

Memo

Datum : 8 oktober 2019

Betreft : Ruimtelijke onderbouwing Galderseweg 3, Galder Batoniahoeve

1 Inleiding

Aan de Galderseweg 3 in Galder wordt de Batoniahoeve geëxploiteerd. In dit complex worden ruimten beschikbaar gesteld voor diverse therapeutische activiteiten (fysiotherapie, psychologie, organisatieadvies, etc.). Deze situatie is zo gegroeid in de loop van de jaren. Aangezien het object nog een agrarische bestemming heeft, is het verzoek dit om te zetten naar een bedrijfsbestemming die de uitvoering van de sociaal-maatschappelijke functies mogelijk maakt. Omdat het past bij hun bedrijfsvoering heeft de Batoniahoeve de ambitie meer natuur te ontwikkelen binnen deze locatie en daar mensen kennis te laten maken met natuur (kennisuitwisseling, plukbosje, picknickplaats, etc.). Hiervoor worden agrarische gronden aan de Galderse Beek, ten noordoosten van de Batoniahoeve, omgevormd tot nieuwe natuur.

2 Planbeschrijving

De Batoniahoeve ligt in het Markdal en heeft een sociaal-maatschappelijke functie. Het huidige bestemmingsplan maakt deze functie echter niet mogelijk. De bestaande bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', inclusief de aanduiding 'bedrijfswoning', wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'. In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden de beschikbare ruimten te gebruiken voor therapeutische activiteiten (fysiotherapie, psychologie, organisatieadvies, etc.). Daarnaast worden activiteiten ten behoeve van natuureducatie in de vorm van workshops en cursussen mogelijk gemaakt. De in het verleden ontstane situatie wordt hierdoor positief bestemd.

De bestemming van de Batoniahoeve gaat gepaard met het omvormen van een als agrarisch bestemd perceel ten noordoosten van het complex naar natuur. Dit terrein heeft in de huidige situatie de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 2' en grenst aan de Galderse Beek. Het grootste gedeelte van dit terrein maakt onderdeel uit van het NNB, maar een gedeelte met een oppervlakte van 0,24 ha in het zuidwestelijke gedeelte nog niet. Met het plan wordt het gehele terrein ingericht als natuur. Daarnaast wordt 0,24 ha extra nieuwe natuur toegevoegd aan het NNB.



Bestaande natuur 0,72 ha, om te vormen naar natuur 1,33 ha (waarvan 0,24 ha wordt opgenomen binnen het NNB)

3 Bijdrage aan een beter Markdal

Het type bedrijfsvoering op de Batoniahoeve is vernieuwend in de kern Galder. In de relatie stad-land heeft dit initiatief toegevoegde waarde. Ook wordt het mogelijk de Galderse Beek als ecologische verbinding verder te ontwikkelen richting de Mark.

4 Perspectief voor het Markdal

De combinatie natuurontwikkeling en daarop gerichte bedrijfsvoering, kennisuitwisseling en beleving past in het Perspectief voor het Markdal.

5 Bijdrage Meerwaardetraject

Een deel van het initiatief past niet binnen de kaders van de provinciale Verordening ruimte, maar omdat er een fysieke of financiële tegenprestatie wordt verlangd waarmee wordt bijgedragen aan de doelen voor het Markdal, kan het college van Gedeputeerde Staten op grond van artikel 38 lid 2 van de Verordening nadere regels stellen waarmee kan worden afgeweken van bepalingen uit de Verordening. Voorwaarde is dat het moet gaan om een gebiedsontwikkeling met een aantoonbare meerwaarde. Hiervan is sprake als het gaat om een concreet plan voor het realiseren en borgen van provinciale belangen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Het initiatief van de Batoniahoeve draagt op de volgende punten bij aan de gestelde beleidsdoelen:

1. Bevorderen 'transitie' landbouw door versterking ecologische en landschappelijke structuur door de omvorming van agrarisch gebied naar nieuwe natuur.
2. Bereiken gezonde leefomgeving door scheppen van goede voorwaarden voor (uitnodigen tot) goed gedrag door de sociaal-maatschappelijke functie in het buitengebied van het Markdal.
3. De realisatie van een robuust en veerkrachtig water en natuursysteem door de realisatie van nieuwe natuur die aansluit bij de ecologische verbindingszone van de Galderse Beek (1,3 ha).

In artikel 6 van de Nadere regels is vastgelegd dat in afwijking van artikel 6.10 lid 1, onder e van de Verordening ruimte Noord-Brabant een bestemmingsplan in de groenblauwe mantel kan voorzien in de vestiging van een bedrijfsbestemming voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van meerdere kleinschalige bedrijven, mits:

- a. de vestiging plaatsvindt op een voormalig agrarisch bouwperceel;
- b. is gewaarborgd dat de overtollige bebouwing, voor zover niet cultuurhistorisch waardevol, wordt gesloopt;
- c. de kleinschaligheid van de bedrijven is gewaarborgd;
- d. de ontwikkeling niet leidt tot zelfstandige bedrijven in milieucategorie 3 of hoger;
- e. voor zover sprake is van ondergeschikte horeca, het bestemmingsplan een maximale oppervlakte stelt om de ondergeschiktheid te waarborgen;
- f. het bestaande bouwperceel niet wordt vergroot;
- g. ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan;
- h. het perceel landschappelijk wordt ingepast en de aanleg, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke gebruiksbepaling.

6 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Omdat het initiatief alleen een functiewijziging betreft heeft dit landschappelijk geen gevolgen. Wel draagt het plan, door de realisatie van nieuwe natuur, bij aan de landschappelijke kwaliteit in het Markdal. De gronden waarop de nieuwe natuur wordt ontwikkeld blijven in eigendom van de initiatiefnemer.

7 Afspraken

De afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente liggen vast in een anterieure overeenkomst. Hierin zijn de financiële afspraken vastgelegd. Aangezien het een bestaand bedrijf betreft, zijn er geen aanvullende eisen gesteld aan landschappelijke inpassing. Ten behoeve van de natuurontwikkeling is een kwalitatieve verplichting opgelegd t.b.v. Stichting Markdal. Deze ligt vast in een overeenkomst die notarieel passeert bij inwerking treden van het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer betaalt een bedrag aan de gemeente Alphen-Chaam. De afwaardering van de grond t.b.v. natuurontwikkeling wordt vergoed door Stichting Markdal.

8 Omgevingsaspecten

8.1 Bodem

Het initiatief betreft het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere bedrijfsbestemming, waarbinnen ruimte wordt geboden voor sociaal-maatschappelijke activiteiten. Hierdoor wordt de bestaande situatie planologisch mogelijk gemaakt. Het initiatief beziet enkel in het gebruik van bestaande bebouwing; nieuwbouw vindt niet plaats. Een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

8.2 Water

Initiatiefnemer stelt circa 0,6 hectare ter beschikking voor de herinrichting van het Markdal. In ruil daarvoor worden diverse therapeutische activiteiten en activiteiten met betrekking tot natuureducatie mogelijk gemaakt. Deze activiteiten vinden in de bestaande bebouwing of buiten plaats. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd.

De planlocatie ligt binnen het in de Verordening aangeduide gebieden 'reservering waterberging', 'behoud en herstel watersystemen' en 'attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Aangezien er geen sprake is van bouwontwikkelingen, gaat de ontwikkeling niet ten koste van het waterbergend vermogen van het gebied en wordt het gebied niet minder geschikt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Door de bijdrage van gronden ten behoeve van de herinrichting van de Mark, levert de ontwikkeling een positieve bijdrage op de waterhuishouding van het Natuur Netwerk Brabant en de ecologische verbindingszone van de Galderse Beek.

8.3 Natuur

Het initiatief maakt geen sloop en/of nieuwbouw van bebouwing mogelijk; enkel de functie wijzigt. Het initiatief heeft dan ook geen potentiële negatieve invloed voor natuur en een ecologisch onderzoek is niet benodigd.

8.4 Bedrijven en milieuzonering

De locatie wordt bestemd als bedrijf met één bedrijfswoning. De woning is een bestaande en reeds bestemde agrarische bedrijfswoning. Het bedrijf dient te passen in haar omgeving conform de VNG uitgave bedrijven en milieuzonering. Het bestemmingsplan maakt ter plaatse enkel specifieke sociaal-maatschappelijke bedrijfsactiviteiten mogelijk. Gezien de beperkte milieubelasting van deze activiteiten, in relatie tot de afstand tot de omliggende woningen van derden, wordt geconcludeerd dat het bedrijf de bestaande woningen in de omgeving niet belemmert.

8.5 Geluid

Het bestemmingsplan maakt een bedrijfswoning op de Batoniahoeve mogelijk. Deze bedrijfswoning is reeds toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor is geen sprake van de toevoeging van geluidgevoelige functies. Het aspect geluid levert geen belemmeringen voor het plan.

8.6 Luchtkwaliteit

Het initiatief betreft enkel het mogelijk maken van activiteiten die in de huidige situatie reeds worden uitgevoerd. Gezien de beperkte omvang van het initiatief, draagt dit NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Belemmeringen zijn niet aanwezig.

8.7 Externe veiligheid

Voorliggend plan voorziet in de legalisering van de feitelijke situatie; sociaal-maatschappelijke functies in de Batoniahoeve. Het aspect externe veiligheid resulteert dan ook niet in belemmeringen voor het plan.

8.8 Geur

De locatie Galderseweg 3 is gelegen buiten de bebouwde kom. De achtergrondconcentratie voor geur is kleiner dan 3 ouE. Geconcludeerd kan worden dat de geurbelasting dermate laag is dat dit geen belemmeringen oplevert voor het plan.

8.9 Archeologie en cultuurhistorie

Het terrein van Galderseweg 3 heeft een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - cultuurhistorische waardevol gebied' gekregen. Omdat het initiatief alleen een functiewijziging betreft en geen bouwwerkzaamheden met zich meebrengt, hoeft er geen archeologisch onderzoek plaats te vinden en worden de cultuurhistorische waarden niet aangetast.

8.10 Verkeer en parkeren

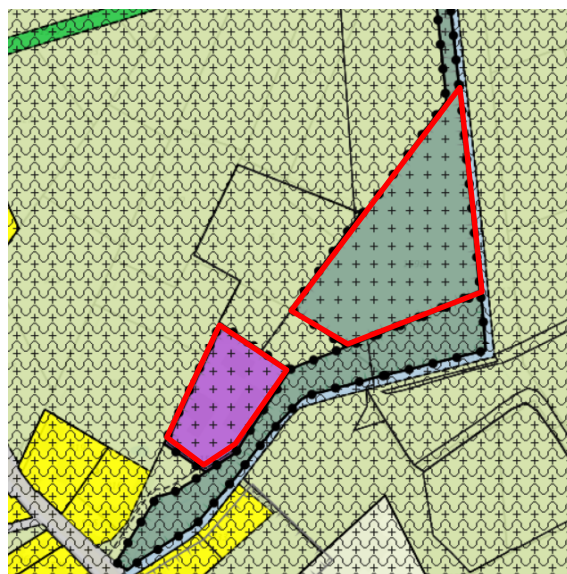
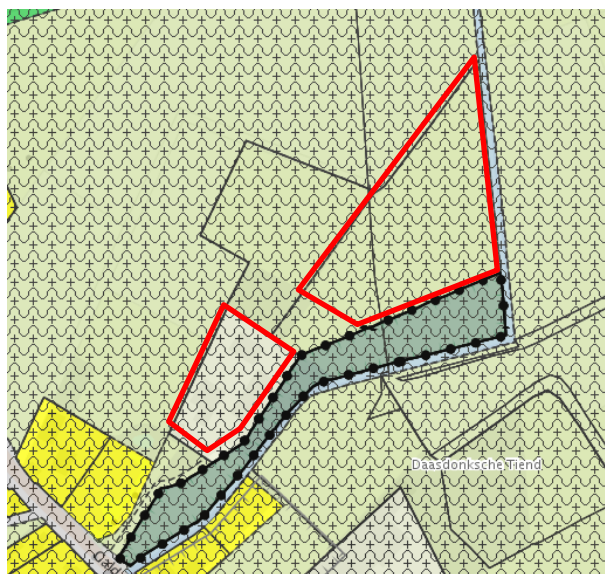
Het initiatief voorziet in het planologisch mogelijk maken van de bestaande situatie. Dit resulteert dan ook niet in een toenemende verkeersaantrekkende werking. Verkeersmaatregelen aan de Galderseweg zijn niet nodig. Op het eigen terrein is daarnaast voldoende ruimte voor de benodigde parkeervoorzieningen. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

9 Vertaling naar bestemmingsplan

De huidige bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' voor het plangebied is als volgt aangepast:

- De gronden omgezet naar de bestemming 'Bedrijf'. Het bestaande bouwperceel is niet vergroot.
- Voor het bedrijf is de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijfsverzamelgebouw -1' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend activiteiten op het gebied van therapie en zingeving, in de vorm van cursussen, workshops en praktijkvestigingen. Hierdoor kunnen de beschikbare ruimten worden gebruikt voor therapeutische activiteiten (fysiotherapie, psychologie, organisatieadvies, etc.). Daarnaast worden activiteiten ten behoeve van natuureducatie in de vorm van workshops en cursussen mogelijk gemaakt. Onderwijsinstellingen en horeca zijn uitgesloten.
- Binnen de bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan.
- Overeenkomstig met het huidige bestemmingsplan is één bedrijfswoning binnen de bedrijfsbestemming toegestaan.

Een gedeelte van het perceel ten noordoosten van de Batoniahoeve met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 2', dat grenst aan de Galdersche Beek, is bestemd als 'Natuur'. Een gedeelte hiervan, 0,24 ha, was nog niet opgenomen binnen het NNB en wordt hieraan toegevoegd.



Huidig bestemmingsplan (links) en bestemmingsplan Markdal (rechts)