

BESTEMMINGSPLAN
KAPELLAAN 8 GASSEL,



VASTGESTELD 13 MAART 2018

BESTEMMINGSPLAN
KAPELLAAN 8 GASSEL,

CRIJNS RENTMEESTERS BV & P15(STADS)LANDSCHAPPEN

INHOUD

- **TOELICHTING (INCLUSIEF BIJLAGEN)**
- **REGELS (INCLUSIEF BIJLAGEN) EN VERBEELDING**

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.2.1	Kadastrale situatie	6
1.2.2	Ligging van het plangebied	7
1.3	Doel van het bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
2.	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.1	Vigerend bestemmingsplan	8
2.2	Stallen voor de intensieve veehouderij	8
2.3	Bedrijfswoning aan Kapellaan 8	9
2.4	Agrarisch perceel voor Ruimte voor Ruimte woning	10
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED	11
3.1	Beoogd bestemmingsplan	11
3.2	Stedenbouwkundige inpassing	11
3.2.1	Langgevelboerderij aan Kapellaan 8	11
3.2.2	Ruimte voor Ruimte woning	12
3.2.3	Referentiebeelden	12
3.3	Landschappelijke inpassing	14
3.4	Ontsluiting en parkeren	15
4.	BELEIDSKADER	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
4.2	Provinciaal beleid	16
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	16
4.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	17
4.3	Gemeentelijk beleid	22
4.3.1	Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties	22
4.3.2	Woningbouwprogrammering Grave	23
5.	MILIEUASPECTEN	24
5.1	Bedrijven en milieuzonering	24
5.1.1	Inleiding	24
5.1.2	Overzicht van bedrijven in de omgeving	24
5.1.3	Toets autogroothandel Kapellaan 6	24
5.1.4	Toets loonwerkbedrijf aan Kapellaan 12/14	25
5.1.5	Toets loonwerkbedrijf aan Broekstraat 12	26
5.2	Geur	26
5.2.1	Inleiding	26
5.2.2	Geurverordening	26
5.2.3	Voorgrondbelasting	27

5.2.4	Achtergrondbelasting	27
5.3	Geluid	28
5.4	Bodemkwaliteit	29
5.5	Luchtkwaliteit	30
5.6	Externe veiligheid	31
5.6.1	Inleiding	31
5.6.2	Bedrijven	31
5.6.3	Transport	31
5.6.4	Bluswatervoorziening	32
5.7	Ecologie	33
5.7.1	Algemeen	33
5.7.2	Vogel- en Habitatrichtlijn	33
5.7.3	Flora- en faunawet	34
5.8	Water	36
5.8.1	Inleiding	36
5.8.2	Principes waterschap Aa en Maas	36
5.8.3	Relevant beleid	36
5.8.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren water	38
5.9	Archeologie	39
5.9.1	Wet op de archeologische monumentenzorg	39
5.9.2	Archeologiebeleid gemeente Grave	40
5.10	Cultuurhistorie	42
5.10.1	Inleiding	42
5.10.2	Historische structuur in de omgeving van het plangebied	42
5.10.3	Woning aan Kapellaan 8	43
6.	PLANBESCHRIJVING	45
6.1	Plansystematiek	45
6.1.1	Algemeen	45
6.1.2	Verbeelding	45
6.1.3	Regels	45
6.2	Bestemmingen	46
6.2.1	Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden	46
6.2.2	Groen – Landschapselement	46
6.2.3	Wonen	46
6.2.4	Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)	46
7.	UITVOERBAARHEID	48
7.1	Economische uitvoerbaarheid	48
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
8.	PROCEDURE	49
8.1	Procedure	49
8.2	Inspraakprocedure	49
8.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	49
8.4	Zienswijzen	50

BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, 17 juni 2015, rapportnummer 1505/073/RV01
- Bijlage 2: Ecologische quickscan, Maassen Ecologisch advies en onderzoek, 1 december 2015
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek, Bodeminzicht, d.d. 12 januari 2016; projectnummer B1621,
- Bijlage 4: Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 5: Inspraaknota
- Bijlage 6: Zienswijzennota

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit plan ziet op sanering van de intensieve veehouderij aan Kapellaan 8 te Gassel in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De stallen op de locatie Kapellaan 8 worden hierbij gesloopt en de dierrechten worden om niet doorgehaald. In samenhang met deze ontwikkeling wordt beoogd een Ruimte voor Ruimte woning op te richten ten westen van het agrarisch bouwvlak, binnen de bebouwingsconcentratie 'Nieuw Gassel'. De bedrijfswoning/langgevelboerderij aan Kapellaan 8 betreft een gemeentelijk monument. In deze langgevelboerderij waren tot voor kort varkensstallen aanwezig in het stalgedeelte van de boerderij. Ter behoud van dit cultuurhistorisch waardevol object wordt de boerderij in samenhang met sanering van het bedrijf, intern verbouwd en gesplitst in twee wooneenheden. De langgevelboerderij krijgt hierbij een passende andere herbestemming, te weten een reguliere woonbestemming.

De gemeente Grave heeft bij schrijven d.d. 30 maart 2015 principemedewerking voor de beoogde herontwikkeling verleend. Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, is deze bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

1.2.1 Kadastrale situatie

Het plangebied bestaat uit het bouwvlak van de intensieve veehouderij aan Kapellaan 8 te Gassel en aangrenzende agrarische grond gelegen op de hoek Zeegstraat en Kapellaan. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Grave, sectie M, nummer 112 (gedeeltelijk). Het perceel heeft een oppervlakte van circa 11.387 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale kaart weer voor het plangebied en de directe omgeving hiervan.



Figuur 1: Kadastrale kaart van het plangebied en omgeving

1.2.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Gassel, gedeeltelijk binnen de bebouwingsconcentratie 'Nieuw Gassel'. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving.



Figuur 2: Topografische ondergrond Top 10 voor het plangebied (met rood omlijnd) en de omgeving

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie aan Kapellaan 8 te Gassel van een intensieve veehouderijlocatie naar een burgerwoonlocatie en de oprichting van één Ruimte voor Ruimte woning, aansluitend aan deze locatie ten doel. Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader voor de beoogde herontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

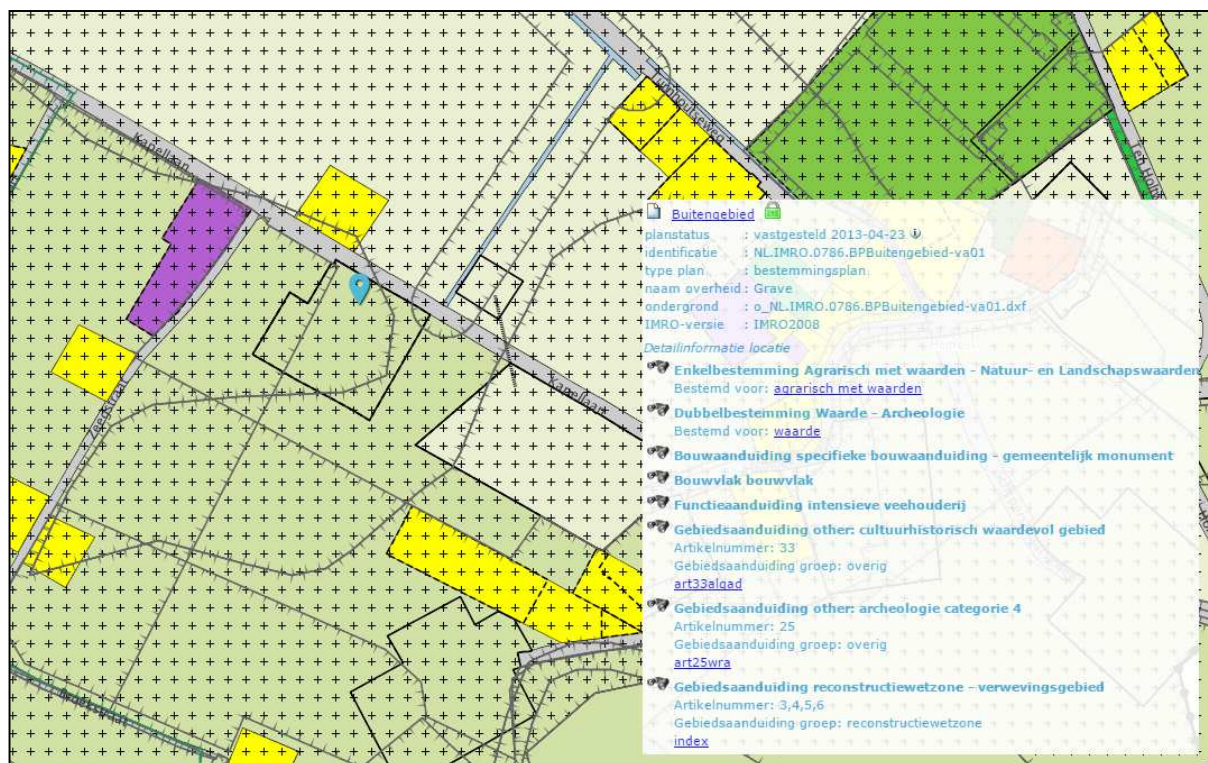
Dit bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten vermeld.

Deze toelichting bestaat uit 8 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de beoogde situatie van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het vigerende beleid dat betrekking heeft op de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 beschrijft de voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens een toelichting gegeven op de juridische regeling. Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 8 gaat tot slot in op de procedure.

2. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Grave. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld d.d. 23 april 2013 en is onherroepelijk voor het plangebied. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' en is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De locatie is voorzien van een bouwvlak. De locatie heeft de functieaanduiding 'intensieve veehouderij', de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument' en de gebiedsaanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'overige zone – archeologie categorie 4'. Tenslotte is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' opgenomen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan plangebied en omgeving

2.2 Stallen voor de intensieve veehouderij

Het plangebied is in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij. De intensieve veehouderij betreft een varkensbedrijf waarbij varkensstallen met een omvang van circa 1.625 m² aanwezig zijn. Navolgende figuur geeft de vigerende vergunning voor het houden van dieren weer.

Beschikingsdatum: 30-03-2004
RAV-tabelversie: RAV 2004-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	15	80	0	4	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	10	39	0	3	0	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	1	5	0	1	0	0
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3.1		bedrijf	0,13	520	68	24	0	2808	29
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.2		bedrijf	0,75	338	254	31	0	2636,40	25
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.14		bedrijf	2,90	13	38	6	3	362,70	2
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.17		bedrijf	8,30	60	498	40	16	1674	10
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.8.2		bedrijf	2,20	189	416	45	49	3534,30	33
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.1		bedrijf	2,40	40	96	10	10	748	7
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.4		bedrijf	5,50	1	6	1	0	18,70	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.2		bedrijf	3,50	5	18	5	0	115	1
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7.1.1		bedrijf	1	36	36	26	2	644,40	6
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3		bedrijf	3,10	3	9	0	4	0	0
Totale						1231	1563	188	92	12541,50	114

Figuur 4: Vergunning voor het houden van dieren aan Kapellaan 8

Navolgende figuur geeft een beeld van de varkensstallen binnen het plangebied.



Figuur 5: Stallen gelegen op het agrarisch bouwvlak aan Kapellaan 8

2.3 Bedrijfswoning aan Kapellaan 8

De bedrijfswoning bij de intensieve veehouderij is gelegen aan Kapellaan 8. De bedrijfswoning betreft een cultuurhistorisch waardevol hallenhuis van het langgeveltype, gelegen met de voorgevel parallel aan de Kapellaan. Deze langgevelboerderij heeft een lengte van circa 30 meter. De woning is vrij dicht aan de Kapellaan gelegen en de stallen zijn gelegen achter de bedrijfswoning. De langgevelboerderij is traditioneel onderverdeeld in een woongedeelte en een stalgedeelte. In het stalgedeelte werden tot voor kort eveneens varkens gehouden, maar worden tegenwoordig geen dieren meer gehouden. De

bedrijfswoning verkeert, hoewel het stalgedeelte momenteel leeg staat, in een goede staat. Navolgende figuur geeft een beeld van de bedrijfswoning aan Kapellaan 8.



Figuur 6: Bedrijfswoning aan Kapellaan 8

2.4 Agrarisch perceel voor Ruimte voor Ruimte woning

Het agrarisch bedrijf is gelegen op een ruim agrarisch perceel met een frontbreedte van circa 148 meter aan de Kapellaan. Het agrarisch bedrijf is gelegen 'midden' op dit agrarisch perceel. Het gedeelte ten westen van het bedrijf is braakliggend en is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Nieuw Gassel'. De locatie is gelegen aan de kruising Zeegstraat/Kapellaan. Navolgende figuur geeft een beeld van dit agrarische perceel, gezien vanaf het agrarische bouwvlak, achter de bedrijfswoning, in de richting van de kruising Zeegstraat/Kapellaan.



Figuur 7: Beeld van kadastraal perceel gelegen ten westen van de intensieve veehouderij, richting de hoek Zeegstraat en Kapellaan

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED

3.1 Beoogd bestemmingsplan

Beoogd wordt om binnen het plangebied één Ruimte voor Ruimte woning op te richten. In samenhang hiermee wordt de intensieve veehouderij gesaneerd en de bedrijfswoning herbestemd naar een woonbestemming. De woning wordt hierbij gesplitst in twee wooneenheden. Met splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden kan een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij behouden en onderhouden blijven. Met de situering van de Ruimte voor Ruimte woning is rekening gehouden met het zicht van de daar tegenovergelegen woonbestemming en de aan te houden richtlijnafstand tot de bedrijfsbestemming gelegen ten westen van het plangebied. Het gedeelte van het perceel ten oosten van de woning aan Kapellaan 8 blijft agrarisch bestemd ten behoeve van het behouden van doorzicht voor de tegenovergelegen woning aan de Kapellaan. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de verbeelding met daaronder een luchtfoto voor het plangebied na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 8: Bestemmingsplanverbeelding en luchtfoto voor het plangebied

3.2 Stedenbouwkundige inpassing

3.2.1 Langgevelboerderij aan Kapellaan 8

De langgevelboerderij aan Kapellaan 8 wordt gesplitst in twee wooneenheden. De bedrijfswoning en het stalgedeelte dat voorheen in gebruik was voor de varkenshouderij worden hiervoor intern

verbouwd. De uiterlijke verschijningsvorm van de langgevelboerderij blijft conform de eisen van de gemeente voor een gemeentelijk monument intact. Voor de boerderij geldt een welstandsniveau 1.

3.2.2 Ruimte voor Ruimte woning

Voor de Ruimte voor Ruimte woning gelden de navolgende stedenbouwkundige voorwaarden:

- De goothoogte heeft een maximale hoogte van 4,5 meter.
- De bouwhoogte heeft een maximale hoogte van 8 meter.
- De woning dient voorzien te zijn van een kapconstructie met een dakhelling.
- De woning dient op een rooilijn van tussen de 7 en 9 meter van de weg te liggen en gericht te zijn op de Kapellaan (zichtgevel aan de voorzijde).
- De afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 20 meter.
- Het bijgebouw dient achter de achtergevelrooilijn van de woning gerealiseerd te worden.
- De woning dient dusdanig gesitueerd te worden dat er een zichtrelatie met het open achterliggende gebied aanwezig blijft.
- De in- en uitrit wordt niet gesitueerd op de hoek van de Kapellaan en de Zeegstraat, maar de nieuwbouw wordt altijd ontsloten vanaf de Kapellaan.
- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- De architectuurstijl van de nieuwbouw dient te passen binnen het huidige landelijke straatbeeld. Dit mag ook een hedendaagse variant of een interpretatie van een gekend landelijk type zijn.
- De erfafscheiding aan de voorzijde dient laag en bij voorkeur groen te zijn. Eventuele erfafscheidingen aan de zijkant of achterzijde dient uitgevoerd te worden als natuurlijke beplanting(groensingel) of als een haag of (begroeid) hekwerk.

3.2.3 Referentiebeelden

De nieuwe Ruimte voor Ruimte woning moet opgaan in het straatbeeld. Navolgende figuren geven referentiebeelden voor woningen die wel en niet passend zijn binnen het straatbeeld.

Wel passend





Niet passend



Figuur 9: Referentiebeelden voor wenselijke en niet wenselijke type woningen binnen het plangebied

Ook kan er gekozen worden voor een meer moderne, eigentijdse toepassing van de kenmerken van de langgevelboerderij. In dat geval wordt wel de kenmerkende vorm van de langgevelboerderij

overgenomen maar zullen overige belangrijke kenmerken een moderne uitstraling krijgen door bijvoorbeeld te werken met modernere materialen zoals zink en glas.

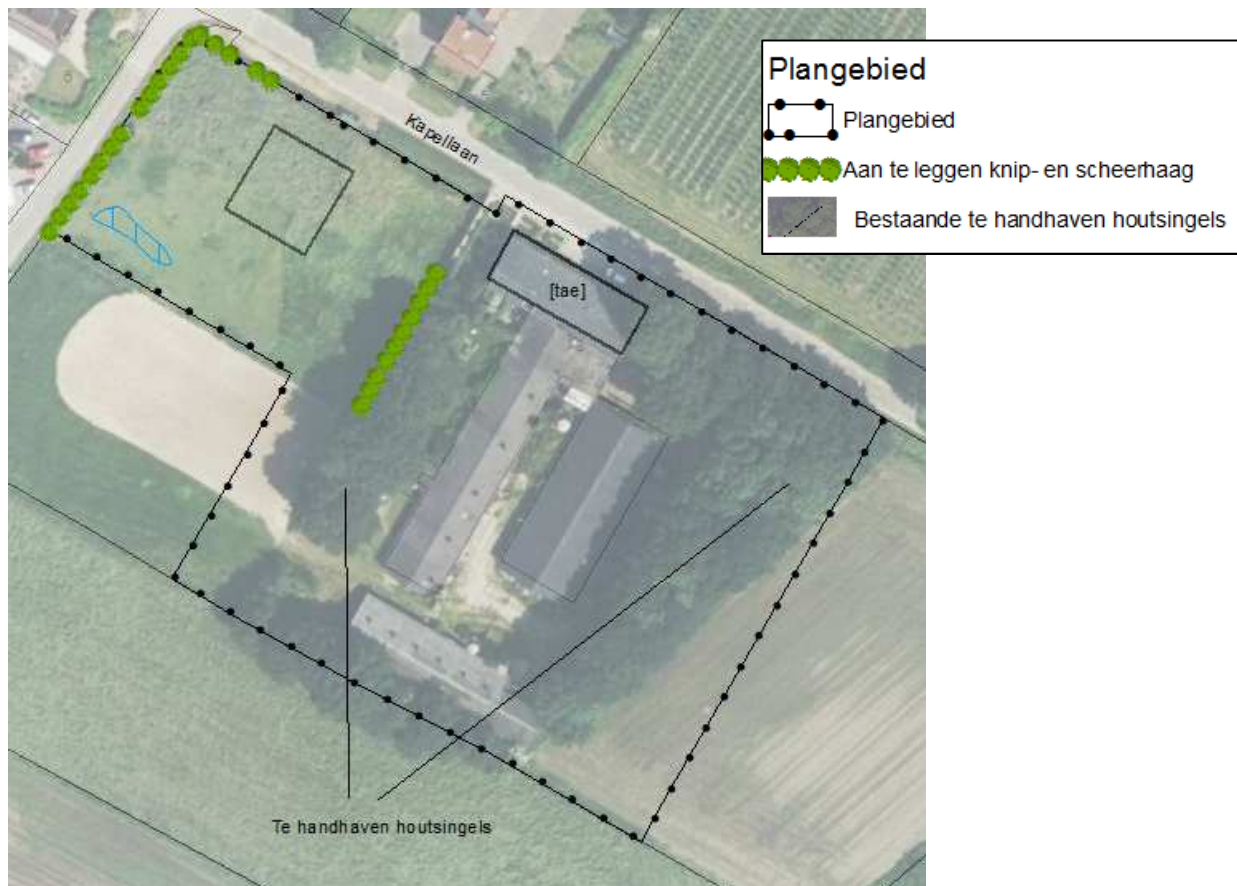
3.3 Landschappelijke inpassing

De langgevelboerderij aan Kapellaan 8 is reeds landschappelijk ingepast met leibomen aan de voorzijde. Deze landschappelijke inpassing blijft in de huidige vorm gehandhaafd. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing van de woning aan Kapellaan 8.



Figuur 10: Huidige landschappelijke inpassing rondom de veehouderijlocatie aan Kapellaan 8

De Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast met streekeigen soorten. Er wordt een groensingel ingeplant langs de Zeegstraat. Deze groensingel wordt niet langer dan de diepte van de tuinkavel. Zo blijven de zichtlijnen vanaf de bestaande woning tegenover het plangebied en vanaf de Zeegstraat behouden. Tevens wordt het onderscheid tussen de lintbebouwing (ondersteund door opgaande groenelementen) met het achterliggende open landschap zichtbaar gemaakt. De overige erfafscheidingen zijn gedacht als (lage) haag of begroeid hekwerk (een zogenoemde klimop-fedge). Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde inpassing van het plangebied.



Figuur 11: Beoogde landschappelijke inpassing voor de Ruimte voor Ruimte woning in het plangebied

3.4 Ontsluiting en parkeren

Binnen het plangebied blijft een bestaande ontsluiting voor de toe te voegen woning in dezelfde vorm behouden. Daarnaast wordt een ontsluiting voor de huidige woning toegevoegd aan de Kapellaan, ten noordwesten van deze woning. Bij de te splitsen langgevelboerderij wordt zorg gedragen voor de realisatie van twee parkeerplaatsen per wooneenheid.

De Ruimte voor Ruimte woning wordt ontsloten op de Kapellaan. Deze in- en uitrit wordt niet gesitueerd nabij de hoek Kapellaan/Zeegstraat. Op het perceel dient ruimte gevonden te worden voor twee parkeerplaatsen, exclusief garage. Het perceel biedt hiervoor de ruimte.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op de gemeentelijke bestemmingsplannen.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

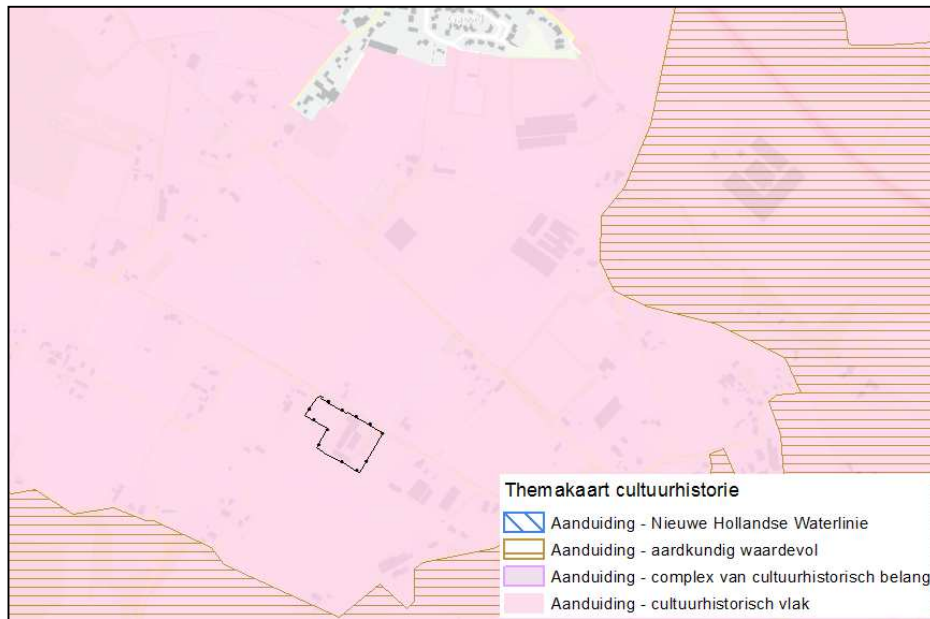
4.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant, hierna de Verordening ruimte genoemd is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor aanvragen voor omgevingsvergunningen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling van de intensieve veehouderij.

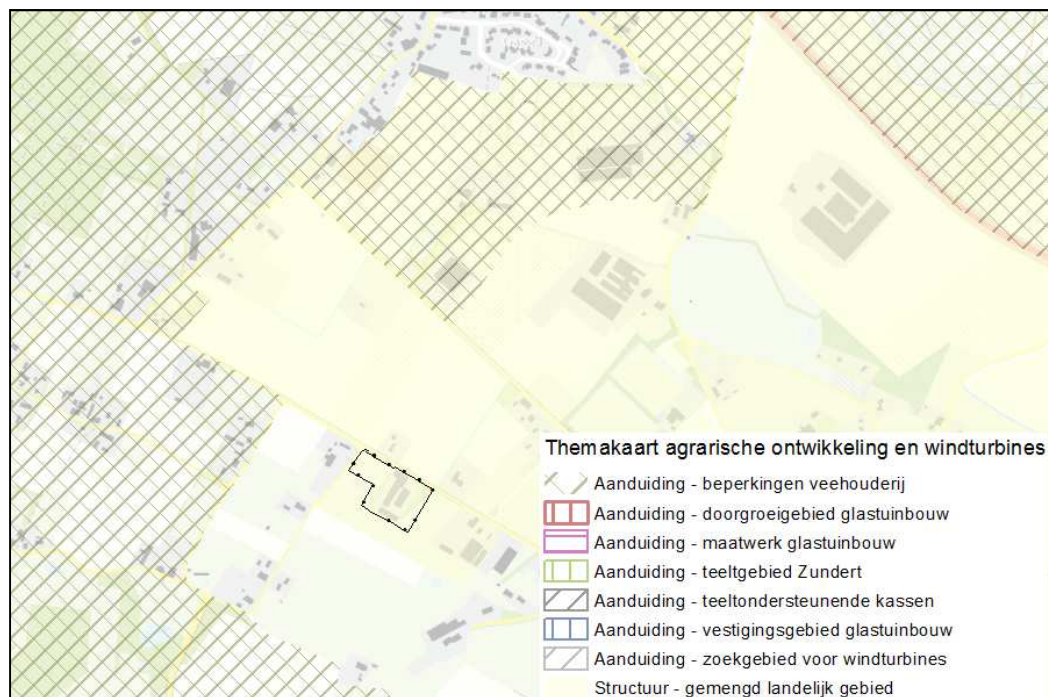
4.2.2.2 Aanduiding van plangebied in de Verordening ruimte

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Gassel, gedeeltelijk binnen de bebouwingsconcentratie 'Nieuw Gassel'. Het plangebied is op kaarten behorende bij de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen binnen bestaand stedelijk gebied of binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. In het kader van cultuurhistorie is het plangebied, evenals de gehele omgeving ten zuiden van Gassel, aangeduid als gelegen binnen een cultuurhistorisch vlak. In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding cultuurhistorisch vlak mede gericht is op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'cultuurhistorie' uit de Verordening ruimte.



Figuur 12: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'cultuurhistorie'

Het plangebied is binnen de Verordening ruimte gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. In de Verordening ruimte zijn binnen deze structuur regels voor toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte gedefinieerd. De regels die van toepassing zijn voor het plangebied worden in navolgende paragraaf toegelicht. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Verordening ruimte van de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 13: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Ten zuiden, oosten en westen van het plangebied is de structuur 'Groenblauwe mantel' gelegen. Het plangebied is niet aangeduid op de themakaart 'natuur en landschap' uit de Verordening ruimte. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze kaart voor het plangebied en de omgeving weer.



Figuur 14: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'natuur en landschap'

Het plangebied is niet specifiek aangeduid op de overige kaarten van de Verordening ruimte.

4.2.2.3 Artikel 3: Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

In artikel 3.1 (zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit) van de Verordening ruimte is een zorgplicht voor gemeenten opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit bij de voorbereiding en vaststelling van een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan moet duidelijk zijn hoe omgegaan wordt met het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving. Een bijzonder aspect hierbij is het principe van zuinig ruimtegebruik. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte biedt de grondslag voor de toepassing van de kwaliteitsregeling (kwaliteitsverbetering van het landschap).

Met de beoogde herontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan het principe van zuinig ruimtegebruik. Een bestaand en benut bouwvlak voor de intensieve veehouderij wordt gesaneerd en omgezet naar een substantieel kleinere woonbestemming. Aan het lint, binnen de bebouwingsconcentratie, wordt in samenhang hiermee een Ruimte voor Ruimte woning toegevoegd. Per saldo vermindert het bebouwd oppervlak hiermee sterk. Ook worden opstallen die diep in het landschap gelegen zijn gesaneerd en wordt een passende andere herbestemming aan de Kapellaan toegevoegd.

Ruimte voor Ruimte woning

In artikel 7.8 van de Verordening ruimte is voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen een uitzondering gemaakt op de verplichting van regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteitsverbetering vindt immers al plaats via sloop van stallen en doorhalen van milieurechten. In de beleidsregeling 'Toepassingsbereik artikel 2.2. Verordening ruimte' is tevens bepaald dat een kwaliteitsverbetering voor het landschap niet geldt bij realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen.

Woningsplitsing en herbestemming agrarisch bedrijf

In het kader van het beoordelen van het toepassingsbereik van het principe van kwaliteitverbetering van het landschap heeft de gemeente Grave de 'Beleidsregel art. 2.2. Verordening ruimte vastgesteld'. In een eerdere versie van de Verordening ruimte was het principe van kwaliteitverbetering van het landschap verankerd in artikel 2.2. De beleidsregel bepaalt ten eerste de impact van een ruimtelijke ontwikkeling door onder meer de omvang van de ontwikkeling, het betreffende nieuw ruimtebeslag, de aard van de locatie en omgeving, de aard van de ontwikkeling en mogelijke hinder voor de omgeving en de gewenstheid van de ontwikkeling te beoordelen. Uit deze beoordeling volgt een glijdende schaal waarop ruimtelijke ontwikkelingen binnen categorieën in te delen zijn. De gemeente Grave hanteert drie categorieën. In de beleidsregeling is opgenomen dat er voor een categorie 1 ontwikkeling geen inpassing of tegenprestatie benodigd is. In de beleidsregeling is opgenomen dat in ieder geval tot een categorie 1 ontwikkeling behoort: de vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De beoogde woningsplitsing van het gemeentelijk monument aan Kapellaan 8 behoort hiermee tot een categorie 1 ontwikkeling, waarvoor geen tegenprestatie benodigd is.

In samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied krijgt de langgevelboerderij aan Kapellaan 8 een woonbestemming. In de beleidsregels inzake kwaliteitverbetering van de gemeente Grave is opgenomen dat herbestemming van een agrarische locatie naar een woonbestemming valt onder een categorie 3 ontwikkeling. Voor een categorie 3 ontwikkeling geldt dat een berekende kwaliteitverbetering nodig is, waarbij de basisinspanning voor kwaliteitverbetering wordt genormeerd naar euro's. In de beleidsregels is opgenomen dat een bestemmingswijziging van agrarisch bouwvlak naar een bestemmingsvlak wonen € 20,= per m² bedraagt. Navolgende figuur geeft een beeld van de benodigde kwaliteitverbetering van het landschap op basis van het normeringsbedrag uit de gemeentelijke beleidsregels. Uit deze berekening blijkt dat er geen sprake is van een bestemmingsplanwinst.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITSVERBETERING				
Huidige waarde	m²	Waarde per m²	Waarde	Bestemmingswinst
Agrarisch met Waarden - Natuur- en Landschapswaarden met bouwvlak iv	8.517	€ 25	€ 212.925	€ -39.914,00
Totaal	8.517		€ 212.925	
Toekomstige waarde	m²	Waarde per m²	Waarde	
Wonen	2.984	€ 45	€ 134.280,00	
Agrarisch met Waarden - Natuur- en Landschapswaarden	5.533	€ 7	€ 38.731,00	
Totaal	8.517		€ 173.011,00	
	%	Bestemmingswinst		Tegenprestatie
Minimale basisinspanning	20%	€ -39.914,00		€ -7.982,80

Figuur 15: Berekening tegensprestatie bij herbestemming plangebied naar woonbestemming

Naast de verkleining van het bouwvlak wordt daarnaast ook een groot aantal m² gesloopt van stallen die niet ingezet worden in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Dit genereert daarnaast een hoge extra tegenprestatie.

De woonboerderij aan Kapellaan 8 te Gassel wordt gesplitst in twee woningen. Deze splitsing wordt verricht ter behoud van het monumentaal gemeentelijk monument. Het stalgedeelte van de boerderij is thans geheel gebruikt en ingericht ten behoeve van het houden van varkens. De varkenshouderij moet binnen dit stalgedeelte worden ontmanteld, de putten gedicht en het stalgedeelte moet geheel intern verbouwd worden ten behoeve van het realiseren van een woning. Door deze verbouw wordt voorkomen dat het stalgedeelte leeg komt te staan en komt te vervallen. Zonder verbouw is het stalgedeelte niet geschikt voor hergebruik.

4.2.2.4 Regels voor wonen (artikel 7.7)

In artikel 7.7 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor wonen binnen de structuur Gemengd landelijk gebied. In lid 3 van dit artikel is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van en de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. De beoogde woningsplitsing dient dit doel. Door (interne) verbouw van het stalgedeelte tot een woning kan de langgevelboerderij die is aangewezen als gemeentelijk monument behouden en onderhouden blijven.

4.2.2.5 Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen (artikel 7.8)

In de Verordening ruimte is aangegeven dat nieuwbouw van woningen plaats dient te vinden in de stedelijke gebieden. Onder voorwaarden is de bouw van woningen mogelijk binnen zogenoemde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en binnen de zonering integratie stad-land. Voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen wordt hierop een uitzondering gemaakt. In artikel 7.8 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woning binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

- *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
Door sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied ter plaatse is sprake van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst.
- *de Ruimte voor Ruimte kavel is op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gelegen;*
Het plangebied is gelegen binnen een door de gemeente Grave verankerde bebouwingsconcentratie. De inpassing van de beoogde woning is een stedenbouwkundige beoordeling getoetst en als planologisch aanvaardbaar bevonden.
- *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Dit is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan. Een toelichting op deze landschappelijke inpassing is opgenomen in paragraaf 3.3 van deze toelichting.
- *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van een Ruimte voor Ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie.

Per Ruimte voor Ruimte kavel moet zijn aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
- *er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;*
- *de ten behoeve van de eerder bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*
- *de rechten als hiervoor genoemd moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;*
- *de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*
- *een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;*
- *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.*

In samenhang met realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt de intensieve veehouderij binnen het plangebied gesaneerd. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan en is voor vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd.

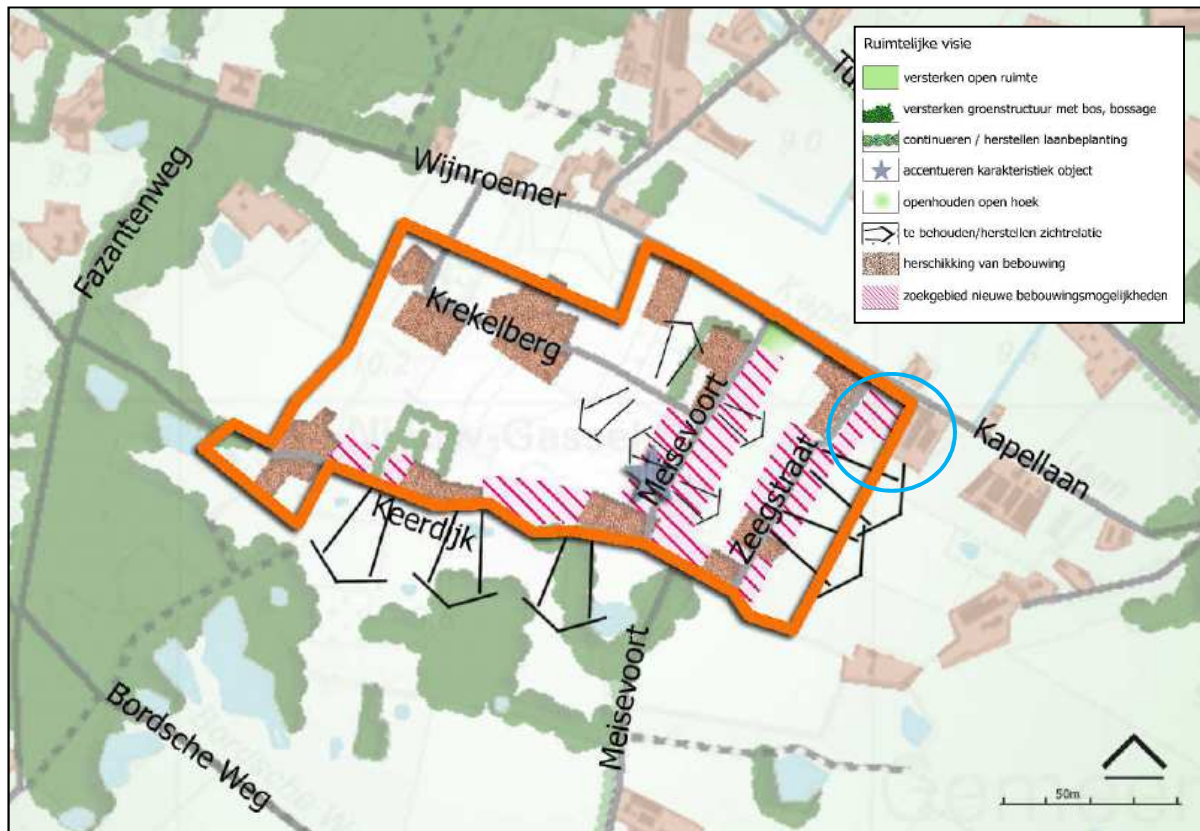
In de Verordening ruimte is opgenomen dat de mogelijkheid tot het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte woningen vervalt indien er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn ontwikkeld. Deze omvang is nog niet behaald. Tenslotte is in de regels voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen opgenomen dat artikel 3.2 (regels inzake kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing zijn.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

De gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties dient als inspiratiekader, ontwikkelingskader en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties, welke via een aparte planologische procedure kunnen worden afgewikkeld. Het plangebied is in de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties gedeeltelijk aangeduid als gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Nieuw Gassel'. De locatie voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is binnen deze bebouwingsconcentratie gelegen. Het agrarische bedrijf is direct aansluitend hieraan gelegen. Als ruimtelijk kader voor de bebouwingsconcentratie is opgenomen dat de visie inzet op versterking van de ruimtelijke structuur door het 'afronden' van de centrale ringstructuur aan de oostkant van de bebouwingsconcentratie met extra bebouwingsmogelijkheden. De locatie voor de Ruimte voor Ruimte

woning is ook aangeduid als 'zoekgebied voor nieuwe bebouwingsmogelijkheden'. Navolgende figuur geeft een ruimtelijk kader voor de bebouwingsconcentratie 'Nieuw Gassel' weer, waarbij het plangebied met een blauwe cirkel is aangeduid.



Figuur 16: Uitsnede uit de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties voor de bebouwingsconcentratie 'Nieuw Gassel'

Met de beoogde ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij gesaneerd in samenhang met de ontwikkeling van één woning aan de Kapellaan-Zeegstraat. Deze woning is dusdanig gesitueerd dat er een zichtrelatie met het achterliggende open gebied binnen de bebouwingsconcentratie 'Nieuw Gassel' aanwezig blijven. Hierdoor blijft de bebouwingsconcentratie beleefbaar. De beoogde ontwikkeling past binnen de Gebiedsvisie voor Bebouwingsconcentraties.

4.3.2 Woningbouwprogrammering Grave

Inzake de woningsplitsing zal in de woningbouwprogrammering 2017 één woning ten laste van de reservecapaciteit worden geboekt.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bedrijven en milieuzonering

5.1.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

5.1.2 Overzicht van bedrijven in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn drie bedrijven gelegen waarvoor een richtafstand geldt in het kader van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering. Dit betreft een autogroothandel, gelegen aan Kapellaan 6, een loonwerkbedrijf/akkerbouwbedrijf aan Kapellaan 12/14 en een melkveehouderij aan Broekstraat 12. Voor deze bedrijven zijn in het vigerende bestemmingsplan de volgende aanduidingen en omschrijvingen opgenomen:

Soort bedrijf	Adres	Bedrijvigheid	Omvang
specifieke vorm van bedrijf -16	Kapellaan 6	autogroothandel waarbij detailhandel is toegestaan tot maximaal 10% van de omzet.	300 m²
Specifieke vorm van agrarisch – loonwerkbedrijf met ondergeschikte verhuur	Kapellaan 12/14	Loonwerkbedrijf met als nevenactiviteit aan het loonwerk-bedrijf gerelateerde onderschikte verhuuractiviteiten	n.v.t.
Agrarisch bouwvlak (het betreft een melkveehouderij)	Broekstraat 12	Niet nader gespecificeerd	n.v.t.

Figuur 17: Tabel met overzicht bedrijven in de omgeving van het plangebied

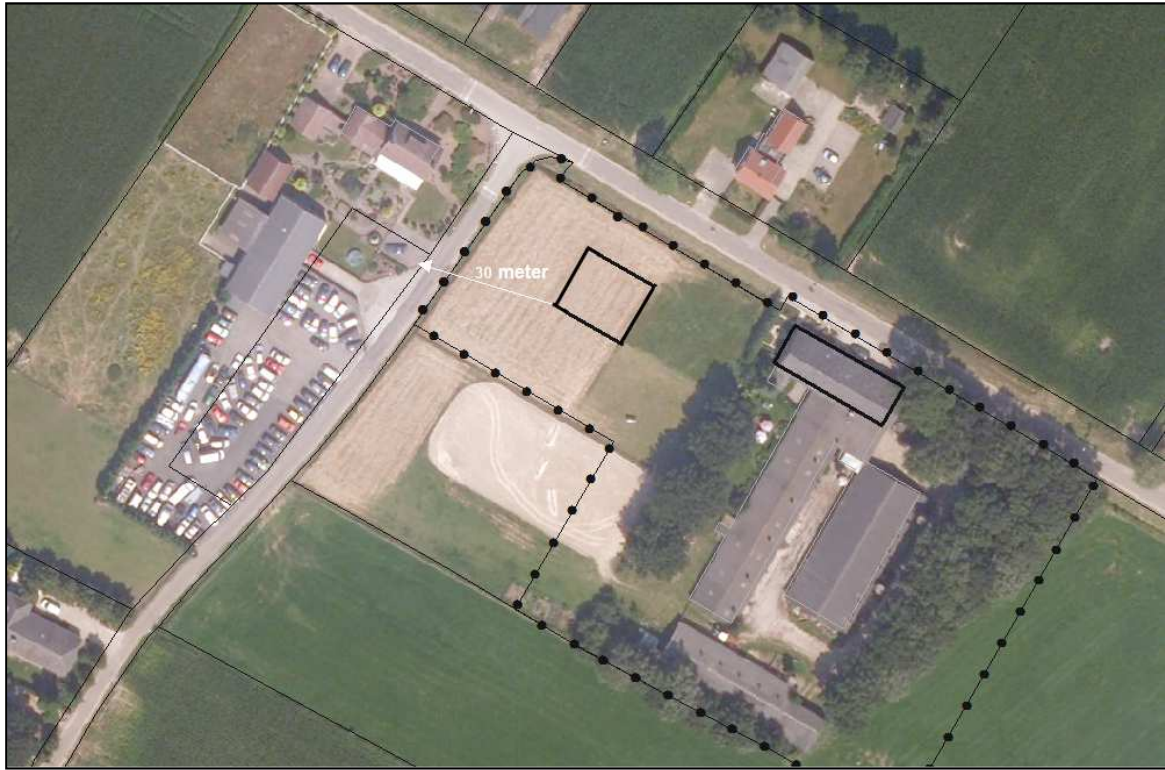
5.1.3 Toets autogroothandel Kapellaan 6

In het kader van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering is het bedrijf aan Kapellaan 6 te karakteriseren als een handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven. Navolgende tabel geeft een beeld van de SBI-codering en (aan te houden) richtlijnafstand tot het bedrijf.

Adres	Activiteit	SBI-categorie 2008	Maximum afstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Kapellaan 6	Autogroothandel met ondergeschikt detailhandel	451, 452 453	30 m. (in het kader van geluid)	30

Figuur 18: Richtlijnafstanden voor bedrijf aan Kapellaan 6

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning is op een afstand van 30 meter van de bedrijfsbestemming gelegen. Er wordt voldaan aan de aan te houden richtlijnafstand in het kader van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering. De Ruimte voor Ruimte woning is georiënteerd op de Kapellaan. De bedrijfswoning aan Kapellaan 6 is eveneens georiënteerd op de Kapellaan. De bedrijvigheid is aan de achterzijde van het perceel gelegen en is georiënteerd op de Zeegstraat. Navolgende figuur geeft een beeld van de afstand tussen de beoogde woning en de bedrijfsbestemming.



Figuur 19: Richtlijnafstanden voor bedrijf aan Kapellaan 6

5.1.4 Toets loonwerkbedrijf aan Kappellaan 12/14

Aan Kappellaan 12/14 was een varkenshouderij gelegen. Deze varkenshouderij is inmiddels herbestemd naar een agrarisch verwant bedrijf ten behoeve van een loonwerkbedrijf met ondergeschikt verhuuractiviteiten. Navolgende tabel geeft een beeld van de SBI-codering en (aan te houden) richtlijnafstand tot de bedrijfsactiviteiten.

Adres	Activiteit	SBI-categorie 2008	Maximum afstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Kapellaan 12/14	Akkerbouw	011	30 m.	70 m.
	Dienstverlening akker-/tuinbouw (b.o. > 500 m ²)	016	50 m.	
	Verhuur van machines/werktuigen	773	50 m.	
	Opslaggebouwen	6312	30 m.	
	Verhuurbedrijf voor roerende goederen n.e.g.	714	30 m.	

Figuur 20: Richtlijnafstanden voor bedrijf aan Kapellaan 12/14

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning en de toe te voegen woning binnen de langgevelboerderij zijn op een afstand van meer dan 70 meter van de bedrijfsbestemming gelegen. Er wordt voldaan aan de aan te houden richtlijnafstand van tenminste 50 meter in het kader van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering

5.1.5 Toets loonwerkbedrijf aan Broekstraat 12

Aan Broekstraat 12 is een melkveehouderij gelegen. Voor een melkveehouderij is in het kader van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering richtlijnafstanden opgenomen van 100 meter. De toe te voegen woning binnen de woonboerderij en de Ruimte voor Ruimte woning zijn gelegen op een afstand van meer dan 200 meter tot de melkveehouderij. Het toetsingskader is echter ook de geurwetgeving. Deze komt in de volgende paragraaf aan de orde.

5.2 Geur

5.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van nieuwe Ruimte voor Ruimte woning dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

In de handreiking Wgv worden immers vijf typen geurgevoelige objecten onderscheiden:

1. Ruimte voor Ruimte woning (of ander geurgevoelig object) - gebouwd na 19 maart 2000 – op een kavel die op dat moment in gebruik was als veehouderij - waarbij de veehouderij (deels) buiten werking is gebracht, én waarbij de stallen (of andere bedrijfsgebouwen) zijn gesloopt;
2. Bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) bij een andere veehouderij;
3. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een veehouderij;
4. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die vóór 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij;
5. Alle andere woningen (en andere geurgevoelige objecten die niet onder 1 tot en met 4 vallen)

De voormalige bedrijfswoning aan Kapellaan 8 is te karakteriseren als een voormalige bedrijfswoning (categorie 3). De toe te voegen woning binnen de langgevelboerderij is te karakteriseren als een woning die wordt gerealiseerd in samenhang met het buiten werking stellen van de veehouderij (categorie 1). De toe te voegen Ruimte voor Ruimte woning wordt niet opgericht op een kavel behorende bij de veehouderij. Deze woning is derhalve te karakteriseren als 'alle andere woningen (categorie 5).

5.2.2 Geurverordening

De Wgv biedt middels artikel 6 de mogelijkheid aan gemeenten om bij verordening, binnen gestelde marges, afwijkende normen vast te stellen. De gemeenteraad van Grave heeft op 28 januari 2014 de

Geurgebiedsvisie en de Geurverordening Grave 2013 vastgesteld. In deze geurverordening zijn echter geen afwijkende geurnormen voor het buitengebied van Grave opgenomen.

5.2.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. In de omgeving van het plangebied zijn slechts één veehouderij gelegen. Dit betreft de melkveehouderij aan Broekstraat 12. Voor het houden van melkvee geldt een vaste afstand buiten de bebouwde kom van 50 meter. Het bedrijf is gelegen op een afstand van 200 meter tot de langgevelboerderij met de bedrijfswoning en de toe te voegen woning. De Ruimte voor Ruimte woning is gelegen op een grotere afstand. Derhalve zijn er geen woningen gelegen binnen de aan te houden afstand in het kader van de voorgrondbelasting.

5.2.4 Achtergrondbelasting

De geurbelasting van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie.. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de achtergrondbelasting berekening voor het plangebied en omgeving.



Figuur 21: Indicatieve achtergrondbelasting voor het plangebied en omgeving

Voor het plangebied zijn de hoeken van de bouwvlakken ingevoerd als rekenpunten. Uit de berekening blijkt dat de maximale achtergrondbelasting binnen het plangebied 4,7 oue/m³ bedraagt. Navolgende tabel geeft de achtergrondbelasting binnen het plangebied weer.

ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting
1	182019.0	416024.0	4.570
2	182010.0	416006.0	4.496
3	182033.0	416015.0	4.654

4	182024.0	416000.0	4.549
5	182063.0	416004.0	4.712
6	182059.0	415996.0	4.635
7	182088.0	415990.0	4.640
8	182083.0	415982.0	4.618

Figuur 22: Achtergrondbelasting geur op rekenpunten binnen het plangebied

De achtergrondbelasting ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is goed.

5.3 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over het plangebied, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (toetsing Wet geluidhinder) uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 17 juni 2015 met kenmerk 1505/073/RV-01 behoort als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusies en aanbeveling van dit onderzoek is hierna opgenomen:

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Kapellaan, Turnhoutseweg, Zeegstraat en de Meisevoort. Voor de Turnhoutseweg, Zeegstraat en de Meisevoort geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de te splitsen langgevelboerderij en de nieuw te bouwen Ruimte voor Ruimte woning overschrijdt.

Voor de Kapellaan geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de voorgevel van de te splitsen langgevelboerderij en de nieuw te bouwen Ruimte voor Ruimte woning overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente. Een onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen is conform het gemeentelijke beleid niet noodzakelijk en derhalve niet uitgevoerd.

Aangezien de geluidbelasting hoger is dan 53 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh voor wegverkeer) dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevels van de splitsen langgevelboerderij en nieuw te bouwen Ruimte voor Ruimte woning. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.”

De gemeente Grave heeft ervoor gekozen om op basis van de Wet geluidhinder gemeentelijk beleid op te stellen voor het verlenen van hogere grenswaarden, ten gevolge van wegverkeers-, railverkeers-

en industrielawaai. Dit betreft de Beleidsregel Hogere Geluidgrenswaarde. Het doel van het beleid is het verminderen van de administratieve last. De lastenverlichting vertaalt zich met name in de onderzoeksverplichting. Met het beleid wordt een zo optimaal mogelijk leefklimaat voor de burgers nagestreefd. De peilers van het beleid zijn het reguleren van het aantal situaties waarvoor ontheffing mag worden verleend, de onderzoeksverplichting en ontheffing hiervan naar mogelijke maatregelen en eisen aan een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

In de beleidsregel is opgenomen dat voor initiatieven die betrekking hebben op maximaal zes woningen/appartementen in het akoestisch onderzoek geen onderzoek nodig is naar maatregelen aan de bron (wegdek en verkeerskundig) en maatregelen in de overdracht (geluidschermen/-wanden). Verkeers- en vervoerskundige maatregelen zoals het verlagen van de verkeersintensiteit en de maximum snelheid en het veranderen van de verkeerssamenstelling hoeven niet te worden onderzocht.

In de beleidsregel is opgenomen onder welke voorwaarden een ontheffing hogere grenswaarde kan worden verleend. Voor het plangebied is de volgende voorwaarde van toepassing:

“Woningen zijn/worden verspreid gesitueerd buiten de bebouwde kom. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan woningen gelegen langs invalsroutes van de stad of kernen, waarbij de afstand tot de weg minimaal die van bestaande woningen in de directe omgeving is, maar bij voorkeur groter. (in verband met mogelijke schaduwwerking en zichthoek beperking).”

Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied wordt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een procedure voor ontheffing hogere grenswaarde doorlopen. Dit past binnen de Beleidsregels Hogere Geluidsgrenswaarde van de gemeente Grave. De splitsing van de woonboerderij past binnen de Wet geluidhinder, zonder dat een ontheffing voor wegverkeerslawaaï noodzakelijk is.

5.4 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit bodemonderzoek d.d. 12 januari 2016 met projectnummer B1621 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusie en aanbevelingen hierbij zijn hieronder opgenomen.

“Resultaten NEN5740

Zintuiglijk is bijmenging waargenomen van puin en/of baksteen in de bovengrond van een groot aantal meetpunten. Ter plaatse van meetpunt 09 is een volledig puinlaag aangetroffen tot 0,30 m-mv. In de zwak tot matig puinhoudende bovengrond van de vaste bodem (BG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zwak puinhoudende bovengrond van de vaste bodem (BG2) is een gehalte aan PAK gemeten boven de achtergrondwaarde. Het verhoogde gehalte is gerelateerd aan de waargenomen bijmenging van puin. De verhoging is marginaal en nader onderzoek is niet noodzakelijk. In de visueel schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van Pb01 zijn gehalten aan barium en naftaleen gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Voor het licht verhoogde

gehalte aan naftaleen bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Resultaten NEN5707

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.

In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 en mm2 is geen asbest aangetroffen. De concentratie bevindt zich beneden de detectielimiet. In het geanalyseerde puinmengmonster mm3 van de volledige puinlaag ter plaatse van meetpunt 09 is een gehalte aan asbest aangetoond. Dit gehalte is dermate laag (chrysoliet 0,1 mg/kg.d.s.) dat het statistisch niet aannemelijk is dat de interventiewaarde in een nader onderzoekstraject zal worden overschreden.

Conclusie en advies

- *Uit het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat het westelijk deel van de onderzoekslocatie, bestaande uit weiland, dermate onverdacht is dat bodemonderzoek niet zinvol is.*
- *Ter plaatse van het erf met woonboerderij, stallen en verhard buitenterrein zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.*
- *De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem in een gehalte boven de interventiewaarde.*
- *De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingsplan-wijziging.*

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term NIBM. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van één Ruimte voor Ruimte

woning en de splitsing van een bestaande langgevelboerderij mogelijk maakt, in samenhang met de sanering van een intensieve veehouderijlocatie, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht. Door sanering van de intensieve veehouderij zal de luchtkwaliteit ter plaatse zelfs verbeteren.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):
Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;
2. Groepsrisico (GR):
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen;
- Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

5.6.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid of gelegen in de nabijheid daarvan.

5.6.3 Transport

5.6.3.1 Vervoer over het spoor

In de omgeving van het plangebied bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is niet van toepassing.

5.6.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Het plangebied is niet gelegen aan een grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden. Het plan ligt op een zodanige

afstand van wegen waarover gevaarlijk transport plaatsvindt dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

5.6.3.3 Vervoer over het water

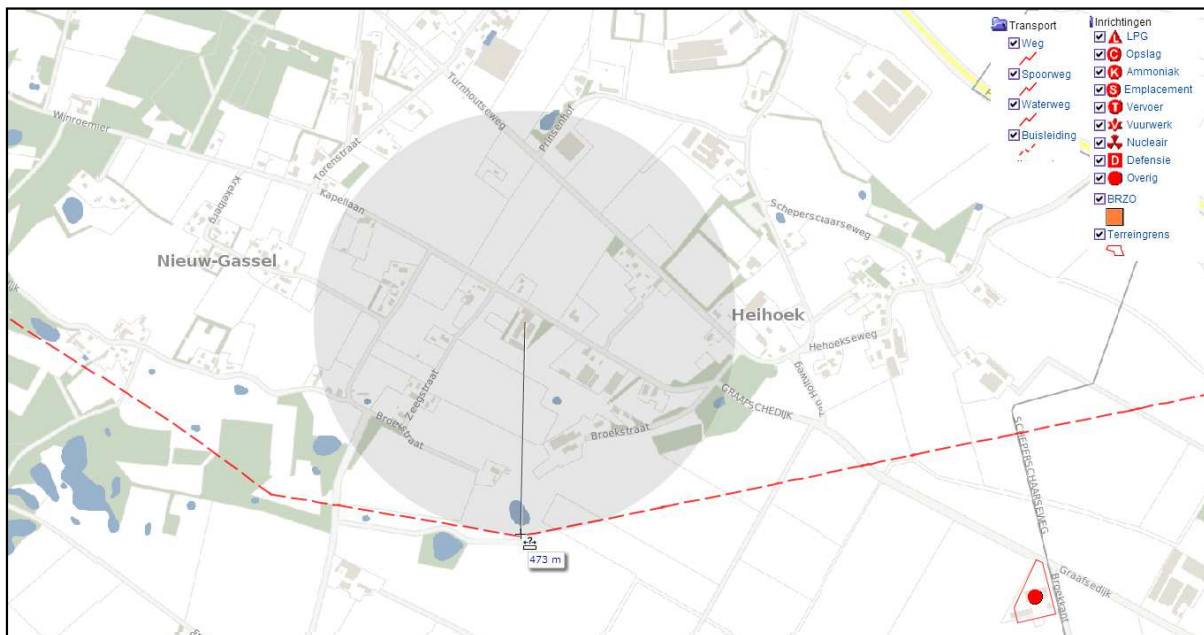
In het rapport Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland is de Maas aangewezen als hoofdvaarweg. Uit berekeningen blijkt dat dit voor de gemeente Grave een verwaarloosbaar risico met zich meebrengt.

5.6.3.4 Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

5.6.3.5 Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen)

Op een afstand van circa 473 meter ten zuiden van het plangebied is een buisleiding gelegen. De afstand van deze leiding tot het plangebied is zo groot dat de ligging van deze leiding geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling genereert. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weer.



Figuur 23: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

5.6.4 Bluswatervoorziening

Een goede bluswatervoorziening is essentieel. In diverse documenten c.q. regelgeving staat beschreven om hoeveel voorzieningen het gaat en op welke wijze deze aanwezig moeten zijn nabij bouwwerken. In dit verband wordt de Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding genoemd. De bluswatervoorzieningen zijn onder te verdelen in primaire voorzieningen (bijvoorbeeld ondergrondse brandkranen), secundaire voorzieningen (bijvoorbeeld vijvers) en tertiaire voorzieningen (aanvullend op de primaire en secundaire, zoals een wat verder gelegen kanaal). De ondergrondse brandkranen zijn aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De leveranciers van drinkwater zijn voornemens de diameter van de waterleiding te verkleinen. Dit heeft ernstige consequenties voor de doorstroomcapaciteit van de brandkranen en derhalve voor de incidentbestrijding. Ook wordt in dit

verband het ontwikkelen van zogenaamde vuilwaterleidingnetten genoemd voor toepassingen waarvoor geen drinkwater nodig is.

Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor het adequaat inrichten van de bluswatervoorziening. In Grave worden zowel primaire, secundaire als tertiaire bluswatervoorzieningen toegepast. Tot op heden is geen specifiek beleid ontwikkeld met betrekking tot het in stand houden en bevorderen van de bluswatervoorziening. Voornamelijk in buitengebieden is de capaciteit van het drinkwaterleidingnet – als bluswatervoorziening – beperkt. Verbetering hierin aanbrengen vraagt om zeer forse investeringen. Voorlopig wordt volstaan met het snel oproepen van een extra bluseenheid, die zowel extra water meebrengt als mensen beschikbaar stelt om over langere afstand bluswater te transporteren. Het onderhoud wordt uitgevoerd door zowel de Waterleidingmaatschappij Brabant Water die verantwoordelijk is voor het onderhoud van het waterleidingnet en de gemeente Grave die verantwoordelijk is voor de bereikbaarheid en de toegankelijkheid van de brandkranen. De Brandweer Grave controleert jaarlijks de bereikbaarheid, de toegankelijkheid en de staat van onderhoud van de brandkranen in de gemeente Grave.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De gebiedsbescherming komt voort uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De Flora- en faunawet is bepalend voor soortenbescherming.

5.7.2 Vogel- en Habitatrichtlijn

De gebiedsbescherming komt voort uit de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet). De Nb-wet regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Het gaat daarbij om de bescherming van gebieden van nationaal belang (de Beschermde Natuurmonumenten) en van internationaal belang (Natura 2000 gebieden, zijnde Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. Die richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt zo'n gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Habitatrichtlijn betreffen onder meer de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden, die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten, die door de Habitatrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van speciale beschermingszones moeten conform de richtlijn worden getoetst. Belangrijk in dat verband is of er in het plangebied bepaalde beschermde soorten voorkomen. Het plangebied valt niet binnen een aangewezen Vogelrichtlijn- of

“Flora en faunawet

- *Buiten vleermuizen worden binnen het plangebied geen streng beschermde soorten verwacht. Ten gevolge van de uitvoering van de plannen en de beoogde herontwikkeling wordt naar verwachting geen functionele leefgebied van strikt beschermde soorten aangetast.*
- *Er ontbreken verblijfplaatsen die als jaarrond beschermde vast verblijfplaatsen kunnen worden aangemerkt of als verblijfplekken die als onderdeel van de functionele leefomgeving strikt beschermd zijn.*
- *Concluderend kan gesteld worden indien het broedseizoen tijdens de uitvoering van de plannen in acht wordt genomen, wordt als gevolg van de herontwikkeling van de locatie, zowel in de uitvoerende fase als daarna, geen negatieve effecten verwacht op strikt beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden.*
- *Wel kunnen een aantal andere licht beschermde soorten zoogdieren en amfibieën met een grote zekerheid verwacht worden. Voor deze soorten geldt vrijstelling en wordt verwacht dat de zorgplicht in acht wordt genomen.*

Mitigerende en compenserende maatregelen

- *Bij ingrepen in het groen en aan alle bebouwing dient het broedseizoen in acht te worden genomen. Als broedseizoen wordt de periode half maart-half juli aangemerkt. Ook als na die periode nog broedende vogels of nestjongen worden waargenomen dan geldt dat het broedseizoen nog niet is afgelopen is. Indien besloten wordt om tijdens het broedseizoen ingrepen aan de bebouwing te verrichten, dan moeten de volgende voorzorgsmaatregelen in acht genomen worden.*
- *Hoewel niet het voornemen is om de groenstructuren binnen het plangebied aan te tasten zal met de sloop van de leegstaande stal ook de klimopbegroeiing aan de westgevel verwijderd worden; bij uitstek een plek waar broedende vogels kunnen worden verwacht. Aanbeveling dient om deze voor de sloop, in een periode direct na de winterperiode en ruim voor de aanvang van het broedseizoen, te verwijderen. In de winterperiode behoort het Klimop tot het schaarse groen dat vogels nog enige beschutting verleent.*
- *Alvorens tot sloop of verbouwing over te gaan alle bebouwing zowel aan de binnenkant als buitenkant controleren op broedgevallen. Indien een broedgeval wordt aangetroffen kan men besluiten (a) de sloop uit te stellen tot na het broedseizoen of (b) de broedplek dusdanig af te schermen dat deze niet verstoord wordt door de werkzaamheden.*
- *Ruim voor het broedseizoen alle rommelige hoekjes met afval en opgeslagen materialen opruimen. Ook hier kunnen vogels broedgelegenheid vinden.*
- *Voor aanwezigheid van licht beschermde zoogdieren en amfibieën dient de zorgplicht in acht genomen te worden. Dat wil zeggen dat men verstoring, verwonding en doden van licht beschermde diersoorten zoveel mogelijk tracht te voorkomen. Bij grondwerkzaamheden, sloop en verwijdering van houtafval en ander materiaal voorzichtig te werk gaan. In verband met overwinterende licht beschermde amfibieën dient het aanbeveling om hout- en ander afval na de winter te verwijderen.*
- *Om te voorkomen dat Huismussen alsnog gaan nestelen in de te slopen bebouwing dient aanbeveling om de kippenren met kippen zo snel mogelijk en voor het broedseizoen tot ver buiten het plangebied te verplaatsen en alle aanwezige voedselresten op te ruimen. De conifeer ter hoogte de westelijk kopgevel van de bedrijfswoning functioneert momenteel als rustplek van de huismussen. Aanbevolen wordt om deze niet te verwijderen, zolang er nog huismussen aanwezig zijn.*

- *Hoewel het niet verwacht wordt dat er verblijfplaatsen van vleermuizen binnen of aan de bebouwing aanwezig zijn kan aanwezigheid van vleermuizen buiten de winterperiode nooit geheel uitgesloten worden. Mocht dit het geval zijn dan moet de werkzaamheden stil gelegd worden en alsnog ontheffing aangevraagd worden.*

Ontheffingsaanvraag

Indien voornoemde mitigerende maatregelen in acht worden genomen is een ontheffingaanvraag niet noodzakelijk

Vervolg onderzoek

Vervolg onderzoek is niet noodzakelijk."

Bij sanering van de intensieve veehouderij en herontwikkeling van het plangebied worden de in het flora- en fauna onderzoek genoemde mitigerende maatregelen in acht genomen.

5.8 Water

5.8.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief in het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.8.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

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

5.8.3 Relevant beleid

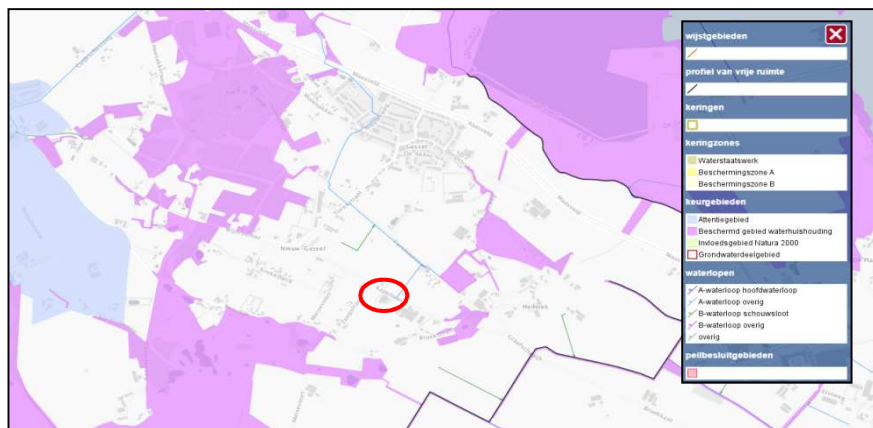
5.8.3.1 Waterbeheerplan 2016-2021

Het algemeen Bestuur van waterschap Aa en Maas heeft op 9 oktober 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld. Het waterbeheerplan 2016-2021 maakt inzichtelijk wat het waterschap Aa en

Maas de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Gestreefd wordt naar een robuust ingericht en efficiënt maar duurzaam onderhouden grond-, hemel- oppervlakte- en afvalwatersysteem dat binnen bepaalde grenzen niet leidt tot schade door klimaatfluctuaties. Het watersysteem maakt integraal onderdeel uit van de leefomgeving/ inrichting van de openbare ruimte zonder risico's voor de volksgezondheid en is geschikt voor een goede ontwikkeling van flora en fauna passend bij een bebouwde omgeving. Voor de lange termijn streven wij naar verdergaande ontvechting van hemelwater en afvalwater waar dat nu nog niet het geval is. Naast efficiëntere zuivering wordt hiermee de waterkwaliteit verder verbeterd en komt hemelwater beschikbaar voor aanvulling van het lokale grondwatersysteem.

5.8.3.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van beschermings- en attentiegebieden in de omgeving van het plangebied, waarbij het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 25: Keur 2015 waterschap Aa en Maas voor het plangebied en omgeving

5.8.3.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met

een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², een verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en een verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Ter plaatse van het plangebied wordt één vrijstaande woning met bijgebouwen en erfverharding toegevoegd. De splitsing van de langgevelboerderij vindt inpandig plaats. Daarnaast wordt binnen het plangebied een veehouderij gesaneerd. Een aanzienlijk aantal oppervlakte aan stallen wordt gesaneerd. Er is per saldo sprake van een grote afname van het verhard oppervlak. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling (met een toename van verhard oppervlakte van minder dan 2.000 m²) een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.8.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren water

Het hemelwater dat valt op daken en verhardingen binnen het plangebied wordt verwerkt op eigen terrein. Hiertoe wordt in de zuidwestzijde van het perceel een wadi aangelegd waardoor het hemelwater vertraagd in de bodem kan infiltreren. De GHG bedraagt ter plaatse van het plangebied 80 tot 100 cm-mv. De beoogde wadi wordt hiermee, rekening houden met een wading 70 cm diep. Bij een toevoeging van een omvang van 500 m² aan verharding dient bij een omvang van 60 mm per m² een wadi met een omvang van 30 m³ te worden gerealiseerd. Bij een wadi met een diepte van 70 centimeter bedraagt de omvang tenminste 44 m³. De wadi wordt uitgevoerd als een verlaging in het grasveld waarheen het regenwater afstroomt. Het plangebied biedt hiertoe de ruimte. Navolgende figuur geeft een beeld van de aan te leggen wadi binnen het plangebied.



Figuur 26: Ligging van de wadi binnen het plangebied.

Bij eventuele extreme neerslag overstroomt de wadi en vloeit het hemelwater af op het achterliggende agrarische perceel van de initiatiefnemer, dat in gebruik is als weiland. Hiermee ontstaat er ook in extreme situaties geen overlast voor derden.

Het hemelwater dat valt op de boerderij en de bijbehorende bouwwerken vloeit via het dak af op de tuin rondom de woonboerderij en infiltreert in de bodem. Dit wordt gerealiseerd door het aanbrengen van geultjes parallel aan de boerderij, die dusdanig worden gedimensioneerd dat het hemelwater ter plekke infiltreert en afgevoerd wordt naar de tuin. Het hemelwater dat via het dak afvloeit op het erf wordt zodoende niet afgevoerd naar de weg Kapellaan, maar naar de tuin gelegen voor de woning aan Kapellaan 8 en de tuin die wordt gerealiseerd voor de te splitsen woning. De gronden rondom de boerderij bieden hiervoor de ruimte. Er is geen sprake van de overlast van hemelwater op eigen terrein. De woningen zijn gelegen in het buitengebied. De woningen worden aangesloten op drukriolering. Hierop mag geen hemelwater worden geloosd. Navolgende figuur geeft een beeld van het dak van de woonboerderij en de tuin rondom de woonboerderij waarop het hemelwater afvloeit.



Figuur 27: Afvoer van hemelwater rondom de woonboerderij

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande persriolering. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.9 Archeologie

5.9.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde

wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.9.2 Archeologiebeleid gemeente Grave

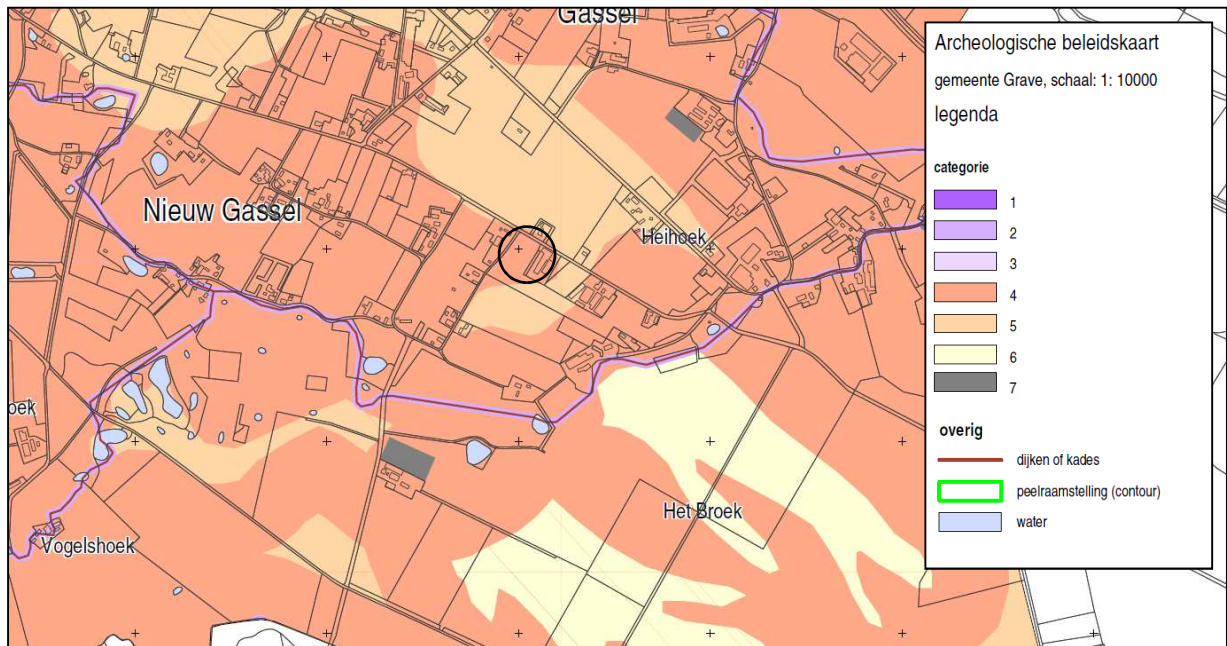
De gemeente Grave heeft het archeologiebeleid vastgelegd in de Nota Archeologie Grave. In hoofdlijnen komt het erop neer dat bij ruimtelijke initiatieven die leiden tot bodemverstoring archeologisch (inventariserend) onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en in gebieden met bekende archeologische resten (de zogenaamde archeologische terreinen). Een onderzoeksverplichting geldt als de oppervlakte van de bodemverstoring groter is dan een voor de gebieden vastgestelde ondergrens én indien de verstoring ook dieper reikt dan 0,5 m beneden maaiveld.

Samenvattend kan het archeologiebeleid van de gemeente Grave als volgt weergegeven worden:

- **Beleidsregel 1:** De gemeente Grave behoudt zoveel als mogelijk de archeologische resten in de grond (behoud in situ) en laat waar mogelijk de maatregelen ter bescherming en behoud van de archeologische resten opnemen in het programma van eisen van het ontwerp.
- **Beleidsregel 2:** De gemeente Grave hanteert de oppervlakte van de effectieve bodemverstoring als uitgangspunt voor het bepalen van de archeologische onderzoeksverplichting binnen een plangebied. Dit houdt in dat indien de bodemverstoring groter is dan de ondergrens overschrijdt, archeologisch (voor)onderzoek binnen het plangebied noodzakelijk is.
- **Beleidsregel 3:** De gemeente Grave hanteert een vrijstellingsgrens voor onderzoek tot een verstoringsdiepte van maximaal 0,5 m beneden maaiveld. Ingrepen dieper dan 0,5 m beneden maaiveld zijn onderzoekspliktig. Daarnaast zijn ingrepen die een geleidelijk negatief effect kunnen hebben op de archeologie in de bodem (zoals boom- of graszodenteelt of het afplaggen van terreinen) maar -mogelijk- minder diep reiken dan 0,5 m beneden maaiveld altijd onderzoekspliktig.
- **Beleidsregel 4:** De gemeente Grave hanteert voor de verschillende gebieden van de beleidskaart, verschillende oppervlakte-ondergrenzen:
 - 50 m² gebieden van zeer hoge archeologische waarde
 - 100 m² gebieden van hoge archeologische waarde
 - 250 m² gebieden met een hoge verwachtingswaarde
 - 2.500 m² gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde
 - geen gebieden met een lage of zonder verwachtingswaarde of vrijgegeven gebieden n.v.t. monumenten (hiervoor geldt de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke erfgoedverordening)
- **Beleidsregel 5:** De gemeente Grave ligt binnen één door de provincie Noord-Brabant aangewezen cultuurhistorisch waardevolle gebied en één archeologische landschap. Voor het cultuurhistorisch waardevolle gebieden worden bestemmingsplanregels opgenomen ter bescherming van de waarden zoals door de Provincie bepaald en voor het archeologische landschap wordt gestreefd naar een duurzaam en in samenhang behoud van de archeologische resten. De gemeente Grave heeft de mogelijkheid om gemeentelijke archeologische aandachtsgebieden of archeologische monumenten aan te wijzen via de Erfgoedverordening Grave 2010.
- **Beleidsregel 6:** De gemeente Grave heeft naast al het bovenstaande nog enkele richtlijnen:

1. indien in het plangebied van de beoogde ontwikkeling meerdere verwachtingswaarden voorkomen, dan geldt de hoogste waarde (en dus de kleinste ondergrens) tenzij deze waarde minder dan 10% van het plangebied in beslag neemt. Dit geldt enkel voor de beleidscategorieën 4 t/m 6.
 2. indien geen onderzoek moet worden uitgevoerd omdat beneden de onderzoeksgrens gebleven wordt, blijft de dubbelbestemming Waarde-Archeologie (WR-A) van het bestemmingsplan onverminderd van kracht.
 3. indien op basis van de oppervlakte van de bodemversturende ingrepen archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is, vindt dit plaats in het gehele plangebied.
 4. indien de bodem in minder dan 5% van het verstoringsoppervlak geroerd wordt, kan de gemeente vrijstelling verlenen van de verplichting tot uitvoering van archeologisch onderzoek.
 5. In gebieden waar ingrepen gepland worden met een geleidelijk effect dient eerst vastgesteld te worden wat het effect van de ingreep (op termijn) kan zijn op de eventueel aanwezige archeologische ondergrond.
 6. Voor –agrarische- activiteiten die vergunningplichtig zijn (zoals diepploegen, drainagesystemen aanleggen, aspergeteelt, enz.) geldt eveneens de verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek om vast te stellen wat het effect op de langere termijn kan zijn.
- **Beleidsregel 7:** De gemeente Grave reserveert geen apart budget voor de uitvoering van het gemeentelijk archeologiebeleid. Gemaakte kosten ten behoeve van het uitvoeren van het archeologiebeleid zullen verhaald worden via:
 1. de bestuurslastenvergoeding daar waar het niet project gebonden kosten betreft;
 2. de heffing van leges of anderszins kostenverhaal, daar waar het projecten van derden betreft;
 3. projectkosten daar waar het eigen gemeentelijke projecten betreft.
 - **Beleidsregel 8.** De gemeente Grave onderschrijft het potentieel en de belangrijke rol van archeologische verenigingen zoals de Stichting Graeft Voort. Vrijwilligers dienen zo mogelijk betrokken te worden bij archeologisch onderzoek. De gemeente kan hiervoor dan voorwaarden in het programma van eisen op laten nemen.

Het archeologie beleid binnen de gemeente Grave is afhankelijk van de waarde van een locatie op een archeologische beleidskaart. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de archeologiekaart voor het plangebied en de omgeving waarop het plangebied met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 28: Uitsnede beleidskaart archeologie van de gemeente Grave voor het plangebied en de omgeving

Het plangebied is aangewezen als een gebied met categorie 4. Dit betreft een gebied met een hoge archeologische verwachting. De vrijstellingsdrempel bij deze categorie is bepaald op een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en een diepte van 0,5 m-mv. Voor de bouw van één woning met bijgebouwen zal de oppervlakte niet meer dan 250 m² bedragen. Het perceel is iets verlaagd ten opzichte van de Kapellaan gelegen. Bij bouw van de woning wordt het maaiveld wellicht iets opgehoogd tot het perceel dezelfde hoogte heeft als de Kapellaan. Hiermee zal de verstoringsdiepte (wanneer er geen sprake is van onderkeldering) niet meer dan 0,5 m-mv bedragen.

Het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Hiermee is een vergunningenstelsel gekoppeld aan de enkelbestemming Wonen waarmee verankerd is dat geen roering van de bodem binnen in deze dubbelbestemming opgenomen grenzen plaatsvindt zonder dat hiervoor eerst archeologisch onderzoek is gedaan. Mocht de verstoringsdiepte of oppervlakte groter zijn dan de grenswaarde, wordt archeologisch onderzoek verricht.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Inleiding

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Momo is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

5.10.2 Historische structuur in de omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kapellaan 8 te Gassel. De wegen Molenakker-Schoolstraat-Dorpstraat-Ten Holtweg-Turnhoutseweg-Heidestraat-Kapellaan-Graafsedijk en Wijnroemer zijn

aangeduid als een weg met een redelijk hoge geografische waarde. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart waarop de Kapellaan is aangeduid.



Figuur 29: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart waarop de Kapellaan is aangeduid als lijn met een redelijk hoge geografische waarde

De Ruimte voor Ruimte woning wordt ontwikkeld aan de Kapellaan. De woning wordt opgericht achter de gevellijn en sluit aan bij de bebouwing in de omgeving. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden aan de Kapellaan.

5.10.3 Woning aan Kapellaan 8

De woning aan Kapellaan 8 is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als gemeentelijk monument. De langgevelboerderij is authentiek en is voorzien van bijzondere details. Navolgende figuren geven een beeld van voorgevel van deze langgevelboerderij waarin ook de authentieke elementen herkenbaar aanwezig zijn.



Figuur 30: Voorgevel woongedeelte boerderij aan Kapellaan 8



Figuur 31: Zijgevel woongedeelte boerderij Kapellaan 8

Het stalgedeelte van de langgevelboerderij aan Kapellaan 8 is altijd in gebruik geweest voor de varkenshouderij. Er worden thans geen dieren meer gehouden en de inrichting is inmiddels verwijderd. Splitsing van een langgevelboerderij kan bijdragen aan het behoud van deze boerderij. Na splitsing wordt de boerderij intern verbouwd en opgeknapt.

6. PLANBESCHRIJVING

6.1 Plansystematiek

6.1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De verbeelding en regels dienen te alle tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De juridische systematiek van het bestemmingsplan is afgestemd op de ontwikkeling van de geplande ruimtelijke situatie. De mate van gedetailleerdheid van de bestemmingsregelingen en de ruimte die binnen die regelingen wordt geboden voor verdere uitbreiding of ontwikkeling is vooral afhankelijk van de aard van de functie, de planologische inpasbaarheid en de relatie tot andere functies in het plangebied.

6.1.2 Verbeelding

Op de verbeelding, bestaande uit één kaartblad, is de bestemming van de gronden in het plangebied aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarbij nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

6.1.3 Regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels ;
6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
7. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
8. wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden

Aan een gedeelte van het huidige bouwvlak aan de Kapellaan 8 is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden.

6.2.2 Groen – Landschapselement

Randvoorwaarde voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen is de realisatie van een goede landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing voor de Ruimte voor Ruimte woning is in de regels en op de verbeelding verankerd middels toekenning van de bestemming 'Groen – Landschapselement' ter plaatse van de aan te leggen landschappelijke inpassing.

6.2.3 Wonen

De locatie voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning en de voormalige bedrijfswoning aan Kapellaan 8 worden bestemd als 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Voor de Ruimte voor Ruimte woning geldt een grotere maximum inhoud en oppervlakte voor bijgebouwen dan voor reguliere woningen in het buitengebied. Aan de langgevelboerderij aan Kapellaan 8 is ten behoeve van de splitsing van dit pand, de specifieke bouwaanduiding 'twee-aaneen' opgenomen. De aanduiding specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

6.2.4 Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de gronden. Op basis van deze bestemming dient voor het bouwen van

bouwwerken overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen met een oppervlakte groter dan 250 m² of dieper dan 0,5 m-mv, een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexbet) in werking getreden. In deze Grexbet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Grave zal in het kader van het bepaalde in de Grexbet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer en eigenaren van de locaties. Dit wordt met de eigenaren kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan heeft een heroverweging op onderdelen plaatsgevonden en is besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

8. PROCEDURE

8.1 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten heeft een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

8.2 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 december 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen op basis van de gemeentelijke inspraakverordening. Er zijn twee inspraakreacties ingediend. Eén inspraakreactie is ingetrokken. De inspraakreactie van de provincie komt in navolgende paragraaf aan de orde. De inspraaknota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Conform artikel 3.1.1. Bro zijn de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

De provincie Noord-Brabant heeft in een schriftelijke vooroverlegreactie kenbaar gemaakt dat de bewijsstukken Ruimte voor Ruimte vooralsnog ontbreken en dat het plan hiermee in strijd is met de regels voor Ruimte voor Ruimte in de Verordening ruimte. Het bestemmingsplan wordt niet vastgesteld voordat het bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kapellaan 8 Gassel' heeft met ingang van woensdag 7 juni tot en met dinsdag 18 juli 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend door de provincie Noord Brabant. De provincie Noord-Brabant stelt dat voor vaststelling van het bestemmingsplan, de benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte dient te zijn bijgevoegd. Deze bouwtitel is thans gereed en toegevoegd aan het bestemmingsplan. De zienswijzennota maakt als bijlage 6 onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

