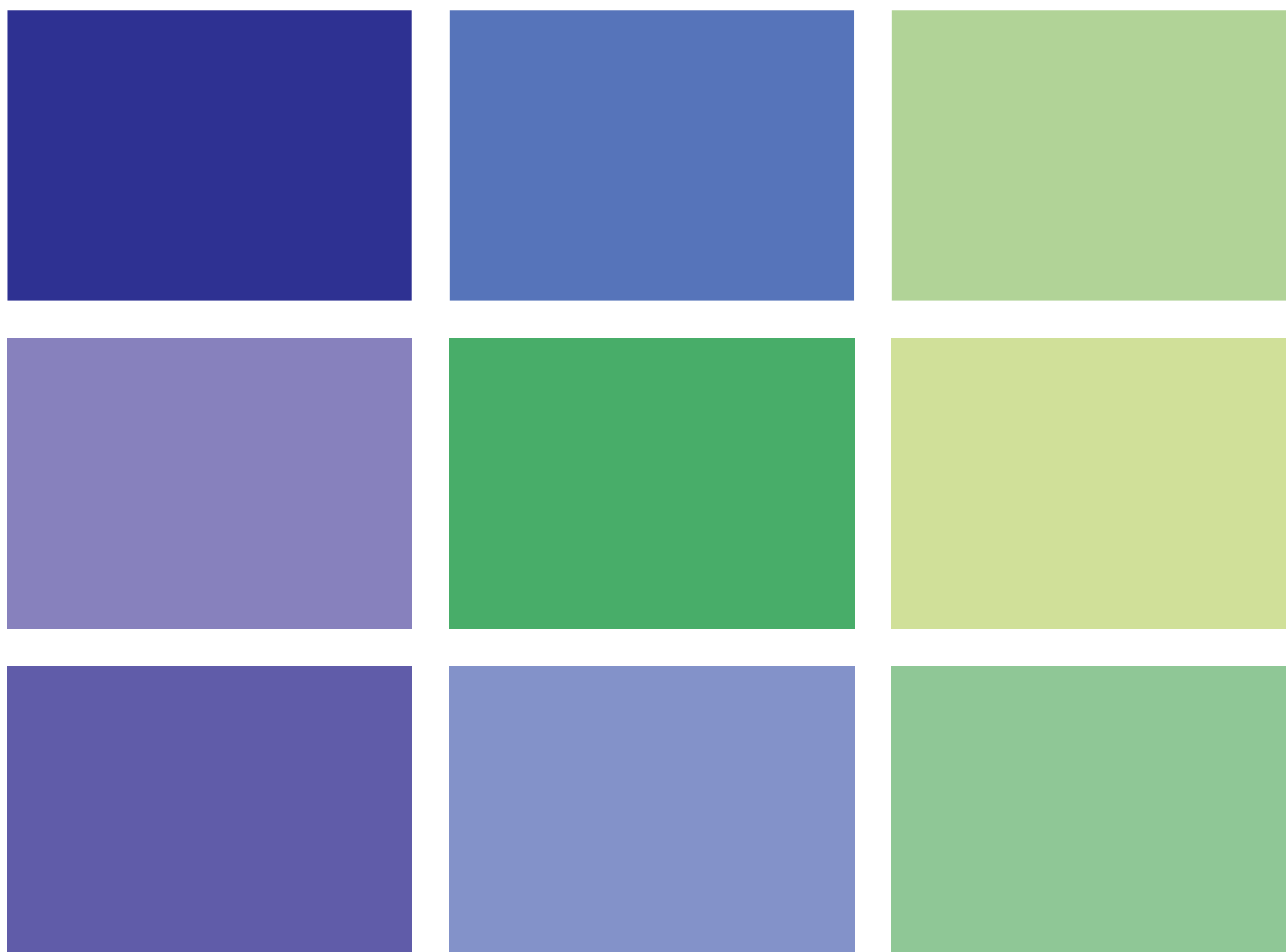


Bestemmingsplan ‘Maasveld 14, Gassel’

Gemeente Grave



Bestemmingsplan 'Maasveld 14, Gassel'

Gemeente Grave

Datum:

Augustus 2014

Projectgegevens:

0252569 - BP Maasveld 14 Gassel

Identificatienummer:

NL.IMRO.0786.BPMaasveld14-va01

Inhoud

Document: HERBESTEMMING MAASVELD 14 GASSEL, GEMEENTE GRAVE

Opgesteld door: Crijns Rentmeesters bv

Datum: augustus 2013

BIJLAGEN:

1. Invoergegevens, achtergrondbelasting berekening V-Stacks Gebied;
2. Advies Brandweer-Noord; d.d. 28 januari 2013.
3. Berekening kwaliteitswinst, opgesteld door de gemeente Grave,
4. Flora en fauna onderzoek: NIPA, projectnummer 13467 datum 6 maart 2013

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

HERBESTEMMING

MAASVELD 14 GASSEL
GEMEENTE GRAVE



Crijns Rentmeesters bv

B. Göertz

14 september 2012, aangevuld 21 december 2012

Aangevuld mei 2013, aangevuld augustus 2013

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	Initiatiefnemer	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Herbestemming van de locatie	5
1.4	Standpunt van de gemeente Grave	5
2	TOETS AAN DE VOORWAARDEN VOOR HERBESTEMMING VAN DE LOCATIE	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Omvang bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 5.000 m ²	6
2.3	De overtollige bebouwing wordt gesloopt.	8
2.4	Geen bedrijf met een milieucategorie 3 of hoger	9
2.5	Geen twee of meer zelfstandige bedrijven	9
2.6	Geen zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie	9
2.7	Geen zelfstandige detailhandelsvoorzieningen	10
2.8	Positieve bijdrage aan ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel	10
2.9	Niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw 12	
2.10	Geen opslag op Rbv of Ruimte voor Ruimte locaties	13
2.11	Geen opslag ten dienst van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf	13
2.12	Alleen statische opslag is toegestaan	13
2.13	Geen buitenopslag	14
2.14	Voldoende afstand in het kader van richtlijn Bedrijven en milieuzonering voor omvorming naar een woonbestemming	14
2.15	Overeenkomst voor afwenteling planschade	15
3	TOETS AAN MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN	16
3.1	Verkeer en parkeren	16
3.1.1	Verkeer	16
3.1.2	Parkeren	16
3.2	Hemelwaterafvoer	17
3.3	Flora en fauna	20
3.4	Geluid	21
3.4	Luchtkwaliteit	21
3.4	Geur	22
3.4.1	Inleiding	22
3.4.2	Voorgrondbelasting	23
3.4.2	Achtergrondbelasting	23
3.5	Externe veiligheid	26
3.6	Bedrijven en milieuzonering	26
3.7	Archeologie	27
3.8	Bodem	29
4	KWALITEITSVERBETERING OP BASIS VAN DE VERORDENING RUIMTE	30
4.1	Kwaliteitsverbetering van het landschap	30
4.2	Beschrijving van de bestemmingsplanwijziging en – winst op de locatie	31

5. CONCLUSIE

 32**BIJLAGEN:**

- Invoergegevens, achtergrondbelasting berekening V-Stacks Gebied;
- Advies Brandweer-Noord; d.d. 28 januari 2013.
- Berekening kwaliteitswinst, opgesteld door de gemeente Grave,
- Flora en fauna onderzoek: NIPA, projectnummer 13467 datum 6 maart 2013;

PLANGEGEVENS

Plangegevens

Plannaam:	Herbestemming binnen bestemmingsplan Buitengebied Maasveld 14 Gassel, gemeente Grave
Opgesteld door:	B. Göertz
Gecontroleerd door:	R. Vosters

Versiebeheer

Concept:	7 september 2012
Ingediend bij gemeente Grave:	14 september 2012
Aangevuld na beoordeling gemeente	21 december 2012
Aangevuld na tweede beoordeling gemeente	6 maart 2013, mei 2013, augustus 2013

1 INLEIDING

1.1 Initiatiefnemer

De initiatiefnemer voor dit verzoek is de heer J.A.M. Smits, eigenaar van de locatie Maasveld 14 Gassel, in de gemeente Grave. Navolgend figuur geeft een luchtfoto-overzicht van deze locatie.



Figuur 1. Luchtfoto van de locatie Maasveld 14 Gassel (de locatie is omcirkeld).

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie is het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit een tweetal plankaarten. Plankaart 1 betreft de gebiedsbestemming en plankaart 2 betreft de detailbestemming. Navolgend figuur betreft een uitsnede van plankaart 1 van het vigerend bestemmingsplan. Op deze plankaart is de locatie bestemd als 'Agrarisch gebied met natuurwaarden'.



Figuur 2. Vigerende gebiedsbestemming voor de locatie Maasveld 14 (de locatie is omcirkeld).

Op plankaart 2 van het vigerend bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch bouwblok'. Een uitsnede van deze plankaart is in navolgend figuur opgenomen.



Figuur 3. Vigerende detailbestemming voor de locatie Maasveld 14 (de locatie is omcirkeld).

1.3 Herbestemming van de locatie

De agrarische activiteiten ter plaatse zijn inmiddels beëindigd. Het agrarisch bouwblok komt te vervallen en de locatie wordt herbestemd naar een passende andere bestemming. De gehele locatie krijgt een burgerwoonbestemming. Op de locatie wordt een mogelijkheid gecreëerd voor statische opslag met een omvang van 1.000 m². Een gedeelte van de huidige opstallen, met een oppervlakte van circa 650 m², wordt hiervoor benut. De huidige loods wordt verlengd met een oppervlakte van 350 m². De overige stallen op de locatie, met een oppervlakte van circa 850 m², zullen in samenhang met de herbestemming worden gesloopt.

1.4 Standpunt van de gemeente Grave

De gemeente Grave heeft in het kader van inventarisatie voor de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" de mogelijkheden voor de locatie Maasveld 14 te Gassel in kaart gebracht. Bij schrijven d.d. 25 oktober 2011 met kenmerk RO/AN11-15 geeft de gemeente Grave aan dat er mogelijkheden zijn om de bestemming 'Agrarisch bouwblok' om te zetten in een burgerwoonbestemming met de mogelijkheid voor statische opslag (Vab-mogelijkheden). Hierbij moet voldaan worden aan de voorwaarden die genoemd worden in dit schrijven.

Navolgend zijn in dit rapport deze voorwaarden opgenomen en wordt puntsgewijs toegelicht dat voldaan wordt aan deze voorwaarden.

2 TOETS AAN DE VOORWAARDEN VOOR HERBESTEMMING VAN DE LOCATIE

2.1 Inleiding

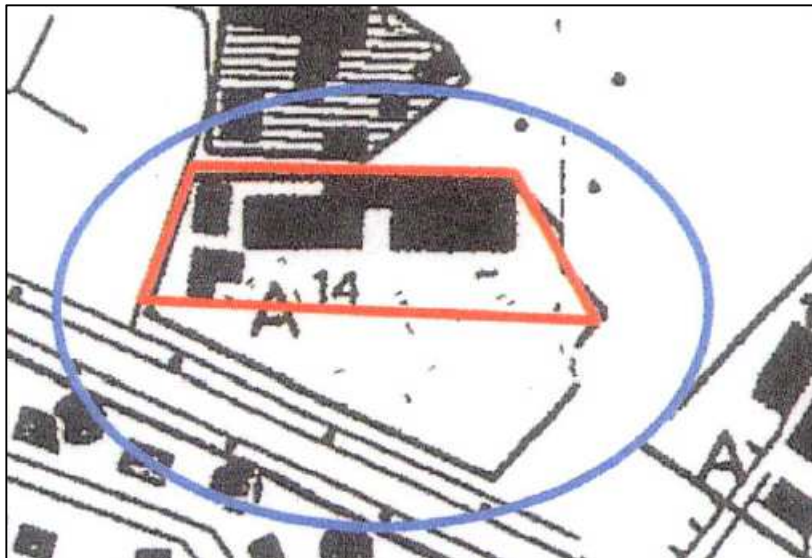
In de brief van de gemeente Grave d.d. 25 oktober 2011 wordt door de gemeente Grave aangegeven dat herbestemming van de locatie Maasveld 14 naar een burgerwoonbestemming met statische opslag (Vab-mogelijkheden) mogelijk is, wanneer voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden worden hierna puntsgewijs per paragraaf toegelicht.

2.2 Omvang bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 5.000 m²

Voorwaarde:

De beoogde ontwikkeling leidt tot een indicatief bestemmingsvlak zoals weergegeven in de brief. De omvang van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m².

De huidige omvang van het agrarische bouwvlak bedraagt circa 8.460 m². Voorwaarde bij de beoogde herbestemming is dat er een bestemmingsvlak met een oppervlakte van minder dan 5.000 m² resteert. De gemeente Grave geeft het beoogde bestemmingsvlak reeds vormgegeven. Dit bestemmingsvlak is in navolgend figuur weergegeven.



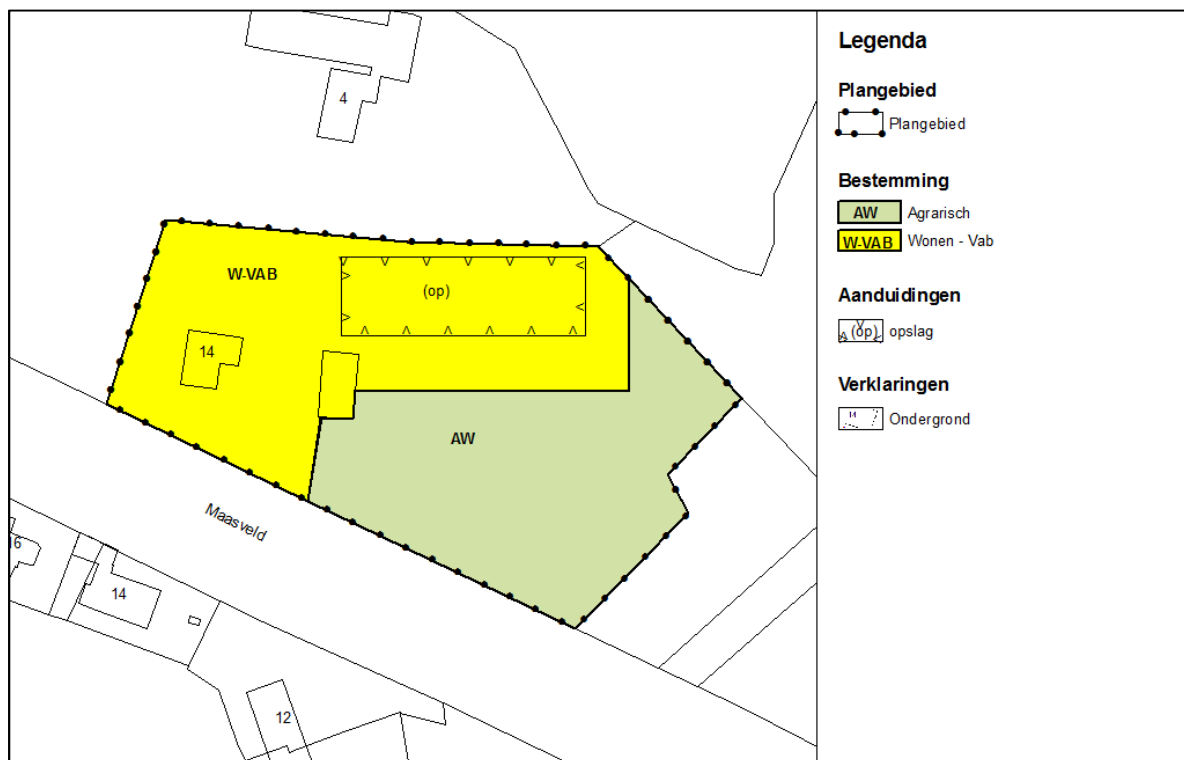
Figuur 4. Bestemmingsvlak na de beoogde ontwikkeling, weergegeven door de gemeente Grave.

In het door de gemeente Grave weergegeven bestemmingsvlak is de ontsluiting van de locatie aan de weg Maasveld niet binnen het bestemmingsvlak gelegen. Ook is de tuin bij de huidige bedrijfswoning hierin niet opgenomen. Navolgend figuur geeft foto's van deze ontsluiting en van de tuin weer.



Figuur 5. Weergave van de ontsluiting van de locatie aan Maasveld en van de tuin aan de voorzijde van de woning Maasveld 14 (bron: Google Maps).

In ons voorstel zijn de ontsluiting en de tuin opgenomen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen – Vab'. Het bestemmingsvlak heeft in de nieuwe situatie een omvang van circa 4.680 m². Hiermee blijft het bestemmingsvlak ruimschoots onder de maximum oppervlakte van 5.000 m². Het resterende gedeelte van het huidige agrarisch bouwblok krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Navolgend figuur betreft een weergave van de beoogde bestemmingsplanverbeelding voor de locatie Maasveld 14 Gassel.



Figuur 6. Beoogde planverbeelding locatie Maasveld 14 Gassel.

2.3 De overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Voorwaarde:

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

In de beoogde situatie worden de opstallen die in gebruik waren voor het houden van dieren gesloopt. Deze stallen zijn weergegeven in navolgend figuur. Deze opstallen hebben een omvang van circa 850 m². Deze stallen hebben geen cultuurhistorische waarden.



Figuur 7. Te slopen stallen op de locatie Maasveld 14 Gassel (deze opstallen zijn omcirkeld).

Eén loods op de locatie blijft behouden ten behoeve van statische opslag. Deze loods heeft een omvang van circa 650 m². De loods is bouwkundig in een goede staat en de beeldkwaliteit is passend in het buitengebied. De loods wordt verlengd met een oppervlakte van circa 350 m². Deze uitbreiding vindt plaats aan de oostzijde van de bestaande loods, op de locatie waar thans de varkensstallen aanwezig zijn. Hiermee wordt een oppervlakte van in totaal 1.000 m² gerealiseerd ten behoeve van statische opslag. Een foto van deze loods is in navolgend figuur.



Figuur 8. Te behouden en te vergroten/uit te breiden loods op de locatie Maasveld 14 Gassel.

Naast deze loods resteren op het perceel na herbestemming de woning en de bijgebouwen bij de woning met een oppervlakte van 100 m².

2.4 Geen bedrijf met een milieucategorie 3 of hoger

Voorwaarde:

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

De locatie wordt herbestemd naar een burgerwoonbestemming, waarbij het mogelijk is om op de locatie statische opslag te faciliteren binnen gebouwen met een oppervlakte van 1.000 m². In het kader van de beoordeling volgens de handreiking Bedrijven en milieuzonering van VNG is dit te karakteriseren als: opslaggebouwen, verhuur opslagruimte (SBI-2008 52109). De richtlijnafstanden en categorie van deze activiteit is hieronder weergegeven.

Omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters					Categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
Opslaggebouwen	20109	0	0	30C	10	30	2

Bij het aspect geluid is bij geluid een 'C' opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn. Op de locatie Maasveld 14 worden statische goederen (zoals bijvoorbeeld caravans) gestald. Hier is geen sprake van het continu aanwezig zijn van geluid of het af- en aanrijden van verkeer. De verkeersactiviteiten zullen in het hoogseizoen meer aanwezig dan in het laagseizoen, maar zullen niet in de nacht plaatsvinden. De daadwerkelijke impact is derhalve (nog) minder dan is aangewezen in de handreiking Bedrijven en milieuzonering. Er wordt voldaan aan de te hanteren richtlijnafstanden.

2.5 Geen twee of meer zelfstandige bedrijven

Voorwaarde:

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

De initiatiefnemer exploiteert de statische opslag. De statische opslag vindt plaats binnen één loods. Er is geen sprake van de vestiging/exploitatie van meer dan één bedrijf.

2.6 Geen zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie

Voorwaarde:

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

De initiatiefnemer exploiteert de statische opslag. Er is geen sprake van een kantoorvoorziening of een baliefunctie. Met de initiatiefnemer worden afspraken gemaakt over het halen en brengen van de statische goederen.

2.7 Geen zelfstandige detailhandelsvoorzieningen

Voorwaarde:

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

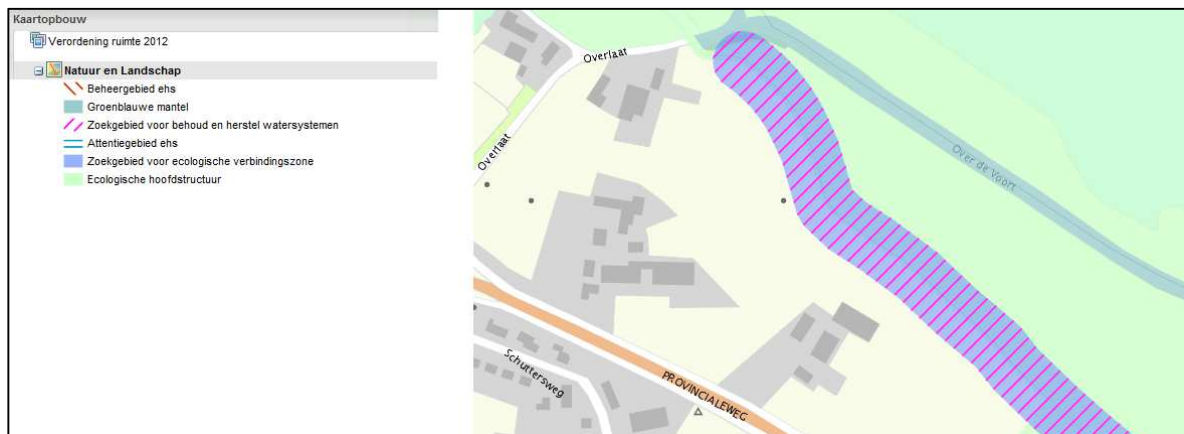
De initiatiefnemer exploiteert de statische opslag. Er is geen sprake van een detailhandelsvoorziening.

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

Voorwaarde:

De beoogde ontwikkeling moet een positieve bijdrage leveren aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel. Hierbij kan gedacht worden aan het inleveren van het overtollige bouwblok in combinatie met de uitvoering van een door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan.

De planlocatie aan de Maasveld 14 te Gassel is niet gelegen in de groenblauwe mantel. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de locatie ten opzichte van de groenblauwe mantel.



Figuur 9. Ligging van de locatie Maasveld 14 Gassel ten opzichte van de groenblauwe mantel

De locatie is reeds landschappelijk ingepast in de omgeving. De achter- en oostzijde van het bedrijf zijn ingepast middels een singel. Ook is ten zuiden van de loods een bescheiden houtsingel aanwezig. Aan de voorzijde van het perceel is de tuin bij de bedrijfswoning aanwezig. Navolgend figuur geeft een luchtfoto van de locatie waarop de landschappelijke inpassing is weergegeven.



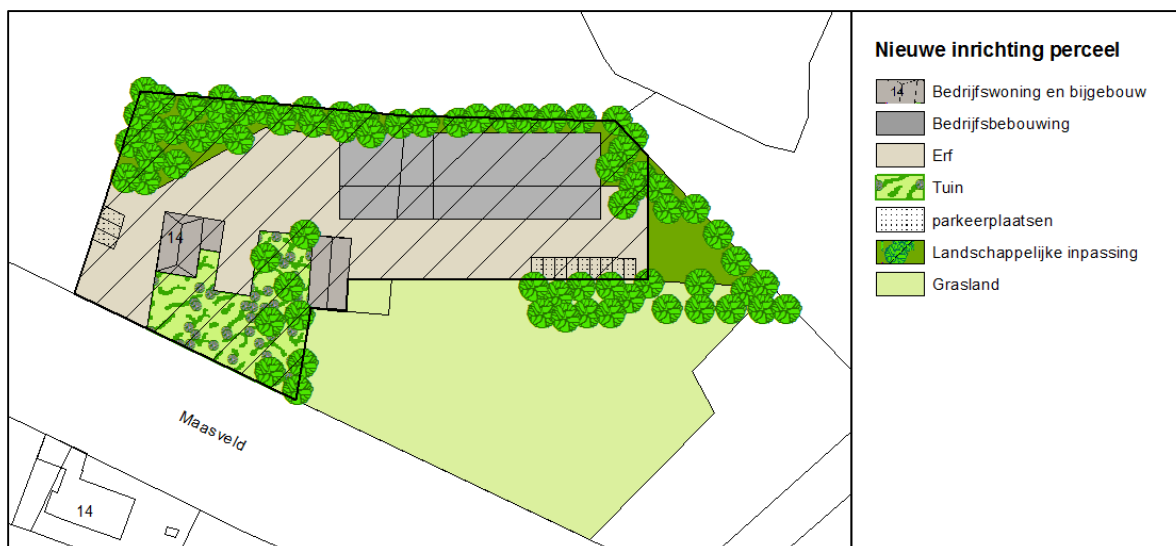
Figuur 10. Luchtfoto van de locatie Maasveld 14 Gassel waarop de landschappelijke inpassing van het bedrijf te zien is.

Navolgende figuur geeft een foto weer van de huidige landschappelijke inpassing van de te behouden loods.



Figuur 11. Foto van de te behouden loods op de locatie Maasveld 14 Gassel waarop de landschappelijke te zien is.

Met de beoogde ontwikkeling wordt deze landschappelijke inpassing aan de zuidzijde van de loodsen en in de zuidwestelijke hoek van het perceel versterkt. Navolgend figuur betreft een weergave van de beoogde landschappelijke inpassing.



Figuur 12. Beoogde situatie op de locatie Maasveld 14 Gassel waarbij de landschappelijke inpassing wordt versterkt.

Een gedeelte van de locatie wordt herbestemd naar een burgerwoonbestemming (Wonen – vab). Het overige gedeelte van het Agrarisch bouwblok wordt herbestemd naar 'Agrarisch met Waarden'. Hiermee wordt een oppervlakte van 3.780 m² 'overtollig bouwblok' ingeleverd.

2.9 Niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw

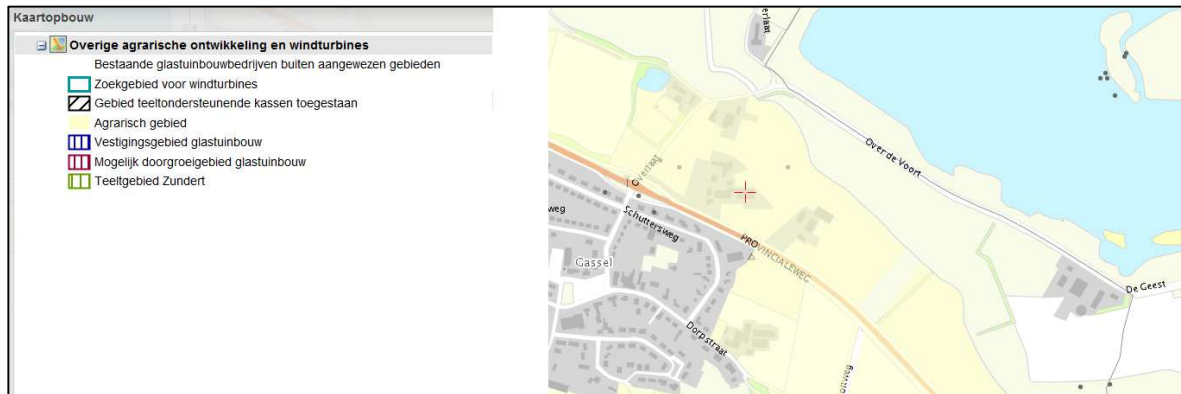
Voorwaarde:

De beoogde ontwikkeling mag niet gelegen zijn in een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied voor glastuinbouw.

De locatie Maasveld 14 is niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Dit is weergegeven in de navolgende figuren. Deze figuren geven een beeld van de ligging van de locatie Maasveld 14 in de Verordening ruimte op de kaarten 'Ontwikkeling intensieve veehouderij' en 'Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines'.



Figuur 13. Ligging locatie Maasveld 14 Gassel in de Verordening ruimte op de kaart 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'.



Figuur 14. Ligging locatie Maasveld 14 Gassel in de Verordening ruimte op de kaart 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines'.

2.10 Geen opslag op Rbv of Ruimte voor Ruimte locaties

Voorwaarde:

Opslag is niet mogelijk op locaties waars sloop van de Rbv en regeling Ruimte voor Ruimte heeft plaatsgevonden.

Er heeft op de locatie niet eerder sloop van bedrijfsopstallen plaatsgevonden. Er is geen sprake (geweest) van deelname aan de Rbv-regeling of de regeling Ruimte voor Ruimte.

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

Voorwaarde:

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

Er is geen sprake van opslag ten dienste van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf. Op de locatie vindt statische opslag door particulieren plaats.

2.12 Alleen statische opslag is toegestaan

Voorwaarde:

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

In de loods zal enkel statische opslag plaatsvinden. De locatie zal worden gebruikt ten behoeve van het stallen van statische goederen zoals bijvoorbeeld caravans of boten.

2.13 Geen buitenopslag

Voorwaarde:

Er vindt geen buitenopslag plaats.

Er is geen sprake van buitenopslag. De statische opslag zal enkel binnen de loods plaatsvinden.

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

Voorwaarde:

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

De locatie wordt herbestemd naar een burgerwoonbestemming. Bestaande bedrijven mogen niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering door toevoeging van deze burgerwoning. In navolgende tabel is een overzicht van de bedrijven in de omgeving opgenomen en de te hanteren richtafstanden van de gevel van de woning Maasveld 14 tot de bestemmingsgrens van de betreffende bedrijven.

Bedrijf en omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters					
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
Maasveld 10 Paardenhouderij*	0143	50	30	30	0	50	127
Hogendijk 1 Melkveehouderij*	0141	100	30	30	0	100	160
Overlaat 6 Melkveehouderij*	0141	100	30	30	0	100	121
Schutterseweg 12A Dakdekkersbedrijf	41,42, 43	10	30	50	10	50	87
Dorpstraat 19 Installatiebedrijf	952	0	0	10	10	10	136

* Veehouderijbedrijf zonder emissiefactoren.

Op basis van geurwetgeving dient (buiten de bebouwd kom) voor bedrijven zonder geuremissiefactoren een afstand van 50 meter tot het bouwblok van het bedrijf te worden aanhouden. Aan deze afstand wordt eveneens voldaan.

Op de locatie Overlaat 1 is een bovengrondse propaangastank aanwezig met een inhoud van 3 m³. Op basis van de publicatie Bedrijven en milieuzonering dient een afstand te worden aangehouden van 50 meter in verband met gevaar. De locatie Overlaat 1 is gelegen op een afstand van circa 160 meter tot de grens van de locatie Maasveld 14. De locatie Maasveld 14 is hiermee gelegen buiten de aan te houden risicocontour.

2.15 Overeenkomst voor afwenteling planschade

Voorwaarde:

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

De initiatiefnemer zal deze overeenkomst ondertekenen.

3 TOETS AAN MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

3.1 Verkeer en parkeren

3.1.1 Verkeer

De locatie Maasveld 14 wordt in de nieuwe situatie gebruikt ten behoeve van statische opslag van bijvoorbeeld caravans en boten of klassieke auto's. Er is een ruimte van 1.000 m² hiervoor beschikbaar. Omdat er ook ruimte gevonden moet worden voor het manoeuvreren van deze goederen binnen de loods kunnen er in het uiterste geval 40 caravans/campers, boten of auto's gestald worden.

De aan- en aflevering van deze statische goederen gebeurt met name in het voor-, na- en hoogseizoen. Uitgaande van het stallen van statische goederen die gemiddeld 2,5 keer per jaar gebracht en gehaald worden is er sprake van een verkeersintensiteit van $(2,5 \text{ (keer per jaar)} \times 2 \text{ (halen en brengen)} \times 40 \text{ voertuigen}) = 200$ verkeersbewegingen ten behoeve van de opslagactiviteiten. Deze verkeersbewegingen zijn met name geconcentreerd in de maanden april tot en met september. Gemiddeld kan gesteld worden dat er in de maanden april tot september sprake is van circa 6 of 7 verkeersbewegingen per week en dat er in de maanden oktober tot en met maart sprake is van gemiddeld één verkeersbeweging per week.

Hiermee is er geen sprake van een toename van verkeersbewegingen ten opzichte van de exploitatie van een agrarisch bedrijf. Bij een agrarisch bedrijf is er daarbij sprake van verkeersbewegingen van met name vrachtverkeer ten behoeve van het lossen van voer, het laden van mest en het halen en brengen van dieren. Gemiddeld genomen is er bij een agrarisch bedrijf in de omvang zoals op het bedrijf aanwezig sprake van meer dan 200 verkeersbewegingen per jaar. In de nieuwe situatie is er geen sprake van toename van verkeersbewegingen en intensiteiten

3.1.2 Parkeren

Parkeren zal op het perceel slechts incidenteel gebeuren bij het halen en brengen van de statische goederen, wanneer men met een tweede voertuig komt om de bestuurder van de statische goederen af te zetten of te halen. Veelal gebeurt het aankoppelen van de statische goederen (een caravan of een boot) in de loods zelf. Desondanks is bij herontwikkeling de Nota Parkeernormen van de gemeente Grave als uitgangspunt genomen. Deze nota is door burgemeester en wethouders vastgesteld d.d. 18 januari 2011. In de Nota Parkeernormen is vastgelegd dat gewaarborgd dient te worden dat er sprake is van een duurzame parkeeroplossing bij nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functies. Dit wordt gewaarborgd door toepassing van twee eisen:

1. De parkeercapaciteit dient te voldoen aan de parkeernorm(en);
2. De parkeercapaciteit dient op eigen terrein te worden gerealiseerd om te voorkomen dat de parkeervraag wordt afgewenteld op de openbare ruimte.

Voor de parkeernormen in de gemeente Grave wordt aansluiting gezocht bij de CROW-richtlijn. De beoogde ontwikkeling is gelegen buiten de bebouwde kom, niet stedelijk.

Na herontwikkeling is op de locatie één woning aanwezig (die er thans ook al is) en is er een loods aanwezig ten behoeve van statische opslag. Voor de woning dienen (1,9 afgerond) 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig te zijn. Conform de Nota Parkeernormen dient, buiten de bebouwde kom, per 100 m² bvo, 0,9 parkeerplaats aanwezig te zijn. Voor de locatie Maasveld 14 zijn er derhalve voor de loods 9 parkeerplaatsen benodigd. De ligging van deze parkeerplaatsen is (met rood) op navolgend figuur weergegeven.



Figuur 15. Parkeerplaatsen op de locatie Maasveld 14 te Gassel.

Op het terrein is voor de loods een terrein met een oppervlakte van circa 860 m² aanwezig die benut kan worden voor parkeren, wanneer noodzakelijk.

3.2 Hemelwaterafvoer

Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven. Dit gaat om de volgende principes:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen;

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het Waterschap gaat echter niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwater-beheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

Water als kans

"Water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur"). Dat is erg jammer, want "water" kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etcetera.

Meervoudig ruimtegebruik

"Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor

buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging;
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- aanwezigheid en ligging watersysteem;
- aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed moeten worden.

Hemelwaterafvoer op de planlocatie Maasveld 14

De verwerking van hemelwater dient op eigen terrein te gebeuren en het hemelwater mag niet worden aangesloten op de drukriolering. In de huidige situatie vloeit het water dat valt op daken en verhardingen van de gebouwen die gesloopt worden rechtstreeks via het dak af op het erf van de initiatiefnemer. Navolgend figuur geeft een foto van de te slopen stallen weer waarop te zien is dat het water rechtstreeks vanaf het dak op het erf vloeit.



Figuur 16. Hemelwaterafvoer bij de te slopen opstallen.

Bij de behouden en te verlengen loods vloeit het hemelwater dat valt op daken via regengoten af op een perceelssloot. Middels infiltratiebuizen infiltreert het hemelwater echter grotendeels al tijdens

afvoer naar de perceelssloot. Dit blijft in de beoogde situatie ongewijzigd. Voor het verlengde deel van de loods zal op één zelfde manier met hemelwater worden omgegaan. Navolgende foto geeft een beeld van de te behouden en te verlengen loods waarbij het regenwater via regenbuizen infiltreert en vertraagd wordt afgevoerd.



Figuur 17. Omgang met hemelwaterafvoer bij de te behouden en te verlengen loods.

In de huidige situatie is er sprake van een oppervlakte aan opstallen met een omvang van circa 1.700 m². In de nieuwe situatie zal dit maximaal 1.000 m² bedragen. De afname in verharding heeft een positief effect op de hemelwaterafvoer op de planlocatie.

3.3 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Flora en faunawet. Voor de locatie Maasveld 14 geldt dat alle (in functie zijnde) nesten alleen tijdens de broedperiode zijn beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. Het verdient aanbeveling buiten deze periode de werkzaamheden uit te voeren. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is dan niet noodzakelijk.

Op de locatie Maasveld 14 wordt een deel van de varkensstallen gesloopt. In (oudere) varkensstallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn.

Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Bij de planning van sloop van de intensieve veehouderijlocatie kan rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de stallen kunnen deze stallen onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

Het perceel is in de huidige situatie geheel en rationeel ingedeeld ten behoeve van de veehouderij. Daarbij is het grootste gedeelte van het perceel verhard. Door NIPA is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd waaruit dat er op de locatie Maasveld 14 geen beschermde soorten zijn waargenomen die een belemmering vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging. De locatie is ongeschikt als verblijfplaats of fourageergebied voor dieren. Op basis van de quickscan geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Ook is voor de geplande activiteiten geen ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Het rapport van NIPA, d.d. 6 maart 2013 met projectnummer 13467 is als bijlage bij dit rapport gevoegd.

3.4 Geluid

Zowel een bedrijfswoning als een burgerwoning is een geluidsgevoelig object voor de Wet geluidhinder. Wijziging van de bestemming heeft derhalve geen consequenties voor de aanwezige bedrijfswoning. Er is volgens de Wet geluidhinder geen noodzaak om een hogere grenswaarde vast te stellen bij het wijzigen van de bestemming van agrarische woning naar een burgerwoning. Deze uitzondering is in de wet ingevoerd om langs doorgaande wegen de omschakeling mogelijk te maken.

Met betrekking tot geluid dienen de aan- en afvoer bewegingen ten behoeve van de statische opslagactiviteit onderbouwd te worden. De statische opslag heeft geen consequenties voor de aan- en afvoerbewegingen op het perceel. Dit is nader onderbouwd in hoofdstuk 3.1 van dit plan.

3.4 Luchtkwaliteit

Bij ruimtelijke plannen moet onderzocht worden wat de consequenties voor dit plan zijn met betrekking tot de luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is.

Voor de locatie Maasveld 14 is er geen sprake van een toename in verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Desondanks is met de rekentool van InfoMil in beeld gebracht of er sprake is van een NIBM. Uitgaande van het stallen van statische goederen die gemiddeld 2,5 keer per jaar gebracht en gehaald worden is er sprake van een verkeersintensiteit van $(2,5 \text{ (keer per jaar)} \times 2 \text{ (halen en brengen)} \times 40 \text{ voertuigen)}) \times 200$ verkeersbewegingen per jaar ten behoeve van de opslagactiviteiten. Deze verkeersbewegingen zijn met name geconcentreerd in de maanden april tot en met september. Gemiddeld kan gesteld worden dat er in de maanden april tot september sprake is van circa 6 of 7 verkeersbewegingen per week en dat er in de maanden oktober tot en met maart sprake is van gemiddeld één verkeersbeweging per week. Uit de rekentool blijkt dat er zelfs bij 200 verkeersbewegingen per week geen sprake is van een bijdrage van extra verkeer in betekenende mate. De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Navolgend figuur geeft een tabel met een worst-case benadering voor berekening van het effect van een plan op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		200
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,70
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 18. Rekenmodel InfoMil voor NIBM luchtkwaliteit.

3.4 Geur

3.4.1 Inleiding

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Ook wordt aan de hand van deze wet beoordeeld of de bouw van woningen geen belemmering vormt voor de omliggende agrarische bedrijven. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object wordt berekend en getoetst met een

verspreidingsmodel (V-Stacks vergunning). Dit geldt alleen voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij van 18 december 2006. Voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht binnen de bebouwde kom en 14 odour units per kubieke meter lucht buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen. In de gemeente Grave zijn geen afwijkende geurnormen opgesteld voor het buitengebied ter hoogte van de locatie. Voor de omgeving van het plangebied geldt derhalve een geurnorm van 14 oue/m³.

3.4.2 Voorgrondbelasting

In artikel 3, tweede lid in de Wet geurhinder en veehouderij is opgenomen dat in afwijking van de regelgeving inzake de odour units er sprake is van een vaste afstand van 50 meter (buiten de bebouwde kom) die in het kader van geurhinder aangehouden dient te worden van een agrarisch bedrijf tot een (voormalig) agrarische bedrijfswoning. Binnen een afstand van 50 meter zijn geen agrarische bedrijven gelegen. De beoogde opslagactiviteiten betreffen geen voor geur gevoelige activiteiten.

3.4.2 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt samen met de voorgrondbelasting het woon- en leefklimaat op een locatie.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de locatie Maasveld 14 te Gassel wordt bepaald aan de hand van de bijlagen 6 en 7 van de 'Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij'. In deze handreiking is de relatie tussen de voorgrond- en de achtergrondbelasting, het daaraan gekoppelde percentage geurgehinderden en de relatie tussen geurhinder en het leefklimaat bepaald. In navolgend figuur is de relatie tussen deze waarden weergegeven.

Voorgrondbelasting (oue/m³)	Achtergrondbelasting (oue/m³)	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 - 3,5	3 - 7	5 - 10	Goed
3,5 - 6,5	7 - 13	10 - 15	Redelijk goed
6,5 - 10	13 - 20	15 - 20	Matig
10 - 14	20 - 28	20 - 25	Tamelijk slecht
14 - 19	28 - 38	25 - 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

Figuur 19: Relatie tussen voorgrondbelasting, achtergrondbelasting, geurhinder en leefklimaat (bron: Bijlagen 6 en 7 van de 'Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij').

Onder de achtergrond belasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting

wordt berekend met V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. De onderzoekslocatie is gelegen in de gemeente Grave, doch op korte afstand van de gemeentegrenzen van Cuijk en Heumen (provincie Gelderland). Hiertoe zijn alle bedrijven in de gemeenten Grave, Cuijk en Heumen ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincies Noord-Brabant en Gelderland. Deze invoergegevens zijn als bijlage bij dit rapport gevoegd. Aangezien sprake is van een berekening van de huidige situatie is de maximaal vergunbare emissie voor de bedrijven gelijk gesteld aan de vergunde emissie in de bestaande situatie.

In navolgende figuur is het resultaat van de achtergrondbelastingberekening opgenomen.

Naam van het gebied: Achtergrondbelasting Maasveld 14 Gassel

Berekende ruwheid: 0,17 m

Meteo station: Eindhoven

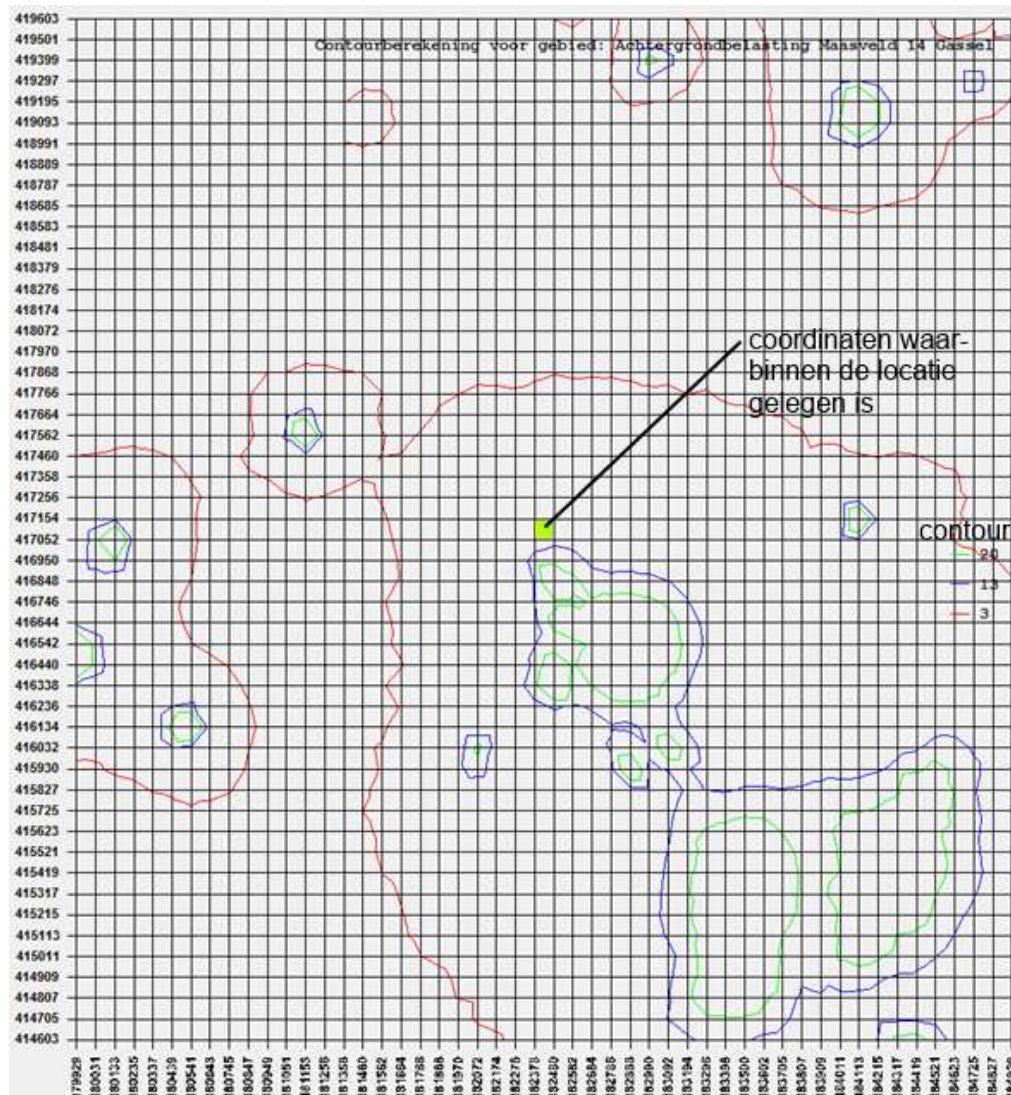
Rekenuren: 10 %

Rasterpunt linksonder x: 179929 m

Rasterpunt linksonder y: 414603 m

Gebied lengte (x): 5000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 5000 m , Aantal gridpunten: 50



RecepID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m3]
1001	182429	417087	9.829
1002	182439	417098	9.776
1003	182467	417117	9.079
1004	182522	417098	10.059

Figuur 20. Rekenresultaten achtergrondbelasting met programma V-Stacks Gebied.

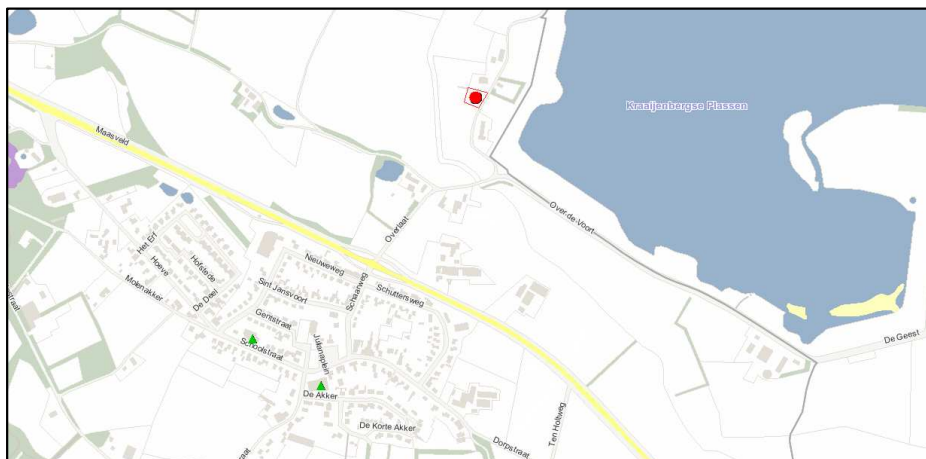
De achtergrondbelasting ter plaatse van de onderzoekslocatie ligt tussen de 9.079 oue/m³ en 10.059 oue/m³. In de bijlagen 6 en 7 van de 'Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat bij een dergelijke achtergrondbelasting sprake is van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat.

3.5 Externe veiligheid

Voor een verantwoording in het kader van de externe veiligheid is de provinciale risicokaart en is de beleidsvisie externe veiligheid Land van Cuijk leidinggevend. De locatie Maasveld 14 is niet gelegen binnen de omgeving van een risicovolle inrichting. Risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, over water of over het spoor vormen geen belemmeringen. De locatie Maasveld 14 is echter gelegen binnen het invloedsgebied van de N321. Dit betreft de provinciale weg van Grave naar Cuijk. Over deze weg worden brandbare gassen en brandbare vloeistoffen vervoerd.

Voor de beoogde ontwikkeling is een advies aan de Brandweer-Noord gevraagd. Dit advies is als bijlage bij dit rapport opgenomen. Relevante uitsneden uit dit advies zijn hieronder opgenomen: "De bestemmingswijziging leidt niet tot een toename van het aantal mensen binnen het invloedsgebied van de weg. De zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor de hulpdiensten om op te treden bij een incident worden door de gewenste ontwikkeling niet negatief beïnvloed. De conclusie luidt: er zijn vanuit het oogpunt van veiligheid geen belemmeringen voor het realiseren van de gewenste ontwikkeling. "

Binnen de planlocatie is één woning aanwezig en blijft één woning aanwezig. Het voorgenomen gebruikt brengt geen wijzigingen in het kader van externe veiligheid met zich mee. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid waarop de locatie Maasveld 14 te Gassel is aangegeven.



Figuur 21. Uitsnede risicokaart externe veiligheid.

3.6 Bedrijven en milieuzonering

De locatie wordt herbestemd naar een burgerwoonbestemming, waarbij het mogelijk is om op de locatie statische opslag te faciliteren binnen gebouwen met een oppervlakte van 1.000 m². In het kader van de beoordeling volgens de handreiking Bedrijven en milieuzonering van VNG is dit te

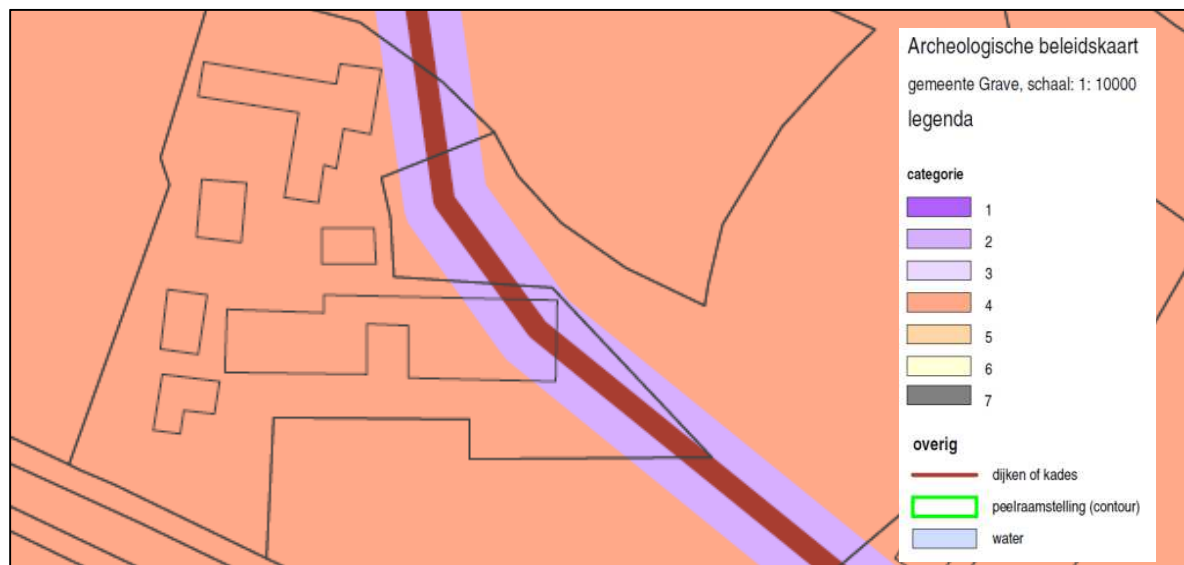
karacteriseren als: opslaggebouwen, verhuur opslagruimte (SBI-2008 52109). De richtlijnafstanden en categorie van deze activiteit is hieronder weergegeven.

Omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters					Categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
Opslaggebouwen	20109	0	0	30C	10	30	2

De woningen gelegen aan de Overlaat 4 en Schuttersweg 14 zijn gelegen binnen de aan te houden richtafstand van 30 meter. De ontsluiting van de opslag vindt plaats op meer dan 25 meter afstand van de woningen gelegen aan de Schuttersweg 14 en Overlaat 4. Bij het aspect geluid is in de publicatie Bedrijven en milieuzonering bij geluid een 'C' opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn. Op de locatie Maasveld 14 worden statische goederen (zoals bijvoorbeeld caravans) gestald. Hier is geen sprake van het continu aanwezig zijn van geluid of het af- en aanrijden van verkeer. De verkeersactiviteiten zullen in het hoogseizoen meer aanwezig dan in het laagseizoen, maar zullen niet in de nacht plaatsvinden. De daadwerkelijke impact is derhalve (nog) minder dan is aangewezen in de handreiking Bedrijven en milieuzonering. Geluidhinder wordt gezien de beperkte activiteiten niet verwacht.

3.7 Archeologie

De gemeente Grave heeft haar archeologiebeleid verankerd in de 'Nota Archeologie Grave'. De locatie Maasveld 14 is op de bijbehorende kaart hierbij aangeduid als gelegen in een gebied met waarde 4. Dit betreft gebieden met een hoge archeologische verwachting en met een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 centimeter en een verstoringsoppervlak van meer dan 250 m². Navolgend figuur geeft een uitsnede van de archeologische waardenkaart van de gemeente Grave voor de locatie Maasveld 14.



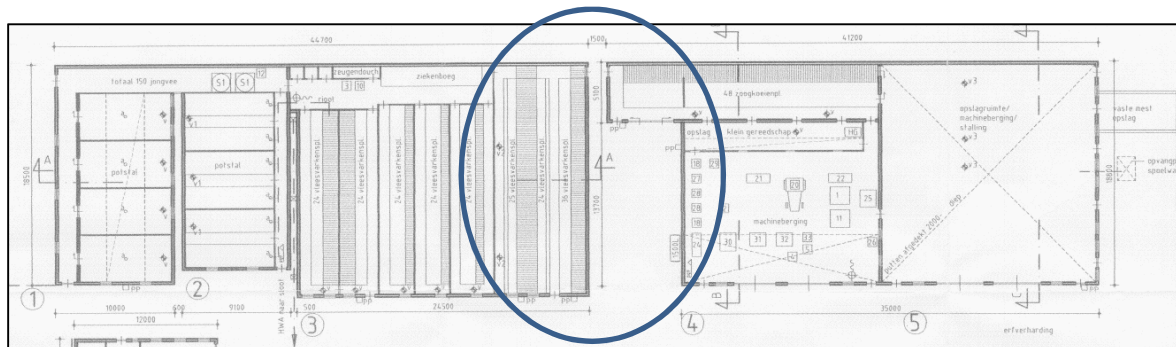
Figuur 22. Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Grave.

Op de locatie Maasveld 14 worden bedrijfsopstallen gesloopt en op de locatie van de voormalige bedrijfsopstallen wordt een bestaande loods verlengd. Navolgend figuur geeft een beeld van de loods die verlengd wordt ten opzichte van de te slopen opstallen.



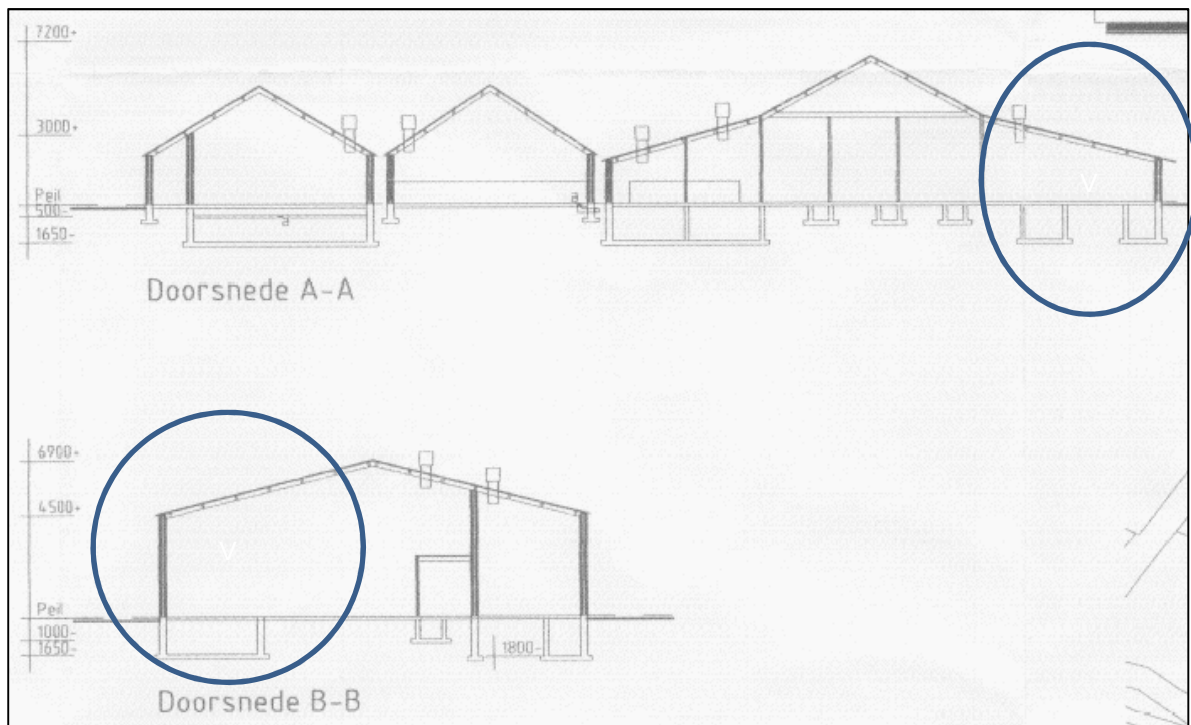
Figuur 23. Beoogde nieuwbouw ten opzichte van de huidige bebouwing.

Navolgend figuur betreft een beeld van de ondergrond voor de te verlengen loods.



Figuur 24. Plattegrond van de huidige situatie met een beeld van de ondergrond voor de te verlengen stal.

Het merendeel van de stallen is onderkelderde of gefundeerd tot wel 1,65 beneden maaiveld. Hierdoor is de grond bij de bouw van de stallen geroerd. De te verlengen loods wordt gebouwd op gedeelten van stallen die reeds onderkelderde zijn, waardoor er op deze plaatsen geen sprake is van het roeren van nieuwe gronden.



Figuur 25. Roering van de huidige ondergrond.

De ondergrond is bij bouw van de bestaande varkensstallen al geroerd. Er is geen sprake van een versterking van meer dan 250 m² op de locatie Maasveld 14 Gassel.

3.8 Bodem

Bij wijziging van de bestemming op de locatie Maasveld 14 naar een woonbestemming dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. De aanlevering van dit bodemonderzoek vindt plaats na sloop van de bedrijfsgebouwen en de onderzoeksverplichting kan gekoppeld worden aan verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op het perceel.

4 KWALITEITSVERBETERING OP BASIS VAN DE VERORDENING RUIMTE

4.1 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De Verordening ruimte 2012, hierna de Verordening ruimte genoemd, is door de provincie Noord-Brabant opgesteld voor het beschermen van de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de regels uit de Verordening ruimte. In artikel 2.2 van de Verordening ruimte is verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moeten bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, de zogenaamde rood-met-groen koppeling. Dit betreft een Landschapsinvesteringsregeling (LIR) die van toepassing is op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijk oogpunt toch medewerking kan worden verleend. Deze verplichting tot het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit komt boven de basisverplichting zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening ruimte die toeziet op de handhaving van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Niet elke ontwikkeling heeft een even grote (negatieve) impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De impact wordt onder andere bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling en in samenhang hiermee de noodzaak tot eventuele vergroting van het bestemmingsvlak of bouwvlak;
- of er sprake is van een hergebruik van bestaande bebouwing of het innemen van nieuw ruimtebeslag;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (zoals verkeersaantrekkende werking, geluid en milieucategorie);
- betreft het een gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de gewenstheid van de ontwikkeling vanuit een beleidswens.

De kwaliteitsverbetering kan op meerder manieren plaatsvinden. De meest gebruikelijke en gehanteerde manieren zijn hieronder opgesomd:

- landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen;
- aanleg van extensief recreatieve voorzieningen zoals bijvoorbeeld een wandelpad;
- fysieke inrichtingsmaatregelen ter behoud of herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- sloop van niet cultuurhistorisch waardevolle opstallen en het verwijderen van verharding;
- het verkleinen of opheffen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken;
- het leveren van een fysieke bijdrage aan realisatie van de EHS.

In dit hoofdstuk is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' weergegeven.

4.2 Beschrijving van de bestemmingsplanwijziging en – winst op de locatie

Op de locatie Maasveld 14 wordt een agrarisch bouwblok omgezet naar een woonbestemming (vab). Binnen bedrijfsgebouwen met een omvang van een 1.000 m² wordt statische opslag toegestaan. Op de locatie worden bedrijfsgebouwen met een omvang van circa 850 m² gesloopt. De bestaande loods wordt voor statische opslag circa 350 m² vergroot. Het agrarisch bouwblok wordt verkleind met een oppervlakte van circa 3.780 m². Per saldo neemt de versterking af. Daarnaast wordt de landschappelijke inpassing versterkt.

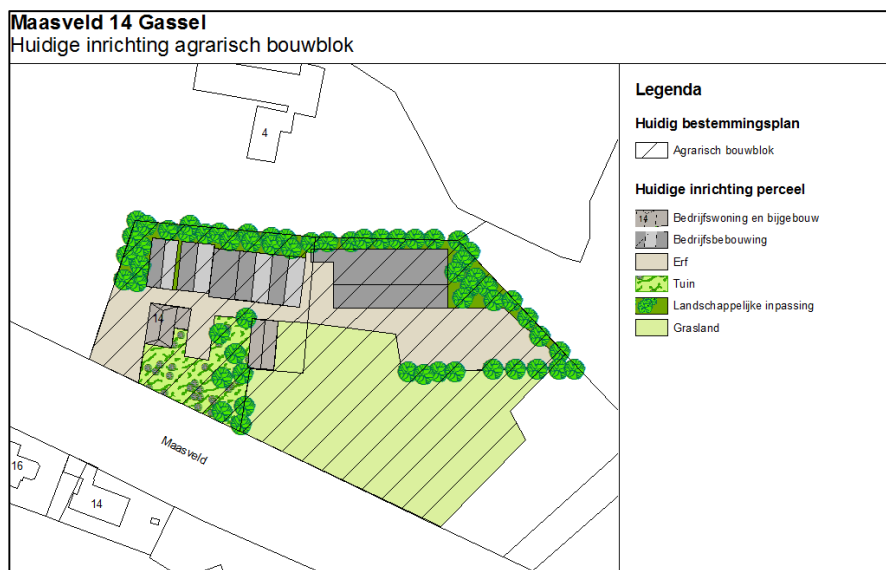
Aspect ruimtelijke impact	Toepassing
de omvang van de ontwikkeling en in samenhang hiermee de noodzaak tot eventuele vergroting van het bestemmingsvlak of bouwvlak;	De ontwikkeling is kleinschalig, het bestemmingsvlak Agrarisch bouwvlak wordt verkleind en omgevormd naar een burgerwoningbestemming (vab).
of er sprake is van een hergebruik van bestaande bebouwing of het innemen van nieuw ruimtebeslag;	Er is sprake van hergebruik van een bestaande loods. Deze loods wordt verlengd. De verlenging vindt plaats op locatie waar oude stallen worden gesloopt.
de aard van de locatie en de omgeving;	Buitengebied in de directe nabijheid van de kern Gassel.
de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (zoals verkeers-aantrekkende werking, geluid en milieucategorie);	Zoals in hoofdstuk 2 gemotiveerd is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling en is er geen sprake van een toename van hinder voor de omgeving.
betreft het een gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;	Hergebruik van voormalige agrarische gebouwen is een voorkomende ontwikkeling in het buitengebied.
de gewenstheid van de ontwikkeling vanuit een beleidswens.	Sanering van een niet duurzame locatie is een passende ontwikkeling binnen de gemeentelijke en provinciale beleidskaders.

Met de beoogde ontwikkeling wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering. Dit is inzichtelijk gemaakt door een berekening kwaliteitsverbetering. Deze berekening is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

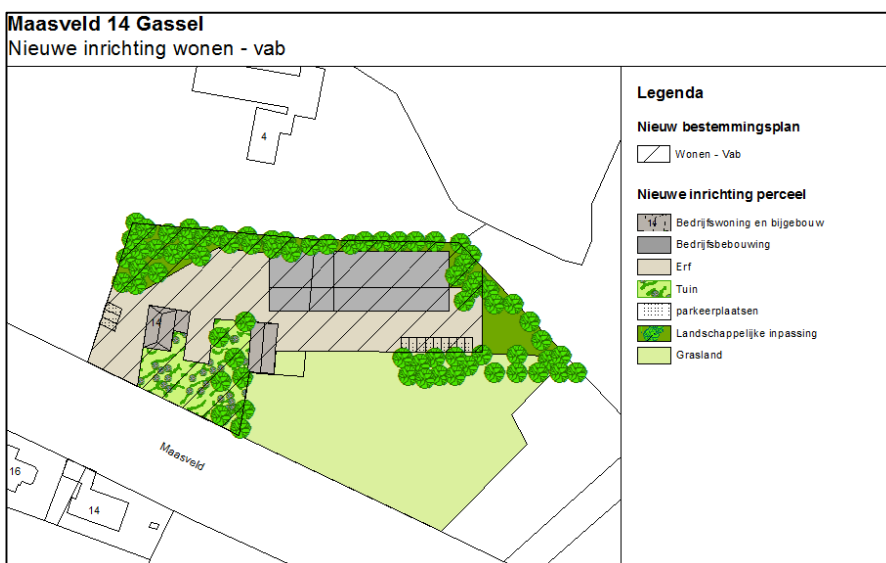
5. CONCLUSIE

Met de beoogde herontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf op een niet duurzame locatie gesaneerd. De locatie krijgt een passende andere herbestemming te weten een burgerwoonbestemming met 1.000 m² statische opslag. Een groot gedeelte van het huidige agrarisch bouwblok komt te vervallen. Dit gedeelte van het perceel wordt herbestemd naar 'Agrarisch met waarden'. De locatie is reeds landschappelijk ingepast, maar deze inpassing wordt versterkt. De ontwikkeling voldoet aan de door de gemeente Grave genoemde voorwaarden voor wijziging van de bestemming.

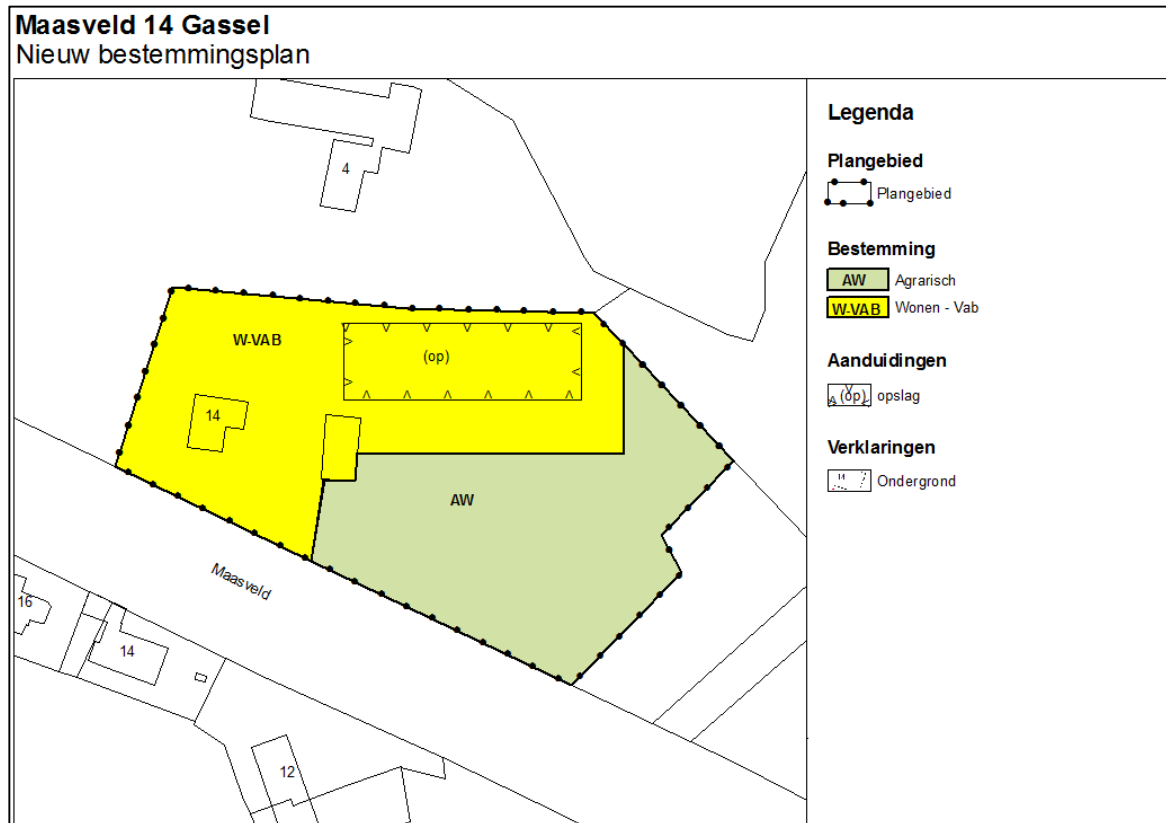
Onderstaande figuren geven een beeld van de huidige invulling van de locatie, de beoogde invulling van de locatie en de beoogde bestemming van de locatie Maasveld 14 Gassel.



Figuur 26. Huidige invulling locatie Maasveld 14 Gassel.



Figuur 27. Beoogde invulling locatie Maasveld 14 Gassel.



Figuur 28. Voorstel bestemmingsplanwijziging locatie Maasveld 14 Gassel.

BIJLAGEN