzonering' zijn er overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2.2 Bodem

Op grond van de Wet bodembescherming of ten gevolge van de vereisten op grond van de Wet Milieubeheer (voor bedrijfsactiviteiten) is een onderzoek van de bodemgesteldheid een vereiste. Aangetoond dient te worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

De wijziging van de bestemming leidt niet (zal niet leiden) tot een feitelijk ander gebruik dan thans aanwezig. Er is sprake van stalling van materieel/machines/werktuigen etcetera. Op grond van de toepassing zijnde milieuregels (BARIM annex Besluit landbouw) wordt voldaan aan een verwaarloosbaar bodemrisico voor de milieurelevante activiteiten.

Conclusie

In relatie tot de Wet bodembescherming, het BARIM en het Besluit bodemkwaliteit is op voorhand geen evenredige uitvoering van dit plan aan de orde.

5.2.3 Mobiliteit / infrastructuur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient een oordeel gegeven te worden van de verkeersaantrekkende werking, gevolgen voor mobiliteit en infrastructuur. Onderhavig plan voorziet in de wijziging van de bestemming van een bestaand gevestigd bedrijf. De bedrijfsactiviteiten en omvang wijzigen niet.

Parkeervoorzieningen zijn op het eigen terrein aanwezig.

Conclusie

Het aspect mobiliteit geeft geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

5.2.4 Geluid / Lawaai

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Op grond van de Wgh moet worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting heeft als gevolg van bedrijven, omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. De wijziging van de bestemming heeft geen directe consequenties voor het geluid richting de omgeving. Primair wijzigt de bedrijfsvoering niet.

Conclusie

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.2.5 Flora en – fauna

Op basis van de Flora- en Faunawet worden verschillende planten- en diersoorten beschermd. Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat geen van de beschermde dieren worden verontrust, dat de nesten, holen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats.

De locatie Kapellaan 12/14 is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied, derhalve behoeft uitsluitend een oordeel plaats te vinden op soortenbescherming: de aanwezigheid van beschermde soorten op of nabij het onderhavige locatie en de eventuele wettelijke consequenties hiervan volgens de Flora- en Faunawet (onthefing / vrijstelling).

De wijziging van de bestemming heeft geen invloed op mogelijk aanwezige flora- en fauna. Op grond van waarneming, bestaan de aanwezige soorten in hoofdzaak uit soorten die sinds februari 2005 onder de vrijstellingsregeling vallen. Tevens komen er, mede gezien de ligging ten opzichte van het agrarisch gebied en de opslag van agrarische producten, diverse soorten voor, die vallen onder de zogenaamde algemene soor-

ten (mol, konijn, veldmuis, gewone pad, etc.). Voor deze soorten is in het kader van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling geen aanvraag voor ontheffing nodig.

De Flora- en faunawet bevat een zorgplicht. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten- en dieren. In navolging van de Flora- en faunawet geldt dat de planwerkzaamheden voor zover van toepassing en mogelijk buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) opgestart dienen te worden. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen: de nesten van kraaiachtigen en zwaluwen zijn, als ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd.

Dergelijke nesten zijn – gezien het open terrein – niet aanwezig. Sloopwerkzaamheden vinden niet plaats.

Conclusie

Met inachtneming van de genoemde voorwaarden zal de Flora- en faunawet de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

5.2.6 Natuurbescherming

In de in 2005 in werking getreden Natuurbeschermingswet 2005 is het initiatief van de Europese Unie omtrent de zogenaamde Natura 2000-gebieden opgenomen. Door Nederland zijn diverse gebieden als 'Natura 2000-gebied' aangemerkt. Onderhavig gebied behoort niet of ligt niet in de nabijheid van een beschermd gebied.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet staat de planontwikkeling niet in de weg.

5.2.7 Luchtkwaliteit

Op basis van de EU- richtlijn 1999/30/EG van de Raad van de Europese Unie betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂) en stikstofoxiden (NO_x), zwevende deeltjes (PM₁₀) en lood (Pb) in de lucht (Pb EG L163) dient Nederland de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor bovengenoemde stoffen en tevens voor koolmonoxide (CO) en benzeen (C₆H₆) vast te leggen. Het vorige Besluit Luchtkwaliteit 2005 is na de recente inwerkingtreding van de "Wet Luchtkwaliteit (Wlk)" vervallen.

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen opgenomen in hoofdstuk 5 Wet Milieubeheer (zie Staatsblad 2007, nr. 414, d.d. 30 oktober 2007). In artikel 5.16 Wm (lid 1) is opgenomen onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen.

Wanneer aan één van de voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid. De voorwaarden zijn:

- a) er is geen sprake van een feitelijke en dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) een project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) een project draag 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d) een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen (de NSL kan pas worden vastgesteld na de nieuwe EU-richtlijnen luchtkwaliteit en de acceptatie van het derogatieverzoek van Nederland; vermoedelijk 2009).

In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Projecten die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden.

In het Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM) is een ondergrens (1% criterium) opgenomen waarbij 'projecten' geen aantoonbare gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. Dit geldt onder andere voor projecten voor

het realiseren van maximaal 500 woningen met 1 ontsluitingsweg (uitgangspunt: 3.000 verkeersbewegingen), alsmede voor landbouwbedrijven waaronder akker- en tuinbouw, ongeacht de grootte.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Gezien de aard van het bedrijfsactiviteiten (bestaande situatie), waarbij in relatie tot het plan, geen relevante wijzigingen optreden, is in relatie tot de luchtkwaliteit geen beperking te verwachten. Het aantal motorvoertuigbewegingen blijft ver onder de grenzen van het Besluit NIBM.

Daarnaast valt het plangebied buiten de onderzoekszones van rijks- en provinciale wegen. Op grond van de Wet luchtkwaliteit is er daarom geen onderzoeksplicht.

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. Aangezien de ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van de bestemming is de luchtkwaliteit van het projectgebied aanvaardbaar.

Conclusie

De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplanwijziging.

5.2.8 Water

Bij planologische ingrepen dient beoordeeld te worden of er consequenties zijn voor het waterbeheer op en in de ondergrond. De gronden vallen onder het werkgebied van het Waterschap AA en Maas. Voor het beleidsmatige deel wordt volstaan met een verwijzing naar de Toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied Grave.

De wijziging van de bestemming leidt, per saldo, niet tot gevolgen voor de waterhuishouding. In de omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater of A-watgangen aanwezig.

Voor de bestaande gebouwen en het terrein is reeds in een doelmatig waterbeheer/-afvoer voorzien.

Landbouwkundige - of hydrologische beperkingen voor het plangebied of de omgeving zijn niet te verwachten. Door de aanwezige sloten én buffervoorzieningen in de sloten is afdoende opvang te realiseren. Nadere vereisten in relatie tot buffer-/retentievoorzieningen zijn niet relevant.

Conclusie

Aangaande het onderdeel waterhuishouding zijn afdoende maatregelen mogelijk, zodat dit de uitvoering van dit plan niet hoeft te belemmeren.

5.2.9 Cultuurhistorie en archeologie

Met de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg, sinds 1 september 2007, heeft Nederland haar verplichting op basis van de Wet van Malta (1992) gestalte gegeven, zodat de archeologische waarden van de grond betrokken dient te worden bij ruimtelijke planvorming.

Basis/vertrekpunt voor het vaststellen (en het behoud) van archeologische waarden in de bodem is de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Ook dient rekening te worden gehouden met archeologische bodemvondsten die bekend zijn bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

De locatie Kapellaan 12/14 is, in overeenstemming met het (ontwerp) bestemmingsplan Buitengebied gelegen in een gebied met archeologische waarde en/of bijzondere cultuurhistorische waarden.

Conclusie

De wijziging van de bestemming geeft geen onevenredige aantasting van de archeologische – of cultuurhistorische waarden. De waarden blijven onaangetast. Bouwmogelijkheden en bodemingrepen worden gereguleerd middels een daartoe vereiste omgevingsvergunning.

5.2.10 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen stationaire bronnen aanwezig.

Ten aanzien van het groepsrisico kan gesteld worden dat onderhavig plan niet voorziet in de realisatie van een nieuw kwetsbaar object. Het groepsrisico blijft dan ook ongewijzigd en hoeft daarom niet nader verantwoord te worden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de bestemmingsplanwijziging.

5.2.11 MER

Het wijzigen van de bestemming ansich is geen activiteit of plan waarvoor het verplicht is om een milieu-effectrapportage of –beoordeling uit te voeren op grond van het Besluit milieu-effectrapportage 1994.

5.2.12 Leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen aardgasleidingen / kabels aanwezig, welke een belemmering zouden opleveren voor de uitvoering van dit plan.

6 VERANTWOORDING

In deze ruimtelijke onderbouwing is nader ingegaan op de ruimtelijke/planologische, juridische en milieukundige aspecten aangaande het wijzigen van de bestemming ten behoeve van het bedrijf Gerrits/Bardoel.

6.1 Conclusie / motivering plan

In 2003 is voor onderhavige locatie deelgenomen aan de regeling Beëindiging Intensieve Veehouderij (BIV). Alhoewel destijds de agrarische tak (IV) is beëindigd, de bijbehorende bedrijfsgebouwen zijn gesaneerd i.c. invulling is gegeven aan de bijdrage van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, is de bestemming van de locatie niet gewijzigd. Ten opzichte van 2003 is het bebouwd oppervlakte met 50% gereduceerd. De destijds aanwezige activiteiten loon- /verhuurbedrijf ten behoeve van de landbouw en de akkerbouw tak van het agrarische bedrijf zijn voortgezet. In deze ruimtelijke onderbouwing is nader gemotiveerd dat een wijziging van de bestemming opportuun is.

De locatie Kapellaan 12/14 is planologisch als uniek te beschouwen, gezien het feit dat de locatie deels gelegen is in de groen-blauwe mantel en deels in agrarisch gebied. Dit maakt dat met toepassing van de provinciale Verordening Ruimte een nadere afweging van belang is.

In paragraaf 4.5 wordt specifiek ingegaan op de voorwaarden van artikel 11.6 en 11.7 van de VR2012. Geconcludeerd wordt dat aan de voorwaarden wordt voldaan c.q. invulling kan worden gegeven.

Specifieke aandacht dient uit te gaan naar de landschappelijke inpassing van het terrein, mede op grond van de vereisten van artikel 2.1./2.2 van de VR2012. Een nader voorstel waarbij eveneens aandacht is voor het onderhoud, beheer, etc. wordt uitgewerkt en verstrekt aan de gemeente. In paragraaf 4.2 en 4.3 van deze onderbouwing is het provinciaal- en gemeentelijk beleid in relatie tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit nader toegelicht.

Planologische- en milieu-hygiënische aspecten behoeven, zie hoofdstuk 5, uitwerking van dit plan niet in de weg te staan.

Geconcludeerd wordt dat in de ruimtelijke onderbouwing afdoende is verwoord en aangetoond vanuit verschillende invalshoeken dat een bestemmingsplanwijziging uitvoerbaar is.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan is een particulier initiatief. De financiële- en economische uitvoerbaarheid komt ten laste van de heren Bardoel / Gerrits. (initiatiefnemer). De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding (zie ook 6.4).

6.3 Planologisch-juridisch

De Wro (juli 2008) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) en het IMRO2009 (Informatiemodel ruimtelijke ordening) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden.

Op grond van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het doorvoeren van een gewijzigde bestemming, waarbij verzocht is (middels zienswijze) deze te betrekken bij het in procedure zijnde bestemmingsplan Buitengebied Grave.

6.4 Grondexploitatie / planschade

In de Wro is opgenomen dat de gemeente bij ontwikkelingen kosten uit de kostensoortenlijst (Bro 6.2.3 tot en met 6.2.5), die in eerste instantie voor rekening komen van de gemeente, moet verhalen. Voor de planologische ontwikkeling die middels het wijzigen van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, geldt deze verplichting.

De kosten die in dit kader van belang zijn beperken zich voornamelijk tot de plankosten en de eventuele kosten voor het vergoeden van planschade. Voor het verhaal van de overige kosten wordt een (anterieure) overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

BIJLAGEN

- 1: Luchtfoto bedrijfslocatie Kapellaan 12 / 14 (groot);
- 2: Verordening Ruimte, GS Brabant, artikel 11.6 en 11.7;
- 3: Wijzigingsbevoegdheid 6.7.4. OBp Buitengebied Grave (december 2013);
- 4: Landschapsplan / - advies (niet opgenomen).

Bijlage 1: Luchtfoto bedrijfslocatie Kapellaan 12/14 + 9 (groot)



Bijlage 2: Verordening Ruimte, GS Brabant, artikel 11.6 en 11.7.

(Inwerkingtreding 1 juli 2012)

Artikel 11.6. Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, anders dan bepaald in de artikelen 11.1 tot en met 11.5, mits:

- a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;
- b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

2. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. ingeval de beoogde ontwikkeling in een agrarisch gebied plaatsvindt, deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie, bedoeld in artikel 8.2.
- c. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- d. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- e. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

3. (niet opgenomen)

Artikel 11.7. Afwijkende regels voor agrarisch-technisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven

1. In afwijking van artikel 11.6, eerste lid, onder a en c, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een agrarisch technisch hulpbedrijf, een agrarisch verwant bedrijf of een bedrijf dat geheel of in overwegende mate is gericht op het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare.

Bijlage 3: Wijzigingsbevoegdheid 6.7.4 OBp Buitengebied Grave (december 2012)

Wijziging ten behoeve van agrarisch aanverwante of niet-agrarische functies

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vestiging van agrarisch aanverwante of niet-agrarische functies, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
- b Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', behalve wijziging naar recreatieve, maatschappelijke en/of horeca voorzieningen welke ook buiten deze gebieden zijn toegestaan.
- c Het agrarisch bedrijf, niet zijnde agrarisch aanverwant, ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
- d Het bouwvlak wordt verwijderd en de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m² waarbinnen de voormalige bedrijfswoning met bijhorende verhardingen en bebouwing ten behoeve de niet-agrarische functie is gesitueerd.
- e In afwijking van het bepaalde onder **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** mag, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel', de omvang van het bestemmingsvlak ten behoeve van een agrarisch aanverwant (agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf), horeca, dagrecreatieve en/of maatschappelijke voorziening niet meer bedragen dan 1,5 ha.
- f De oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de agrarisch aanverwante of niet-agrarische functie per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overvloedige bebouwing teruggebracht te worden tot de onder **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** genoemde oppervlakte, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd dienen te blijven.
- g De volgende niet-agrarische functies, niet zijnde grootschalige voorzieningen, zijn toegestaan:
 - 1 verblijfsrecreatie in de vorm van groepsaccommodatie tot een oppervlakte van maximaal 500 m²;
 - 2 verblijfsrecreatie in de vorm van appartementen, waarbij niet meer dan 5 appartementen zijn toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 250 m²;
 - 3 verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig kamperen, waarbij niet meer dan 15 standplaatsen zijn toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' een maximaal aantal van 25 standplaatsen geldt; standplaatsen zijn ook in een zone van 100m aansluitend aan het bouwvlak toegestaan, gebouwen ten behoeve van het kleinschalig kamperen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan tot een oppervlakte van 50 m²;
 - 4 dagrecreatie tot een oppervlakte van maximaal 500 m²;
 - 5 zorgboerderijen tot een oppervlakte van 250 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' een maximale oppervlakte van 375 m² geldt;
 - 6 statische binnenopslag tot een oppervlakte van 1.000 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' een maximale oppervlakte van 2.000 m² geldt;
 - 7 agrarisch technische en overige bedrijven in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage) of een naar aard en invloed hiermee gelijk te stellen bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' tot een oppervlakte van 500 m²;
 - 8 agrarisch aanverwante bedrijven.
- h Ondergeschikte horeca (inclusief terras), is toegestaan bij functies zoals genoemd in sub g onder 1, 4 en 5 waarbij de oppervlakte aanvullend op de genoemde oppervlakten niet meer mag bedragen dan 125 m².
- i Buitenopslag en opslag in kassen zijn niet toegestaan.
- j Detailhandel en/of een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan, uitgezonderd productiegebonden detailhandel tot maximaal 50 m² ten behoeve van de activiteiten zoals genoemd in g.

- k De agrarisch aanverwante of niet-agrarische functie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- l De agrarisch aanverwant of niet-agrarische functie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeers-aantrekkende werking tot gevolg hebben.
- m De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingzone ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingzone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' mag niet worden belemmerd of worden aangetast.
- n Er is sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente geaccordeerd beplantingsplan, deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder o.
- o In afwijking van het bepaalde in lid n dient, indien de wijziging plaatsvindt op een locatie welke gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel', een positieve bijdrage geleverd te worden aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken door ten minste 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak ten behoeve van de niet-agrarische functie aan te wenden voor landschappelijke inpassing rondom de locatie danwel elders in het plangebied.
- p De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
- q De uitvoering van de landschappelijke inpassing dient te worden gegarandeerd middels een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.
- r De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Bijlage 4: Landschapsplan / - advies

Nader aan te vullen

