

Bestemmingsplan
Venesteinlaan 1, Velp

Gemeente Grave





Toelichting bestemmingsplan Venesteinlaan 1, Velp

Gemeente Grave

Planstatus: Vastgesteld
Datum: 7 februari 2017
Plan identificatie: NL.IMRO.0786.BPVenesteinlaan1-va01
Auteurs: Gemeente Grave / Bureau FF Factum Firmitas

Historie

Voorontwerp: 07 januari 2016
Ontwerp: 10 mei 2016
Vastgesteld: 7 februari 2017

Inhoudsopgave

1	Projectbeschrijving	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Bestaande situatie	4
1.3	Ligging van het plangebied (kadastraal)	8
1.4	Ligging van het plangebied t.a.v. bebouwingsconcentraties Buitengebied	9
2	Beleidskader	10
2.1	Rijksbeleid	10
2.2	Provinciaal beleid.....	10
2.2.1	Structuurvisie	10
2.2.2	Verordening Ruimte 2014.....	12
2.2.3	Kwaliteitsverbetering van het landschap	14
2.3	Gemeentelijk beleid	15
2.3.1	Vigerende planologische situatie	15
3	Toets aan de voorwaarden voor herbestemming van de locatie	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Omvang bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 5.000 m2.....	17
3.3	Sloop overtollige bebouwing.....	19
3.4	Geen bedrijf met een milieucategorie 3 of hoger	22
3.5	Geen twee of meer zelfstandige bedrijven	22
3.6	Geen zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie	22
3.7	Geen zelfstandige detailhandelsvoorziening van > 200 m2.....	22
3.8	Positieve bijdrage aan ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel	23
3.9	Niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw .	24
3.10	Geen opslag ten dienst van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf	25
3.11	Alleen statische opslag is toegestaan	25
3.12	Geen buitenopslag	26
3.13	Gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag	26
3.14	Voldoende afstand in het kader van richtlijn Bedrijven en milieuzonering voor omvorming naar een woonbestemming	26
3.15	Planschaderisico overeenkomst.....	27
4	Sectorale aspecten.....	28
4.1	Bodem	28
4.2	Geluid	28
4.3	Brandveiligheid	29
4.4	Externe veiligheid	30
4.4.1	Beleid	30
4.4.2	Inventarisatie buisleidingen gemeente Grave	33
4.4.3	Beleidsvisie Externe Veiligheid Land van Cuijk.....	34
4.4.4	Advies brandweer Grave	35
4.5	Luchtkwaliteit	35
4.6	Geur	36
4.7	Flora en fauna.....	37



4.8	Archeologie	37
4.9	Waterparagraaf	38
4.10	Verkeer en parkeren en ontsluiting	40
5	Economische uitvoerbaarheid	43
6	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6.1	Inspraak	44
6.2	Vooroverleg	44
7	Conclusie	47
Bijlagen		
1.	Advies brandweer	



1 PROJECTBESCHRIJVING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, de heer Schuts, is eigenaar van de locatie aan de Venesteinlaan 1 te Velp waarop momenteel een agrarische bestemming rust. Op deze locatie is dan ook een agrarisch bouwvlak opgenomen. De agrarische activiteiten ter plaatse zijn inmiddels beëindigd.

De heer Schuts is voornemens om de huidige agrarische bestemming van het perceel om te zetten naar een burgerwoonbestemming met de mogelijkheid tot statische opslag en de vestiging van een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 op basis van het VAB-beleid.

Gezien het feit dat de ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijke beleid heeft de gemeente Grave besloten principebereidheid uit te spreken om medewerking te verlenen aan een partiële bestemmingsplanherziening.

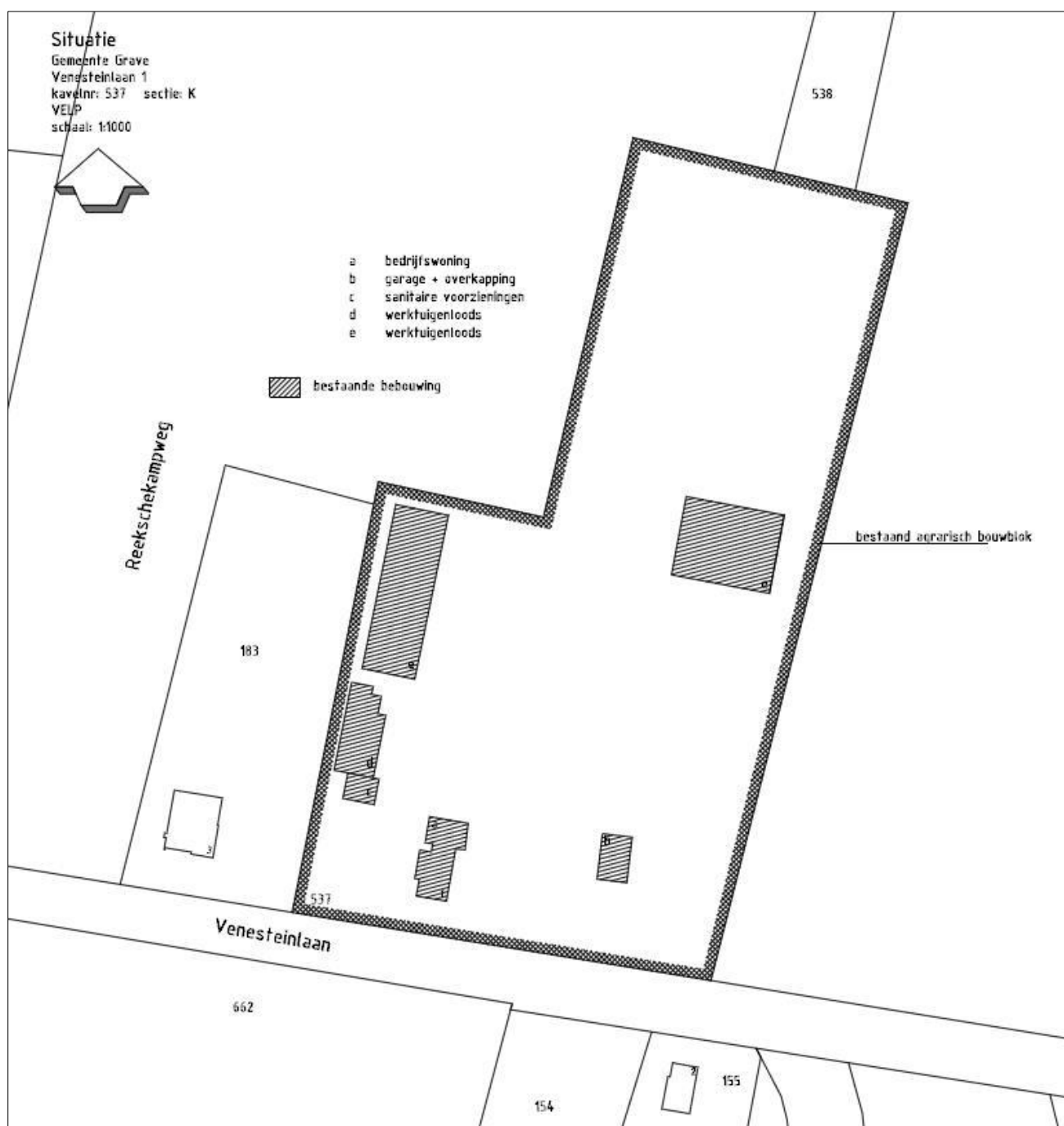
Daarbij is in ogenschouw genomen dat de locatie is gelegen binnen een zogeheten bebouwingsconcentratie van de gemeente Landerd. Dit gegeven maakt het verdedigbaar dat het initiatief als passend binnen de in 2013 door de gemeente Grave vastgestelde “gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties” kan worden beschouwd en als zodanig hier aan kan worden getoetst.

Met de partiële bestemmingsplanherziening wordt het mogelijk om in de bestaande opstallen kleinschalige bedrijven van milieucategorie 1 of 2 in de bestaande opstallen te huisvesten en/of deze te gebruiken voor statische opslag.

Onderhavig document dient als toelichting bij het bestemmingsplan ‘Venesteinlaan 1, Velp’.

1.2 Bestaande situatie

Het betreffende perceel van de heer C. Schuts heeft een totale oppervlakte van 18.651 m². Onderstaand kaartfragment bevat een afbeelding van de locatie incl. de bestaande bebouwing van de Venesteinlaan 1 te Velp. Het perceel is hieronder omkaderd.



Afbeelding 1: uittreksel kadastrale kaart m.b.t. Venesteinlaan 1 Velp

Foto's bestaande bebouwing:



Afbeelding 2: voormalige bedrijfswoning (aangegeven met de aanduiding "a" op afbeelding 1)



Afbeelding 3: garage + overkapping (aangegeven met de aanduiding "b" op afbeelding 1)



Afbeelding 4: werktuigenloods (aangegeven met de aanduiding "d" en "c" op afbeelding 1)



Afbeelding 5: werktuigenloods (aangegeven met de aanduiding "e" op afbeelding 1)



Afbeelding 6: werktuigenloods (aangegeven met de aanduiding "e" op afbeelding 1)

1.3 Ligging van het plangebied (kadastraal)

Het plangebied is gelegen aan de Venesteinlaan 1 te Velp. Het perceel waarop de bestemmingsplanherziening is voorzien, is kadastraal bekend als gemeente Grave, sectie K, kavelnummer 537.

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:3500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente GRAVE	
25 Huisnummer	Sectie K	
— Kadastrale grens	Perceel 185	
— Voorlopige grens		
— Bebouwing		
— Overige topografie		
Voor een eindschild uittreksel, Apeldoorn, 29 juni 2011 De bevaarder van het kadastrale en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Afbeelding 7: kadastrale kaart m.b.t. Venesteinlaan 1 te Velp

1.4 Ligging van het plangebied t.a.v. bebouwingsconcentraties Buitengebied



Zoals uit bovenstaand kaartfragment blijkt is de locatie Schuts aan de Venesteinlaan opgenomen in de in de BIO-beleidsvisie gemeente Landerd beschreven bebouwingsconcentratie Heijtmorgen. In deze BIO-beleidsvisie van de gemeente Landerd wordt, vergelijkbaar met de in 2013 door de gemeente Grave vastgestelde “gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties”, een ontwikkelings- en toetsingskader beschreven voor concrete initiatieven binnen bebouwingsconcentraties in het Buitengebied.

Voor de duidelijkheid: de locatie Schuts ligt op het grondgebied van de gemeente Grave. Op basis van een vruchtbaar overleg met de gemeente Grave is door het College van B. en W. van de gemeente Grave, gelet op de .ligging van de locatie. besloten medewerking te verlenen aan de plannen van de heer Schuts om op zijn locatie tot de vestiging van bedrijvigheid in milieucategorie 1 of 2. De geplande statische opslag is overigens al mogelijk in het gehele buitengebied. In dit stuk zal bij de toetsing van de geschiktheid van de locatie aansluiting worden gezocht bij de reeds genoemde “beleidsvisie voor bebouwingsconcentraties” van de gemeente Grave.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkelingen. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en gemeenten.

In de Nota Ruimte worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies.

De nota heeft vier algemene doelen: het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en de ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie.

Ten aanzien van de plannen aan de Venesteinlaan 1 te Velp kan worden gesteld dat middels de bestemmingsplanherziening de voorwaarde wordt geschapen om te komen tot de doorontwikkeling van de locatie passend binnen de doelstelling om te komen tot een vitaal platteland.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie

Op 1 januari 2011 is de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Deze structuurvisie bestaat uit twee delen (deel A en deel B). Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen omschreven en ruimtelijke keuzes gemaakt en de ruimtelijke ambities vastgelegd. De belangrijkste keuzes en ambities zijn vervolgens geordend in de in deel B beschreven vier ruimtelijke structuren en wel de “groen-blauwe structuur”, “de agrarische structuur”, “de stedelijke structuur” en de “infrastructuur”.

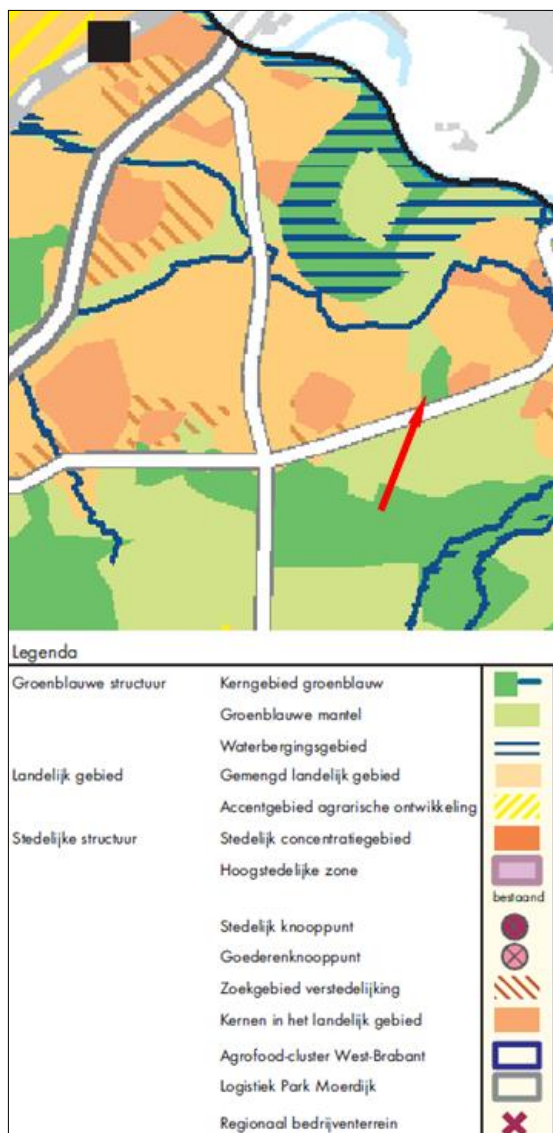
Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt de ontwikkellocatie onder de groenblauwe structuur nader gespecificeerd als “kerngebied groenblauw”.

Deze groenblauwe mantel ligt rondom de natuurgebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur en rondom de robuuste verbindingzones. Het behoud en vooral ook de ontwikkeling van natuur, water en landschap is een belangrijke opgave in de groenblauwe mantel.

Nieuwe ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende bedrijfslocaties) binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap.

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening van de huidige agrarische bestemming naar een burgerwoonbestemming met VAB mogelijkheden zullen geen landschappelijke kwaliteiten verloren gaan. Sterker nog; door de uitvoering van een omvangrijk plan voor de landschappelijke inpassing van de bebouwing wordt de kwaliteit van het landschap fors verbeterd.

Ten aanzien van de plannen aan de Venesteinlaan 1 kan dan ook worden gesteld dat de ontwikkeling qua aard en schaal past bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en rekening houdt met omliggende waarden. Het belangrijkste motief die deze conclusie te kunnen rechtvaardigen ligt in het feit dat er geen sprake is van toevoeging van bebouwing. Sterker nog: de bestaande bebouwing wordt landschappelijk beter ingepast.



Afbeelding 9: uitsnede structuurvisie Provincie Noord-Brabant

2.2.2 Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld welke op 19 maart 2014 in werking is getreden.

In de van kracht zijnde Verordening ruimte heeft de provincie Noord-Brabant, zoals verwoord in art. 4.1.1 van de WRO, regels gesteld ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen om zodoende provinciale belangen en ambities ook daadwerkelijk veilig te kunnen stellen. Bestemmingsplannen en in het verlengde daarvan ook concrete bouwplannen dienen aan de bepalingen in deze verordening te voldoen.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Zo bevat de Verordening ruimte regels voor onder meer ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuur- en landschapswaarden, agrarische ontwikkelingen en overige ontwikkelingen in landelijk gebied.

Zoals eerder opgemerkt, ligt de locatie aan de Venesteinlaan 1 binnen de groenblauwe mantel en omvat de ontwikkeling een bestemmingsplanherziening van de bestemming “agrarisch met waarden” naar een “burgerwoonbestemming” met VAB mogelijkheden.

Ten aanzien van de plannen aan de Venesteinlaan 1 is het volgende van belang:

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling die op grond van dat plan mogelijk is, gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, voor zover vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder d, worden nagekomen.
6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Artikel 6.10 Regels voor niet-agrarische functies

Lid 1: voorwaarde bestaand bouwperceel

Niet-agrarische functies kunnen plaatsvinden in de groenblauwe mantel mits er sprake is van een bestaand bouwperceel als bedoeld in artikel 3.1.

Belangrijke voorwaarden zijn dat deze bedrijven behoren tot de milieucategorie 1 of 2, waarbij het bouwperceel ten hoogste 5.000 m² is. Dit laatste sluit dan aan op de regeling voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied (artikel 4.6).

Verder dient de eventuele vestiging of uitbreiding niet te leiden tot een voorziening met een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie of tot een, al dan niet zelfstandige, detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

Tenslotte zijn er nog voorwaarden die betrekking hebben op de inrichting van het bouwperceel. Van gemeenten wordt verwacht dat zij bij de voorbereiding van een desbetreffend bestemmingsplan deze voorwaarden concretiseren en bijvoorbeeld een bij de omgeving passende regeling opnemen, waaronder maximale maatvoeringen en bouwhoogten. De ontwikkeling mag niet leiden tot een grootschalige voorziening. Er is sprake van een grootschalige voorziening als blijkt uit een economisch effectenonderzoek, het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 150.000 per jaar bedraagt.

Lid 2: uitbreiding

De vestiging van niet-agrarische bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 en met een omvang groter dan 5000 m² of niet-agrarische bedrijven in de milieucategorie 3 of hoger is uitgesloten. Wel kunnen dergelijke bedrijven een redelijke uitbreidingsmogelijkheid krijgen indien dit in de toelichting wordt verantwoord. Wat in een concrete situatie redelijke uitbreiding is betreft maatwerk. De verantwoording is vergelijkbaar met de uitbreiding van bedrijven in kernen buiten het stedelijk concentratiegebied, zoals geregeld in artikel 4.6 tweede lid. Hierbij wordt inzicht gevraagd in de ruimtelijk-economische noodzaak van de uitbreiding en de (on-)mogelijkheid tot verplaatsing naar een bedrijventerrein of elders binnen bestaand stedelijk gebied.

Om iedere discussie uit te sluiten is duidelijk aangegeven in de regels dat de redelijke uitbreiding zowel betrekking heeft op de omvang van de functie als het aantal bezoekers/overnachtingen van die functie.

Conclusie t.a.v de VR

Het plan aan de Venesteinlaan 1 past om de volgende redenen binnen de in de Verordening opgenomen regels onder artikel 6.10:

- De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een baliefunctie;
- De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- De ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening;

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

Het initiatief voldoet aan alle voorwaarden zoals gesteld in het eerste lid van artikel 6.10 van de Verordening ruimte. Na realisatie van de plannen resteert een “Woon” bestemmingsvlak van maximaal 5.000 m².

Naast het feit dat het bestaande agrarisch bestemmingsvlak niet wordt vergroot maar juist fors wordt verkleind (ruim 13.600 m²), maar ook vanwege de gekozen landschappelijke inpassing van de VAB-locatie kan worden gesteld dat aan de voorwaarden van artikel 6.10 wordt voldaan.

Om aansluiting te krijgen met het gestelde in de Verordening Ruimte onder artikel 3.2 is besloten om het geheel, conform het als bijlage bijgevoegde beplantingsplan bij de regels, landschappelijk in te passen. In dit kader wordt verwezen naar het gestelde onder paragraaf 2.2.3 van dit bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen de in de Verordening Ruimte 2014 beschreven regelgeving.

2.2.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Op basis van het beplantingsplan zal een oppervlakte van ca. 1.365 m² met beukenhaag worden ingeplant. Wat betreft de aan te planten beukenhaag is aansluiting gezocht op de voorkomende (inheemse) soorten van de aangrenzende EHS.

Ter bescherming van de gasleiding van de Gasunie waarvan de bovenkant van het buisleidingdeel op een diepte ligt van 137 cm – maaiveld, zullen de wortels van de beukenhaag ter plaatse van de belemmeringsstrook van de gasleiding op een maximale diepte van 80 cm – maaiveld van worteldoek worden voorzien. Hierdoor wordt voorkomen dat wortels tegen de gasleiding groeien.

Berekening

Voor de ontwikkeling van de VAB gewenste compensatie geldt dat er 20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een VAB-locatie moet worden gecompenseerd in de vorm van groen. Deze berekening dient te worden toegespitst op de opstallen.

Parameters berekening:

De oppervlakte van de voor bedrijfsdoeleinden in te zetten opstallen bedraagt 1.260 m²

De huidige waarde van de huidige ondergrond (agrarisch) bedraagt € 15,- per m².

De nieuwe waarde van de ondergrond voor opslag bedraagt € 25,- per m².

De nieuwe waarde van de ondergrond voor bedrijfsdoeleinden bedraagt € 100,- per m².

Huidige waarde ondergrond opstallen: $1.260 \text{ m}^2 * €15,- = € 18.900,-$

Nieuwe waarde ondergrond: $(1.000 \text{ m}^2 \text{ statische opslag} = 1.000 \text{ m}^2 * € 25,- = € 25.000,-) + (260 \text{ m}^2 \text{ voor bedrijfsdoeleinden} = 260 \text{ m}^2 * € 100,- = € 26.000,-) = € 51.000,-$

Waardevermeerdering ondergrond opstallen bij omzetting VAB: € 32.100,-

20% van deze waardevermeerdering bedraagt dan € 6.420,-

In principe wordt voorgesteld om 1.365 m² agrarische cultuurgrond landschappelijk in te passen.



Huidige waarde landbouwgrond: € 6,50 - per m²

Waarde ondergrond landschappelijke inpassing: € 1,- per m².

Afwaardering gronden totaal: $1.365 \text{ m}^2 * € 5,50 = € 7.507,50$

Kosten aanplant geraamd op: $1.365 \text{ m}^2 * € 3,- = € 4.095,-$

Onderhoudskosten over 10 jaar: raming $1.365 \text{ m}^2 * € 0,50 \text{ per m}^2 * 10 \text{ jaar} = € 6.825,-$

Totale kosten landschappelijke inpassing: € 18.427,50 -.

Gesteld kan worden dat met de afwaardering van agrarische cultuurgrond en met de aanleg en instandhouding van 1.365 m² beukenhaag, ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde groene compensatie van 20%. Omgerekend wordt er geen 20% maar ruim 57% compensatie geleverd ($€ 6.420,- = 20\% \quad 1\% = € 321,- \quad € 18.427,50 / € 321,- = 57,4\%$).

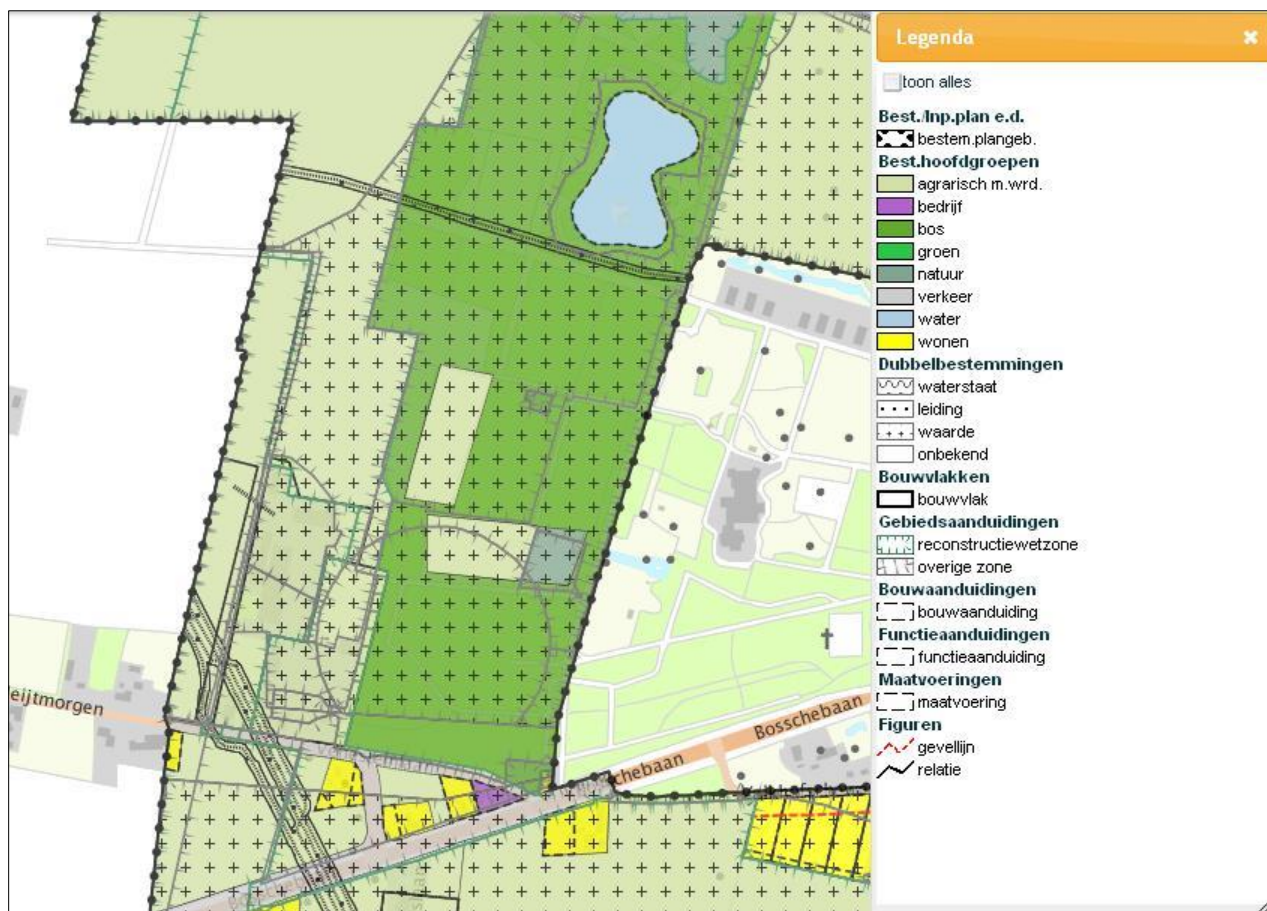
Het beplantingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Vigerende planologische situatie

Het plangebied Venesteinlaan 1 te Velp is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" van de gemeente Grave geldt.

De locatie aan de Venesteinlaan 1 is bestemd als "Agrarisch met waarden" waarop tevens de dubbelbestemming "Archeologie" van kracht is.



Afbeelding 10: uitsnede vigerende bestemmingsplan

Wijziging bestemming:

Ten behoeve van de partiële herziening, is aansluiting gezocht bij het vastgestelde ontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Grave. Het aan de locatie toegekende bouwvlak komt te vervallen. De gronden zullen deels worden bestemd als "Wonen" en voor het resterende gedeelte de huidige agrarische bestemming behouden. Om de statische opslag en de vestiging van bedrijvigheid binnen milieucategorie 1 en 2 mogelijk te maken wordt de aanduiding "VAB" toegevoegd.



3 TOETS AAN DE VOORWAARDEN VOOR HERBESTEMMING VAN DE LOCATIE

3.1 Inleiding

In de reeds genoemde beleidsvisie voor bebouwingsconcentraties zijn een aantal voorwaarden opgenomen waaronder tot de vestiging van bedrijvigheid in categorie 1 en 2 kan worden overgegaan. In dit hoofdstuk komen deze aspecten aan de orde. Ook de artikel 6.10 van de VR opgenomen voorwaarden zullen expliciet aan de orde komen. Overigens zijn de voorwaarden en uitgangspunten m.b.t. de VR ook in de paragrafen 2.2.2 en 2.2.3 aan de orde geweest.

3.2 Omvang bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 5.000 m2

Voorwaarde:

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m2.

Het huidige agrarische bouwvlak bedraagt 18.651 m2. Voorwaarde bij de beoogde herbestemming is dat er een bestemmingsvlak met een oppervlakte van maximaal 5.000 m2 resteert. Onderstaand kaartfragment bevat het nieuw vormgegeven bestemmingsvlak. Hierbij is het bestemmingsvlak van 18.651 m2 gereduceerd naar een oppervlakte van 5.000 m2. Hiermee voldoet het initiatief aan het maximum oppervlak van 5.000 m2.

Verbeelding

Onderstaand kaartje verbeeld de bestemmingsplansituatie van het bestemmingsplan 'Venesteinlaan 1' te Velp.

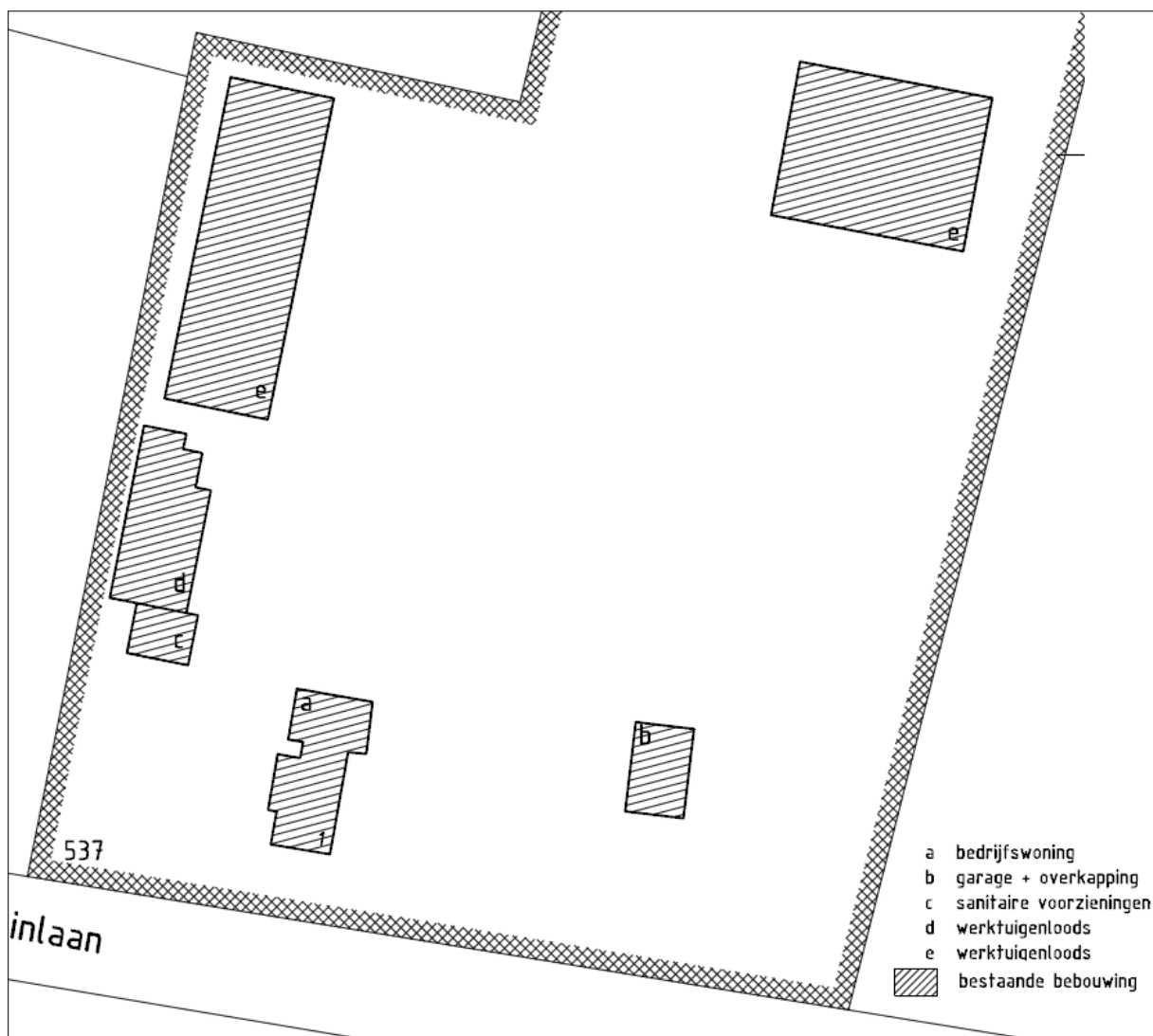


Afbeelding 12: verbeelding Venesteinlaan 1 Velp

3.3 Sloop overtollige bebouwing

Voorwaarde:

Overtollige bebouwing (zonder cultuurhistorische waarden) wordt gesloopt. Gehandhaafd mag blijven: de bedrijfswoning, die wordt aangemerkt als burgerwoning, 100 m² aan bijgebouwen, 1.000 m² voor statische opslag en 500 m² ten behoeve van een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 in het kader van de VAB-regeling.



Afbeelding 13: bestaande bebouwing op de locatie Venesteinlaan 1 te Velp

In de toekomstige situatie zullen de opstallen welke aangeduid zijn met de letter "e", dienen voor statische opslag. Deze opstallen hebben dienst gedaan als werktuigenloods t.b.v. het voormalige pluimveebedrijf en verkeren bouwkundig in een goede staat. De twee loodsen met de aanduiding "e" hebben een gezamenlijk oppervlak van 1.000 m². Onderstaand bevinden zich foto's van de 2 beschreven loodsen.



Afbeelding 14: te behouden loods t.b.v. statische opslag (rechter loods met aanduiding "e")



Afbeelding 15: te behouden loods t.b.v. statische opslag (linker loods met aanduiding "e")

De bebouwing met de aanduiding “c” en “d” zal in de toekomst worden betrokken door een te vestigen bedrijf met milieucategorie 1 of 2. Evenals de loodsen met de aanduiding “e” heeft het gebouw met aanduiding “d” gefungeerd als werktuigenloods. Het gebouw met aanduiding “c” bevat sanitaire voorzieningen van het voormalige bedrijf. De totale oppervlakte van gebouw “c” en “d” te samen bedraagt 260 m².



Afbeelding 16: te behouden loods t.b.v. bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 3

Naast genoemde twee loodsen met de aanduiding “e” en de twee geschakelde gebouwen met aanduiding “c” en “d” resteren op het perceel na herbestemming de woning met een oppervlakte van 175 m² en een bijgebouw bij de woning met een oppervlakte 85 m².

Samengevat zal in de beoogde situatie dus 1.000 m² opstallen worden gebruikt voor statische opslag en 260 m² voor huisvesting van een nader te bepalen bedrijf.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling hiermee voldoet aan de maximaal toelaatbare bebouwing voor statische opslag van 1.000 m² alsmede de maximaal toelaatbare bebouwing van 500 m² voor vesting van een bedrijf tot milieucategorie 3. Er bevindt zich dus geen overtollige bebouwing op de locatie Venesteinlaan 1 te Velp welke in aanmerking komt voor sloop.



3.4 Geen bedrijf met een milieucategorie 3 of hoger

Voorwaarde:

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

Zoals in de voorgaande voorwaarde reeds beschreven, zal er zich binnen de voorgeschreven regelgeving een bedrijf vestigen in het gebouw met de aanduiding "c".

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief van de heer Schuts dan ook niet kan leiden tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger en voldoet hiermee aan de gestelde voorwaarde. De bedrijvenlijst zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Grave is als bijlage bij de regels opgenomen.

3.5 Geen twee of meer zelfstandige bedrijven

Voorwaarde:

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

De beoogde ontwikkeling omvat statische opslag en huisvesting van slechts één bedrijf behorend tot milieucategorie 1 of 2. Er is dus geen sprake van vestiging van twee of meer zelfstandige bedrijven.

3.6 Geen zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie

Voorwaarde:

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

De heer Schuts, de initiatiefnemer exploiteert de statische opslag en de ruimte welke verhuurd zal worden aan het nader te bepalen bedrijf in milieucategorie 1 of 2. De beoogde ontwikkeling leidt dan ook niet tot een kantoorvoorziening met een baliefunctie.

3.7 Geen zelfstandige detailhandelsvoorziening van > 200 m²

Voorwaarde:

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

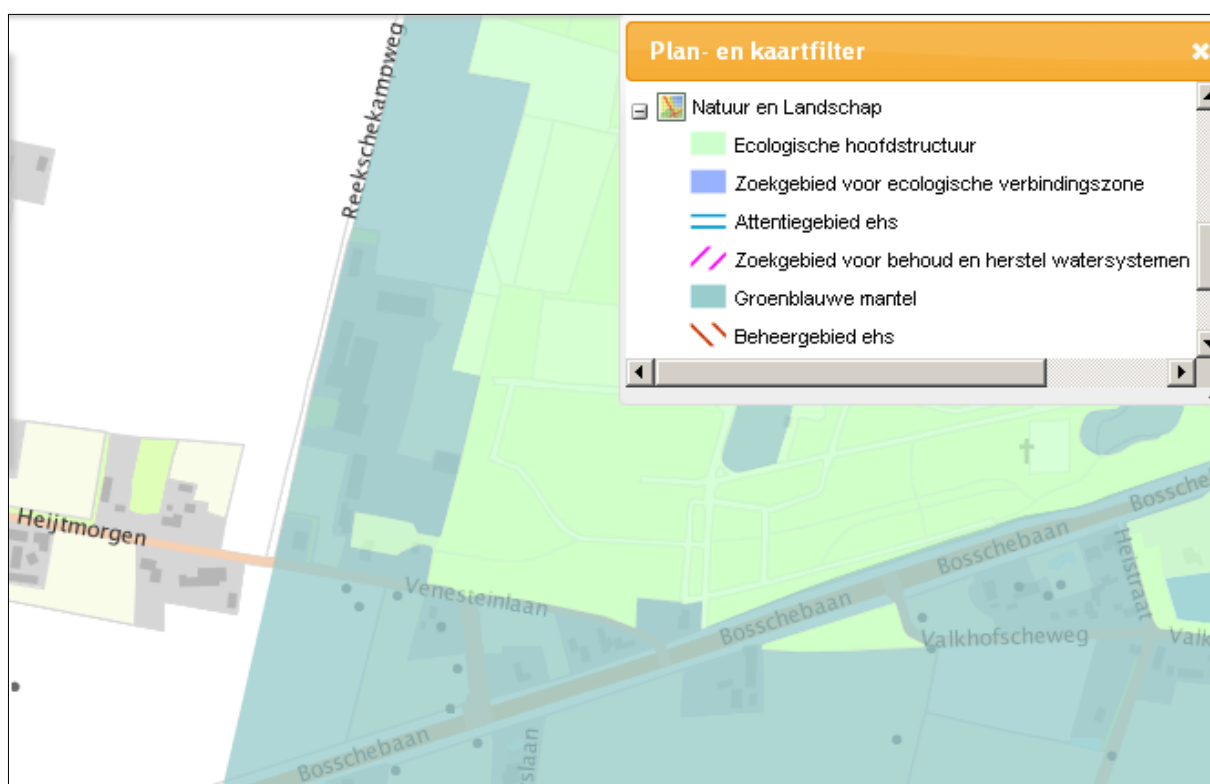
Zoals gezegd exploiteert de initiatiefnemer de statische opslag en de ruimte welke verhuurd zal worden aan een bedrijf in milieucategorie 1 of 2. De beoogde ontwikkeling zal op basis van de voorgeschreven regelgeving niet leiden tot ook een detailhandelsvoorziening van meer dan 200 m².

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

Voorwaarde:

De beoogde ontwikkeling moet een positieve bijdrage leveren aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel door ten minste 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak aan te wenden voor landschappelijke inpassing rondom de locatie dan wel elders in het plangebied.

Zoals uit onderstaand kaartfragment blijkt, ligt de planlocatie aan de Venesteinlaan 1 te Velp in de groenblauwe mantel.



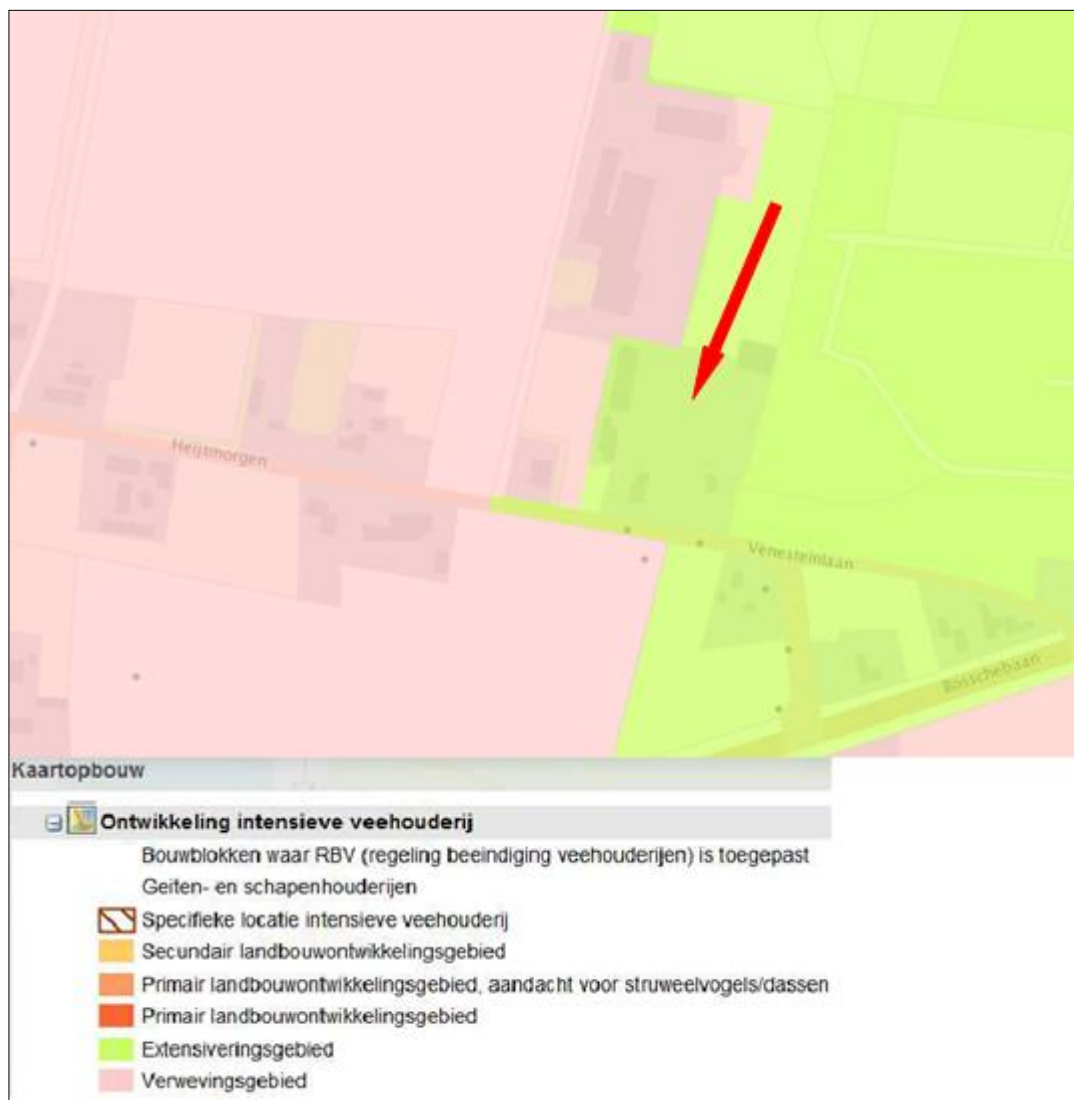
Afbeelding 17: ligging van de locatie Venesteinlaan 1 te Velp in de groenblauwe mantel

De gehele planlocatie Venesteinlaan 1 heeft een totaal oppervlak van 18.651 m². Van het totale bestemmingsvlak zal 5.000 m² worden bestemd naar een burgerwoonbestemming met VAB-mogelijkheden. Een gedeelte van het bestemmingsvlak ter grote van 1.365 m² wordt landschappelijk ingepast en herbested naar "Groen". Hiermee wordt een oppervlakte van 13.651 m² overtollig bouwblok ingeleverd.

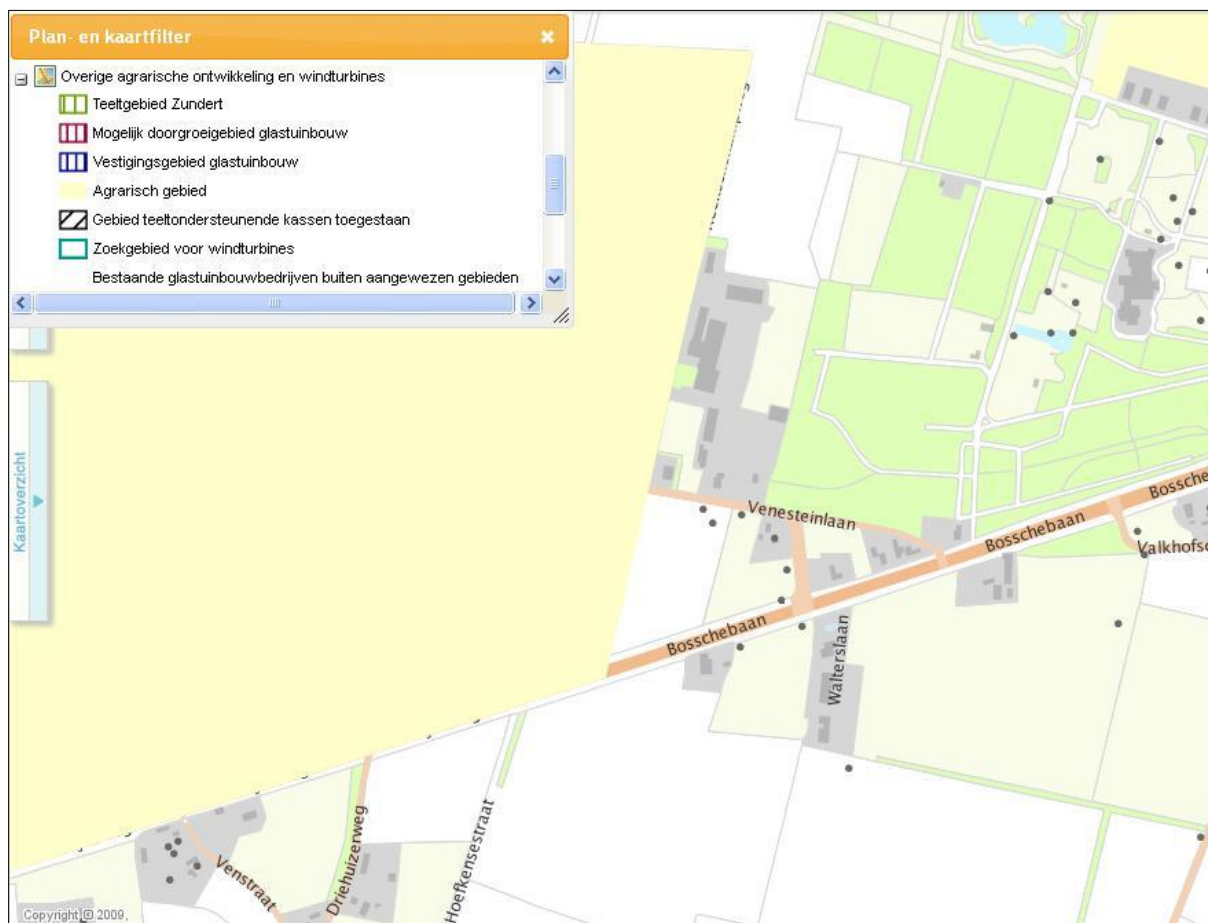
Om een positieve bijdrage aan de groenblauwe mantel te leveren, zal 1.365 m² van het totaal oppervlak van 18.651 m² landschappelijk worden ingepast waarna het bestemd wordt als "Groen". In totaal is de locatie dan ook voor bijna 30% ingepast. Hiermee wordt ruim voldaan aan de minimaal geëiste 10%.

3.9 Niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw

Het plangebied Venesteinlaan 1 is niet gelegen binnen een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de ligging van de locatie aan de Venesteinlaan 1. De locatie is gelegen in een zogeheten extensiveringsgebied in het kader van de Reconstructiewet.



Afbeelding 18: ligging van de locatie Venesteinlaan 1 te Velp in de Verordening Ruimte op de kaart "Ontwikkeling intensieve veehouderij"



Afbeelding 19: ligging van de locatie Venesteinlaan 1 te Velp in de Verordening Ruimte op de kaart "Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines"

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

Voorwaarde:

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

Op de locatie aan de Venesteinlaan 1 vindt statische opslag door particulieren plaats.

Er is dus geen sprake van opslag ten dienste van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf.

3.11 Alleen statische opslag is toegestaan

Voorwaarde:

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

In de twee loodsen met aanduiding "e" zoals weergegeven op afbeelding 1 zal enkel statische opslag plaatsvinden. De loodsen zullen worden gebruikt ten behoeve van het stallen van statische goederen zoals caravans, vouwwagens of boten.

3.12 Geen buitenopslag

Voorwaarde:

Er vindt geen buitenopslag plaats.

De statische opslag zal enkel binnen de loodsen met de aanduiding “e” plaatsvinden.
Er is dan ook geen sprake van buitenopslag.

3.13 Gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag

Voorwaarde:

De inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag.

De planlocatie aan de Venesteinlaan 1 te Velp heeft een oppervlakte van 18.651 m².
Van het totaal oppervlak is 1.520 m² oftewel 8,2% bebouwd.
De beoogde ontwikkeling omvat enkel een bestemmingsplanherziening en leidt niet tot nieuwbouw.
Geconcludeerd kan worden dat er in de huidige situatie een zeer gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag is en dat die verhouding behouden blijft.

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

Voorwaarde:

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

Omdat de locatie wordt herbestemd naar een burgerwoning, mogen de bestaande bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering van deze burgerwoning. In de nabije omgeving van de planlocatie is 1 melkveehouderij gelegen aan de Reekschekampweg 1.

Onderstaande tabel bevat de te hanteren richtafstanden en de bestaande afstand van de bestemmingsgrens van de woning aan de Venesteinlaan 1 tot de bestemmingsgrens van de Melkveehouderij aan de Reekschekampweg 1.

Bedrijf en omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters					
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
Reekschekampweg 1 <i>Melkveehouderij</i>	0141	50	30	30	0	50	10

Gesteld kan worden dat er niet wordt voldaan aan de richtafstand t.a.v. het onderdeel geur.
Toch wordt de melkveehouderij aan de Reekschekampweg 1 niet in zijn rechten belemmerd.
Voor rundveebedrijven geldt een vaste afstand van 50 meter voor geurgevoelige objecten in het buitengebied.



De woning en het bedrijfsgebouw t.b.v. het te vestigen reparatiebedrijf zijn te beschouwen als geurgevoelige objecten. Echter liggen zij niet binnen 50 meter van de bestemmingsgrens van de Reekschekampweg 1.

Daarnaast sluit onderliggend plan uit dat er binnen 50 meter geurgevoelige objecten mogen worden opgericht. Hiertoe zal de melkveehouderij ook in de toekomst niet worden belemmerd in zijn rechten en kan worden gesteld dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een nadere uitwerking omtrent geur is opgenomen onder paragraaf 4.6.

3.15 Planschaderisico overeenkomst

Voorwaarde:

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

De heer Schuts, de initiatiefnemer, zal een planschaderisico overeenkomst ondertekenen.

4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Bodem

Normaal gesproken dient er, wanneer er bij een bestemmingsplanherziening sprake is van uitbreiding van het bebouwd oppervlak, bodemonderzoek op de te bebouwen gronden plaats te vinden.

In dit geval is evenwel sprake van een bestemmingsplanherziening van gronden en opstallen, waarbij er niet meer opstallen zullen worden opgericht en waarbij de door de herziening mogelijk gemaakte activiteiten geheel binnen de bestaande bebouwing zullen plaatsvinden. Een bodemonderzoek wordt derhalve dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woon- en leefmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. De Wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de 48 dB(a) mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de nieuwe Wet Geluidhinder die vanaf 1 januari 2007 van kracht is, de verplichting om akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting van alle wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie.

Gelet op het feit dat er geen sprake is van toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelige functie kan het genoemde akoestisch onderzoek achterwege blijven.

Een ander aspect wat in het kader van het milieuaspect “geluid” dient te worden beschouwd, is de mate van geluidsafstraling van de nieuwe activiteiten op de omgeving. Om dit te toetsen is aansluiting gezocht bij de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”.

Zoals reeds aangegeven, zullen er in de bestaande opstallen met de aanduiding “c” en “d” een ruitreparatiebedrijf worden gevestigd. In de voornoemde brochure staat t.a.v. het aspect geluid voor dit soort bedrijven een richtafstand van 30 meter opgenomen. Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, wordt aan die richtafstand tussen de gevel van de dichtstbijzijnde woning en het bestemmingsvlak van de locatie Venesteinlaan 1 voldaan. Voor de statische opslag binnen de andere opstallen worden t.a.v. geluid geen nadere normafstanden gegeven. Nader akoestisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.



Afbeelding 20: afstand bestemmingsvlak tot dichtstbijzijnde woning

4.3 Brandveiligheid

Ook de veiligheidsnormen voornamelijk op het gebied van brandveiligheid zijn de laatste jaren steeds strenger geworden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de verplichting tot het aanbrengen van rookmelders.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Beleid

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. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten 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, waarin de kans op 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).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

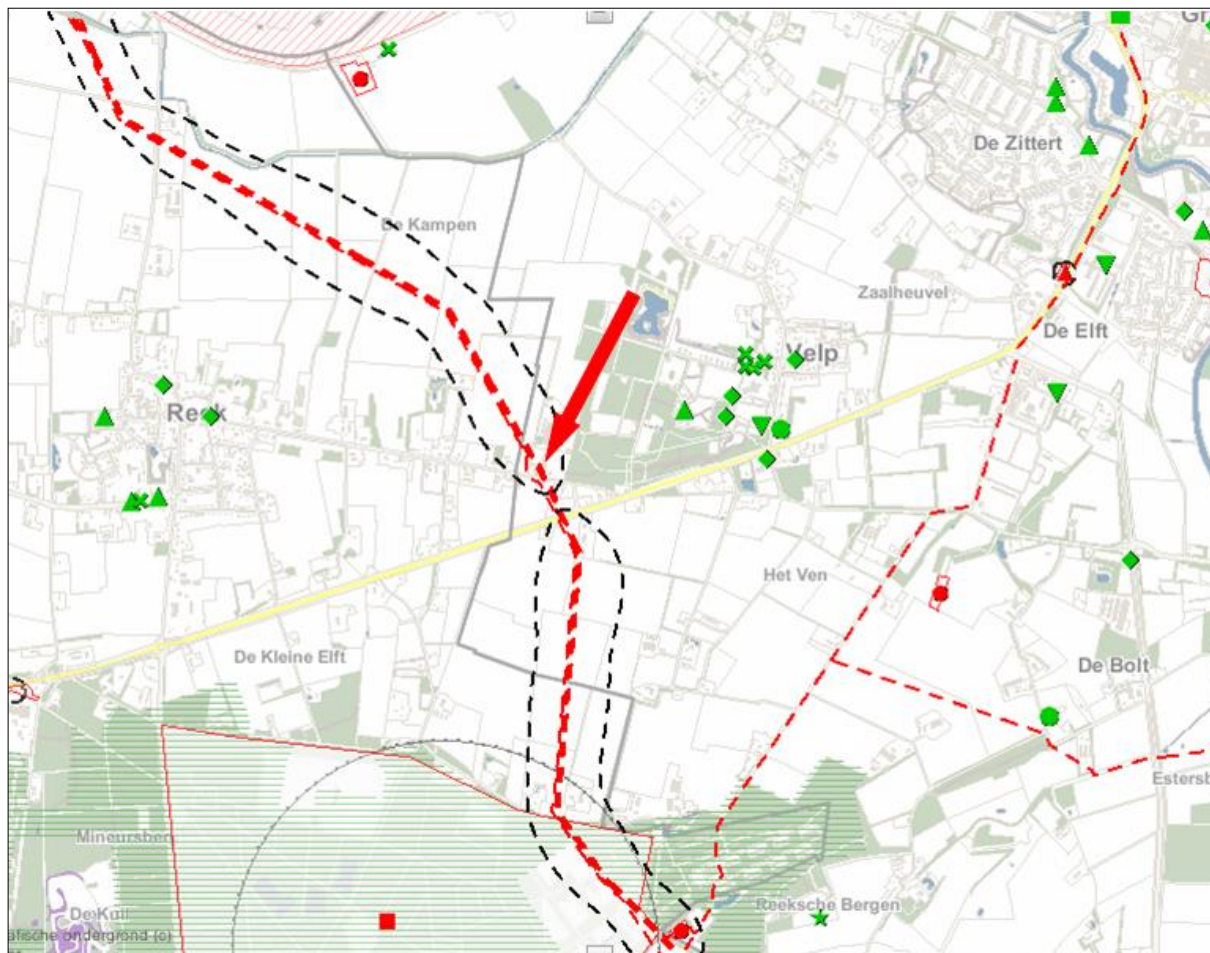
Kwetsbare objecten zijn o.a. meerdere woningen, scholen, ziekenhuizen en kinderdagverblijven. Kwetsbare objecten mogen in nieuwe situaties niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} aanwezig zijn. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer verspreid liggende woningen, kleinere kantoren, hotels en restaurants, sporthallen en overige bedrijfsgebouwen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes voor gevaarlijke stoffen) of dat (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

Externe veiligheid in en rondom het projectgebied

Een burgerwoning is een (beperkt) kwetsbaar object in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Er moet daarom getoetst worden aan het aspect groepsrisico en plaatsgebonden risico.



Afbeelding 21: uitsnede provinciale Risicokaart

Risicovolle inrichtingen

Uit gegevens van de provincie Noord-Brabant (provinciale risicokaart), zoals opgenomen als afbeelding 22, is naar voren gekomen dat binnen een straal van 1 kilometer t.o.v. de locatie aan de Venesteinlaan 1 geen risicovolle bedrijven of objecten zijn gelegen.

Op een afstand van circa 1.600 meter respectievelijk 1.000 meter van het plangebied bevinden zich twee risicovolle objecten.

Het betreft een bovengrondse propaantank van 3.000 liter aan de Middelweg 1 en een bovengrondse propaantank van 5.000 liter aan de Oude Maasdijk 6 te Velp.

Voor propaantanks tot en met 5 m³ (bevoorrading tot en met 5 keer per jaar) geldt een veiligheidsafstand van 10 meter. De projectlocatie aan de Venesteinlaan 1 is ruim buiten deze afstand gelegen.

Risicovol wegtransport

In de nabijheid van het projectgebied ligt één weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd namelijk de Provincialeweg N324. De N324 betreft een 80 km/uur weg met, blijkens de “inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen” van de gemeente Grave, minder dan 2.300 LPG-tankwagens transporten per jaar en minder dan 7.500 vervoersstromen van externe veiligheid relevante stoffen in tankwagens per jaar.

Op basis van deze gegevens en bijbehorende vuistregels, zijn er geen PR 10^{-5} en PR 10^{-6} contouren voor deze weg vastgesteld.

Gezien de afstand van ca. 180 meter, gemeten vanaf het plangebied tot de as van de N324 en een gemiddelde bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied van 1 persoon per hectare, blijft het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde van het groepsrisico en zal dan ook niet significant zijn. Daarnaast beschrijft het inventarisatierapport van de gemeente Grave dat binnen de gehele gemeente geen sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de transport van risicovolle stoffen over de N324 geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling zorgt daarnaast niet voor een toename van de bevolkingsdichtheid. De hoogte van het GR verandert hierdoor niet.

Risicovol transport over water

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

Risicovol transport per spoor

In de nabijheid van het projectgebied (een straal van circa 7 km) zijn geen spoorwegen gelegen. Gezien de grote afstand zal eventueel transport van gevaarlijke stoffen per spoor niet belemmerend werken voor de realisatie van het project.

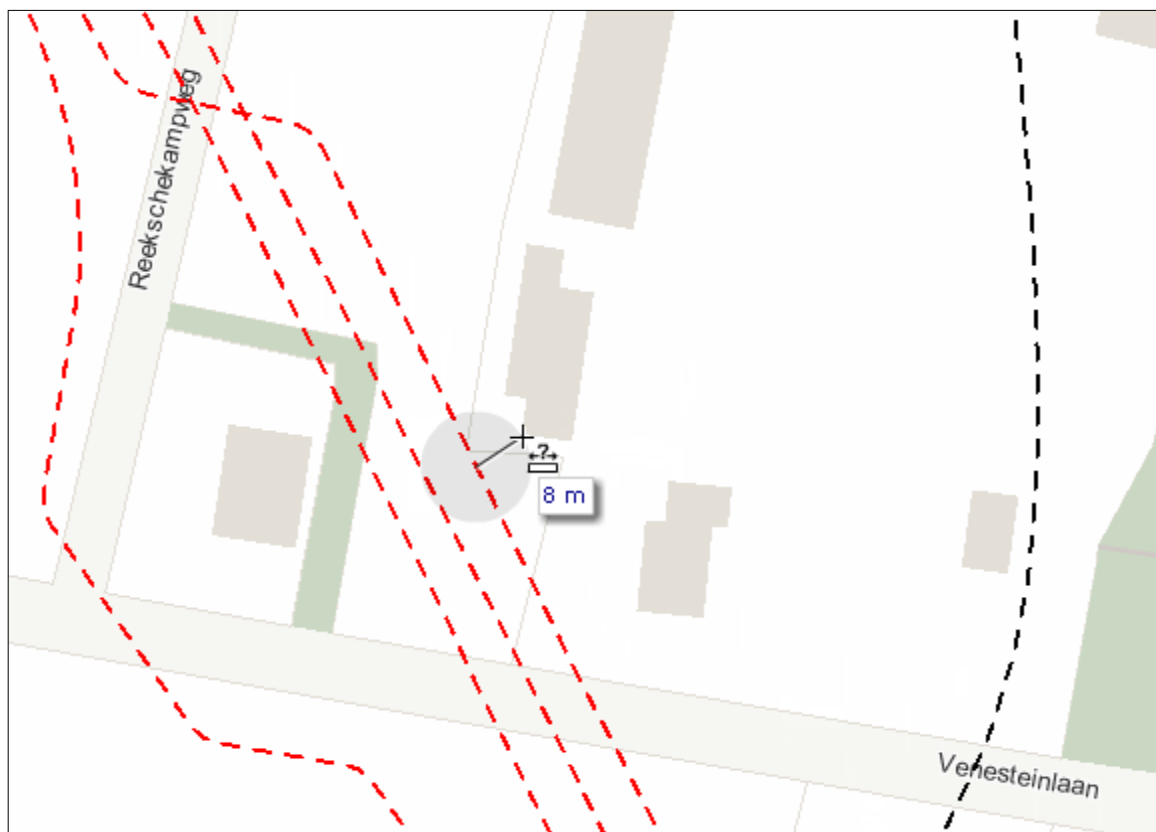
Risicovol transport per (buis)leiding

In 2012 heeft het RMB in opdracht van de gemeente Grave het rapport “kwantitatieve risicoberekening aardgastransportleidingen” opgesteld. Het rapport betreft een onderzoek van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de, binnen de gemeente Grave aanwezige hogedruk aardgasleidingen.

In de directe nabijheid van het plangebied liggen 4 hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie. Te weten: leiding A-520, A-578, A-587 en A-665. Deze leidingen hebben een druk van 66,2 tot 79,9 bar en hebben aan weerszijden van de leiding een belemmeringstrook van 5 meter. Binnen deze belemmeringstrook mag geen nieuwe bebouwing worden gesitueerd. Bestaande situaties worden echter vooralsnog door de Gasunie gedoogd.

Zoals eerder omschreven, omvat onderliggende ontwikkeling van de heer Schuts een bestemmingsplanherziening waarbij geen sprake is van toevoeging van bebouwing.

Daarnaast liggen er geen bestaande gebouwen van de heer Schuts binnen de belemmeringstrook. Onderstaande uitsnede van de provinciale risicokaart laat zien dat de dichtstbijzijnde bebouwing op een minimale afstand van 8 meter van de gasleidingen is gesitueerd en daarmee ruim buiten de belemmeringstrook van 5 meter valt.



Afbeelding 22: bestaande bebouwing t.o.v. de belemmeringstrook (provinciale risicokaart)

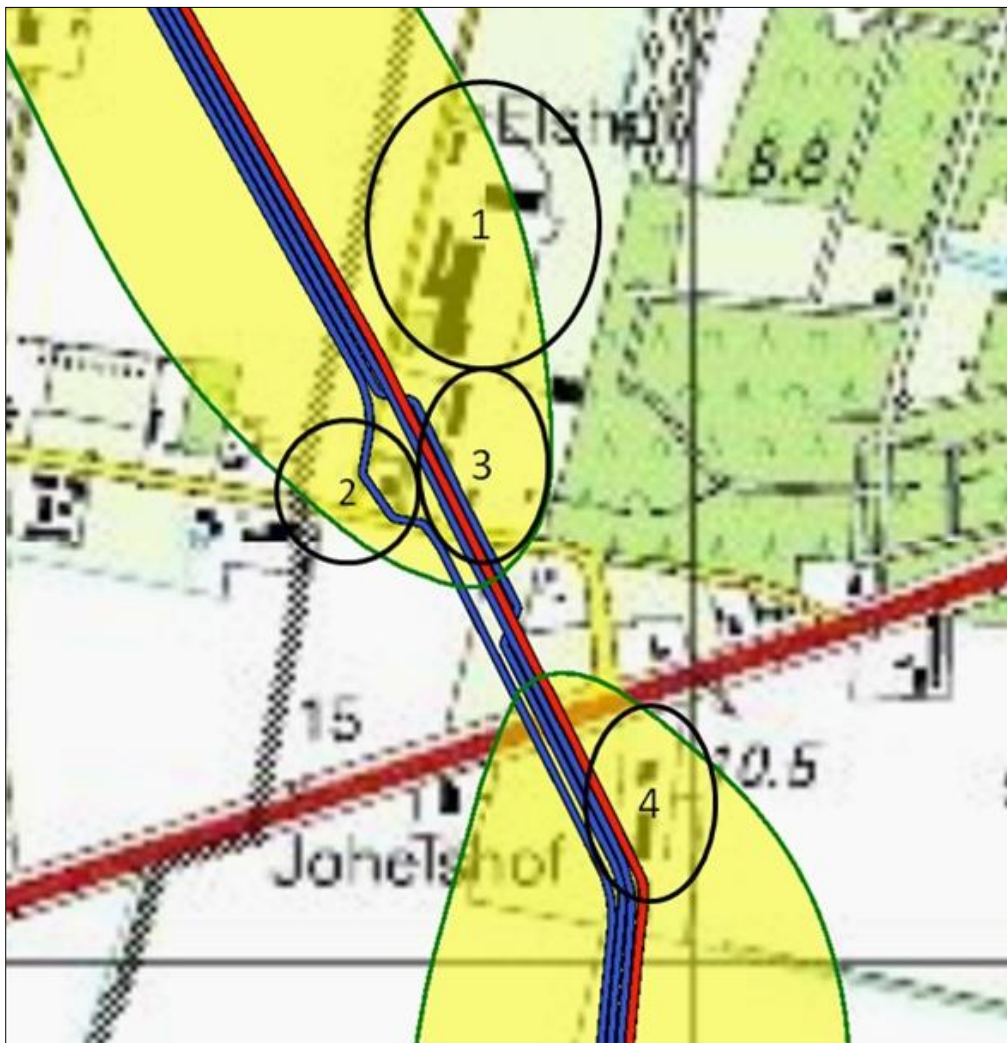
4.4.2 Inventarisatie buisleidingen gemeente Grave

Volgens het rapport “inventarisatie buisleidingen gemeente Grave” heeft buisleiding A-520 een PR-contour die over de locatie Venesteinlaan 1 ligt. Daarnaast ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van leiding A-665.

Aangezien de woning aan de Venesteinlaan 1 te Velp kan worden aangemerkt als lintbebouwing welke tevens (nagenoeg) loodrecht op de buisleiding A-520 ligt, is er in dit geval sprake van een beperkt kwetsbaar object.

Daarnaast is de gemiddelde bevolkingsdichtheid van 1 persoon per hectare dusdanig laag dat deze niet significant is voor het groepsrisico. Er kan dan ook met recht worden gesteld dat de PR-contour van buisleiding A-520 en het invloedsgebied van leiding A-665 geen belemmeringen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Onderstaande afbeelding is een uitsnede uit het rapport “inventarisatie buisleidingen gemeente Grave” en geeft een schematische weergave van de PR 10^{-6} contour van buisleiding A-520 (gele vlak).



Afbeelding 23: uitsnede PR 10⁻⁶ buisleiding A-520, gele vlak is de PR 10⁻⁶

Tabel 1: overzicht objecten gelegen binnen afbeelding 23

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

4.4.3 Beleidsvisie Externe Veiligheid Land van Cuijk

Externe veiligheid is een nieuw taakveld voor gemeenten. De gemeenten van Land van Cuijk (Boxmeer, Cuijk, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis) hebben in 2012 in samenwerking met het RMB de "Beleidsvisie Externe Veiligheid Land van Cuijk opgesteld waarin de beleidsthema's rondom externe veiligheid zijn verduidelijkt. De beleidsvisie bevat o.a. een helder beeld van de samenhang met andere beleidsvelden, de knelpunten binnen de gemeenten en een overzicht van de wettelijke

eisen en ambities. Deze informatie is hierop volgend vertaald naar een inschatting van de toekomstige ontwikkelingen en de omvang van het gemeentelijk takenpakket tot en met 2015.

De centrale ambitie is dat de gemeenten streven naar het optimaliseren van externe veiligheid in de gemeenten. Hiertoe zijn vier deelambities opgesteld:

- Verhelderen, volgen en verbeteren;
- Keuzes ruimtelijke kwaliteit;
- Procedurele en inhoudelijke afstemming;
- Communiceren over risico's.

Samengevat komt het er op neer dat de gemeenten, door een optimale samenwerking met verschillende beleidsvelden en actoren en de uitwisseling van risico-informatie tussen de gemeenten, de (nog onbekende) risico's in beeld willen brengen om bestaande en toekomstige risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen op een verantwoorde manier te scheiden. Daarnaast willen de gemeenten de risicovolle bedrijven bewust maken van de eigen verantwoordelijkheid rondom veiligheid.

4.4.4 Advies brandweer Grave

Uit het advies van de brandweer van de gemeente Grave blijkt dat het plangebied in een risicovolle omgeving ligt. De kans op een incident is zeer klein. Echter zijn de gevolgen van een incident zeer ernstig. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden door de beoogde ontwikkeling niet negatief beïnvloed. Daarnaast wordt aan de wettelijke eis voldaan en is er geen sprake van een groepsrisico. Het advies van de brandweer van de gemeente Grave is als bijlage bijgevoegd.

Conclusie

Het projectgebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour maar wel binnen een invloedsgebied van een buisleiding van de Gasunie. Er is echter geen significante toename in bevolkingsdichtheid maar wel een bestemmingsplanherziening. De eventuele vestiging van een bedrijf tot milieucategorie 3 kan zorgen voor een toename van een paar personen.

De hoogte van de GR zal hierdoor echter niet wijzigen en de blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanherziening.

4.5 Luchtkwaliteit

In de op 15 november 2007 in werking getreden Wet luchtkwaliteit is ten aanzien van de luchtkwaliteit een programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmeergebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen.

De programma-aanpak is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. De programma-aanpak krijgt vorm in de gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit wordt verwezen naar het op 1 augustus 2009 vastgestelde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van alle projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket maatregelen.

Voor projecten die de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen, hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden.
Het project draagt immers: “niet in betekende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
Een criterium om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is de bouw van meer dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

Door beëindiging van de agrarische activiteiten, en omzetting naar een VAB locatie zullen de transportbewegingen ten opzichte van de huidige situatie afnemen. Daarom zal er geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreden.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit initiatief de mate van luchtverontreiniging kan worden verwaarloosd. Daardoor behoeft geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit plaats te vinden.

4.6 Geur

Een woning en een reparatiebedrijf dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van geuraspecten m.b.t. omliggende agrarische inrichtingen.
Gelet op het feit dat met de beoogde herziening de huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning dient deze woning dus als geurgevoelig object te worden beschouwd.

De vraag is aan de orde of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er zal daarnaast ook moeten worden bekeken of er agrarische bedrijven door de burgerwoning in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich slechts één volwaardig agrarisch bedrijf waar vee wordt gehouden en wel het rundveebedrijf aan de Reekschekampweg 1.

Wet geurhinder en veehouderij

Op 1 januari 2007 is bij Koninklijk Besluit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

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

Voor de grondgebonden rundveehouderij aan de Reekschekampweg 1 dienen dan ook de wettelijk voorgeschreven vaste afstanden te worden gehanteerd, in dit geval dus 50 meter tussen de bestemmingsgrens van de locatie Reekschekampweg 1 en de bestemmingsgrens van de naar een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning aan de Venesteinlaan1.

Zoals reeds beschreven in paragraaf 3.14 wordt niet voldaan aan de richtafstand t.a.v. het onderdeel geur. Toch wordt de melkveehouderij aan de Reekschekampweg 1 niet in zijn rechten belemmerd.

De woning en het bedrijfsgebouw t.b.v. het te vestigen reparatiebedrijf zijn te beschouwen als geurgevoelige objecten. Echter liggen zij niet binnen 50 meter van de bestemmingsgrens van de Reekschekampweg 1.

Daarnaast sluit onderliggend plan uit dat er binnen 50 meter geurgevoelige objecten mogen worden opgericht. Hiertoe zal de melkveehouderij ook in de toekomst niet worden belemmerd in zijn rechten en kan worden gesteld dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7 Flora en fauna

Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet

De beschermende werking ten aanzien van kwetsbare soorten is opgenomen in de Flora- en Faunawet en in de in 2009 gewijzigde Natuurbeschermingswet.

Voor wat betreft de Natuurbeschermingswet kan worden gesteld dat er in de gemeente Grave geen beschermde zogeheten Natura 2000-gebieden voorkomen.

Gesteld kan worden dat een nadere beschouwing van de plannen op het gebied van flora en fauna achterwege kan blijven omdat de beoogde activiteiten zullen worden ontplooid binnen bestaande opstallen en er dus geen sprake zal zijn van aantasting van mogelijke flora- en fauna waarden. Daar komt nog bij dat het perceel op basis van het beplantingsplan gedeeltelijk rondom wordt ingeplant met beukenhaag. Hierdoor wordt voldaan aan de verplichting om te investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.8 Archeologie

Voor de archeologie is het uitgangspunt om archeologisch erfgoed op de oorspronkelijke vindplaats te beschermen. Op Europees niveau is in dit kader het Verdrag van Malta opgesteld wat ook door Nederland is ondertekend en zijn er dus verplichtingen aangegaan.

Er zal rekening moeten worden gehouden met bekende archeologische waarden zoals die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB, thans RACM) zijn aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Ten aanzien van de te verwachten archeologische waarden geldt dat voor archeologisch waardevolle terreinen en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed.

Afhankelijk van de te verwachten waarden dient er, wanneer er bij een herziening sprake is van uitbreiding van het bebouwd oppervlak, archeologisch onderzoek op de te bebouwen gronden plaats te vinden.

Nota Archeologie Grave

De gemeente Grave heeft ervoor gekozen een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. In de Nota archeologie Grave worden de beleidsuitgangspunten en hun achtergronden beschreven.

In hoofdlijnen komt het erop neer dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge

archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologisch resten (de zogenaamde archeologische terreinen).

Een onderzoeksverplichting geldt als de oppervlakte van de bodemverstorende ingreep groter is dan een voor de gebieden vastgestelde ondergrens en indien de verstoring ook dieper reikt dan 0,5 m beneden maaiveld. Regulier agrarisch grondgebruik wordt daarmee vrijgesteld van de onderzoeksverplichting.

Met dit beleid aangevuld met een aantal implementatiedocumenten, is de gemeente Grave in staat om op verantwoorde wijze een archeologiebeleid te implementeren dat een juiste balans weet te vinden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij planontwikkelingen moeten worden gewogen (Nota Archeologie Grave, 2012).

Conclusie

In dit geval is evenwel sprake van een bestemmingsplanherziening van gronden en opstallen, waarbij er niet meer opstallen zullen worden opgericht en waarbij de door de herziening mogelijk gemaakte activiteiten geheel binnen de bestaande bebouwing zullen plaatsvinden. Daar er geen gronden worden verstoord, is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.9 Waterparagraaf

De kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die er voor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 sterk verbeterd is. Ook Nederland heeft deze Richtlijn onderschreven: met meer aandacht voor het schoonhouden, scheiden en zuiveren van water wordt aan de kwaliteit van het water gewerkt. Ook voor de waterkwantiteit bestaat landelijke aandacht: met het vasthouden, bergen en afvoeren van water wordt getracht de leefomgeving in alle opzichten leefbaar te houden.

Watertoets Waterschap Aa en Maas

Aanvullend op dit landelijke beleid heeft Waterschap "Aa en Maas" een aantal zeer concrete beleidsuitgangspunten opgesteld gericht op het duurzaam omgaan met water.

De te hanteren eisen en uitgangspunten van het Waterschap zijn opgenomen in de nota "Beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas" van december 2004, die vervolgens nader is uitgewerkt in de beleidsnota "Uitwerking uitgangspunten Watertoets"

Hieronder worden de uitgangspunten van de watertoets puntsgewijs aan de orde gesteld.

- **Voorkomen van vervuiling**

Bij de inrichting, het bouwen en bij het beheer van plangebieden, moeten in verband met het waterkwaliteitsbeheer zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en aan het grond- en oppervlaktewatersysteem.

De bedrijfsactiviteiten die dus binnen bestaande opstallen zullen worden uitgeoefend kunnen t.a.v. het aspect water niet als vervuilend worden aangemerkt.

Natuurlijk zal bedrijfsafval via de daarvoor openstaande mogelijkheden verantwoord worden afgevoerd.

- **Wateroverlastvrij bestemmen**

Zoals beschreven in het Nationaal Bestuursakkoord Water zal er bij ruimtelijke ontwikkelingen bekeken moeten worden of het plangebied `hoog en droog` ligt en dus in de huidige maar ook in de toekomstige situatie niet tot wateroverlast kan leiden.

Gesteld kan worden dat het plangebied, gelegen op een gemiddelde hoogte van 12 meter boven NAP aangemerkt kan worden als een wateroverlastvrije locatie.

- **Hydrologisch neutraal bouwen**

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de Ausgangssituatie. Met de realisatie van de nieuwe inrit neemt het oppervlak aan verharding toe. Maar gelet op het feit dat het hemelwater wordt afgewaterd op naastgelegen onverharde gronden, kan worden gesteld dat er sprake is van een hydrologisch neutrale toestand.

- **Vuil water en schoon hemelwater scheiden**

Het streefbeeld is er op gericht het vuile water af te voeren via de riolering en het lokaal verwerken van het schone hemelwater. Het hemelwater van de daken wordt via het bestaande systeem in de bodem geïnfiltreerd, terwijl het vuil water van de locatie wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

- **Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”**

Vanwege het gebruik van bestaande opstallen voor het uitoefenen van de geplande bedrijfsactiviteiten is bovengenoemd item niet aan de orde.

- **Waterschapsbelangen**

De in de beleidsnotitie “Uitwerking uitgangspunten watertoets” opgesomde waterschapsbelangen zijn allen niet aan de orde bij dit bouwplan en zodoende wordt op dit punt niet nader ingegaan.

- **Meervoudig ruimtegebruik**

Gezien het feit dat hier sprake is van een kleinschalig project, is meervoudig ruimtegebruik vanuit “water” niet aan de orde.

- **Water als kans**

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken gelukkig steeds meer benaderd als een kans. Waterberging kan als “belevingsobject” aan een plan bijvoorbeeld een belangrijke meerwaarde geven. In het voorgaande punt is aangegeven hoe het hydrologische aspect in het plan is geregeld.

4.10 Verkeer en parkeren en ontsluiting

Om inzicht te krijgen in de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte van de functies die op de locatie worden gevestigd is gebruik gemaakt van CROW-publicatie 317 “Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie”. Deze normering wordt landelijk toegepast en kan dus worden gezien als een bruikbaar instrument bij toetsing van ruimtelijke plannen t.a.v. het parkeren en verkeer.

Verkeer:

Bij de omzetting van de huidige agrarische bestemming naar de gewenste VAB-bestemming zal er sprake zijn van een hogere verkeersaantrekkende werking.

Met het vestigen van een ruitreparatiebedrijf zullen er naar schatting maximaal 8 personenauto's de locatie voor reparatiewerkzaamheden bezoeken. De eigenaar van het bedrijf zal zich met zijn voertuig circa 2 keer per dag naar de locatie begeven.

Dit genereert in totaal dus 20 verkeersbewegingen per dag. De omliggende wegenstructuur kan deze geringe toename gemakkelijk aan.

Deze berekening sluit goed aan bij de in de CROW-brochure genoemde kengetallen: voor een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf in een niet stedelijk gebied in het buitengebied wordt per 100 m² BVO een verkeersgeneratie van maximaal 5,7 voertuigen verwacht. Bij het van toepassing zijnde BVO van 260 m² dus afgerond 15 verkeersbewegingen inclusief toeleveringsverkeer.

Voor de geplande stalling van caravans binnen een deel van de bestaande opstallen kan worden gesteld dat, gelet op het feit dat het om circa 30 caravans gaat, er per jaar zo'n 180 verkeersbewegingen worden gegenereerd. Gemiddeld per week geeft dit een verwaarloosbaar aantal verkeersbewegingen.

Parkeren:

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte zijn de normen uit de Nota parkeernormen van de gemeente Grave gehanteerd.

Met toepassing van de Nota parkeernormen van de gemeente Grave betekent dit dat er voor het te vestigen ruitreparatiebedrijf 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO beschikbaar dienen te zijn. Voor de stalling en opslagruimten dienen 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² BVO aanwezig te zijn.

De volgende berekening kan worden gemaakt:

Ruitreparatiebedrijf met 260 m² BVO: $2,6 * 3,5 = 9,1$ parkeerplaatsen

Opstallen t.b.v. stalling en opslag met 1.000 m² BVO: $0,9 * 10 = 9$ parkeerplaatsen

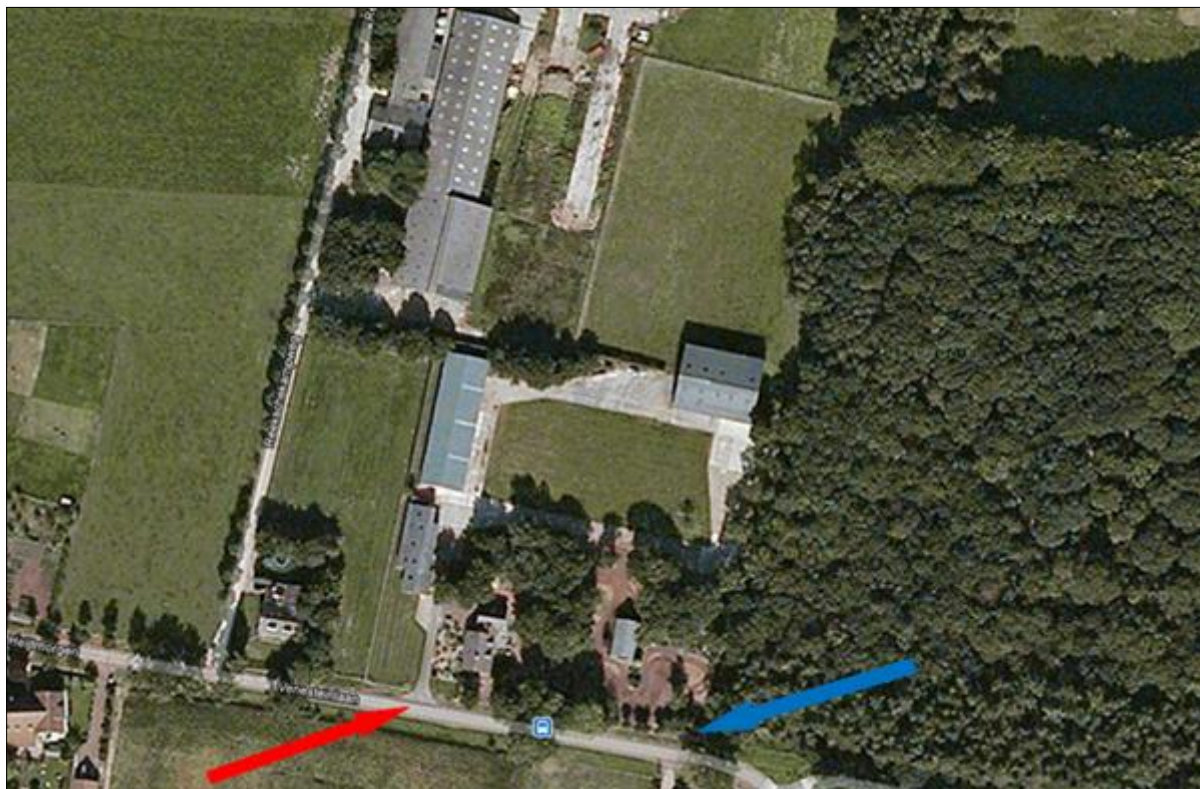
Bestaande woning: 2 parkeerplaatsen

Concreet betekent dit dat er afgerond 20 parkeerplaatsen beschikbaar dienen te zijn. Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, kunnen deze parkeerplaatsen gemakkelijk op het eigen terrein worden aangelegd.



Afbeelding 24: ingetekende parkeerplaatsen op eigen terrein

Het perceel aan de Venesteinlaan 1 blijft ontsloten via de al bestaande inrit die aansluit op de Venesteinlaan.



Afbeelding 8: luchtfoto Venesteinlaan 1 te Velp (rode pijl is gericht op de bestaande ontsluiting)

Aanleg nieuwe inrit

De bestaande inrit, zoals aangeduid met de rode pijl, wordt in de toekomst gehandhaafd. Daarnaast zal aan de rechter perceelsgrens een nieuwe inrit van 4 meter breed worden aangelegd welke aantakt op de bestaande verharding. De locatie van de inrit is aangeduid met de blauwe pijl.

Het belang van de nieuw aan te leggen inrit zit hem in het feit dat de meest noordelijk gelegen loods, moeilijk bereikbaar is via een bestaande inrit ten westen van het woonhuis.

Met de aanleg van een nieuwe inrit wordt het woongenot verbeterd en is deze meest noordelijk gelegen loods beter en direct bereikbaar.



5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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 Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Het onderhavige plan voorziet niet in de mogelijkheid om een woning te bouwen en betreft dus geen bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1 Bro en 6.12 lid 2 Wro. Er hoeft dan ook geen anterieure overeenkomst op basis van de Wro te worden afgesloten en geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Wel moet de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst met de gemeente Grave afsluiten. Op het moment dat een succesvolle planschadeclaim wordt ingediend bij de gemeente komt deze voor rekening van de aanvrager. Er is daarom geen risico voor de gemeentelijke kas.

6 OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Inspraak

De wet kan ertoe verplichten om inspraak te verlenen. De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht verplichten het verlenen van inspraak bij het opstellen van dit ruimtelijke plan niet. De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerp van dit ruimtelijke plan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. De gemeente Grave heeft ook een eigen inspraakverordening, de Inspraakverordening gemeente Grave 2004. Daarin staat dat er voor ruimtelijke plannen inspraak wordt geboden indien er ingrijpende gevolgen kunnen zijn voor ingezetenen en / of direct omwonenden. De gemeente heeft er in dit geval voor gekozen om wel een inspraakprocedure te doorlopen.

6.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening en die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Ter uitvoering daarvan zijn de volgende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas
- Gasunie Transport Services B.V.

Dit ruimtelijke besluit wordt op het internet gepubliceerd. De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom ook niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Door onderstaande instanties is een overlegreactie ingediend:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Aa en Maas
- Gasunie Transport Services B.V.

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Vooropgesteld wordt dat overlegreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij de afweging betrokken zijn. De beantwoording staat cursief weergegeven en vervolgens wordt per overlegreactie aangegeven hoe hierover besloten is en welke wijzigingen er ten aanzien van het voorontwerp zijn aangebracht.

Provincie Noord-Brabant

Samenvatting overlegreactie

De provincie heeft aangegeven dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg is daarmee afgerond.

Beoordeling reactie

De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Wijzigingen

Het voorontwerpbestemmingsplan is niet aangepast.

Waterschap Aa en Maas**Samenvatting overlegreactie**

Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan. Het plan raakt geen waterschapsbelangen en gaat niet gepaard met een verhardingstoename van meer dan 2.000 m². Het wettelijk vooroverleg is daarmee afgerond.

Beoordeling reactie

De overlegreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Wijzigingen

Het voorontwerpbestemmingsplan is niet aangepast.

Gasunie Transport Services B.V.**Samenvatting overlegreactie**

Gasunie Transport Services B.V. heeft 5 opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan waarbij onderscheid is gemaakt in opmerkingen op de toelichting en opmerkingen op de regels.

Regels

1. In artikel 5 lid 2 behoort i.p.v. 'Fout! Verwijsbron niet gevonden' te staan 'artikel 5.1';
2. In artikel 5 lid 3 behoort i.p.v. 'Fout! Verwijsbron niet gevonden' te staan 'artikel 5.2';
3. Verzocht wordt, om misverstanden te voorkomen, in artikel 5.3 sub c en in artikel 5.4.3 sub b aan te geven dat het bevoegd gezag schriftelijk advies dient in te winnen bij de leidingbeheerder;
4. Verzocht wordt om de uitzondering in artikel 5.4.2 sub a: 'danwel van ondergeschikte betekenis zijn' te schrappen of concreter te formuleren.

Toelichting

5. Ter plaatse van de belemmeringenstrook dient met een minder diepe beplanting te worden gewerkt.

Beoordeling reactie

De overlegreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Wijzigingen

Het voorontwerpbestemmingsplan is op de volgende onderdelen aangepast:

Regels

1. Artikel 5 lid 2 is aangepast (artikel 5.1 i.p.v. 'Fout! Verwijsbron niet gevonden')
2. Artikel 5 lid 3 is aangepast (artikel 5.1 i.p.v. 'Fout! Verwijsbron niet gevonden')
3. In artikel 5.3 sub c en in artikel 5.4.3 sub b is aangegeven dat het bevoegd gezag schriftelijk advies dient in te winnen bij de leidingbeheerder.
4. De uitzondering in artikel 5.4.2 sub a: 'danwel van ondergeschikte betekenis zijn' is geschrapt.

Toelichting

5. In artikel 2.2.3 is aangegeven dat ter bescherming van de gasleiding van de Gasunie waarvan de bovenkant van het buisleidingdeel op een diepte ligt van 137 cm – maaiveld, de wortels van de beukenhaag ter plaatse van de belemmeringsstrook van de gasleiding op een maximale diepte

van 80 cm – maaiveld van worteldoek worden voorzien. Hierdoor wordt voorkomen dat wortels tegen de gasleiding groeien.

Het beplantingsplan zoals opgenomen als bijlage 2 bij de regels, is op basis van voorgaande aangepast. Het wettelijk vooroverleg is daarmee afgerond.

9.3 Ambtshalve wijzigingen van het voorontwerp

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan zijn er ambtshalve wijzigingen verwerkt. Het voorontwerpbestemmingsplan is op de volgende onderdelen aangepast:

- In de regels zijn artikel 3.1 lid c en artikel 4.1 lid f aangevuld met: 'met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de Nota Parkeernormen 2014 van de gemeente Grave.

9.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp van het ruimtelijke plan wordt op grond van artikel 3.8/3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.grave.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand hieraan wordt hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad De Arena en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode **kunnen belanghebbenden/kan een ieder** een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij **het college/de gemeenteraad** naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke besluit.



7 CONCLUSIE

Met de beoogde herontwikkeling wordt de locatie van het voormalige pluimveebedrijf van de heer C. Schuts, met een totaal oppervlak van 18.651 m², gesaneerd en wordt het perceel bestemd naar een VAB-locatie.

Van het totaal perceeloppervlak van 18.651 m² zal een bestemmingsvlak van 5.000 m² worden bestemd als VAB-locatie. Van het te vervallen bouwblok van 13.651 m² zal 1.365 m² worden ingeplant met beukenhaag. Deze 1.365 m² landschappelijk in te passen grond zal formeel worden bestemd als "Groen".

Gelet op het beschrevene in dit bestemmingsplan bestaan er geen bezwaren om planologische medewerking te verlenen aan voorgenomen bestemmingsplanherziening en daarmee een VAB-locatie mogelijk te maken op het perceel kadastraal bekend gemeente Grave, sectie K, nummer 537, plaatselijk bekend als Venesteinlaan 1 te Velp.

Het project heeft geen nadelige effecten op de omgeving en omgekeerd. Sterker nog door de landschappelijke inpassing worden de landschappelijke kwaliteiten verbeterd en versterkt. Daarnaast voldoet het initiatief aan de regels tot omvorming naar een VAB-locatie zoals verwoord in de Verordening Ruimte 2014.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het beleid zoals opgesteld door het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Grave.