



De raad van de gemeente Grave

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 augustus 2018

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 28 augustus 2018

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet;

besluit

1. In te stemmen met de zienswijzennota.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Torenstraat 22 te Gassel'.
3. Het bestemmingsplan 'Torenstraat 22 te Gassel', met IMRO-nummer NL.IMRO.0786.BPTorenstr22Gassel-VA01 vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Torenstraat 22' als wijziging van de welstandsnota vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Grave in zijn openbare vergadering van 18 september 2018.

De raad voornoemd,

M.J. Swinkels
griffier

A.M.H. Roolvink MSc
voorzitter



Zienswijzennota (anoniem)

Van: Rob Harmsen
Betreft: Zienswijzennota bestemmingsplan Torenstraat 22 te Gassel (*anoniem*)
Datum: 2 augustus 2018

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Torenstraat 22 te Gassel' en de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen van 6 juni 2018 tot en met 17 juli 2018 voor zienswijzen. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ingediend. De inhoud van de zienswijze is in deze nota samengevat en afgewogen. Daarnaast is er door de initiatiefnemer van de recreatieve voorziening bij Torenstraat 22 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden. Een verslag hiervan en een reactie op de gestelde vragen zijn verwerkt in deze nota.

Ingediende zienswijze

1. Bouwkundig ontwerp en tekenbureau Theo van der Cruisen, namens [anoniem] (ingediend op 3 juli 2018)

Inhoud van de zienswijze

[Anoniem] is eigenaar van twee agrarische percelen waar het bouwvlak voor komt te vervallen in het nieuwe bestemmingsplan. Aangeven wordt dat de mogelijkheid om op deze percelen een opslag- en stalruimte voor hun dieren te realiseren, komt te vervallen door het verwijderen van het bouwvlak. De mogelijkheid van deze bebouwing is bij de aankoop van de percelen juist doorslaggevend geweest. De huidige buitenopslag kan dan plaats vinden in het nieuwe gebouw, wat positief is voor de uitstraling van het buitengebied. Verzoek is om het bestemmingsplan aan te passen zodat de bouw van de opslag- en stalruimte wel mogelijk is.

Afweging

De voormalige pluimveehouderij aan de Torenstraat 22 is op deze locatie beëindigd door gebruik te maken van de provinciale verplaatsingsregeling voor intensieve veehouderijen (VIV). Onderdeel van de koopovereenkomst met de provincie was dat alle opstallen op de kadastrale percelen L-1503 en L-1229 (nu bekend als L-1853 en L-1854) worden verwijderd. Daarmee zijn er voor de percelen waar de indiener van de zienswijze een stal wil bouwen (L-1503 en L-1853) geen bestaande bouwrechten. Beoordeeld is of het verzoek voldoet aan de beleidskaders t.a.v. nieuwe schuilstallen. Sinds 1998 is het beleid dat hier mogelijkheden voor zijn in de kernrandzone, een zone tussen bebouwde kom en buitengebied. In het geldende bestemmingsplan is de locatie niet aangewezen als kernrandzone, maar wel als bebouwingsconcentratie. Ruimtelijk gezien is het echter wel gelijk te stellen aan een kernrandzone: "een overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie". Met de toevoeging van de twee nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-kavels ontstaat een dichtbebouwd gebied dat hoofdzakelijk wonen als gebruik kent.

Binnen een dergelijk gebied zijn er de volgende eisen t.a.v. nieuwe schuilstallen:

- De oppervlakte van het bouwperceel bedraagt minimaal 0,5 ha.

- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 2 m.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

De betreffende twee percelen zijn samen 3.240 m² groot. Daarmee wordt niet voldaan aan het eerste criterium. Beoordeeld is of er redenen van evident belang zijn om in dit geval af te wijken van het beleidskader. Dit is niet het geval. Voor de locatie is in de VIV-regeling bewust opgenomen dat alle bestaande bebouwing dient te worden verwijderd. Er zijn daardoor geen bestaande rechten op basis waarvan alsnog medewerking verleend kan worden. De regeling rondom het minimale oppervlak van een perceel is bewust opgenomen om te voorkomen dat het buitengebied vol komt te staan met schuilstallen. De al aanwezige schuilstal op het noordelijker gelegen perceel L-1504 valt buiten de gronden die in de VIV-regeling zijn meegenomen als alle opstallen te verwijderen. Beoordeeld wordt nog of, in lijn met eerdere zaken rondom schuilstallen, voor deze bestaande stal sprake is van een gelegaliseerde situatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de ingediende reactie.

Informatiebijeenkomst omwonenden

Verslag: Bijeenkomst "direct omwonende" Torenstraat 22 te Gassel i.v.m. inzage procedure bestemmingsplan.

Beste College van Bestuur gemeente Grave,

I.v.m. de inzage procedure locatie Torenstraat 22 te Gassel, heeft er op 10 juli jl. een informatie avond plaatsgevonden voor direct omwonende. Met als doel persoonlijke toelichting nieuw aankomende wijzing bestemmingplan betreffende omschreven locatie.

Hierbij waren aanwezig, direct omwonende, allen woonachting op de Torenstraat.

Eigenaar van [anoniem], eigenaren [anoniem], eigenaar [anoniem] en eigenaren van [anoniem].

Tevens is [anoniem] geïnformeerd en uitgenodigd. Hij is niet aanwezig geweest op deze avond.

Dhr. R. Harmsen vertegenwoordigt namens gemeente Grave heeft als behandelend specialist deze zaak in behandeling, hij was daarom ook aanwezig op deze infoavond.

[Anoniem], initiatief nemers en beide aanwezig, heb de omwonende geïnformeerd met als eerste de aanleiding van deze bestemming plan wijziging.

Vervolgens heb ik onze plannen gepresenteerd en specifiek omschreven, met hulp van schetsen en collage waarbij een sfeer impressie duidelijk een indruk geeft van de plannen.

Tevens de gevoelige punten, zoals mogelijk overlast van geluid en parkeren zijn besproken.

Hierbij heeft Dhr. Harmsen toelichting gegeven op vraagstukken, deze van de omwonende te kennen zijn gegeven.

De openheid en duidelijke aanpak van informeren "direct omwonenden" is positief aangekomen en geeft geen directe aanleiding tot bezwaar. Zelfs is openlijk door de omwonende een positieve reactie geuit op de

nieuwe plannen. Het geeft een toegevoegde meerwaarde voor Gassel en in een mooie natuurlijke omgeving.

Wij als initiatiefnemers zijn dan ook positief en kijken uit in verwachting naar een uiteindelijk definitief passende bestemming waar wonen en werken met veel creativiteit ons toekomst geven.

Met vriendelijke groet,

[anoniem]

Tijdens de bijeenkomst zijn er twee vragen gesteld aan de ambtelijke aanwezige:

Is het gebied aangewezen als stiltegebied?

De recreatieve activiteiten zijn beperkt tot milieucategorie 1. Dit betekent dat op 10 meter afstand er een waarde geldt van 45 dB(A). In de provinciale milieuverordening valt Torenstraat 22 onder een stiltegebied (titel 5.2). Deze status is van belang voor de vergunningenfase die volgt op het bestemmingsplan. Algemeen geldt voor alle activiteiten in deze gebieden:

“Ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een stiltegebied het bijzondere belang met het oog waarop het gebied als bijzonder gebied is aangewezen, wordt of kan worden geschaad, is verplicht dergelijk handelen achterwege te laten -behoudens voor zover dat ingevolge deze verordening uitdrukkelijk is toegestaan- dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden geveegd, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden geveegd teneinde die schade te voorkomen, dan wel indien die schade zich voordoet, deze zoveel mogelijk te beperken en de gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken en ongedaan te maken.”

Voor Torenstraat 22 geldt specifiek dat op 50 meter van de locatie het geluidsniveau maximaal 40 dB(A) mag zijn. Voor de beoogde recreatieve activiteiten geldt dat het geluidsniveau afneemt met 6 dB(A) wanneer de afstand verdubbelt. Omdat op 10 meter voldaan moet worden aan 45 dB(A), wordt op 20 meter al voldaan worden aan 39 dB(A). Daarmee ligt het geluidseffect op die afstand al onder de waarde waaraan volgens de milieuverordening op 50 meter voldaan moet worden. De bestemde recreatieve activiteiten passen daarmee binnen de regels van het stiltegebied.

Klopt het dat het oude wandelpad deels is afgesloten?

Het pad ten noorden van Torenstraat 22 is aan de linkerkant van de Torenstraat afgesloten. Dit betreft geen gemeentelijk eigendom. Mogelijk is het pad afgesloten in verband met afspraken die zijn gemaakt over recht van overpad o.i.d., maar daar staat de gemeente verder buiten.