

Bestemmingsplan

OUDE MAASDIJK 6 TE VELP

Toelichting

Colofon

Rapport: Bestemmingsplan Oude Maasdijk 6 te Velp
Rapportnummer: 0219BS0616
Status: Vastgesteld
Datum: 2 oktober 2017

Opdrachtnemer

Geling Advies BV
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.gelingadvies.nl

Burgemeester Wijtvlietlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

Drs. J.M.G. (Arjan) Wentink
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493 597500
awentink@gelingadvies.nl

©Oktober 2017

Geling Advies BV, Postbus 12, NL-5845 ZG Sint Anthonis,
Tel: (0493) 597500
fax: (0493) 597509
www.gelingadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeleelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Geling Advies BV. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Geling Advies BV verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan veranderd worden zonder voorafgaande kennisgeving.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Aanleiding en doel	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Geldend bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Ruimtelijke structuur	7
2.2 Functionele structuur	8
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	9
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 <i>Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant</i>	11
3.2.2 <i>Verordening ruimte</i>	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 <i>Structuurvisie gemeente Grave 2025</i>	14
3.3.2 <i>Kwaliteitsverbetering</i>	15
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING	16
4.1 Ruimtelijke Ontwikkeling	16
4.2 Functionele Ontwikkeling	16
HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN	17
5.1 Milieu	17
5.1.1 <i>Bedrijven en milieuzonering</i>	17
5.1.2 <i>Bodem</i>	18
5.1.3 <i>Lucht</i>	18
5.1.4 <i>Geur</i>	19
5.1.5 <i>Geluid</i>	19
5.1.6 <i>Externe veiligheid</i>	20
5.2 Water	21
5.3 Natuur	22
5.3.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	23
5.3.2 <i>Soortenbescherming</i>	24
5.4 Cultuurhistorie	25
5.5 Archeologie	25
5.6 Mobiliteit	26
5.6.1 <i>Mobiliteit</i>	26
5.6.2 <i>Parkeren</i>	26
HOOFDSTUK 6 AFWEGING EN CONCLUSIE	27
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	28
7.1 Economische uitvoerbaarheid	28
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.2.1 <i>Omgevingsdialoog</i>	28
7.2.2 <i>Overleg</i>	28
7.2.3 <i>Zienswijzen</i>	29

BIJLAGEN

Bijlage 1	Situatieschetsen
Bijlage 2	Cultuurhistorie
Bijlage 3	Geuronderzoek
Bijlage 4	Omgevingsdialoog
Bijlage 5	Historisch bodemonderzoek
Bijlage 6	Zienswijzennota

1

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 **ALGEMEEN**

Onderhavig bestemmingsplan ziet toe op de omzetting van de bestemming op de locatie Oude Maasdijk 6 te Velp. De gemeente Grave heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming.

1.2 **AANLEIDING EN DOEL**

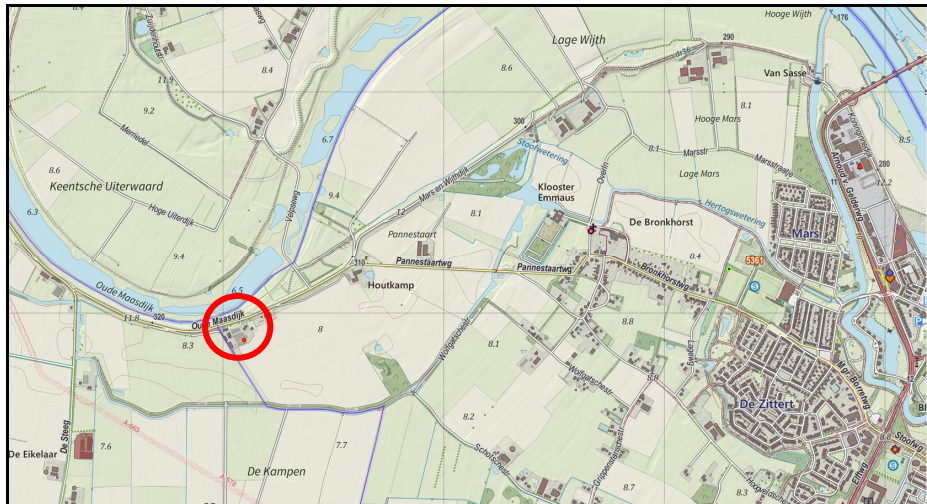
Op onderhavige locatie aan de Oude Maasdijk 6 te Velp was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd in de vorm van een varkenshouderij. Deze bedrijfsvoering is inmiddels beëindigd en de opstallen zijn gesloopt in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Wat nog dient te geschieden is de omzetting van de bestemming naar Wonen opdat de resterende woning met bijgebouwen ook geschikt is voor burgerbewoning.

Voorliggende toelichting is bedoeld ter onderbouwing en motivering van de beoogde ontwikkeling. De nieuwe functie dient passend te zijn op de locatie

1.3 **PLANGEBIED**

De planlocatie is gelegen op het perceel plaatselijk bekend als Oude Maasdijk 6 te Velp en kadastraal bekend onder: gemeente Grave, sectie H, perceelnummers 1402 en 1646. De locatie is nader aangeduid op de volgende kaart.

Figuur 1
Topografische kaart
planomgeving. Locatie
rood omcirkeld.



1.4 **GELDEND BESTEMMINGSPLAN**

Voor onderhavige locatie is vigerend, het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Grave, zoals vastgesteld op 23 april 2013.

Onderhavig perceel heeft in voornoemd bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden’ met de nadere aanduiding van een bouwvlak met de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Verder is de locatie gelegen binnen de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ en deels ‘Waterstaat – Waterkering’ en ‘Leiding’. En verder in de gebiedsaanduidingen ‘other: groenblauwe mantel’, ‘other: cultuurhistorisch waardevol gebied’, ‘other: leefgebied dassen’, ‘other: archeologie categorie 3’, ‘other: archeologie categorie 4’ en ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’.

1.5 **LEESWIJZER**

In het vervolg van deze onderbouwing wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling binnen het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd.

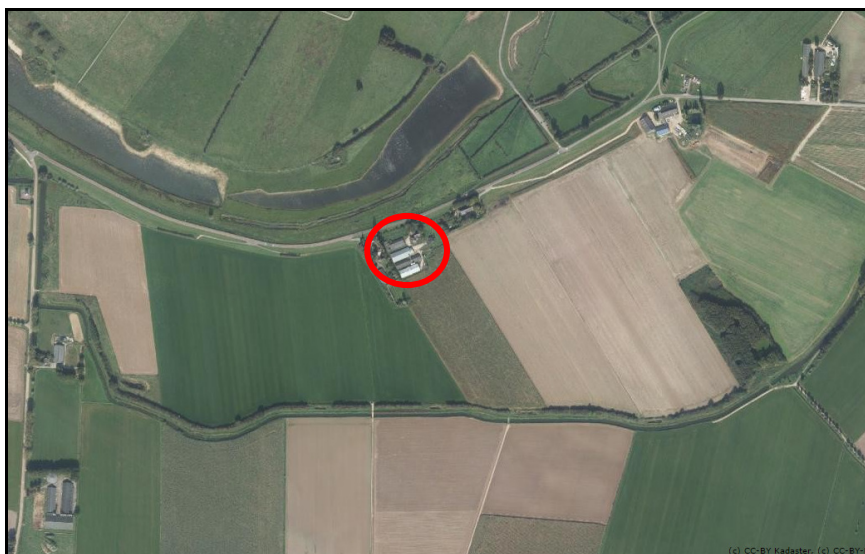
Vervolgens bevat hoofdstuk 6 de afweging en conclusie. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod. De bijlagen complementeren het geheel.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Onderhavige locatie is gelegen ten oosten van de stad Grave in het buitengebied van de gemeente Grave aan de andere zijde van de dijk rond de Keentsche Uiterwaard. Naast water is rondom de locatie sprake van grasland en bouwland.

Figuur 2
Luchtfoto planlocatie
(rood omcirkeld).



De gemeente Grave ligt aan een bocht van de rivier de Maas en bestaat uit de vestingstad Grave en de kerkdorpen Escharen, Gassel en Velp. De meeste inwoners zijn woonachtig in deze kernen.

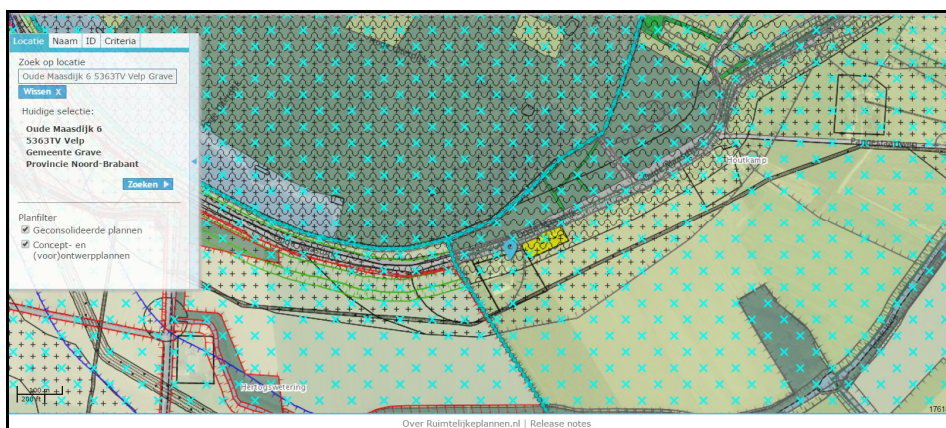
Het buitengebied van de gemeente heeft een afwisselend landschap met hoge natuur- en landschapswaarden. Zo is er onderscheid te maken tussen de openheid van de Maasuiterswaarden, het kleinschalige karakter van het rivierduingebied rondom Gassel en Escharen, het natuurlijke karakter van het Raamdalen en de gebieden Het Bord en Het Broek en de bossen van de Peelhorst. Een deel van de gronden is agrarisch gebruik. Dit zijn met name de gronden ten oosten en westen van Grave in en tegen de uiterwaarden en de gebieden zuidelijk van Velp en Gassel en rondom Escharen. De overige gebieden hebben een overwegend natuurlijk, dan wel landschappelijk karakter.

De open gebieden worden voor een groot deel gekenmerkt door de ligging langs de Maas. Hierbij is met name het gebied ten westen van Grave en Velp kenmerkend. Dit gebied behoorde voorheen tot de Beerse Overlaat.

2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR

Onderhavig perceel heeft in het bestemmingsplan een agrarische bestemming ten behoeve van een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij. Direct naast de locatie is ten westen aan de Oude Maasdijk 8 tevens een intensieve veehouderij gelegen in de vorm van een varkenshouderij. Ten oosten is een burgerwoning gelegen (geel). Verder ten oosten en westen zijn meer agrarische bedrijven gelegen. Aan de overzijde van de Oude Maasdijk zijn de uiterwaarden van de Maas gelegen met een natuurbestemming. De dijk zelf is een waterkering en als zodanig beschermd met een beschermingszone waarin niet gebouwd mag worden.

Figuur 3
Luchtfoto/verbeelding
omgeving planlocatie
(blauw vinkje)



3

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe ‘decentraal, tenzij...’. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale

omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's, Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainport-ontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

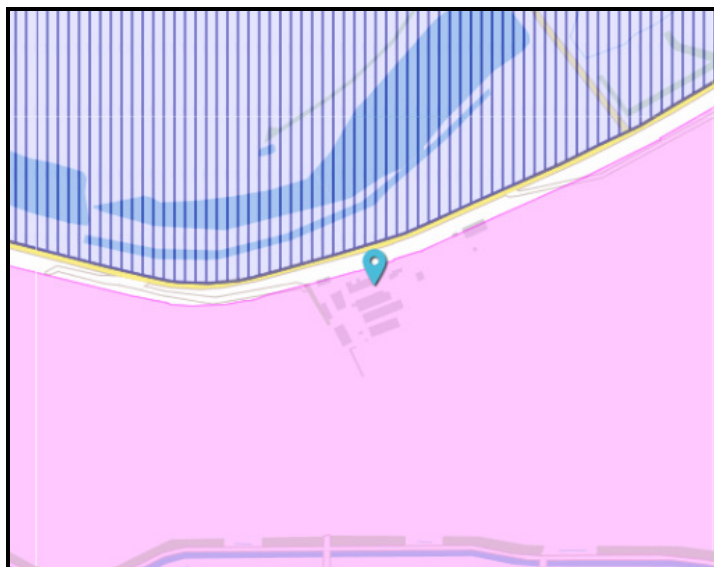
De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provinciën dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

Planspecifiek

Onderhavige locatie is gelegen nabij de rivier de Maas. Hierbij is het nationaal belang 'Grote Rivieren' van belang. Het Barro bevat onder andere regels voor het bouwen in het rivierbed van de grote rivieren, voor de bescherming van Rijks vaarwegen en de wijze waarop primaire waterkeringen, waaronder de waterkeringen langs de Maas, in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Als zichtbaar op de volgende figuur is het plangebied gelegen in het Besluit-subvlak 'gebiedsreservering voor de lange termijn Maas'. In artikel 2.4.7 van de Barro is gesteld: "een bestemmingsplan dat betrekking heeft op reservering van een gebied voor de lange termijn bevat geen wijziging van de bestemming die ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan kan leiden tot grootschalige of kapitaalintensieve ontwikkelingen die het treffen van rivierverruimende maatregelen kunnen belemmeren." Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Dit betekent dat op de locatie enkel veel minder grootschalige of kapitaalintensieve ontwikkelingen mogelijk zullen zijn dan nu het geval is. In de plaats van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen ten behoeve van een veehouderij, is in de toekomstige situatie enkel een burgerwoning met bijgebouwen mogelijk. In de waterparagraaf (paragraaf 5.2) wordt hier verder aandacht aan besteed.

Figuur 2
Uitsnede kaart Barro



3.2.1

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord Brabant vastgesteld en vervangt daarmee de Interimstructuurvisie 2008. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 7 februari 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De nieuwe Structuurvisie is een uitvloeisel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking trad en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven. Provinciale Staten besloten in 2008 tot een beperkte herziening van het ruimtelijk beleid op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, waarin de landschapsvisie wordt geïntegreerd.

De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Onderhavig plangebied ligt binnen de structurenkaart van de structuurvisie in de Groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar 'diensten' die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. Agrarisch natuurbeheer, groene- en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, zorg en welzijn, duurzame vormen van energiewinning en de ontwikkeling van met name grondgebonden veehouderijen zijn als economische drager in dit gebied gewenst. Een verdere intensivering van in de groenblauwe mantel voorkomende agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk. Er worden daarom beperkingen gesteld aan bedrijven die niet afhankelijk zijn van het voortbrengend vermogen van de grond, zoals glastuinbouw en aan het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen. Vanwege de transitie naar zorgvuldige veehouderij

worden de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen beperkt. Hierop is een uitzondering mogelijk voor bedrijven met een grondgebonden karakter.

In onderhavige situatie is er sprake van de beëindiging van een intensieve veehouderij. In het gebied worden hier zodanige beperkingen aan gesteld dat verdere voortzetting niet opportuun is. De omzetting naar de bestemming wonen sluit aan bij het beleid. In het plan is rekening gehouden met (de ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals agrarische bedrijven. In de toelichting van dit plan wordt aangetoond dat tijdens de planvorming zorgvuldig rekening is gehouden met de aanwezige waarden in de omgeving.

Het plan past in de visie van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

3.2.2

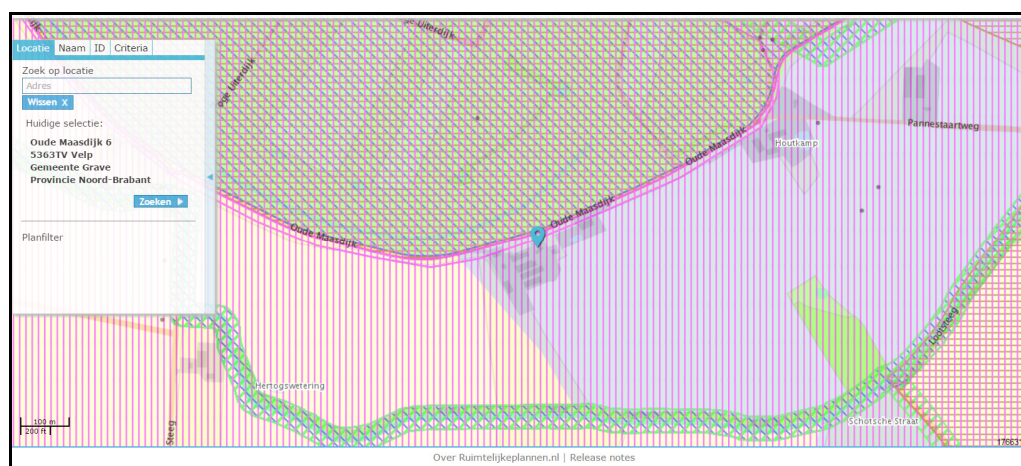
Verordening ruimte

In de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) (geconsolideerde versie per 01-01-2016), verder te noemen Verordening, zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De Verordening is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. Halverwege 2015 is bezien of de regels aanpassing vragen. Dat heeft op onderdelen geleid tot wijziging van de regels. De Verordening is in juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld vanwege:

- de verbrede reikwijdte die aan de Verordening ruimte 2014 is toegekend bij koninklijk besluit van 2 maart 2015 tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen bij de Crisis- en herstelwet (negende tranche);
- het vergroten van de kenbaarheid van het beleid voor derden: sinds de inwerkingtreding van de Verordening ruimte 2014 zijn er diverse wijzigingsverordeningen door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Voor derden is het beleid beter kenbaar als deze wijzigingen in de Verordening ruimte 2014 zelf verwerkt zijn.

Binnen de Verordening is het agrarisch bouwvlak geheel gelegen in de ‘Groenblauwe mantel’.

Figuur 4
Uitsnede Verordening
ruimte 2014 Noord-
Brabant (planlocatie =
blauw vinkje)



In artikel 6.7, lid 5 van de Verordening is bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning onder de navolgende voorwaarden.

In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswooning als burgerwooning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Ten aanzien van de genoemde voorwaarden kan het volgende worden gesteld:

Ad a

Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. Er is en blijft sprake van één woning.

Ad b.

De overtollige bebouwing in de vorm van stallen is reeds gesloopt. Bij de woning blijft aanwezig en toegestaan 150 m² aan bijgebouwen.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moet beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen door alle gemeenten rekening worden gehouden. In artikel 3.2 van de Verordening wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De Verordening schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in de notitie toepassingsbereik. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Gemeenten hebben alle vrijheid om meer kwaliteitsverbetering te verlangen als ze dat nodig vinden op basis van beleids- of gebiedsambities. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader. Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen. Het bijgestelde afsprakenkader is in het RRO van 2 december 2015 vastgesteld.

In het bijgestelde kader is de omzetting van de bestemming 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' een categorie 1 ontwikkeling waarvoor geen inpassing of tegenprestatie wordt verlangd in de volgende situatie:

- "wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 1 ha, in bestemming wonen mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200m² aan bijgebouwen/ voormalige bedrijfsbebouwing resteert."

De omzetting is een categorie 2 ontwikkeling waarvoor een landschappelijke inpassing wordt verlangd in het volgende geval:

- "Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert."

De gemeente Grave heeft te kennen gegeven dat zij haar eigen eerder vastgestelde 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap in de gemeente Grave' naar aanleiding van voornoemde provinciale bijstelling tevens gaan heroverwegen. In de tussentijd kan voor onderhavig initiatief worden aangesloten op het bijgestelde kader. In die optiek zit het plan tussen een categorie 1 en 2 ontwikkeling in. Er wordt voldaan aan het gestelde ten aanzien van maximaal 200 m² bijgebouwen bij de woning (cat. 1), echter overschrijdt het bestemmingsvlak de daarbij genoemde 1.500 m². De reden hiervoor is gelegen in het feit dat het waterschap nieuwe (bij)gebouwen op ruime afstand van de dijk wil hebben. Hiertoe is een beschermingszone opgenomen in het bestemmingsplan in de vorm van de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering' met een breedte van circa 65 meter tot de middellijn van de dijk. Binnen deze keurzone wenst het waterschap geen nieuwe bebouwing, zeker niet kort aan de dijk, in verband met toekomstig noodzakelijke dijkverzwaringen/-ophogingen. Het is ook om deze reden dat het bedrijf beëindigd is en de stallen gesloopt.

Om een toekomstig gewenste heroprichting van de woning dan wel bijgebouw mogelijk te maken/houden, dient het bouwvlak buiten deze zone gelegd te worden. Zie bijlage 1b voor de situatieschets toekomstig. Het totale bestemmingsvlak 'Wonen' heeft een omvang van 3.000 m². Het deel van het bestemmingsvlak 'Wonen' buiten de keurzone heeft samen met de nog resterende woning op het perceel, echter een omvang van 1.500 m². Omdat er ook niet meer dan genoemde 200 m² bijgebouwen resteert, kan onderhavige ontwikkeling - ondanks het totaal grotere bestemmingsvlak - gezien worden als een categorie 1 ontwikkeling. Hiervoor is geen inpassing of tegenprestatie benodigd. Hierbij zij verder opgemerkt dat beplanting in de vorm van bomen ook ongewenst is door het waterschap in de nabijheid van de dijk.

Conform artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap draagt de ontwikkeling zelf al bij aan het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand agrarisch bouwvlak dat in het kader van de ontwikkeling wordt verkleind en herbestemd, waarbij het voeren van een intensieve veehouderij onmogelijk wordt gemaakt. Alle stalgebouwen zijn reeds gesloopt.

Het plan is passend in de Verordening en daarmee in het provinciale beleid.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Structuurvisie gemeente Grave 2025

De Structuurvisie gemeente Grave 2025 met als ondertitel 'Vitale vestinggemeente aan de Maas' is vastgesteld op 28 januari 2014. De Structuurvisie is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen.

Deze structuurvisie legt op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid vast voor het grondgebied van de gemeente Grave. De visie laat zien welke ontwikkelingen worden voorzien op welke locatie. Om deze voor het eerste decennium zoveel mogelijk concreet aan te geven, is er voor gekozen om de planhorizon in 2025 te leggen. Aan de structuurvisie is een uitvoeringsparagraaf gekoppeld. Daarin laten de gemeente zien op welke wijze ze de visie willen verwezenlijken. Zo ontstaat een zo realistisch mogelijk beeld van de gewenste projecten in de planperiode.

Het toekomstbeeld is tevens neergelegd in een strategische visiekaart van het hele grondgebied voor de gewenste ontwikkelingen tot 2025, de nodige sectorale

kaartbeelden en illustraties. Hierbij is onderhavige locatie aan de Oude Maasdijk gelegen in gebied dat is bestemd voor 'Behoud agrarische functie en versterking natuurlijk karakter voormalige Beerse Overlaat.

De ondernemers in het buitengebied zorgen voor een vitaal platteland. De komende jaren zal in het buitengebied van Grave regelmatig sprake zijn van functiewijziging of verbreding van landbouwbedrijven. In het huidige bestemmingsplan buitengebied is hierop geanticipeerd door (binnen ruimtelijke randvoorwaarden) zoveel mogelijk ruimte te bieden aan buitengebied- ondernemers. Dit maakt Grave aantrekkelijk voor toeristische ontwikkelingen en het behoud van een mooi landschap (agrarisch natuurbeheer).

Om de kwaliteit en het karakter van het landschap te behouden worden in het buitengebied geen grootschalige ontwikkelingen voorzien van andere dan agrarische functies. In algemene zin wordt nieuw ruimtebeslag van stedelijke functies zoveel mogelijk voorkomen, in lijn met het provinciaal beleid. In het bestemmingsplan buitengebied is dan ook vastgelegd dat de bouwmogelijkheden in het buitengebied beperkt zijn. Kleinschalige ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het vlak van toerisme en recreatie, zijn wel mogelijk. Indien daarvoor nieuwe gebouwen of voorzieningen nodig zijn, dan moeten deze zorgvuldig worden ingepast in de omgeving (passend bij de aard, schaal en functie).

De omschakeling van de intensieve veehouderij locatie naar een woonbestemming past binnen de kaders van de Structuurvisie.

3.3.2

Kwaliteitsverbetering

De gemeente Grave heeft een eigen notitie opgesteld welke een pragmatische en doelgericht toepassingsbereik biedt voor artikel 3.2 van de Verordening ruimte, de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap. Een toepassingsbereik dat recht doet aan een werkbare praktijk waarin initiatiefnemers en gemeenten niet nodeloos, of onevenredig, geconfronteerd worden met extra werk en extra kosten. De kwaliteitsverbetering van het landschap zal immers mede gedragen moeten worden door ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom moet voorkomen worden dat een regeling wordt opgetuigd die passende ruimtelijke ontwikkelingen verlamd of onnodig belast.

Er is een balans gevonden tussen de impact van de ruimtelijke ontwikkeling en de prestatie die geleverd moet worden voor de kwaliteit van het landschap. Ontwikkelingen zijn in te delen in drie categorieën van geen of zeer geringe impact tot ontwikkelingen met een grote impact. Onderhavige ontwikkeling wordt gezien als een categorie 3 ontwikkeling; "bestemmingswijziging van agrarisch bouwvlak of van agrarisch-technische en agrarisch verwante bedrijfsbestemming naar bestemmingsvlak wonen: €20, - per m² woonbestemming". Gelet echter op de recente bijstelling van de notitie toepassingsbereik door de provincie Brabant, gaat de gemeente Grave eveneens een bijstelling van de eigen notitie overwegen. In de tussentijd kan aangesloten worden bij het provinciale beleid. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2 en dan onder het kopje Bevordering ruimtelijke kwaliteit.

Het groen op onderhavige locatie blijft voorlopig aanwezig. Dit groen zal enkel niet aangewezen worden als groene erfinrichting in een inpassingsplan, aangezien dit op grond van voornoemd provinciaal beleid niet benodigd is. Op deze wijze blijft de kap van deze beplanting wanneer gewenst door het waterschap mogelijk. Het waterschap zal bij een toekomstige dijkverzwaring-/ophoging deze beplanting wensen te verwijderen. Mede om deze reden is vastlegging van beplanting binnen de keurzone in een inpassingsplan niet mogelijk.

4

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Verdere ontwikkeling van de intensieve veehouderij op onderhavige locatie was niet mogelijk, mede door de ligging van de locatie aan de dijk. Hierom mag binnen een groot deel van het perceel niet gebouwd worden. De initiatiefnemer heeft er om deze reden voor gekozen gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte-regeling. De stallen zijn inmiddels gesloopt. Enkel dient de locatie nog herbestemd te worden ten behoeve van het gebruik van de resterende bedrijfswoning als burgerwoning. De gemeente acht deze herbestemming in principe een positieve ontwikkeling passend binnen haar beleid.

Op de locatie is enkel nog aanwezig de bedrijfswoning met garage. Bij het herbestemmen dient rekening te worden gehouden met het gegeven dat het waterschap nieuwe (bij)gebouwen op ruime afstand van de dijk wil hebben. In ieder geval buiten de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Om naast de oprichting van bijgebouwen, de heroprichting van de (verouderde) bedrijfswoning mogelijk te houden, dient het bestemmingsvlak Wonen ook ruimte te bieden buiten deze zone. Hierbij dient de bestaande bebouwing tevens binnen de bestemming opgenomen te worden. Daardoor verkrijgt het bestemmingsvlak een grotere omvang dan strikt nodig zou zijn voor de bestaande bebouwing en verharding. Aan verharding is aanwezig één inrit vanaf de dijk, waarbij het pad naar de garage en daar langs zij aanwezig blijft. Dit pad kan zo nodig naar achteren doorgetrokken worden. De verdere verharding zal verwijderd worden.

Zie bijlage 1b voor de situatieschets toekomstig. Het totale bestemmingsvlak 'Wonen' krijgt een omvang van 3.000 m². Het benutbare deel van het bestemmingsvlak 'Wonen' buiten de keurzone heeft samen met de nog resterende woning op het perceel een omvang van 1.500 m².

4.2 FUNCTIONELE ONTWIKKELING

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de mogelijkheid om een intensieve veehouderij te voeren op de locatie doorgehaald. Het huidige bouwvlak van 1,37 hectare wordt verkleind tot 0,30 hectare en omgezet naar een woonbestemming. Het bestemmingsvlak wordt dus aanzienlijk verkleind. Hierbinnen blijft gelegen de woning met de mogelijkheid tot oprichting van bijgebouwen tot een oppervlak van 100 m². De verdere gronden krijgen een agrarische bestemming conform de omliggende gronden.

5

HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies aan te brengen. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Bedrijven zijn in de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies.

Met het beëindigen van de intensieve veehouderij op onderhavige locatie zal het woon- en leefmilieu van de omgeving blijvend verbeteren. De diverse emissies en mogelijk hiermee samenhangende overlast zullen immers verdwijnen. Er is geen sprake van een verkleining van de afstand tussen omliggende veehouderijen en de aanwezige te behouden bedrijfswoning. Ten aanzien van het aspect geur wordt deze voormalige bedrijfswoning horende bij een veehouderij uitgezonderd van toetsing als geurgevoelig object. Enkel een vaste afstand van 50 meter wordt verlangd. De huidige woning is gelegen op 70 meter tot de naastliggende veehouderij. In relatie tot de mogelijke heroprichting van de woning buiten de keurzone, kan opgemerkt worden dat het gehele bouwvlak 'Wonen' op 50 meter tot het bouwvlak van de naastgelegen veehouderij is gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de minimale verlangde afstand voor geur.

Ten aanzien van de aspecten fijn stof en geluid is het toetsingskader voor burgerwoningen en bedrijfswoningen gelijk. De woning zal bij de toetsing van toekomstige aanvragen om een omgevingsvergunning van omliggende veehouderijen, dezelfde bescherming krijgen als een agrarische bedrijfswoning en daardoor geen belemmering vormen voor de eventuele bedrijfsontwikkeling van derden.

De herbestemming leidt dus niet tot een extra belemmering voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven dan wel tot een nadelige invloed op omliggende gevoelige objecten.

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen.

De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. De bestemming van de locatie zal wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Beoordeling van het aspect bodemkwaliteit kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van de bestemming van een al bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit vergelijkbaar gebruik kennen, is beoordeling van het aspect bodemkwaliteit niet aan de orde. Dit is in onderhavige situatie deels het geval. De te bestemmen woning is reeds volledig in gebruik voor de functie wonen. De varkens werden gehouden in de varkensstallen ten westen van de woning. Deze stallen zijn reeds volledig gesloopt. Een historisch onderzoek (bijlage 5) heeft uitgewezen dat op of rondom de locatie geen verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem mogelijk is verontreinigd. Het historisch onderzoek geeft geen reden om te vermoeden dat er een ernstige bodemverontreiniging aanwezig is die de voorgenomen bestemmingswijziging onmogelijk zou kunnen maken. Er is om de wijziging mogelijk te maken geen extra onderzoek noodzakelijk.

Met betrekking tot het aspect bodem zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Onderhavig plan betreft een bestemmingswijziging van een intensieve veehouderij bestemming naar een woonbestemming. Hierdoor is het niet langer mogelijk om een intensieve veehouderij op het perceel te voeren. Met het beëindigen van de intensieve veehouderij zal ook de fijn stof emissie welke met deze veehouderij samenhangt komen te vervallen. Dit betreft de fijn stof emissie afkomstig uit de stallen en van de

vervoersbewegingen gerelateerd aan de veehouderij (aanvoer van voer, aan- en afvoer van dieren).

Het beëindigen van de intensieve veehouderij leidt tot een aanzienlijke verbetering van de luchtkwaliteit en het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het plan leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet aan de orde.

5.1.4

Geur

Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende veehouderijen en de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven. Voor dat aspect kan gesteld worden dat de bedrijfswoning en verder aanwezige bebouwing behoren tot een veehouderij waarvoor ook na beëindiging enkel een vaste afstand van 50 meter tot omliggende veehouderijen geldt. Hieraan wordt met 70 meter ruimschoots voldaan.

Doordat de intensieve veehouderij bestemming op onderhavige locatie komt te vervallen is het niet langer mogelijk om een intensieve veehouderij op dit perceel te voeren. Dit maakt dat de geuremissie van de veehouderij komt te vervallen. Door de woonbestemming kan er in de toekomst geen geuremissie terugkomen op het perceel. Voor geurgevoelige objecten in de omgeving betekent dit een verbetering van de geurbelasting.

Gelet op de woonbestemming dient wel beoordeeld te worden of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Meest bepalend is de inrichting op de naastgelegen locatie Oude Maasdijk 8. Hier is een vergunning aanwezig voor het houden van 740 vleesvarkens.

Door G&O Consult is een geuronderzoek (kenmerk 0219go0216 v2) uitgevoerd dat als bijlage is opgenomen bij deze toelichting. Hieruit volgt dat binnen de gehele toekomstige woonbestemming voldaan wordt aan een achtergrondbelasting van $20 \text{ Ou}_e/\text{m}^3$ waarmee gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Echter ligt een deel van de woonbestemming qua voorgrondbelasting binnen de $14 \text{ Ou}_e/\text{m}^3$ –contour van de naastgelegen varkenshouderij aan de Oude Maasdijk 8. Hier heerst een ‘matig’ tot ‘slecht’ woon- en leefklimaat. De bestaande woning is buiten deze contour gelegen. De herbouw van de woning, wat mogelijk wordt gemaakt met een afwijkingsbevoegdheid, wordt evenals de oprichting van andere geurgevoelige objecten enkel toegestaan buiten deze contour. Tenzij met een toekomstig geuronderzoek aangetoond wordt dat de geurbelasting binnen deze contour is gedaald tot onder de $14 \text{ Ou}_e/\text{m}^3$, wat mogelijk is gelet op het feit dat naastgelegen varkenshouderij een stoppersmelding heeft ingediend.

Op voornoemde wijze zal ter plaatse van de woning te allen tijde sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.5

Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten opgericht. Hiermee worden omliggende bedrijven niet beperkt in hun geluidsruimte. Het woon- en leefklimaat ter plaatse zal met de herbestemming verbeteren. De aan- en afvoerbewegingen met voornamelijk vrachtwagens die de huidige agrarische

bedrijfsvoering met zich meebrengt behoort tot het verleden. Er zal enkel sprake blijven van verkeersbewegingen met personenauto's van en naar de burgerwoning. Dit is slechts een beperkt aantal bewegingen.

5.1.6

Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Op onderhavige locatie en in de omgeving is enkel sprake van beperkt kwetsbare objecten.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

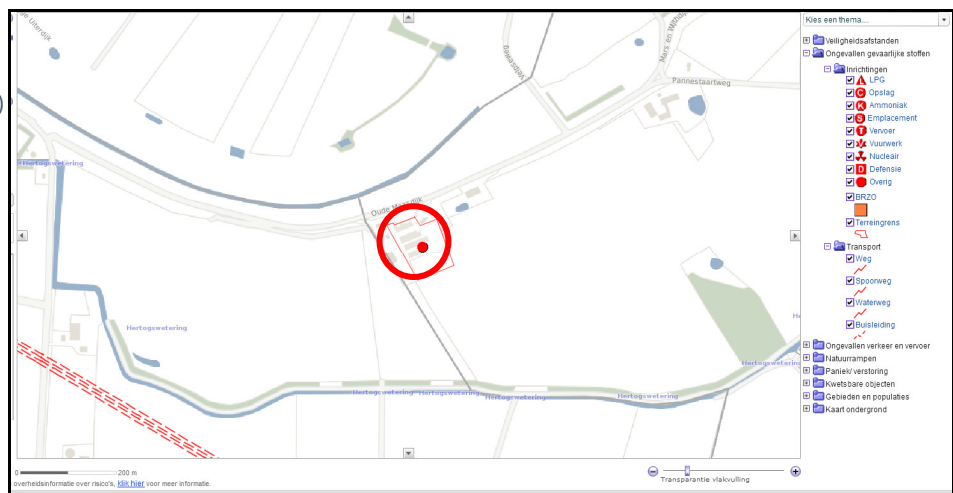
Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontvrieching, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De

verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Volgens de risicokaart externe veiligheid is het projectgebied niet gelegen binnen de risicocontour 10^{-6} per jaar van in de omgeving aanwezige inrichtingen en/of wegen. Op de locatie zelf is aanwezig een propaantank met een inhoud van 5 m^3 . Deze heeft vanwege de geringe omvang geen risicocontour. Verder is in de omgeving op een afstand van 600 meter een buisleiding gelegen, zijnde een gasleiding met een uitwendige diameter van 610 mm. De risicocontour rondom de buisleiding is op ruime afstand van de locatie gelegen. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico zijn er geen belemmeringen.

Figuur 6
Uitsnede risicokaart
Externe veiligheid
(locatie rood omcirkeld)



Ten aanzien van het groepsrisico kan gesteld worden dat met het project het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft niet toeneemt. Naast dat de afstand tot de gasleiding aanzienlijk is, zijn de personen woonachtig op de locatie zelfredzaam. Er is geen sprake van een onaanvaardbare toename van het groepsrisico.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van de externe veiligheid voor de voortgang van het project, omdat er zowel op het gebied van het plaatsgebonden risico als het groepsrisico geen belemmeringen zijn.

5.2 WATER

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Aanleiding tot het opstellen van de waterparagraaf is het doorlopen van de watertoets ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling op onderhavige locatie. Het doel van de waterparagraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het plan en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

Het plan ligt binnen een zone die onderdeel uitmaakt van een primaire waterkering
De ligging van het plangebied in de kernzone en beschermingszone A en B van de primaire waterkering langs de Maas heeft enkele eisen tot gevolg. Dit betreft enerzijds

het handhaven van de stabiliteit van de waterkering in de huidige situatie. Graafwerkzaamheden en dergelijke mogen hier alleen plaatsvinden wanneer wordt aangetoond dat deze niet tot een vermindering van de stabiliteit van de waterkering kunnen leiden, hetzij rechtstreeks hetzij via een mogelijke toename van de kwel onder de waterkering door. Voor dergelijke werkzaamheden moet een vergunning worden aangevraagd bij waterschap Aa en Maas.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met een eventuele verhoging van de waterkering in de toekomst (het profiel van vrije ruimte). Afhankelijk van de werkzaamheden en ontwikkelingen binnen de beschermingszone dient doormiddel van een dijkstabiliteitsberekening aangetoond te worden dat de ontwikkeling/werkzaamheden geen negatief effect hebben op de stabiliteit van de waterkering. De berekening dient dan bij de aanvraag voor de watervergunning gevoegd te worden.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn regels opgenomen ten aanzien van diverse onderwerpen van nationaal belang. Eén van deze onderwerpen is de bescherming van primaire waterkeringen. Aangezien de Maasdijk een primaire waterkering is, zijn de regels van het Barro van toepassing op onderhavig bestemmingsplan. De waterkering is in beheer bij Waterschap Aa en Maas.

Het waterschap maakt in de legger onderscheid tussen de waterkering en twee beschermingszones. Ter plaatse van de kernzone en de beschermingszones A en B is het ingevolge artikel 3.3 respectievelijk 3.5 van de Keur 2015 verboden om zonder watervergunning werken te plaatsen, te wijzigen of te behouden. Voor de beschermingszones gelden daarnaast op basis van de Keur beperkingen voor het verrichten van bepaalde handelingen. In overeenstemming met het Barro zijn in dit bestemmingsplan de beschermingszones A en B van de waterkering aangeduid als 'vrijwaringszone - dijk'.

De als 'vrijwaringszone - dijk' aangeduide gronden zijn, behalve bestemd voor het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, ook bestemd voor:

- a. voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
- b. aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering met bijbehorende taluds, bermen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. behoud en bescherming van de kazematten;
- d. verhardingen;
- e. groenvoorzieningen.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Als gevolg van de functiewijziging zal geen wijziging optreden in de manier van afvoer van hemelwater, afvalwater en van het aantal m² verharding. Negatieve gevolgen voor de waterhuishouding zijn dan ook uitgesloten

5.3

NATUUR

De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Flora- en faunawet. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Natuurbeschermingswet 1998, waarin alle gebiedsbeschermde internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en Natura2000-gebieden) van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, e.d.

Voor activiteiten die mogelijk negatieve effecten hebben op Natura2000-gebieden en/of beschermde natuurmonumenten is een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet benodigd. Door de voorgenomen ontwikkeling is er met de beëindiging van de intensieve veehouderij sprake van een afname van de ammoniakdepositie.

Concluderend kan gesteld worden dat de herbestemming van onderhavige intensieve veehouderijlocatie niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten.

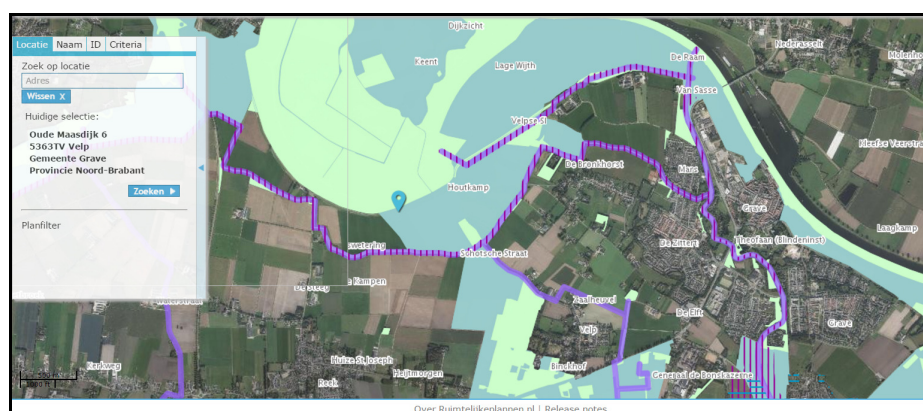
Ecologische verbindingzones

De ecologische hoofdstructuur (EHS) – tegenwoordig Natuur Netwerk Nederland (NNN) genaamd - is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het EHS beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor de ecologische hoofdstructuur geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

Blijkens navolgende figuur met aangeduid de EHS-gebieden (licht groen) en de groenblauwe mantel (donker groen) toont aan dat onderhavig plangebied niet is gelegen in de EHS. Deze wordt dus ook niet beïnvloed.

Figuur 7

Uitsnede themakaart
Natuur en landschap
Verordening ruimte
2014 (geconsolideerde
versie 1-1-2016).



De soortenbescherming is in Nederland geregeld via de Flora en Faunawet. De Flora en Faunawet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De Flora en Faunawet beschermt de inheemse planten en dieren op soortniveau. In een A.M.v.B. is een indeling gemaakt voor het niveau van bescherming:

Tabel 1: soorten die wel beschermd zijn, maar waarvoor geen ontheffing van de wet noodzakelijk is als er zorgvuldig wordt gehandeld.

Tabel 2: soorten waarvoor geen ontheffing nodig is voor structurele werkzaamheden mits men beschikt over een goedgekeurde gedragscode.

Tabel 3: soorten waarvoor altijd een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en Faunawet noodzakelijk is.

Rode lijsten

Naast bovenstaande wetgeving worden in Nederland de Rode Lijsten gehanteerd. Rode lijsten geven een overzicht van soorten die (in een bepaald gebied) verdwenen zijn en soorten die (in een bepaald gebied) sterk zijn achteruitgegaan of zeldzaam zijn. De Rode Lijsten vormen een indicatie van de toestand van de zeldzame(re) soorten in Nederland: ze worden regelmatig bijgesteld op basis van de meest actuele gegevens. De lijsten kennen vijf verschillende categorieën waarin een soort zich kan bevinden, naar gelang de toestand van de soort in Nederland:

- VN: de soort is in het wild uit Nederland verdwenen;
- EB: status 'ernstig bedreigd';
- BE: status 'bedreigd';
- KW: status 'kwetsbaar';
- GE: status 'gevoelig'.

Rode lijsten hebben geen juridische status. Plaatsing op de Rode Lijst betekent daardoor niet automatisch dat de soort beschermd is, conform het wettelijk kader van de Flora- en faunawet.

Onderzoekslocatie

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). In onderhavige situatie is sprake van een bestaande agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij zijn reeds gesloopt. Hierin waren geen beschermde fauna aanwezig. De aanwezige beplanting (bomen en struiken) rondom blijft behouden. Er is dus geen sprake van aantasting van leefgebied voor aanwezige soorten. Een ecologisch onderzoek (quickscan flora en fauna) kan dan ook achterwege blijven.

Concluderend kan gesteld worden dat de beoogde herbestemming van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor de natuurwaarden.

Wanneer als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling toch bomen of struiken gerooid worden, zal dit in principe buiten het broedseizoen plaats vinden. Het broedseizoen

loopt globaal van half april tot half juli. Hier zal tevens bij bouwwerkzaamheden in het plangebied invulling aan worden gegeven.

5.4 CULTUURHISTORIE

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de locatie gelegen in de regio Maaskant, het cultuurhistorisch vlak Beerse Overlaat en cultuurhistorisch landschap Beerse en Baardwijkse Overlaat. Zie bijlage 2 voor verdere informatie hieromtrent.

Aangezien onderhavig plan enkel betrekking heeft op het herbestemmen van een intensieve veehouderijlocatie en er - naast dat er in hoofdzaak bebouwing wordt gesloopt - slechts beperkt sprake is van de oprichting van bijgebouwen bij de woning, zijn er geen cultuurhistorische waarden in het geding.

Het perceel behoort verder niet tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988 en geen van de tot de inrichting behorende gebouwen valt onder de wettelijke monumentale bescherming van de Monumentenwet.

Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan.

5.5 ARCHEOLOGIE

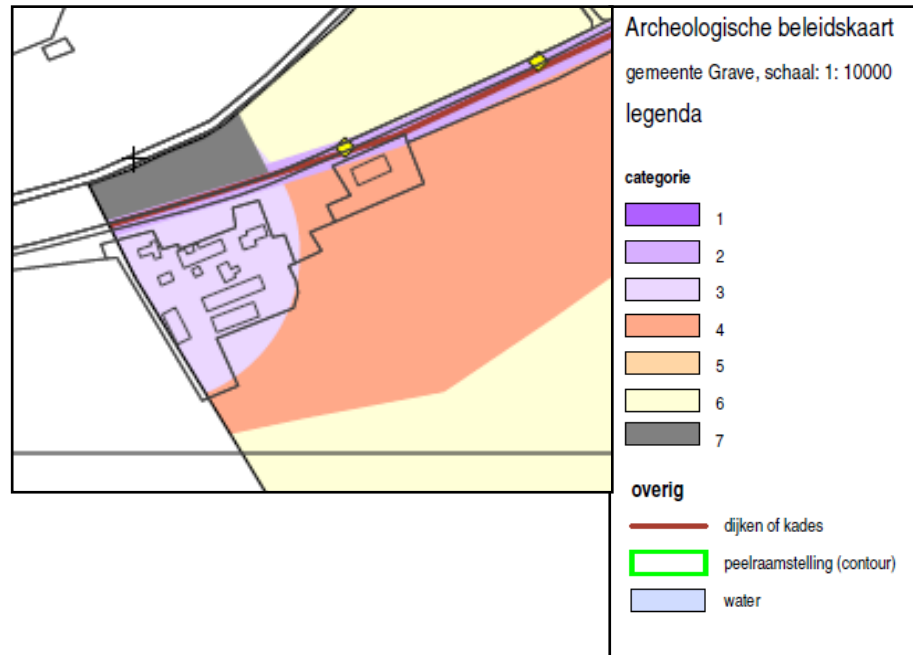
Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied is het plangebied gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het perceel ligt deels binnen de nadere aanduiding 'archeologie categorie 3' en deels binnen 'archeologie categorie 4'. Deze bestemmingen zijn overgenomen van de archeologische beleidskaart, zie figuur 8.

De opstallen en ook het grootste deel van het perceel zijn gelegen in categorie 3 gebied. Dit zijn gebieden van hoge archeologische waarde. In deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².

De opstallen zijn reeds gesloopt. Deze grond was bij de aanleg van de stallen ook reeds verstoord. Verder is er vooralsnog geen bodemingreep voorzien. Voor zover daar wel sprake van zal zijn, gaat deze genoemde oppervlakte niet te boven dan wel zal de verstoringsdiepte genoemde 50 cm niet te boven gaan. De verdere herbestemming gaat ook niet met een bodemverstoring gepaard. Een verkennend archeologisch onderzoek is aldus niet noodzakelijk.

Figuur 8
Uitsnede Archeologische
beleidskaart Grave.



Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53, lid 1 van de Monumentenwet 1988 – per direct worden gemeld aan de burgemeester van de gemeente Grave.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan. In het toekomstige bestemmingsplan zal op de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen blijven.

5.6 MOBILITEIT

5.6.1 Mobiliteit

Het beëindigen van het intensieve veehouderijbedrijf zal leiden tot een afname van het aantal verkeersbewegingen van ook zware voertuigen. De resterende burgerwoning zal enkel leiden tot een beperkte aantal verkeersbewegingen met lichte voertuigen die ook nu al plaats vinden. De locatie is gelegen aan de Oude Maasdijk. De locatie is daarmee voldoende ontsloten. Het aantal te verwachten verkeersbewegingen kan eenvoudig afgewikkeld worden via deze weg. Deze behoeft geen aanpassing.

Het project heeft geen directe invloed op de lokale infrastructuur.

5.6.2 Parkeren

Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Op de locatie is voldoende ruimte beschikbaar voor het parkeren (tevens in de garage) van auto's.

Gekeken naar de ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ van CROW geldt in het buitengebied bij de vrijstaande woning een parkeernorm van minimaal 2,0. Dit aantal is zeker beschikbaar.

Het aspect parkeren zal geen belemmeringen opleveren.

6

HOOFDSTUK 6 AFWEGING EN CONCLUSIE

Het voornemen behelst de herbestemming van de locatie Oude Maasdijk 6 te Velp naar een woonbestemming. Dit in navolging op de beëindiging van de intensieve veehouderij op de locatie en de sloop van de aanwezige bedrijfsgebouwen. Wat resteert, is de bedrijfswoning met bijgebouw en de hiertoe aanwezige erfverharding.

Het plan is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders op zowel Rijks-, als provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieuhygiënische aspecten. Uit voorliggende onderbouwing kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het voorgenomen plan aanvaardbaar is overwegende dat:

- Het plan past binnen de vigerende beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente;
- Er geen ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De gemeente Grave kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

7

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer door de gemeente Grave.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.2.1 Omgevingsdialoog

Met betrekking tot onderhavige ontwikkeling heeft op 18 januari 2017 een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Via handouts en powerpointpresentatie is verteld wat er gaat veranderen en hoe dit is besproken met vertegenwoordigers van de gemeente. Een verslag van deze dialoog is toegevoegd als bijlage 4.

7.2.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan daarom gestuurd naar de volgende instanties:

- ▶ Waterschap Aa en Maas;
- ▶ Provincie Noord-Brabant.

Waterschap Aa en Maas

Bij alle relevante bestemmingen is in de planregels rekening gehouden met water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er zijn geen categorie-A-watgangen aanwezig. Dit plan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Zij heeft enkele opmerkingen gemaakt, die zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Voor het overige kan het waterschap instemmen met het plan.

Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale beleid relevant zijn. De provincie heeft geen opmerking op voorliggend bestemmingsplan.

7.2.3

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft een ieder kunnen reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen kunnen indienen.

Voor de ingediende zienswijzen en de verwerking daarvan wordt verwezen naar de zienswijzennota.