

Bestemmingsplan “Turnhoutseweg 5 – Prinsenhof 5 te Gassel”

Gemeente Grave

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Turnhoutseweg 5 – Prinsenhof 5 te Gassel”

Gemeente Grave

Vastgesteld

Identificatienummer: NL.IMRO.0786.BPTurnhoutsePrinse-VA01

Rapportnummer BRO: 211x07739

Datum: 23 maart 2020

Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. T. Broekman, dhr. R. Sprengers

Projectteam BRO: Dhr. P. Maessen

Voorontwerp: 28 augustus 2018

Ontwerp: 28 januari 2019

Vaststelling: 18 februari 2020

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Turnhoutseweg, Prinsenhof, Gassel, gemeente Grave,

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 14

Beknopte inhoud: Toelichting ten behoeve van het bestemmingsplan voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Prinsenhof 5 en de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak aan de Turnhoutseweg 5.

BRO
Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en grens van het plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.3.1 Deelgebieden 1, 2, 3 en 5	4
1.3.2 Deelgebieden 4 en 6	7
1.4 Leeswijzer	9
2. Projectomschrijving	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Toekomstige ontwikkeling	11
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	11
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014	14
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	15
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurvisie Grave 2025	19
3.3.2 Toepassingsbereik art. 2.2. Verordening Ruimte, Kwaliteitsverbetering van het landschap in de gemeente Grave	20
3.3.3 Bestemmingsplannen 'Buitengebied', 'Buitengebied, 1 ^e herziening' en 'Boomteelt'	21
3.3.4 Bestemmingsplan 'Boomteelt'	22
4. UITVOERINGSASPECTEN	25
4.1 Landschappelijke effecten	25
4.2 Milieuaspecten	26
4.2.1 Bodem	26
4.2.2 Geluidshinder	26
4.2.3 Luchtkwaliteit	27
4.2.4 Externe veiligheid	29

4.2.5 Geur	32
4.2.6 Milieuzonering	32
4.2.7 Spuitzone	34
4.3 Fysieke aspecten	35
4.3.1 Cultureel erfgoed	35
4.3.2 Flora & Fauna	37
4.3.3 Waterhuishouding	37
4.3.4 Verkeer en parkeren	41
4.3.5 Kabels en leidingen	41
4.4 Economische aspecten	42
4.5 Handhaafbaarheid	42
 5.JURIDISCHE PLANOPZET	 43
5.1 Algemeen	43
5.2 Toelichting op de verbeelding	43
5.3 Toelichting op de regels	43
5.3.1 Inleidende regels	43
5.3.2 Bestemmingsregels	44
5.3.3 Algemene regels	45
5.3.4 Overgangs- en slotregels	46
 6.Procedure	 47
6.1 Vooroverleg en inspraak	47
6.2 Procedure	47
6.3 Zienswijzen	47
 Bijlage:	
Bijlage 1: Advies AAB	

SEPARATE BIJLAGEN

1. INLEIDING

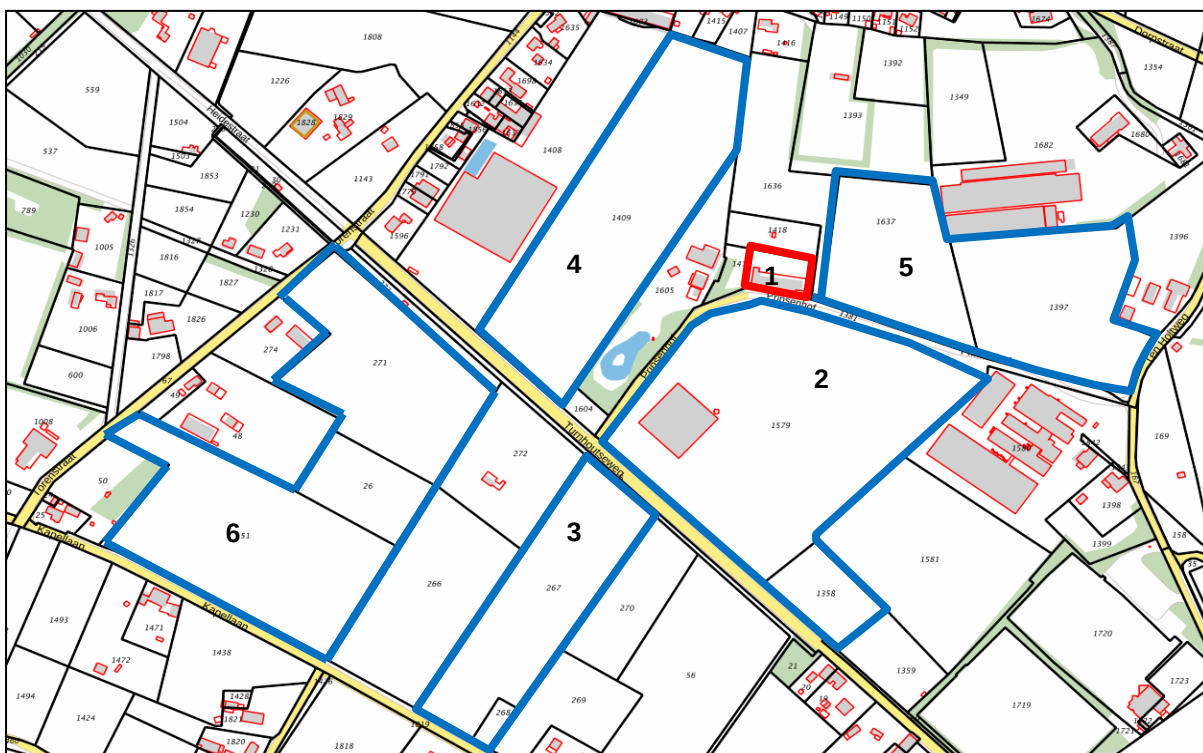
1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om aan de Prinsenhof 5 te Gassel een agrarische bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning en op deze manier de woning los te koppelen van het agrarische bedrijf aan de Turnhoutseweg 5. Aan de Turnhoutseweg 5 wil de initiatiefnemer het bouwvlak van zijn agrarisch grondgebonden bedrijf uitbreiden tot 1,5 hectare om de bestaande bedrijfsloods te kunnen uitbreiden en een kas te kunnen plaatsen. Tevens wil de initiatiefnemer binnen dit bouwvlak een bedrijfswoning mogelijk maken. Daarnaast wil de initiatiefnemer op nabijgelegen percelen teeltondersteunende voorzieningen voor boomteelt en fruitteelt mogelijk maken. Onder het agrarisch grondgebonden bedrijf valt ook de productie van houten kratten, welke ten behoeve van het eigen bedrijf worden geproduceerd. Bij het agrarisch grondgebonden bedrijf wil de initiatiefnemer de volgende nevenfuncties mogelijk maken: statische binnenopslag (in combinatie met tijdelijke binnenopslag), verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie, ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel. Op basis van de momenteel vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied, 1^e herziening' is de ontwikkeling niet mogelijk.

De gemeente Grave heeft per brief (d.d. 16 september 2016) aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de grond wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan.

1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Turnhoutseweg en aan de Prinsenhof in Gassel, gemeente Grave, en bestaat uit meerdere deelgebieden (zie figuur 1.2). De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Grave, sectie L, nrs. 1409, 1419 en 1579 en sectie M, nrs. 267 en 268.



Figuur 1.2: Kadastrale ondergrond, met blauw omlijnd de begrenzing van het plangebied inclusief nummering van de deelgebieden.

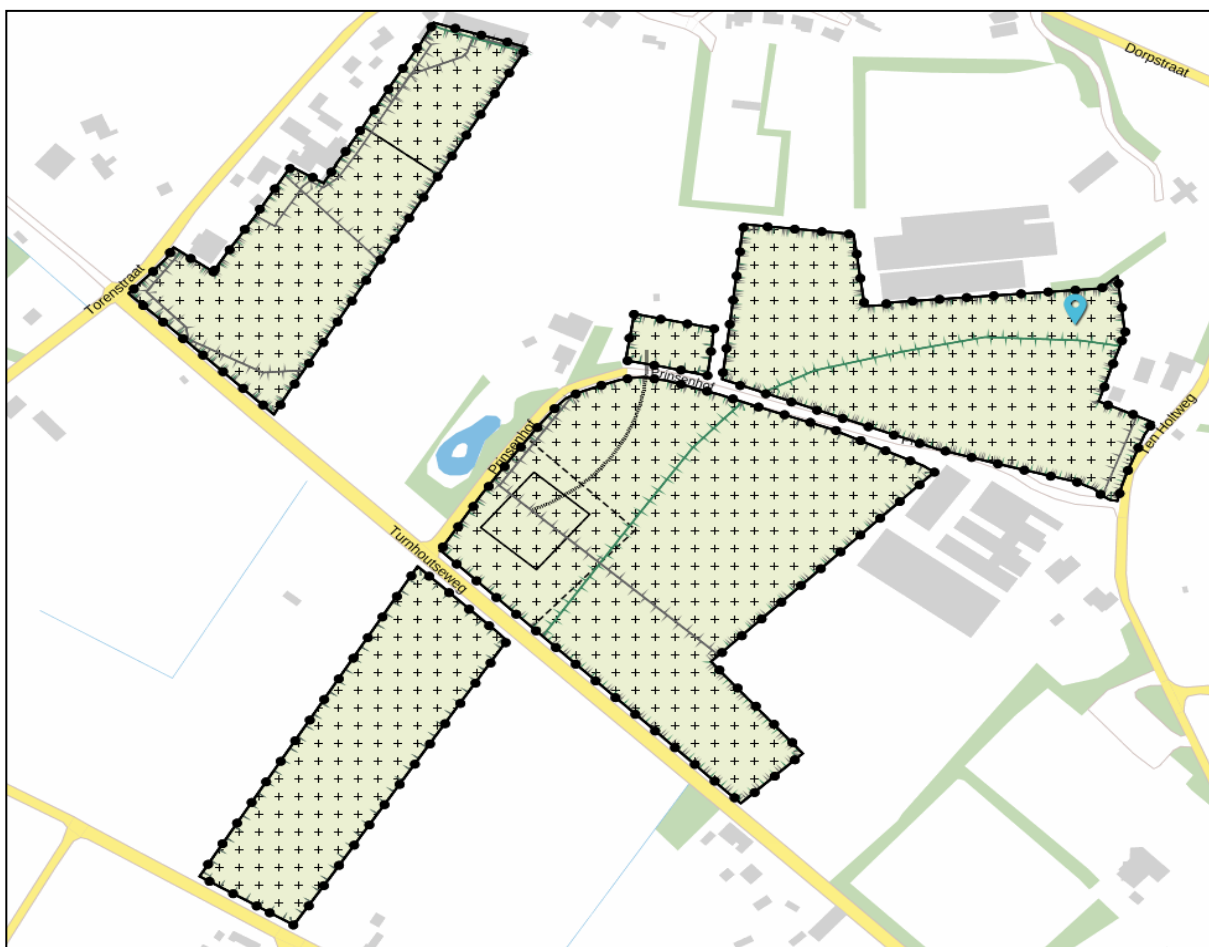
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

1.3.1 Deelgebieden 1, 2, 3 en 5

Voor de deelgebieden 1, 2, 3 en 5 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied, 1e herziening', zoals dat door de gemeenteraad van Grave is vastgesteld op 29 september 2015 (zie figuur 1.3), alsmede het bestemmingsplan 'Boomteelt', vastgesteld door de gemeenteraad van Grave op 6 juni 2017.

Deelgebied 1.

Binnen dit bestemmingsplan geldt voor deelgebied 1 de bestemming 'Agrarisch', waarbinnen één bedrijfswoning is toegestaan. Een burgerwoning is hier niet toegestaan. Daarnaast gelden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – archeologie categorie 4', 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied', 'overige zone – kernrandzone' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', maar deze zorgen niet voor belemmeringen. Het bouwvlak binnen dit deelgebied is gekoppeld aan het bouwvlak van deelgebied 2.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e herziening' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Deelgebied 2

Voor deelgebied 2 geldt eveneens de bestemming 'Agrarisch' met deels (voor zover gelegen buiten het geldende bouwvlak) de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – stellingenteelt'. Daarnaast gelden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied' en deels de gebiedsaanduidingen 'overige zone – archeologie categorie 4', 'overige zone – archeologie categorie 5', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. Binnen het bestaande bouwvlak is uitbreiding van de loods en de realisatie van een kas en bedrijfswoning niet mogelijk. Daarnaast zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van 3 meter niet toegestaan. Voor de vergroting van het bouwvlak tot een maximum van 1,5 hectare is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
2. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf.
3. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
4. Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij de AAB.

5. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingzone ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied ecologische verbindingzone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' mag niet worden belemmerd of worden aangetast.
6. Er is sprake 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 7.
7. 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.
8. De uitvoering van de landschappelijke inpassing dient te worden gegarandeerd middels een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.
9. De vergroting dient hydrologisch neutraal zijn. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

Op grond van het bestemmingsplan 'Boomteelt' is binnen deelgebied 2 boomteelt rechtstreeks toegestaan.

Deelgebied 3.

Voor deelgebied 3 geldt de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – containerteelt'. Daarnaast gelden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied', 'overige zone – archeologie categorie 5' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Ter plaatse is stellingenteelt niet toegestaan, omdat de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – stellingenteelt' ontbreekt.

Op grond van het bestemmingsplan 'Boomteelt' is binnen deelgebied 3 boomteelt rechtstreeks toegestaan.

Deelgebied 5.

Voor deelgebied 5 gelden de bestemming 'Agrarisch' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – stellingenteelt' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone – archeologie categorie 4', 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'overige zone – kernrandzone' en deels 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. De gewenste stellingenteelt is hier niet mogelijk omdat stellingenteelt slechts een hoogte van maximaal 1,8 meter mag hebben en inclusief regenkap een hoogte van maximaal 2,3 meter.

Op grond van het bestemmingsplan 'Boomteelt' is binnen deelgebied 5 boomteelt rechtstreeks toegestaan.

1.3.2 Deelgebieden 4 en 6

Voor de deelgebieden 4 en 6 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' (zie figuur 1.4), vastgesteld door de gemeenteraad van Grave op 23 april 2013, alsmede het bestemmingsplan 'Boomteelt', vastgesteld door de gemeenteraad van Grave op 6 juni 2017.

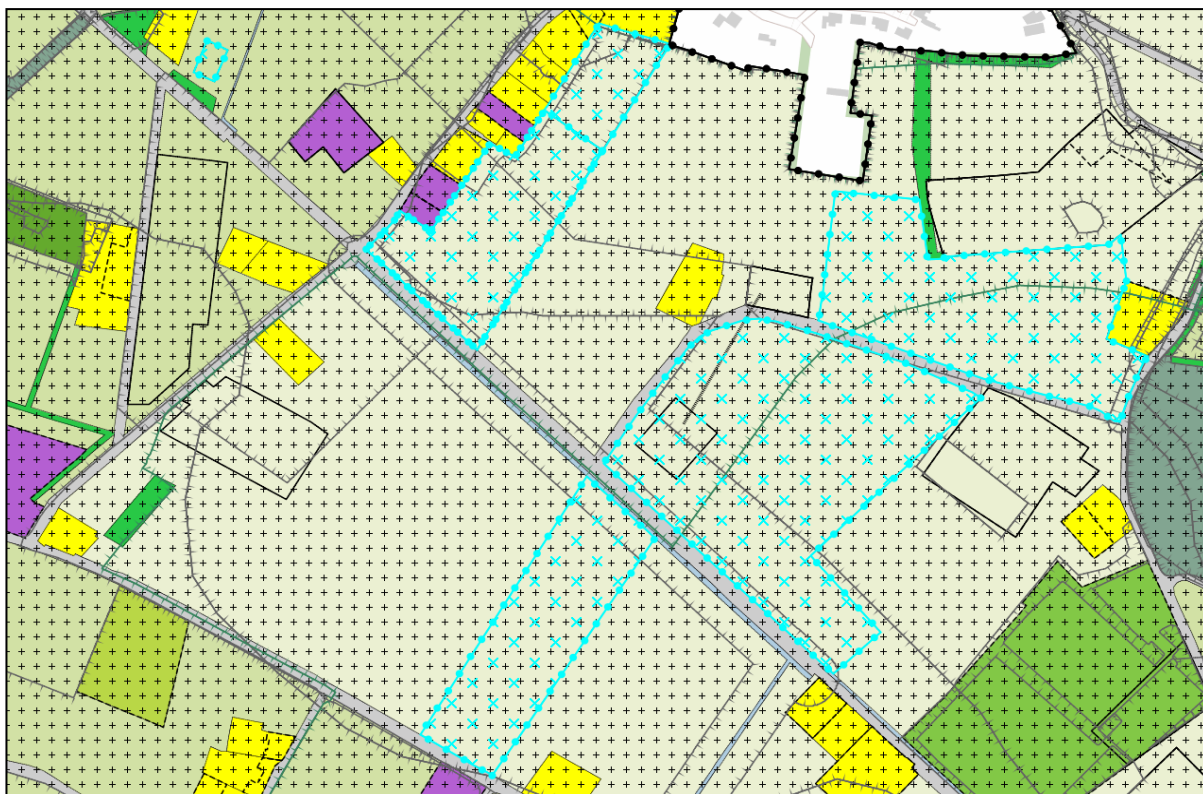
Deelgebied 4.

Voor deelgebied 4 geldt de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied' en deels de gebiedsaanduidingen 'overige zone – archeologie categorie 4', 'overige zone – archeologie categorie 5', 'overige zone – kernrandzone' en 'overige zone – zoekgebied ecologische verbindingszone'.

Op grond van het bestemmingsplan 'Boomteelt' is binnen deelgebied 4 boomteelt afweegbaar.

Deelgebied 6.

Deelgebied 6 is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd tot 'Agrarisch'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', alsmede de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied' en deels de gebiedsaanduidingen 'overige zone – archeologie categorie 4', 'overige zone – archeologie categorie 5', 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en 'overige zone – zoekgebied ecologische verbindingszone'.



Figuur 1.4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming voor de deelgebieden 4 en 6, voor zover het bouwwerken betreft. Het gebruik van de gronden voor tijdelijke en/of overige teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn, is wel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
2. De oppervlakte aan overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 2,5 ha.

Onder overige teeltondersteunende voorzieningen verstaat dit bestemmingsplan een permanente (teelt)ondersteunende voorziening c.q. een bouwwerk in de vorm van een hek met afrastering, met een hoogte van niet meer dan 3 m, op boomteelt percelen waarmee dieren van die percelen geweerd kunnen worden (boomteelthek en regenkapen).

Permanente stellingen zijn op grond van deze bestemming niet toegestaan binnen deelgebieden 4 en 6. Permanente containervelden (overige teeltondersteunende voorzieningen) zijn wel toegestaan, mits de oppervlakte maximaal 2,5 ha. per bedrijf bedraagt. Door middel van een omgevingsvergunning (verleend op 20 april 2017) zijn permanente stellingenteelt en containerteelt vergund in deelgebied 6. In het voorliggende bestemmingsplan wordt dit geldende recht juridisch-planologisch vastgelegd.

Voor alle deelgebieden geldt dat tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, o.a. in de vorm van landbouwfolie, zijn toegestaan zo lang de teelt dit vereist, voor een aaneengesloten periode van maximaal 6 maanden.

Op grond van het bestemmingsplan 'Boomteelt' is binnen deelgebied 6 boomteelt afweegbaar.

Voor de leesbaarheid wordt hieronder per deelgebied aangegeven of en zo ja in welke deelgebieden boomteelt, stellingenteelt en/of containerteelt zijn toegestaan volgens de geldende bestemmingsplannen.

Deelgebied	Boomteelt	Stellingenteelt	Containerteelt permanent	Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (oa landbouwfolie)
2	Rechtstreeks toegestaan	Ja	Nee	Ja
3	Rechtstreeks toegestaan	Nee	Ja	Ja
4	Afweegbaar	Nee	Nee	Ja
5	Rechtstreeks toegestaan	Ja	Nee	Ja
6 ¹	Afweegbaar ²	Ja	Ja ³	Ja

¹ In deelgebied 6 is permanente stellingenteelt en containerteelt vergund op basis van een omgevingsvergunning (d.d. 20 april 2017)

² In dit bestemmingsplan wordt geen boomteelt mogelijk gemaakt in deelgebied 6

³ Tot een maximum van 2,5 ha

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 vindt tot slot een beschrijving van de procedure plaats.

2. PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Gassel aan de Turnhoutseweg en de Prinsenhof in de gemeente Grave. In de huidige situatie zijn de deelgebieden (zie figuur 2.1) als volgt te beschrijven:

- Deelgebied 1: Agrarische bedrijfswoning welke juridisch-planologisch gekoppeld is aan het agrarische bedrijf in deelgebied 2.
- Deelgebied 2: Agrarische bedrijfsloods met gronden welke gebruikt worden voor fruitteelt met behulp van teeltondersteunende voorzieningen (stellingen);
- Deelgebied 3: Fruitteelt met behulp van teeltondersteunende voorzieningen (containervelden en stellingen);
- Deelgebied 4: Fruitteelt/boomteelt met behulp van tijdelijk teeltondersteunende voorzieningen (stellingen);
- Deelgebied 5: Fruitteelt/boomteelt met behulp van teeltondersteunende voorzieningen (stellingen);
- Deelgebied 6: Fruitteelt/boomteelt met behulp van teeltondersteunende voorzieningen (stellingen).



Figuur 2.1: Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving.

In de directe omgeving liggen voornamelijk agrarische percelen en (agrarische) bedrijven en bedrijfswoningen. Ten westen van de bestaande agrarische bedrijfswoning ligt een burgerwoning aan Prinsenhof 3.

2.2 Toekomstige ontwikkeling

De voorziene ontwikkeling bestaat uit de volgende onderdelen:

- De bestaande agrarische bedrijfswoning in deelgebied 1 wordt verplaatst naar deelgebied 2.
- De bestaande agrarische bedrijfswoning in deelgebied 1 wordt omgezet in een burgerwoning, waarvoor een Ruimte-voor-Ruimtetitel wordt aangekocht. Hierdoor vervalt de koppeling met het agrarische bedrijf in deelgebied 2.
- In deelgebied 2 wordt het bouwvlak vergroot.
- In het vergrote bouwvlak worden aan de achterzijde van de bedrijfsloods kassen gerealiseerd.
- In de uitbreiding van de bedrijfsloods wordt een ruimte van 150 m² ingericht ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van 12 tijdelijke arbeidskrachten en 150 m² voor gezamenlijke ruimten.
- In deelgebied 2 worden de volgende nevenactiviteiten ontwikkeld: statische binnenopslag (in combinatie met tijdelijke binnenopslag), een groepsaccommodatie van maximaal 500 m², ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca.
- De bestaande rechten voor een grondgebonden veehouderij komen te vervallen.
- In deelgebied 2, 3, 4 en 5 worden permanente teeltondersteunende voorzieningen met een maximale hoogte van 3 meter mogelijk gemaakt ten behoeve van fruitteelt en boomteelt. Deze hoogte is nodig omdat de planten, die met behulp van de stellingen worden geteeld, groeien tot een hoogte van ongeveer 2,3 tot 2,5 meter. Daarboven dient nog ruimte te zijn voor een regenkap en sproeier en daardoor is een hoogte van 3 meter nodig. De regenkappen zijn nodig om de gewassen te beschermen tegen regen en wind. In deelgebied 6 zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen reeds mogelijk op basis van een op 20 april 2017 verleende omgevingsvergunning.
- In deelgebied 2, 3, 4, 5 en 6 wordt tevens containerteelt mogelijk gemaakt ten behoeve van het telen van fruit op een containerveld. In de deelgebieden 3 en 6 is containerteelt reeds mogelijk.

De hoogte van de permanente voorzieningen voor fruitteelt en boomteelt bedraagt maximaal 3 meter. De containervelden zijn geen volledig verharde velden. Het betreft gronden die worden afgedekt met folie of worteldoek met al dan niet verharde paden ertussen. Het worteldoek is waterdoorlatend en indien gebruik wordt gemaakt van folie dan zullen deze zodanig worden aangelegd dat er licht verhoogde 'banen' worden gerealiseerd die aflopen naar een middengeul. In die geul loopt de folie wel door naar de volgende baan, maar is de folie wel geperforeerd, zodat hemelwater ter plaatse kan infiltreren en niet hoeft te worden afgevoerd.

Een deel van deze mogelijkheden wordt rechtstreeks en een deel wordt via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De uitbreiding van de bedrijfsloods en het mogelijk maken van de permanente teeltondersteunende voorzieningen passen goed in de omgeving, aangezien het plangebied in een agrarisch productielandschap ligt. Doordat de bedrijfswoning verplaatst en een burgerwoning wordt toegevoegd, is sprake van ruimtelijke effecten. Voor de burgerwoning wordt echter een Ruimte voor Ruimte bijdrage geleverd, waardoor er uiteindelijk per saldo sprake is van een positief ruimtelijk effect. Geconcludeerd

wordt dat het plan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt een positief effect heeft. De verdere uitwerking hiervan vindt plaats in het volgende hoofdstuk.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Afweging Prinsenhof 5

Het toevoegen van de burgerwoning is een stedelijke ontwikkeling. Echter is er daarmee sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling van woningen dat in lijn met de uitspraak⁴ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

Afweging Turnhoutseweg 5

Het uitbreiden van een agrarisch bedrijf valt niet onder stedelijke ontwikkelingen. Het recht op een bedrijfswoning betreft een bestaand recht.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

⁴ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

De onderwerpen van het Barro hebben geen betrekking op de voorgenomen ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Het gehele plangebied ligt in 'gemengd landelijk gebied'. In het gemengd landelijk gebied wil de Provincie Noord-Brabant dat verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. In deze gebieden worden agrarische functies in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. De Provincie wil in het gemengd landelijk gebied ruimte bieden aan boomteelt.

Afweging Prinsenhof 5

Deelgebied 1 is aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. Het realiseren van een Ruimte voor Ruimte woning is passend in dit zoekgebied en sluit tevens aan bij de ambitie van een evenwicht tussen verschillende functies in het gemengd landelijk gebied. Deze ontwikkeling is daarom niet in strijd met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

Afweging Turnhoutseweg 5

De gewenste ontwikkeling, waarbij de mogelijkheden van agrarische functies (teeltondersteunende voorzieningen en het bestaand agrarisch bedrijf) voor onder andere boomteelt worden uitgebreid, past goed in het gemengd landelijk gebied. Een deel van deelgebied 4 is daarnaast aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. De voorgenomen ontwikkeling voorziet echter niet in een stedelijke ontwikkeling in dit deelgebied. De ontwikkeling is daarmee niet strijdig met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte 2014. Provinciale Staten hebben op 8 juli 2017 opnieuw de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 15 juli 2017 is de geconsolideerde Verordening, met deze laatste partiële herziening erin opgenomen, in werking getreden. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

In de Verordening ruimte zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), natuur en landschap (waaronder de ecologische hoofdstructuur), water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's, in het bestaand stedelijk gebied en in de zoekgebieden voor verstedelijking. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor verstedelijking en de ecologische hoofdstructuur (EHS) begrensd.

In artikel 3.1 'Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' is aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling bij dienen te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient er aangesloten te worden bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Op basis van lid 2 onder d. van dit artikel houdt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik in ieder geval in dat *“een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd”*. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied blijft behouden, zoals wordt onderbouwd in de paragrafen 3.3.2 en 4.1.

In artikel 7.1 'Beschrijving gemengd landelijk gebied' is aangegeven dat een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied een verantwoording bevat waaruit lijkt dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Afweging Prinsenhof 5

Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit geldt dat de bedrijfswoning die in een burgerwoning zal worden omgezet door de aankoop van een Ruimte voor Ruimte titel, al landschappelijk is ingepast. De Ruimte voor Ruimte bijdrage zorgt er daarnaast voor dat er per saldo sprake is van positieve effecten voor de ruimtelijke kwaliteit. Met deze ontwikkeling is er dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De vereiste ruimte voor ruimte bouwtitel is door Ruimte voor Ruimte Beheer BV toegekend voor dit project op 28 januari 2019 (certificaat nr. 821; zie bijlage 7). Aangezien dit deelgebied in de bestaande situatie wordt bewoond en dit ook in de toekomstige situatie het geval zal zijn, is er geen sprake van afbreuk van de agrarische economie (artikel 7.1).

In artikel 7.7 'Wonen' is aangegeven dat binnen gemengd landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Daarnaast mag er een woning ter vervanging van een bestaande woning worden gebouwd, binnen het daartoe aangewezen bouwperceel. In artikel 7.8 'Ruimte-voor-Ruimte' is bepaald dat in afwijking van artikel 7.7 de bouw van één of meer woningen is toegestaan binnen gemengd landelijk gebied, mits deze in de toelichting van het bestemmingsplan is verantwoord en hiervoor een Ruimte voor Ruimte bijdrage wordt geleverd. Voor de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning wordt een Ruimte voor Ruimte bijdrage geleverd, waardoor de ontwikkeling voldoet aan de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

Afweging Turnhoutseweg 5

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van aantasting van de ruimtelijke kwaliteit doordat er slechts in beperkte mate nieuwe bouwmogelijkheden ten behoeve van het bedrijf ontstaan, de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en wordt voorzien in de vereiste kwaliteitsverbetering overeenkomstig de Verordening ruimte. Door middel van een notitie kwaliteitsverbetering⁵, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, is toegelicht voor welke planonderdelen op basis van deze notitie een kwaliteitsverbetering benodigd is. Daarnaast wordt in paragraaf 3.3.2 nader ingegaan op de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.

Op basis van artikel 3.1, lid 2 onder d. dienen bij bestemmingsplan buiten het bestaand stedelijk gebied gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

De voorliggende agrarische gronden, waarop permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van stellingenteelt en containerteelt worden mogelijk gemaakt, betreffen niet allemaal aangesloten percelen. De locatie ligt in een gebied dat sterk doorsneden wordt door wegen. Hierdoor is voor de deellocaties 4 en 6 geen sprake van een aaneengesloten gebied. Op de tussenliggende percelen is echter een aantal andere bedrijven en woningen gevestigd. Hierdoor is slechts een beperkt aantal percelen beschikbaar, waardoor het niet direct mogelijk is de gewenste teeltondersteunende voorzie-

⁵ BRO, Kwaliteitsverbetering BP Turnhoutseweg 5 – Prinsenhof 5 te Gassel, projectnummer 211x07739, 17 september 2019

ningen verder te concentreren. Het is dan ook niet onlogisch dat het bedrijf zich op niet aaneengesloten percelen ontwikkelt. De in procedure gebrachte percelen kennen een hoge mate van concentratie. Door middel van de figuur 'relatie' is in het voorliggende bestemmingsplan geborgd dat sprake is van één bedrijf, waarvan alle voorliggende percelen en de hierop beoogde teeltondersteunende voorzieningen deel uitmaken.

Het plangebied is gelegen binnen het gemengd landelijk gebied. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Het gemengd landelijk gebied hiermee bij uitstek geschikt voor de doorontwikkeling van agrarische bedrijven, zoals het voorliggende frambozenteeltbedrijf.

De uitbreidingsmogelijkheden voor het agrarische bedrijf en de extra mogelijkheden voor permanente teeltondersteunende voorzieningen doen daarnaast geen afbreuk aan de agrarische economie, maar dragen hier juist aan bij door meer agrarische activiteiten mogelijk te maken.

Een frambozenteeltbedrijf betreft een vollegrondsteeltbedrijf. In de Verordening ruimte is een (vollegronds)teeltbedrijf gedefinieerd als een *“agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt”*. In artikel 7.2 zijn de regels voor dit type agrarische bedrijven opgenomen.

7.2 (Vollegronds)teeltbedrijven

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied:
 - a. kan voorzien in een uitbreiding van, een vestiging van of een omschakeling naar een (vollegronds)teeltbedrijf mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de omvang noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
 - b. kan bepalen dat de bouw of uitbreiding van kassen tot ten hoogste 5000 m² is toegestaan.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan binnen het bouwperceel voorzien in:
 - a. de bouw of de uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
 - b. een niet-agrarische functie overeenkomstig artikel 7.10 tot en met artikel 7.14.

In het voorliggende geval is sprake van een uitbreiding van de mogelijkheden voor het realiseren van permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van stellingenteelt en containerteelt bij een vollegronds teeltbedrijf. De percelen waarop deze ontwikkeling plaatsvindt, zijn reeds in eigendom van de initiatiefnemer en kennen al een agrarisch gebruik. Er is hierdoor uitsluitend sprake van de toevoeging van mogelijkheden om permanente teeltondersteunende voorzieningen te mogen realiseren. Op basis van artikel 7.2, lid 2 onder a, zijn deze voorzieningen passend bij een vollegronds teeltbedrijf in het gemengd landelijk gebied.

Deze voorzieningen zijn bovendien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en doorontwikkeling van dit bedrijf. Op het merendeel van de percelen zijn reeds teeltondersteunende voorzieningen aanwezig en vergund in de vorm van stellingenteelt en/of containerteelt. Om meer flexibiliteit te verkrijgen in de be-

drijfsvoering, zowel op de korte als op de langere termijn, zijn deze teeltondersteunende voorzieningen nodig op alle betreffende percelen. In een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen⁶ (zie bijlage 1) wordt de noodzaak van deze voorzieningen onderschreven.

Tot slot maakt de Verordening ruimte het mogelijk om binnen gemengd landelijk gebied maximaal 5.000 m² aan kassen te bouwen. In de beoogde situatie is 5.000 m² aan kassen voorzien, waarmee voldaan wordt aan de eisen uit de Verordening ruimte.

Ten aanzien van artikel 7.7 geldt dat de bestaande bedrijfswoning wordt vervangen op een andere plaats binnen het gekoppeld bouwvlak. Het recht op een bedrijfswoning betreft een bestaand recht. In ditzelfde artikel wordt ook vermeld dat de tijdelijke huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten mogelijk is voor een aantal maanden per jaar. De ontwikkelingen aan de Turnhoutseweg 5 zijn niet strijdig met de Verordening ruimte.

Op grond van artikel 7.7 is zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen niet toegestaan. Het is op grond daarvan niet mogelijk om de functie van bedrijfsgebouw om te zetten naar een zelfstandige woonfunctie. De verordening verzet zich niet tegen tijdelijk gebruik van bedrijfsbebouwing voor het huisvesten van bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Als het gaat om het bieden van een meer permanente opvangmogelijkheid voor arbeidsmigranten biedt de Verordening op grond van artikel 7.10 de mogelijkheid om een logiesfunctie toe te kennen aan een bedrijfsgebouw.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgroningen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd.

Delen van het voorliggende plangebied zijn volgens de Interim verordening gelegen binnen een attentiegebied rondom een stiltegebied. Deelgebieden 3 en 6 zijn binnen het stiltegebied gelegen. Binnen deze twee deelgebieden worden middels het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend de mogelijkheden voor het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen verruimd. De gebieden blijven hun agrarische functie behouden. Dit agrarische gebruik is passend binnen het stiltegebied. Op basis van artikel 2.44 lid 3 is de reguliere uitoefening van land- en tuinbouw namelijk toegestaan in het stiltegebied. In het attentiegebied rond het stiltegebied zijn reguliere agrarische activiteiten eveneens toegestaan. Het verruimen van de mogelijkheden voor het oprichten van teelt-ondersteunende voorzieningen op de agrarische gronden binnen het attentiegebied is daarom niet bezwaarlijk. Evenmin is de uitbreiding van het grondgebonden agrarisch bedrijf in deelgebied 2 bezwaarlijk in het attentiegebied. Er is en blijft immers sprake van de uitoefening van reguliere agrarische activiteiten bij een grondgebonden agrarisch bedrijf.

⁶ Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, Advies BA 9074, zaaknummer 21828, documentnummer 35935, 17 juli 2015

Voor het voorliggende plangebied zijn tevens enkele regels met betrekking tot natuur (afdeling 2.6 van de verordening) relevant. Uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna (zie paragraaf 4.3.2 'Flora & Fauna') is geconcludeerd dat het voorliggende plan geen negatieve invloed heeft op beschermde natuurwaarden en soorten, waardoor het plan niet in strijd is met afdeling 2.6 van de Interim omgevingsverordening.

Ten aanzien van wonen in het landelijk gebied (artikel 3.68 van de Interim verordening) is sprake van een bestaande agrarische bedrijfswoning in het buitengebied, die door middel van de aankoop van een ruimte voor ruimte-titel wordt omgezet naar een burgerwoning. Bij het voorliggende agrarische bedrijf wordt een nieuwe agrarische bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Beide zijn passend binnen de regels voor wonen in het landelijk gebied.

Ten aanzien van de overige onderwerpen die in de verordening worden geregeld, zijn geen regels opgenomen die van toepassing zijn op het voorliggende plan.

Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid, aangezien:

1. er agrarische functies en een woonfunctie worden toegevoegd in een gebied dat is aangewezen als gemengd landelijk gebied;
2. de bouw of uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen kan worden toegestaan, aangezien hierbij wordt voorzien in de benodigde kwaliteitsverbetering;
3. de Verordening ruimte de mogelijkheid biedt om een bedrijfsgebouw te gebruiken als logiesgebouw voor onder andere huisvesting van arbeidsmigranten.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Grave 2025

Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad van Grave de "Structuurvisie Grave 2025" ("Vitale vesting-gemeente aan de Maas") vastgesteld. De structuurvisie legt op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid vast voor het grondgebied van de gemeente Grave. Het belangrijkste doel is om een kader te scheppen voor de uitvoering van gewenste ontwikkelingen voor met name de komende 10 jaar, maar ook voor de langere termijn.

De kernvisie voor de gemeente Grave is uitgewerkt naar strategische beleidslijnen die de hoofdrichting aangeven voor de ontwikkeling van Grave. Hiermee heeft de gemeente duidelijke accenten voor een meersporenbeleid om de ambities te verwezenlijken. De volgende beleidslijnen vormen de pijlers van de gemeentelijke visie:

1. Grave versterkt haar karakter als historische vesting.
2. Grave zet in op de vitaliteit van de kernen.
3. Grave is een aantrekkelijke woongemeente.
4. Grave glinstert: een waardevolle toeristische pleisterplaats.
5. Grave stimuleert haar werkgelegenheid.

6. Grave is goed bereikbaar.
7. Grave versterkt haar groen en waterstructuur.

Afweging Prinsenhof 5

De omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning zorgt ervoor dat er een beeldbepalende boerderij in het buitengebied wordt behouden, wat bijdraagt aan het behoud van het historische karakter in de gemeente Grave. De omzetting is ook niet in strijd met de overige beleidslijnen van de structuurvisie.

Afweging Turnhoutseweg 5

Met de voorgenomen ontwikkeling aan de Turnhoutseweg 5 wordt bijgedragen aan het stimuleren van de werkgelegenheid. Het initiatief past kortom binnen het ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de structuurvisie.

3.3.2 Toepassingsbereik art. 2.2. Verordening Ruimte, Kwaliteitsverbetering van het landschap in de gemeente Grave

Voor het bepalen van de benodigde kwaliteitsverbetering voor het voorliggende initiatief is de notitie 'Toepassingsbereik art. 2.2. Verordening Ruimte, Kwaliteitsverbetering van het landschap in de gemeente Grave' van toepassing. Deze notitie betreft de gemeentelijke uitwerking van de Verordening ruimte inzake de kwaliteitsverbetering. Wanneer aan de uitgangspunten van deze notitie wordt voldaan, is de ontwikkeling in overeenstemming met de Verordening ruimte ten aanzien van de kwaliteitsverbetering.

Door middel van een notitie kwaliteitsverbetering⁷, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, is toegelicht voor welke planonderdelen op basis van deze notitie een kwaliteitsverbetering benodigd is. De hoofdpunten uit deze notitie zijn hieronder samengevat. In het landschappelijk inpassingsplan⁸, dat eveneens als bijlage is bijgevoegd, is beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de kwaliteitsverbetering.

Het toestaan van permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van stellingenteelt en containerteelt in deelgebied 4 en 6 betreft een categorie 3-ontwikkeling. Hiervoor is op basis van de gemeentelijke notitie een kwaliteitsverbetering nodig. Ten aanzien van de overige deelgebieden, waarop teeltondersteunende voorzieningen worden toegelaten, is geen kwaliteitsverbetering nodig. Hierbij wordt gesteld dat het toevoegen van een ander type teeltondersteunende voorziening op een perceel waarop reeds teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan niet leidt tot een waardevermeerdering op het desbetreffende perceel, waardoor kwaliteitsverbetering niet aan de orde is.

Ten aanzien van de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak in deelgebied 2 is uitsluitend landschappelijke inpassing vereist. Hieraan is invulling gegeven door middel van een landschappelijk inpassingsplan.

⁷ BRO, Kwaliteitsverbetering BP Turnhoutseweg 5 – Prinsenhof 5 te Gassel, projectnummer 211x07739, 17 september 2019

⁸ Areal, Landschappelijke inpassing Broekman Agro BV Gassel, november 2016, aangepast augustus 2019

De waardevermeerdering als gevolg van het toestaan van permanente teeltondersteunende voorzieningen in deelgebieden 4 en 6 bedraagt in totaal € 180.000,-. Hiervan dient 20% te worden geïnvesteerd als kwaliteitsverbetering. Dit betreft een bedrag van € 36.000,-. Hiertoe is in het landschappelijk inpassingsplan een aantal kwaliteitsverbeterende maatregelen voorgesteld, in de vorm van hakhoutsingels, een amfibieënpool en een bloemrijke rand om deze pool. Deze maatregelen vertegenwoordigen een gezamenlijke waarde van € 36.939,-, waaronder begrepen de kosten voor aanleg en onderhoud (voor een periode van 10 jaar) en de waardevermindering van de betreffende gronden. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering ter waarde van € 36.000,-, die moet worden geïnvesteerd als kwaliteitsverbetering vanwege het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen in deelgebieden 4 en 6. Aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn hiermee niet noodzakelijk.

3.3.3 Bestemmingsplannen ‘Buitengebied’, ‘Buitengebied, 1^e herziening’ en ‘Boomteelt’.

In paragraaf 1.3 zijn de vigerende bestemmingsplannen en bestemmingen beschreven.

Afweging Prinsenhof 5

Er wordt in zijn totaliteit een extra woning in het buitengebied toegevoegd. Dit wordt door het bestemmingsplan en de Verordening ruimte niet rechtstreeks toegestaan waardoor een buitenplanse afwijgingsprocedure noodzakelijk is. Door gebruik te maken van de Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt voldaan aan de provinciale Verordening ruimte en wordt vanuit de gemeente medewerking verleend aan de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming én de verplaatsing van de bedrijfswoning naar Turnhoutseweg 5.

Afweging Turnhoutseweg 5

Ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak aan de Turnhoutseweg 5 kwam in paragraaf 1.3 naar voren dat de gewenste uitbreiding van de loods, realisatie van kassen en een bedrijfswoning niet in het bestaande bouwvlak passen. Daarvoor is een uitbreiding van het bouwvlak nodig. Op basis van het bestemmingsplan ‘Buitengebied, 1^e herziening’ voor de vergroting van het bouwvlak tot een maximum van 1,5 hectare is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
2. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf.
3. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
4. Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB).
5. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingzone ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - zoekgebied ecologische verbindingzone’ en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen’ mag niet worden belemmerd of worden aangetast.
6. Er is sprake 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 7.

7. 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.
8. De uitvoering van de landschappelijke inpassing dient te worden gegarandeerd middels een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.
9. De vergroting dient hydrologisch neutraal zijn. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

Hoewel er in dit geval geen sprake is van een wijzigingsplan, voldoet de voorgenomen uitbreiding van het bouwvlak aan de gestelde voorwaarden, waarmee de ontwikkeling passend in het toekomstbeeld van de gemeente wordt geacht. Hieronder is per voorwaarde beschreven hoe hieraan wordt voldaan:

1. De vergroting vindt aansluitend aan het bestaande bouwvlak plaats, zie paragraaf 2.2 en de verbeelding van dit bestemmingsplan.
2. Hierover heeft de AAB op 17 juli 2015 het volgende geadviseerd (zie bijlage 1): Uitgaande van de toekomstige ontwikkeling van het bedrijf middels de beschreven areaaluitbreiding en intensivering van de teelt is de AAB van oordeel dat de beschreven voorzieningen in de vorm van de bedrijfsbebouwing, de te bouwen kassen en de verharding noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Er is, gelet op de aard en omvang van deze agrarische bedrijfsvoering, sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en ook de bedrijfswoning wordt noodzakelijk geacht vanuit de optiek van doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Dit advies is door de gemeente akkoord bevonden.
3. In hoofdstuk 4 wordt gemotiveerd dat geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen
4. Het AAB-advies dat is verkregen is akkoord bevonden door de gemeente (zie bijlage 1).
5. Er is ter plaatse geen sprake van de aanduiding 'overige zone – zoekgebied ecologische verbindingzone' of 'overige zone – zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen'.
6. Zie paragraaf 4.2.3.
7. Door de landschappelijke inpassing en het mogelijk maken van onverharde paden zal de kwaliteit van het landschap worden verbeterd.
8. Er wordt een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer zodat de uitvoering van de landschappelijke inpassing gegarandeerd wordt.
9. Zie paragraaf 4.2.4.

Om permanente teeltondersteunende voorzieningen mogelijk te maken zullen aan de deelgebieden 2, 3, 4, 5 en 6 de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – stellingenteelt' en 'specifieke vorm van agrarisch – containerteelt' worden toegekend.

3.3.4 Bestemmingsplan 'Boomteelt'

Op 6 juni 2017 heeft de raad van de gemeente Grave het bestemmingsplan 'Boomteelt' vastgesteld. De toename van boomteelt staat in delen van het buitengebied op gespannen voet met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Om die reden is een Boomteeltvisie opgesteld, waarin is bepaald op welke gronden in het buitengebied boomteelt plaats kan vinden en waar boomteelt is uitgesloten.

In het bestemmingsplan 'Boomteelt' zijn de regels uit de Boomteeltvisie planologisch-juridisch veranderd.

In het bestemmingsplan is het gebruik van gronden ten behoeve van boomteelt aangemerkt als strijdig gebruik ter plaatse van de aanduidingen 'ecologische hoofdstructuur (EHS)' en 'overige zone – openheid', uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – boomteelt'. Het plangebied is niet gelegen binnen een van de twee genoemde gebiedsaanduidingen.

In het bestemmingsplan 'Boomteelt' is verder bepaald dat binnen diverse gebiedsaanduidingen een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden vereist is voor het aanbrengen van hoogopgaand houtgewas, hoger dan 1,5 m met een agrarische productiefunctie. Het verbod geldt onder andere binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied'.

Het volledige plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied'. De deelgebieden 2, 3 en 5 zijn echter ook met de bestemming 'Agrarisch' opgenomen in het later vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e herziening'. In dat bestemmingsplan, dat voor de genoemde deelgebieden in de plaats is gekomen van het bestemmingsplan 'Boomteelt', zijn binnen de bestemming 'Agrarisch' geen beperkingen voor gebruik van gronden ten behoeve van boomteelt opgenomen.

Voor de deelgebieden 4 en 6 geldt wél het parapluplan 'Boomteelt'. Hiervoor geldt derhalve de bestemming 'Agrarisch' volgens het voor die locaties geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', aangevuld met de regels van het parapluplan 'Boomteelt'. Dit betekent dat voor deze deelgebieden het aanbrengen van hoogopgaand houtgewas, hoger dan 1,5 m met een agrarische productiefunctie, uitsluitend is toegestaan nadat hiervoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, is verleend.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt gebruik van gronden voor boomteelt mogelijk voor de deelgebieden 2, 3, 4 en 5. In de deelgebieden 1 en 6 wordt geen boomteelt mogelijk gemaakt. Voor deelgebied 4 geldt volgens de vigerende bestemmingsplannen de hiervoor genoemde vergunningsplicht. Boomteelt is binnen dit deelgebied daarmee 'afweegbaar'. De genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden. In dit geval is dit de cultuurhistorische waarde van het gebied. Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e herziening' is binnen het plangebied sprake van 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. Blijkens de detailkaart 'cultuurhistorisch waardevol gebied' is dit deelgebied echter niet gelegen binnen een van de daarop aangegeven deelgebieden kleinschaligheid, oude percelering, oude bouwlanden of bosrandligging. Blijkens de diverse waardenkaarten bij de geldende bestemmingsplannen is deelgebied 4 ook niet gelegen binnen gebied met kwetsbare soorten (moerasvogels, amfibieën en reptielen, planten en plantengezelschappen, dagvlinders of kwetsbare soorten) en is het perceel ook niet gelegen binnen de 'overige zone – openheid'. Een smal strookje aan de zuidkant van het deelgebied 4 is wel gelegen binnen de zone 'overige zone – zoekgebied ecologische verbindingzone'. Binnen deze zone is boomteelt echter rechtstreeks toegestaan.

Omdat bovenstaand is aangetoond dat de cultuurhistorische waarde van deelgebied 4 niet wordt aangetast bij gebruik van de gronden voor boomteelt is ook voor dit deelgebied in het onderhavige bestemmingsplan de aanduiding 'overige zone – boomteelt' opgenomen, op grond waarvan dit gebruik direct is toegestaan.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Landschappelijke effecten

Afweging Prinsenhof 5.

De functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning binnen deelgebied 1 heeft landschappelijk gezien geen consequenties. Het betreft een in pandige functiewijziging die niet gepaard gaat met extra bouw mogelijkheden en/of andere gebruiksmogelijkheden dan wonen.

Afweging Turnhoutseweg 5.

De locatie Turnhoutseweg 5 bevindt zich ten zuiden van de kern van Gassel, in de gemeente Grave. Dit gebied kenmerkt zich door een kleinschalig landschap, met veel houtwallen en kleine bosjes. Dit gebied is de uitloper van het Gasselsbroek, tussen Mill, Gassel en Beers, waar een dassenlandschap is gerealiseerd door het compensatieproject Dommelsvoort. Aan de westkant bevinden zich gevarieerde kleinschalige bosjes, die samen de Molenakker en de Gasselse Heide vormen. In het gebied ten zuiden van Gassel is – weliswaar verspreid – veel kleinschalige bedrijvigheid te vinden.

In het Landschapsbeleidsplan Grave (2001) wordt de locatie beschreven als een tamelijk dichtbebouwde, samenhangende structuur van boerderijen en woonbebouwing langs de rechte ontginningswegen. Binnen het gebied zijn diverse kleinschalige beplantingselementen aanwezig, zoals bosjes, weg- en singelbeplantingen. De ecologische waarde van het gebied zit in de afwisseling tussen bos, kleinschalige landbouwpercelen en een grote dichtheid aan poelen. Het is een kerngebied voor de das.

Het onderhavige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om (binnen deelgebied 2) enerzijds het bouwvlak uit te breiden, de bestaande bedrijfsloods uit te breiden en kassen te bouwen aan de achterzijde van de loods. Binnen het uitgebreide bouwvlak is ruimte voor realisering van de te verplaatsen bedrijfswoning. Dit leidt uiteraard tot een toename van bebouwing in het gebied, maar omdat sprake is van een agrarisch productielandschap is deze bebouwing niet storend voor de omgeving.

Op de overige percelen binnen het plangebied (deelgebieden 3, 4, 5 en 6, alsmede het oostelijke deel van deelgebied 2) kan containerteelt worden gerealiseerd, maar kunnen ook stellingen voor frambozenteelt worden geplaatst. Landschappelijk gezien hebben containervelden geen al te grote impact. Bestaande doorzichten en openheid worden behouden en de te gebruiken worteldoek en/of landbouwfolie zijn alleen in het begin van de teelt zichtbaar, als de planten nog klein zijn. De stellingen met daar bovenop regenkapen hebben landschappelijk gezien een grotere landschappelijke impact. Om die reden is een deel van de percelen in het verleden al landschappelijk ingepast, waarmee eventuele nadelige gevolgen voor het landschap worden gecompenseerd. Daarnaast wordt voorzien in kwaliteitsverbetering overeenkomstig de Verordening ruimte, zoals is beschreven in een notitie kwaliteitsverbetering en het landschappelijk inpassingsplan.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Conclusie Prinsenhof 5

Er is en blijft in dit deelgebied sprake van een woning en de grond wordt niet geroerd. Voor deze ontwikkeling is bodemonderzoek daarom niet noodzakelijk.

Conclusie Turnhoutseweg 5

Aangezien de ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van het agrarisch bouwvlak en er een nieuwe bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt, dient er voor dit deelgebied aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Econsultancy heeft in oktober 2015 een historisch en verkennend bodemonderzoek⁹ uitgevoerd aan de Turnhoutseweg 5. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven om een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Daarnaast zijn er zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Gezien de beperkte mate van verontreiniging van het grondwater bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

4.2.2 Geluidshinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

⁹ Econsultancy, Historisch en verkennend bodemonderzoek Turnhoutseweg 5 te Gassel in de gemeente Grave, kenmerk: 15091808, 12 oktober 2015.

Conclusie Prinsenhof 5

De omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning is akoestisch niet relevant, omdat het gaat om een bestaande woning.

Conclusie Turnhoutseweg 5

De toekomstige bedrijfswoning is een geluidgevoelig object dat aan een 60 km/uur weg, de Turnhoutseweg, is gelegen. Akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk. Het volledige onderzoeksrapport¹⁰ is als separate bijlage toegevoegd. Met betrekking tot de berekende geluidbelasting als gevolg van de Turnhoutseweg wordt het volgende geconcludeerd: op alle immissiepunten wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

4.2.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

¹⁰ M-Tech, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een bestemmingsplanprocedure voor de projectlocatie aan de Turnhoutseweg 5 te Gassel (gemeente Grave)*, rapportnummer Tur.Gas.17.AO BP-01, 24 maart 2017

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ in 2015 gelegen tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Het Besluit NIBM

Deze AMVB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aanneemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Voor wat betreft agrarische bedrijven staat in bijlage 1b van de Regeling NIBM aangegeven dat onder andere de volgende activiteiten altijd niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit: akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt, permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen en permanenten en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 0,7 hectare. Hieronder vallen alle agrarische activiteiten die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

Conclusie gehele plangebied

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. De voorgenomen ontwikkeling zal ook slechts een beperkte extra verkeersaantrekkende werking met zich meebrengen. Daarnaast dragen de agrarische activiteiten die mogelijk worden gemaakt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een basis beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Uit het Bevi, Bevb en Bevt vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Maatgevend hiervoor zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de

maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

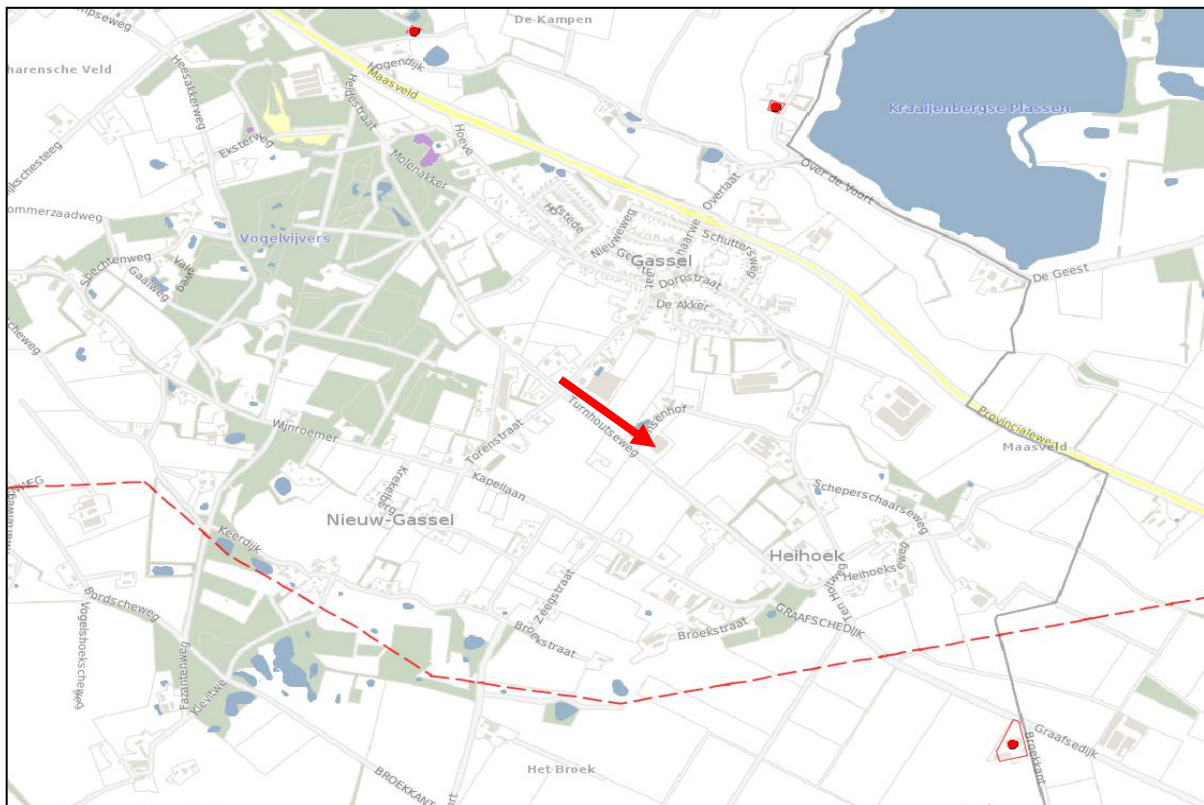
Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Aangezien de ontwikkeling voorziet in kwetsbare objecten, gezien de mogelijkheid voor een nieuwe bedrijfswoning en tijdelijke huisvestingsmogelijkheden voor arbeidskrachten, is een verdere toetsing aan de externe veiligheid alleen vereist voor de ontwikkeling aan de Turnhoutseweg 5. De woning aan de Prinsenhof 5 is een bestaand kwetsbaar object en hoeft daarom niet opnieuw te worden getoetst.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations en zovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven (zie figuur 4.1).



4.2.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten ondervinden van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rechten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen. Onderzocht dient te worden wat de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) op het plangebied is. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor nieuw te bouwen woning.

Conclusie Prinsenhof 5

Aangezien het bij de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning gaat om een bestaande woning is een toetsing aan het aspect geur niet relevant.

Conclusie Turnhoutseweg 5

Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad van Grave de 'Geurverordening Grave 2013' vastgesteld. Op basis van de Geurgebiedsvisie, behorende bij de Geurverordening Grave 2013 geldt dat de nieuwe bedrijfswoning zal komen te liggen in een gebied, waarvoor een achtergrondbelasting van 7 Ou/m³ geldt. De leefkwaliteit in dit gebied is als redelijk goed aangewezen (zie figuur 4.2). Hiermee zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Op circa 200 meter van de toekomstige bedrijfswoning ligt een intensieve veehouderij. Aangezien er bestaande woningen dicht bij deze intensieve veehouderij liggen, zijn deze maatgevend voor de aan te houden afstand tussen de intensieve veehouderij en geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de nieuwe bedrijfswoning de intensieve veehouderij niet in zijn bedrijfsuitvoering zal belemmeren.

Er blijft daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat in het bouwvlak binnen deelgebied 2 en tevens worden er geen bedrijven in hun bedrijfsuitvoering belemmerd. Vanuit het aspect geurhinder bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.6 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

De beoogde woning vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Gezien de aard van de omgeving is de omgeving van het besluitgebied te kenmerken als 'gemengd gebied'. Er is in dit concrete geval geen sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk', maar van een gemengd gebied, waarvoor de richtafstanden voor het aspect geluid met één stap mogen worden verlaagd, zoals weergegeven in de tabel.

Milieu-categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

Conclusie Prinsenhof 5

Op circa 100 meter van de toekomstige burgerwoning aan de Prinsenhof 5 ligt een begraafplaats waarvoor een richtafstand van 0 meter wordt aangehouden op basis van de ligging in gemengd gebied. Voor de toekomstige kassen binnen het uit te breiden bouwvlak aan de Turnhoutseweg 5 wordt een richtafstand van 10 meter aangehouden voor het aspect geluid op basis van de ligging in gemengd gebied. De kassen zullen op circa 40 meter van de toekomstige burgerwoning liggen, waarmee aan de richtafstand van 10 meter wordt voldaan. Verder liggen er twee intensieve veehouderijen op 130 en 180 meter van de toekomstige burgerwoning. De verantwoording voor het aspect geur is gegeven in paragraaf 4.1.5. Voor het aspect geluid geldt een richtafstand van maximaal 30 meter. Hieraan wordt voldaan. Een goed woon- en leefklimaat in de toekomstige burgerwoning aan de Prinsenhof 5 is daarmee gegarandeerd en er worden tevens geen bedrijven in hun bedrijfsuitvoering gefrustreerd.

Conclusie Turnhoutseweg 5

De toekomstige bedrijfswoning en tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten aan de Turnhoutseweg 5 bevinden zich op circa 200 en 300 meter van de genoemde intensieve veehouderijen, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan. Verder liggen er geen milieubelastende functies rondom de toekomstige bedrijfswoning en tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. Een goed woon- en leefklimaat is daarmee ter plaatse gegarandeerd en er worden geen bedrijven in hun bedrijfsuitvoering gefrustreerd.

Aan de Prinsenhof 3 bevindt zich een woning. De uitbreiding van het agrarische bedrijf ligt in de toekomstige situatie op circa 70 meter van deze woning, waarmee wordt voldaan aan de maximale richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De kassen zullen op circa 30 meter van deze woning liggen. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand voor kassen van 10 meter op basis van de ligging in gemengd gebied. In deze woning blijft daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor beoogde de ontwikkeling.

4.2.7 Spuitzone

Omdat de toekomstige burgerwoning grenst aan percelen waarop gewassen geteeld (mogen) worden, dient er te worden aangetoond of eventuele drift afkomstig van het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen het woon- en leefklimaat in de toekomstige burgerwoning aantast. Hiervoor is een spuitzone onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport¹¹ is als separate bijlage toegevoegd. Onderstaand is de conclusie weergegeven.

Sinds 1 januari 2018 moeten open teelt-bedrijven driftreducerende technieken toepassen van meer dan 75%. Een en ander is juridisch geregeld door een wijziging van het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe te realiseren burgerwoning aan de Prinsenhof 5 te Gassel, is beoordeeld vanwege de aanwezigheid van nabijgelegen agrarische percelen. Het gebruik van de percelen is beschouwd waarbij beoordeeld is of eventuele drift afkomstig van het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied onaanvaardbaar aantast.

Omdat de in het rapport spuitzone onderzoek beschreven maatregelen, zijnde de aanplant van een wintergroene windhaag (c.q. een voorziening met een vergelijkbare filterende werking, bv een muur of een dichte schutting) op de aangewezen delen van de plangrens, zijn geborgd in het onderhavige bestemmingsplan, is geen aanleiding te veronderstellen dat sprake is van een onvoldoende woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde burgerwoning en de bijbehorende tuin. Op basis van voorhanden onderzoek, toegepast op de lokale situatie van het plangebied, kan geconcludeerd worden dat de aanwezige ruimtelijke scheiding inclusief de beschreven maatregelen afdoende is om te spreken van een voldoende woon- en leefklimaat.

De woning aan de Prinsenhof 3 ligt op meer dan 30 meter van de percelen 2 en 5. Daarmee hoeven voor deze woning geen aanvullende maatregelen te worden getroffen ten opzichte van de deelgebieden 2 en 5. De woning ligt echter wel op kortere afstand dan 30 meter tot deelgebied 4. Dat geldt ook voor de woonpercelen aan de Hogenakker 10 en 12.

Indien op perceel 4 zijwaartse bespuitingen plaatsvinden dient regulier een afstand van 50 meter gerespecteerd te worden tot gevoelige functies. Omdat sinds 1 januari 2018 een bespuiting met DRT 75 is geborgd neemt de drift af. Daarmee zal ook de noodzakelijk te respecteren afstand afnemen. Op basis van het aangehaalde onderzoek van de Wageningen Universiteit kan bij gebruik van DRT 75 een te respecteren afstand van 30 meter worden aangehouden. Deze zone is in dit bestemmingsplan opgenomen als spuitvrije zone. Dat geldt ook voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in deelgebied 6 ten opzichte van de woning aan de Torenstraat 25.

De aanplant en instandhouding van een wintergroene windhaag is als voorwaardelijke gebruiksregel opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch'.

¹¹ Windmill, *Spuitzone onderzoek plangebied Prinsenhof te Gassel, gemeente Grave*, rapportnummer P16.582.01-3, 12 juni 2017, incl. aanvulling november 2017

Binnen de deelgebieden 4 en 6 zijn gebiedsaanduidingen opgenomen waarbinnen het verboden is om gewasbestrijdingsmiddelen te gebruiken ten behoeve van boomteelt/fruitteelt. Hiervan kan worden afgeweken indien verzekerd is dat afdoende maatregelen worden genomen ter bescherming van het woon- en leefklimaat in/bij aangrenzend gelegen woningen.

4.3 Fysieke aspecten

4.3.1 Cultureel erfgoed

Archeologie

Aan de Prinsenhof 5 zullen geen bodemverstoringen plaatsvinden en is het aspect archeologie dus niet van belang.

Op basis van de archeologische beleidskaart van Grave, vastgesteld op 13 maart 2012, ligt de toekomstige uitbreiding van het bouwvlak aan de Turnhoutseweg 5 grotendeels in een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 4). In gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m². Aangezien de toekomstige bodemverstoring groter is dan 250 m² en dieper is dan 50 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Hiertoe is een inventariseren veldonderzoek¹² uitgevoerd dat als separate bijlage is toegevoegd. Onderstaand is de conclusie weergegeven.

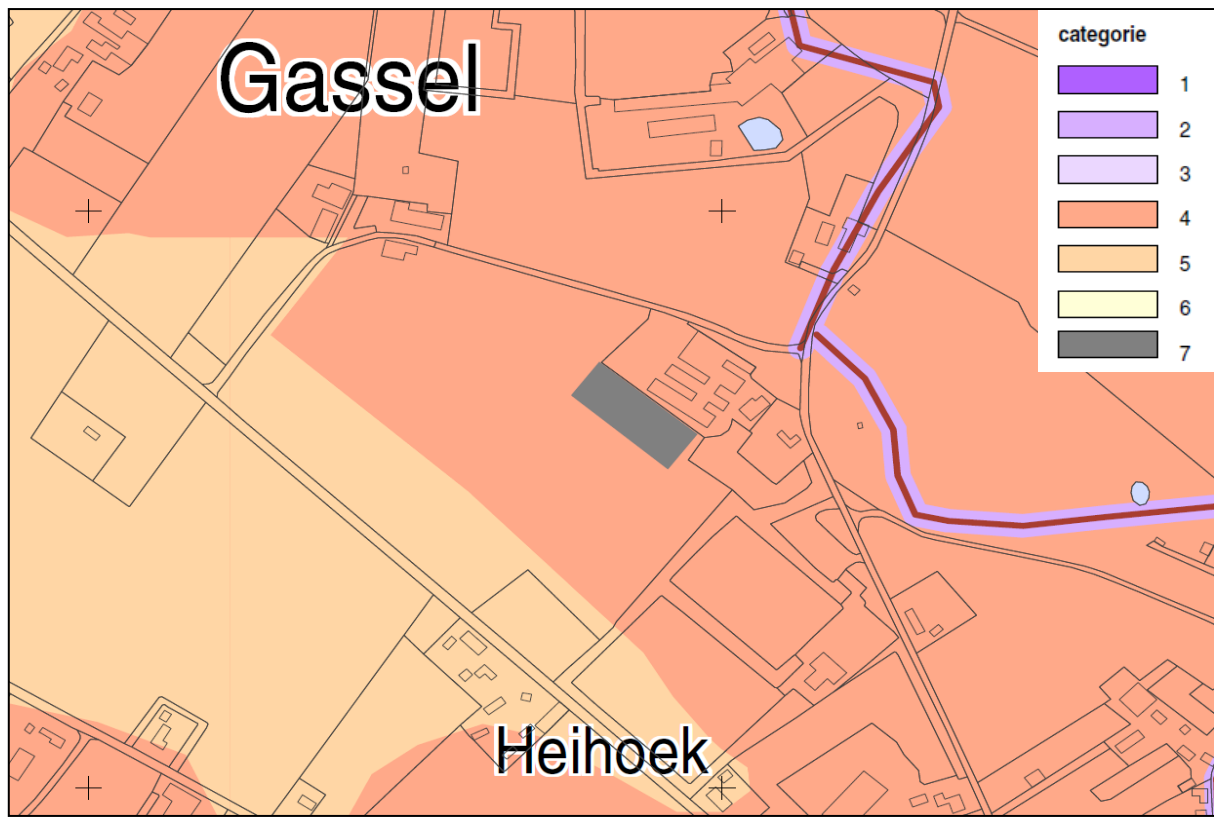
Los van de verplichting om in bepaalde gevallen archeologisch onderzoek uit te voeren, geldt voor alle toekomstige ontwikkelingen waarbij tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, conform paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet, een meldingsplicht bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag, zijnde de gemeente Grave.

Conclusie

Uit het booronderzoek is gebleken dat de bodem tot diep in de C-horizont is verploegd. Een vergelijking van de boorresultaten met het AHN-kaartbeeld en de geomorfologische kaart laat bovendien zien dat in het centrale en zuidelijke deel van het plangebied grootschalige afgraving (mogelijk ten behoeve van zandwinning) heeft plaatsgevonden. Dit betekent dat het archeologische niveau dat in het plangebied onder de humeuze bovengrond wordt verwacht, is verstoord. In het plangebied wordt daarom geen intacte vindplaats meer verwacht. De middelhoge tot hoge archeologische verwachting op grond van de gemeentelijke beleidskaart wordt op basis van deze resultaten naar laag bijgesteld.

Op grond van de aangetroffen bodemverstoringen in het plangebied en daarmee lage archeologische verwachting adviseert KSP Archeologie de dubbelbestemming Waarde Archeologie voor het plangebied te laten vervallen. Het bevoegd gezag heeft hiermee ingestemd.

¹² KSP Archeologie, *Inventariserend Veldonderzoek verkennende fase op de percelen van Broekman Agro B.V. Turnhoutseweg 5 te Gassel Gemeente Grave*, 23 februari 2017



Figuur 4.1 Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart Grave

Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

De bedrijfswoning die tot een burgerwoning wordt omgezet aan de Prinsenhof 5 is een beeldbepalende boerderij, waarop het zicht niet mag worden belemmerd door de voorgenomen stellingenteelt. Aangezien er geen fysieke veranderingen aan de woning zullen plaatsvinden zullen naar verwachting geen belemmeringen ontstaan door de ontwikkeling. Er bevinden zich verder in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden, waar de voorgenomen ontwikkeling een negatief effect op kan hebben. Er zijn daarmee als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten voor cultuurhistorische waarden.

4.3.2 Flora & Fauna

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er treden verschuivingen op in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Vooralsnog wordt uitgegaan van de vigerende wetgeving welke opgesplitst is in de drie eerdergenoemde wetten.

Conclusie Prinsenhof 5

Aan de Prinsenhof 5 vinden geen fysieke wijzigingen plaats, waardoor er geen belemmeringen zijn op het gebied van flora en fauna.

Conclusie Turnhoutseweg 5

Deelgebied 3, 4, 5 en 6 kennen in de huidige situatie al een agrarisch gebruik, waardoor redelijkerwijs kan worden uitgesloten dat beschermde flora en fauna zich hier niet hebben kunnen ontwikkelen. Areal heeft in juli 2015 een quick scan flora- en fauna¹³ uitgevoerd voor deelgebied 2, waarbinnen het bouwvlak wordt uitgebreid. Hierin is geconcludeerd dat er geen beschermde soorten of sporen daarvan zijn aangetroffen. Tevens zullen er geen vogels worden verstoord in het broedseizoen, aangezien de werkzaamheden buiten deze periode zullen plaatsvinden en er geen bomen of struiken worden gekapt. Vanuit het aspect flora & fauna bestaan er daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor alle flora en fauna geldt wel de zorgplicht.

4.3.3 Waterhuishouding

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan 2016-2021, het Waterbeheersplan van Waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

¹³ Areal, Quickscan Flora- & Fauna Turnhoutseweg 5 Gassel, Juli 2015.

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterschap Aa en Maas, Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

In de beleidsnota uitgangspunten watertoets staan de volgende uitgangspunten centraal:

1. Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
2. Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
3. Hydrologisch Neutraal bouwen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
4. Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
5. Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
6. Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Het waterschap heeft een beleidsnota opgesteld als vervolg op de beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas. De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een zevende uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, te weten: 'wateroverlastvrij bestemmen'. Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm)¹⁴. De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Grondwater

Verspreid over de provincie Noord-Brabant is een aantal waterwinlocaties gelegen. Dergelijke waterwinlocaties zijn beschermd op basis van de Provinciale Milieuverordening (PMV). Rondom waterwinlocaties zijn beschermingszones aangewezen in de PMV, te weten waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones. Binnen het plangebied liggen echter geen van dergelijke gebieden.

¹⁴ In het [Nationaal Bestuursakkoord Water](#) (NBW) en het [NBW Actueel](#) is afgesproken om het watersysteem in 2015 op orde te hebben. Dit houdt in dat de kans op wateroverlast door inundatie vanuit het oppervlaktewater moet zijn verminderd tot een maatschappelijk acceptabel niveau. Dit niveau is in het NBW vertaald in zogenaamde werknormen voor vijf vormen van grondgebruik.

Ecosystemen

Op basis van de Keurkaart van het waterschap Aa en Maas ligt het plangebied niet binnen beschermingsgebieden, attentiegebieden of zoekgebieden voor beekherstel en ecologische verbindingzones.



Figuur 4.2. Uitsnede Legger Waterschap AA en Maas

Oppervlaktewater

Op basis van de leggerkaart van het waterschap Aa en Maas loopt langs het plangebied parallel aan de Turnhoutseweg een primaire waterloop (zie figuur 4.2). De voorgenomen ontwikkeling heeft echter geen negatieve effecten op deze waterloop. Weliswaar is de knip- en scheerheg aan de noordzijde van deelgebied 3 gelegen binnen de keur/beschermingszone van de watergang, maar dit is een bestaande heg en geen nieuwe ontwikkeling.

Verder liggen er in het plangebied en de directe omgeving geen waterlopen of plassen, waarop met de voorgenomen ontwikkeling invloed wordt uitgeoefend.

Hemelwater

Er dient sprake te zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Voor alle verhardingen en bebouwing dient het hemelwater te worden opgevangen en lokaal te worden verwerkt. Hierbij dienen de bergingseisen van 60 mm per m² gehanteerd te worden.

Het dakwater wordt in de bestaande én de in de nieuwe situatie opgevangen in een silo achter het bestaande bedrijfsgebouw. Deze silo heeft een capaciteit van circa 125 m³. Het in deze silo opgevangen hemelwater wordt hergebruikt op de velden.

Het bouwvlak heeft in de bestaande situatie een oppervlakte van ca 2.650 m². De feitelijk aanwezige bebouwing + verharding bedraagt ca 5.400 m². Het geldende bestemmingsplan staat daarnaast ook nieuwe verhardingen toe in de vorm van paden, wegen en parkeervoorzieningen. Daarmee kan het nieuwe bouwvlak ook in de bestaande situatie al volledig worden verhard.

In de nieuwe situatie bedraagt de oppervlakte van het bouwvlak 14.650 m². Volledige benutting van het bouwvlak gaat dus leiden tot een toename van verhard oppervlak. Hiervoor zullen compenserende maatregelen getroffen moeten worden om te voorkomen dat hemelwater versneld wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij een volledige verharding van het bouwvlak dient er een opvangcapaciteit te zijn van $12.000 \times 0,06 = 720 \text{ m}^3$. De huidige silo mag hierbij niet worden meegeteld omdat deze al een rol vervult voor de huidige bebouwing.

In de bouwregels van de bestemming 'Agrarisch' is bepaald dat -indien de oppervlakte van bebouwing en/of verharding per saldo toeneemt- vergunning pas kan worden verleend nadat een waterhuishoudkundig plan is opgesteld waarin, gehoord het waterschap, inzichtelijk wordt gemaakt of en zo ja op welke wijze wordt voldaan aan de 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoer van hemelwater, Brabantse waterschappen', die als bijlage 3 bij de regels zijn gevoegd. Daarmee is geborgd dat toename van bebouwing en/of verharding niet leidt tot hydrologisch ongewenste consequenties.

Ook de aanleg van containervelden moet hemelwaterneutraal zijn. Voor oppervlakten van meer dan 1 ha. Betekent dit dat een watervergunning is vereist. Daarbij zal het waterschap beoordelen in hoeverre het hemelwater daadwerkelijk door de toegepaste materialen infiltreert. Als dit niet of onvoldoende het geval is, dienen er compenserende maatregelen te worden getroffen.

In de geldende bestemmingsplannen is gedurende de periode die nodig is voor een teelt met een maximum van 6 maanden per jaar, gebruik van landbouwfolie toegestaan binnen alle deelgebieden, ook als géén sprake is van geperforeerde en waterdoorlatende folie.

Deelgebied 3 met een oppervlakte van ruim 2 ha. kan volgens het geldende bestemmingsplan zelfs volledig worden verhard. Voor dit deelgebied is in het geldende bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – containerteelt' opgenomen, waarbinnen verharde containervelden zijn toegestaan.

Binnen alle deelgebieden zijn volgens de geldende bestemmingsplannen verharde paden reeds toegestaan, zonder dat deze zijn gebonden aan een maximale oppervlakte.

De containervelden mogen uitsluitend worden aangelegd met gebruikmaking van geperforeerde en waterdoorlatende landbouwfolie. Al het hemelwater dat op de folie komt kan ter plaatse infiltreren.

Verharding van de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – containerteelt' en 'specifieke vorm van agrarisch – stellingenteelt' is volgens het onderhavige bestemmingsplan toegestaan tot maximaal 10% van de gronden.

Conclusie:

Met het onderhavige bestemmingsplan is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling, aangezien:

1. Gebruik van landbouwfolie uitsluitend nog wordt toegestaan als dit gebeurt met gebruikmaking van geperforeerde en waterdoorlatende folie;
2. De oppervlakte verharding wordt beperkt tot maximaal 10% per ha;
3. 100% verharding van deelgebied 3. Niet meer wordt toegestaan.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd in het bestaande rioolstelsel in de omgeving.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn dan ook geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

4.3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen zorgt mogelijk slechts zeer beperkt voor een extra verkeersaantrekkende werking, aangezien er ter plaatse al een woning en agrarische bestemmingen aanwezig zijn. De burgerwoning aan de Prinsenhof 5 zal gebruik maken van de bestaande ontsluiting. De toekomstige bedrijfswoning aan de Turnhoutseweg 5 zal ook gebruik maken van de bestaande ontsluiting. Aangezien de bedrijfsloods wordt uitgebreid met 1.500 m², neemt de verkeersaantrekkende werking toe. Het gaat om een arbeidsextensief/ bezoekersextensief bedrijf in het buitengebied, waarvoor wat betreft de verkeersgeneratie moet worden uitgegaan van gemiddeld 4,3 verkeersbewegingen per dag (inclusief vrachtverkeer) per 100 m² bvo. Dit levert een extra verkeersaantrekkende werking op van (15 x 4,3 =) 65 verkeersbewegingen per dag. Deze beperkte extra verkeersaantrekkende werking is door de Turnhoutseweg goed te verwerken.

Parkeren

Bij de burgerwoning aan de Prinsenhof 5 blijft de parkeerbehoefte gelijk.

Door de uitbreiding van de bedrijfsloods aan de Turnhoutseweg 5, waarvoor een parkeernorm van gemiddeld 1 parkeerplaats per 100 m² bvo geldt, is er sprake van een extra parkeerbehoefte van (1 x 15 =) 15 parkeerplaatsen. Op het perceel is voldoende ruimte om deze extra parkeerbehoefte op te vangen.

4.3.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directie omgeving liggen geen kabels en/of leidingen met een planologische beschermingszone die van invloed zijn op het plangebied. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.4 Economische aspecten

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende initiatief heeft onder andere betrekking op de uitbreiding van een bedrijfsloods en de bouw van een bedrijfswoning. Er is daarmee sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en kostenverhaal is in principe noodzakelijk. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het verplichte kostenverhaal is afgedekt. Daarnaast wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten.

4.5 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het bestemmingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e herziening'.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

‘Agrarisch’

Voor alle gronden, behalve ter plaatse van de woning aan Prinsenhof 5, is de bestemming ‘Agrarisch’ overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Hierdoor blijven alle bestaande functies mogelijk. De bouwhoogte van stellingen is verhoogd naar maximaal 3 meter. Daarnaast zijn op alle percelen met deze bestemming permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van stellingenteelt en containerteelt mogelijk gemaakt met behulp van aanduidingen. Het bouwvlak wordt uitgebreid ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsloods en het realiseren van kassen.

'Wonen'

De bestaande bedrijfswoning aan de Prinsenhof 5 wordt omgezet in een burgerwoning, waarvoor een Ruimte voor Ruimte bijdrage wordt geleverd. Hierdoor wordt de mogelijkheid gecreëerd om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren aan de Turnhoutseweg 5. Het omzetten van de burgerwoning in het buitengebied is eigenlijk niet toegestaan. Daarom wordt er een Ruimte-voor-Ruimte titel aangekocht voor deze woning. De maatgeving voor de woning is op de maten van de bestaande woning gebaseerd. De aanduidingen zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e herziening'.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings-, wijzigingsregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van maatvoering en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is aangegeven wat onder strijdig gebruik van het bestemmingsplan wordt verstaan en worden specifieke regels voor niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten gegeven.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen die gelden ter plaatse van specifieke aanduidingen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling staat op welke wijze het bevoegd gezag kan afwijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Algemene wijzigingsregels

Via deze bepaling kan het bevoegd gezag bepaalde bestemmingen wijzigen in andere bestemmingen en aanduidingen verwijderen.

Overige regels

In dit artikel zijn onder andere algemene nadere eisen opgenomen die burgemeester en wethouders kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. PROCEDURE

6.1 Vooroverleg en inspraak

Het bestemmingsplan zal eerst als voorontwerp de inspraakprocedure doorlopen. Tegelijkertijd met de inspraakprocedure zal het wettelijk verplichte vooroverleg met betrokken instanties plaatsvinden. Het bestemmingsplan wordt vervolgens als ontwerp ter inzage gelegd.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 19 september tot en met 30 oktober 2018. Tijdens deze termijn zijn géén inspraakreacties ingekomen.

6.2 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De wettelijke procedure ziet er als volgt uit:

- **Vooroverleg** met betrokken instanties;
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

BIJLAGE

Bijlage 1:

Advies AAB

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Grave
Postbus 7
5360 AA Grave

Organisatie	GRAVE
Datum	17 JULI 2015
Zaaknr	21828
Docnr	35953

Uw kenmerk
e-mail, P. Broekmans

Ons nummer
BA 9074

Datum
16 juli 2015

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 19 juni 2015, inzake het verzoek van de Gebroeders Broekman, Turnhoutseweg 5 te Gassel, delen wij u het volgende mede.

Op 29 juni 2015 heeft een vertegenwoordiger van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen een bedrijfsbezoek gebracht aan de locatie Turnhoutseweg 5 te Gassel alwaar overleg heeft plaatsgevonden met de heer T. Broekman. Op basis van dat overleg, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Bedrijfsvoering

De gebroeders Twan en Patrick Broekman exploiteren vanuit de Turnhoutseweg 5 bedrijfsactiviteiten. Twan Broekman lichtte toe dat zijn broer Patrick met name verantwoordelijk is voor de bedrijfsvoering aan de Turnhoutseweg 5.

De bedrijfsbebouwing aan de Turnhoutseweg 5 bestaat uit twee gekoppelde loods en met een gezamenlijke afmeting van 50 x 50 meter, welk gebouw is omgeven door erfverharding. De loods is voor diverse zaken in gebruik. In het achterste gedeelte van de loods is circa 500 m² ingericht met koelruimtes. Verder zijn hierin metaalbewerkings- en houtbewerkingsmachines aanwezig, zijn magazijnstellingen met de opslag van een diversiteit aan bouw-/technische materialen aanwezig, en vindt de opslag van landbouwmateriaal plaats. Zowel in de loods als daarbuiten is een groot aantal pakken met houten planken aanwezig, bedoeld voor de fabricage van voorraadkisten. Een en ander houdt verband met de opstelling in de loods van een professionele productielijn, waarmee grote hoeveelheden planken in korte tijd op maat kunnen worden gezaagd en waaruit vervolgens voorraadkisten worden gemonteerd.

Aanliggend en aan de overzijde van de weg behoort in totaal circa 10 ha landbouwgrond bij deze bedrijfslocatie. Hiervan is tot heden circa 4 ha verhuurd voor boomkwekerijdoeleinden. Toegelicht werd dat naar verwachting ultimo 2016 deze percelen beschikbaar zullen komen voor eigen gebruik. Circa 5½ ha is momenteel in gebruik voor de opkweek van frambozenplanten. Dit betreft het perceel van 2½ ha aan de overzijde van de weg en circa 3 ha aanliggend aan de loods. Naast de loods betreft dit hoofdzakelijk de teelt in vrij van de grond hangende goten. Onder goten wordt de grond teeltvrij

bezoekadres:
Hintham 156
5246 AK Rosmalen

postadres:
Postbus 1153
5200 BE 's-Hertogenbosch

www.AABbrabant.nl
info@AABbrabant.nl

Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Tilburg. Op verzoek wordt hiervan een exemplaar toegezonden.

Tel. (073) 612 55 20

Fax (073) 614 99 91

ABN-AMRO 42.99.52.457



gehouden, tussen de goten is voornamelijk enige grasbegroeiing aanwezig. Aan de overzijde van de weg betreft het containerveld waarop de potten met de frambozenplanten zijn geplaatst. De frambozenplanten worden tijdens de groei omhoog geleid, waartoe op de percelen palen aanwezig zijn voor de bevestiging van geleidingsdraden.

Toegelicht werd dat middels de pottenteelt jaarlijks circa 600.000 frambozenplanten kunnen worden opgekweekt. Dit betreft de opkweek in de buitenlucht van aangekochte bewortelde stekken die in april/mei worden opgezet. Gedurende de zomer worden de planten omhoog geleid, en wordt middels druppelirrigatie de voorziening aan vocht en voedingselementen geregeld. In het late najaar (november/begin december) worden de planten ingepakt in kisten, tijdelijk in de koeling opgeslagen en afgezet.

Voor de toekomstige ontwikkeling van de agrarische activiteiten wordt uitgegaan van de uitbreiding van de frambozenteelt na het vrijkomen van de tot heden verhuurde percelen. T. Broekman gaf aan dat daarnaast middels het omschakelen van de gotenteelt naar een teelt op containerdoek tot een hogere veldbenutting kan worden gekomen en tot een hoger aantal planten per vierkante meter.

T. Broekman zelf is woonachtig aan de Palkerdijk 100 te Nijmegen. Op deze locatie is, na de uitbreiding van het bedrijf enkele jaren geleden, stalcapaciteit aanwezig voor het houden van circa 4500 vleesvarkens. Het gebruik van de vleesvarkensstallen is verhuurd aan een naburige varkenshouder. T. Broekman zelf houdt zich voornamelijk bezig met het ter plaatse gevestigde metaalconstructiebedrijf en de daarmee verband houdende werkzaamheden.

Verzoek

Het verzoek van de gebr. Broekman omvat de vergroting van het bouwvlak tot 1.50 ha. In het onderliggende plan wordt uitgegaan van het uitbreiden van de loods aan beide zijden met 10 x 50 meter (500 m²), de bouw van een kas van 5000 m², de bouw van een bedrijfswoning, het onderbrengen van de bestaande verharding binnen het bouwvlak en de uitbreiding ervan.

Voor de uitbreiding van de loods wordt uitgegaan van gebruik voor de opslag van bedrijfsbenodigdheden, de opslag van fust, in de betreffende periode van het jaar de opstelling van een verwerkingslijn, en de inpandige uitbreiding van de koelruimten voor de opslag van frambozenplanten.

In de kas zal met name de opkweek van stekgoed in trays tot beworteld stek voor de buitenteelt plaatsvinden. Daartoe zullen in december (moeder)planten naar binnen worden gehaald waarvan middels snijden wortelstek kan worden verkregen voor de opkweek van nieuwe planten.

De bedrijfswoning zal betrokken worden door P. Broekman. T. Broekman benadrukte de noodzaak om voldoende toezicht te houden op de bedrijfslocatie en op de teelt.

Teeltondersteunende voorzieningen.

Momenteel zijn teeltondersteunende voorzieningen vergund in de vorm van het containerveld aan de overzijde van de weg en aanliggend aan de loods voor de stellingenteelt. De huidig aanwezige teeltondersteunende voorzieningen betreffen de ondersteuningspalen voor de frambozen, waarbij de teelt respectievelijk in teeltgoten dan wel op containerveld plaatsvindt.

T. Broekman pleitte voor het opnemen van de mogelijkheid van regenkapen. In dat kader werd de bescherming van de huidige opkweek van frambozenplanten genoemd, zodat regen en wind minder invloed zullen hebben op het gewas. Daarnaast werd de optie van een toekomstige productieteelt van klein fruit genoemd. Vanwege deze flexibiliteit hecht T. Broekman aan de mogelijkheid van plaatsing van regenkapen.

Huisvesting seizoensarbeiders

Het verzoek omvat de inrichting van een gedeelte van de loods voor de huisvesting van seizoensarbeiders. Op een overgelegde situatieschets wordt uitgegaan van een in de loods in richten gedeelte van 10 x 15 meter. Op de benedenverdieping zijn algemene voorzieningen zoals sanitair, kantine en keuken annex woonkamer/verblijfsruimte voorzien. Op de bovenverdieping zijn sanitair, vergaderruimte, computer-ruimte en zes slaapvertrekken voor elk twee personen voorzien.

T. Broekman gaf aan dat dit verzoek mede is gebaseerd op het perspectief van de ontwikkeling van de agrarische bedrijfsvoering waarbij het volledige bedrijfsareaal in gebruik zal worden genomen voor de opkweek van frambozenplanten.

In relatie tot de huidige praktische invulling van de behoefte aan seizoensarbeid lichtte hij toe dat deze invulling een verwevenheid kent met de niet-agrarische bedrijvigheid in die zin dat medewerkers, afhankelijk van de behoefte, kunnen worden ingezet hetzij voor de agrarische bedrijfsvoering hetzij voor de niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Daarnaast werd aangegeven dat de medewerkers formeel in dienst zijn bij het niet-agrarisch bedrijf.

Het verzoek van T. Broekman omvat om in samenhang met de vergroting van het bouwvlak aan de Turnhoutseweg 5 voor deze locatie op te nemen dat 300 m² kan worden benut voor de huisvesting van 12 seizoensarbeiders.

Advies

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie.

In planologisch opzicht is aan de Turnhoutseweg 5 een bouwvlak aanwezig dat is gekoppeld met de nabijgelegen boerderijwoning Prinsenhof 5. Het voorstel is gericht op het ontkoppelen van deze twee locaties. Daartoe zal de boerderijwoning middels de ruimte-voor-ruimte regeling worden omgezet naar een burgerwoning. Voor het aan de Turnhoutseweg 5 toe te kennen bouwvlak zal de mogelijkheid van het bouwen van een bedrijfswoning worden opgenomen.

Tegen deze achtergrond wordt door uw gemeente advies gevraagd over de vergroting van het bouwvlak. Voorts wordt advies gevraagd over de huisvesting van seizoensarbeiders en het eventuele gebruik van regenkapten.

Uitbreiding bouwvlak

Het bouwvlak aan de Turnhoutseweg 5 betreft nu enkel het gedeelte met de loods. In die zin ontbreken ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijfsbebouwing en voorzieningen. Uitgaande van de toekomstige ontwikkeling van het bedrijf middels de beschreven areaaluitbreiding en intensivering van de teelt is de Adviescommissie van oordeel dat de beschreven voorzieningen in de vorm van de bedrijfsbebouwing, de te bouwen kas en de verharding noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Gelet op de aard en omvang van deze agrarische bedrijfsvoering is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en wordt een bedrijfswoning noodzakelijk geacht vanuit optiek van doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Samenvattend is de Commissie van oordeel dat de toekenning van een bouwvlak van 1.50 ha passend is vanuit het ontwikkelperspectief van de bedrijfsvoering.

Huisvesting seizoensarbeiders

Het vigerend bestemmingsplan kent een basisregeling dat omgevingsvergunning kan worden verleend voor het benutten van 150 m² voor de huisvesting van seizoensarbeiders inclusief gemeenschappelijke voorzieningen. In dit kader relevante voorwaarden zijn onder andere dat de huisvesting in bedrijfsgebouwen uitsluitend mag worden gebruikt voor de huisvesting van personen, wier huisvesting daar ter plaatse gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is vanwege een tijdelijk grote arbeidsbehoefte. Daarnaast is bepaald dat de huisvesting maximaal 9 maanden per jaar mag duren.

De Adviescommissie constateert dat de opkweek van frambozenplanten een seizoenmatig patroon kent. De pieken in de arbeidsbehoefte zijn gelegen in het voorjaar (april/mei) in verband met het planten en de opstart van de teelt, en in november/begin december in verband met de oogst en de verwerking. Daarnaast vergen zomerperiode en najaar teeltverzorgende werkzaamheden. De periode van eind december tot eind maart is relatief arbeidsluw.

Gelet op het ontbreken van inzicht in de verslaglegging van de feitelijke inzet van arbeiders voor de agrarische bedrijfsvoering is verificatie van de mate waarin op dit moment arbeid wordt ingezet voor de frambozenteelt niet mogelijk gebleken.

Dat neemt niet weg dat op basis van algemeenheden een beeld kan worden verwoord van de mate waarin de inzet van seizoensarbeiders noodzakelijk is. Op basis van deze meer globale uitgangspunten is, mede in het perspectief van de verdere ontwikkeling van de bedrijfsvoering zoals omschreven, het gevraagde aantal van 12 seizoensarbeiders redelijkerwijs noodzakelijk vanuit optiek van agrarische bedrijfsvoering.

Ten aanzien van de vraagstelling of in deze behoefte kan worden voorzien middels de basisregeling van 150 m² dan wel dat hiertoe een groter ruimtebeslag moet worden opgenomen merkt de Adviescommissie het volgende op.

Een aantal van de gevraagde voorzieningen zoals sanitair, kantine, keuken, vergaderruimte en computer-ruimte zijn gerelateerd aan het dagelijks verblijf van medewerkers. Dergelijke voorzieningen zijn, ook in de situatie dat geen huisvesting van seizoensarbeiders plaatsvindt, noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. In die zin behoeven deze voorzieningen niet in mindering te worden gebracht op de toegestane oppervlakte van 150 m² voor de huisvesting van seizoensarbeiders. De directe toets van een te zijner tijd in te dienen aanvraag omgevingsvergunning aan hetgeen dienaangaande in het bestemmingsplan is opgenomen, behoort tot de concrete uitwerking onder verantwoordelijkheid van uw gemeente.

Teeltondersteunende voorzieningen

Het huidige gebruik van het perceel aanliggend aan de loods en aan de overzijde van de Turnhoutseweg betreft de opkweek van planten in potcultuur. De inrichting verschilt tussen beide percelen in die zin dat dit hetzij containerveld hetzij de teelt in goten betreft.

Bij deze opkweek wordt in de huidige bedrijfsopzet geen gebruik gemaakt van een overkapping/regenkapp.

De Adviescommissie merkt op dat voor de opkweek van frambozenplanten normaliter, zoals ook op dit bedrijf het geval is, geen gebruik wordt gemaakt van regenkapten. Regenkapten worden bij de diverse productieteelten in de fruitteelt toegepast ter bescherming van de kwetsbare vruchten. Het verzoek voor de mogelijkheid van regenkapten vloeit, gelet op de bedrijfsvoering aan de Turnhoutseweg 5 en gelet op de bedrijfsvoering dienaangaande op andere agrarische bedrijven die de opkweek van frambozenplanten verzorgen, primair voort uit de wens de mogelijkheden open te houden voor productieteelten. In die zin kan de Agrarische Adviescommissie de beweegredenen van de initiatiefnemers volgen en heeft de mogelijkheid voor regenkapten meerwaarde vanuit het langetermijnperspectief van het bedrijf en voor de flexibiliteit van de bedrijfsvoering.

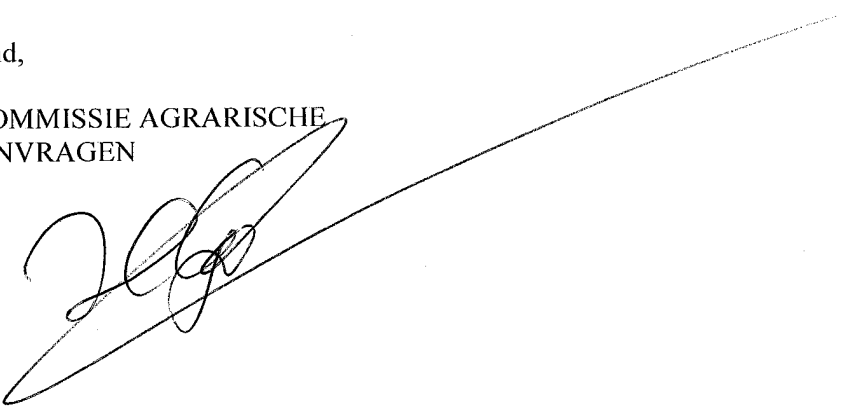
Het bieden van deze mogelijkheid tot omschakeling van opkweek naar productieteelt, in welk geval in algemene zin het belang van regenkapten kan worden onderschreven, is een beleidsmatige afweging die toebehoort aan uw gemeente.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN

H. Gerlings
secretaris



SEPARATE BIJLAGEN

Bij-lage	Omschrijving
1	Econsultancy, Historisch en verkennend bodemonderzoek Turnhoutseweg 5 te Gassel in de gemeente Grave, kenmerk: 15091808, 12 oktober 2015
2	Areal, Quickscan Flora- & Faunawet Turnhoutseweg 5 Gassel, juli 2015
3	BRO, Kwaliteitsverbetering BP Turnhoutseweg 5 – Prinsenhof 5 te Gassel, projectnummer 211x07739, 17 september 2019
4	Areal, Landschappelijke inpassing Broekman Agro BV Gassel, november 2016, aangepast augustus 2019
5	M-Tech, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een bestemmingsplanprocedure voor de projectlocatie aan de Turnhoutseweg 5 te Gassel (gemeente Grave), rapportnummer Tur.Gas.17.AO BP-01, 24 maart 2017
6	Windmill, Spuitzone onderzoek plangebied Prinsenhof te Gassel, gemeente Grave, rapportnummer P16.582.01-3, 12 juni 2017 incl. aanvulling november 2017
7	KSP Archeologie, Inventariserend Veldonderzoek verkennende fase op de percelen van Broekman Agro B.V. Turnhoutseweg 5 te Gassel Gemeente Grave, 23 februari 2017
8	Ruimte voor Ruimte Beheer BV, Certificaat bouwtitel Prinsenhof 5, 28 januari 2019, nr. 821

