

Toelichting wijzigingsplan

Prinsenhof 4, Gassel



Colofon

Gemeente	Land van Cuijk
Planlocatie	Prinsenhof 4, Gassel
Datum	1 februari 2023
Status	Vastgesteld
IMRO-code	NL.IMRO.1982.WPGABuPrinsenhof4-VA01
Opgesteld door	Van Dun & Van Gerwen BV Heijtmorgen 10 5375 AN Reek T. 0486 45 01 60 F. 0486 45 02 38 E. info@vandun-vangerwen.nl I. www.vandun-vangerwen.nl
Projectnummer	00345.011 / HvV

Inhoudsopgave

1. Inleiding	8
1.1. Aanleiding en doel.....	8
1.2. Geldend planologisch regime	9
1.3. Procedure.....	9
1.4. Leeswijzer	10
2. Beleidskader	11
2.1. Rijksbeleid	11
2.2. Provinciaal beleid	11
2.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	11
2.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014	11
2.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	12
2.3. Gemeentelijk beleid	15
2.3.1. Structuurvisie Gemeente Grave 2025.....	15
2.3.2. Bestemmingsplan	16
3. Milieuhygiënische en planologische aspecten	18
3.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	18
3.1.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	18
3.1.2. Overige milieuhygiënische aspecten	18
3.2. Planologische aspecten	19
3.2.1. Waterhuishouding.....	19
3.2.2. Bodemkwaliteit.....	21
3.2.3. Bedrijven en milieuzonering	21
3.2.4. Verkeer en parkeren	22
3.2.5. Soortenbescherming	22
3.2.6. Overige planologische aspecten	23
4. Juridische planbeschrijving	24
4.1. Juridische achtergrond.....	24
4.2. Toelichting verbeelding	24
4.3. Toelichting regels	24
5. Uitvoerbaarheid.....	25
5.1. Financiële uitvoerbaarheid.....	25
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5.2.1. Vooroverleg en omgevingsdialoog	25
5.2.2. Zienswijzen en beroep	25
6. Bijlagen	26
Bijlage 1 Quickscan soortenbescherming	26
Bijlage 2 Omgevingsdialoog	26

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Aanleiding en doel

Initiatiefnemer exploiteert momenteel een agrarisch bedrijf aan de Prinsenhof 4 te 5438 NV Gassel (hierna: initiatieflocatie). De initiatieflocatie is kadastraal bekend als gemeente Grave, sectie L, nummer 2010 en 2011. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven. De locatie is momenteel in gebruik als intensief veehouderij- en akkerbouwbedrijf.



Afbeelding 1: weergave initiatieflocatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op het bedrijf Prinsenhof 4 te Gassel wordt een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Voor het bedrijf is op 1 november 2011 een revisievergunning in het kader van de Wet milieubeheer (thans omgevingsvergunning) verleend voor het houden van 198 kraamzeugen, 520 gaste en dragende zeugen, 256 vleesvarkens, 110 opfokzeugen, 4 dekberen en 3.072 gespeende biggen.

De eigenaar heeft besloten om met deze locatie deel te gaan nemen aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (SRV-regeling). De varkenshouderij zal worden beëindigd en de varkensstallen zullen worden gesloopt. Het voornemen is om het akkerbouwbedrijf op de locatie verder door te ontwikkelen (zonder uitbreiding bebouwing en/of verharding). Eén van de eisen van deelname aan de SRV-regeling betreft namelijk het wijzigen van het bestemmingsplan zodat intensieve veehouderij niet meer mogelijk is op de locatie.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' te verwijderen (artikel 3.6.5). Bij deze wijzigingsbevoegdheid zijn geen nadere voorwaarden opgenomen. Voorliggend wijzigingsplan met deze toelichting is opgesteld om toepassing van de genoemde wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken.

1.2. Geldend planologisch regime

Voor initiatieflocatie zijn de volgende bestemmingsplannen vigerend:

- Buitengebied, herziening 2018 (vastgesteld 12-06-2020)
- Buitengebied, herziening 2018 (vastgesteld 02-10-2019)
- Boomteelt (vastgesteld 02-10-2019)
- Paraplubestemmingsplan Parkeren (vastgesteld 16-09-2019)
- Buitengebied Grave, herziening 2018 (vastgesteld 15-05-2018)
- Waardevolle Bomen en Bebouwing (vastgesteld 15-05-2018)
- Boomteelt (vastgesteld 06-06-2017)
- Seksinrichtingen (vastgesteld 27-01-2015)
- Buitengebied (vastgesteld 23-04-2013)

Voor de initiatieflocatie is een bouwvlak met een oppervlak van ca. 1,13 ha opgenomen, zoals te zien is op onderstaande afbeelding. Verder zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2018 (vastgesteld 12-06-2020):

- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (gedeeltelijk)
- Functieaanduiding 'intensieve veehouderij'
- Functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologie categorie 4'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied vervallen'



Afbeelding 2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2018 (vastgesteld 12-06-2020) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3. Procedure

Voor de beoogde situatie dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpwijzigingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke orderingsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals gemeente, provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpwijzigingsplan.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende 6 weken

voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan een ieder zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 8 weken nadat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het wijzigingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan eenieder beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het wijzigingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het wijzigingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4. Leeswijzer

In deze toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het wijzigingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

2.1. Rijksbeleid

Gezien het plan dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

2.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

2.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

2.2.2. Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis

voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie onderstaande afbeelding, ligt de planlocatie in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Omdat de locatie in het gemengde landelijk gebied ligt, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt.

De veehouderij ter plaatse van het plangebied wordt gesaneerd en er wordt een akkerbouwbedrijf geëxploiteerd. Deze is dus onderdeel van een multifunctioneel gebied. Er vinden naast agrarische bedrijvigheid ook toerisme, kleinschalige stedelijke functies, waterfuncties, natuur en recreatie plaats. Het initiatief past daarom binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.



Afbeelding 3: uitsnede structurenkaart Sv 2014 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een wijzigingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een

plangebied in ligt. In dit geval ligt de planlocatie binnen de aanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied', 'gemengd landelijk gebied', 'landelijk gebied' en 'stalderingsgebied', zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 4: uitsnede viewer Iov (kaartlagen hst. 3) (bron: viewer Iov 1-3-2020)

De voorwaarden behorende bij deze aanduidingen zijn opgenomen in de volgende artikelen:

- 3.29 cultuurhistorische waarden
- 3.49 veehouderij in landelijk gebied
- 3.52 aanvullende regels stalderen

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Iov getoetst. Vanwege de cultuurhistorische waarden ter plaatse zal er getoetst worden aan artikel 3.29. Aangezien de veehouderij ter plaatse wordt beëindigd, is een toetsing aan artikel 3.49 en 3.52 derhalve niet noodzakelijk.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.5 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)

Een bestemmingsplan geeft bij een evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de sanering van de intensieve veehouderij waardoor er is sprake is van een afname van emissies waardoor het leefmilieu in de omgeving wordt verbeterd. Dit zal voor de directe omgeving bijdragen aan de omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Bij voorliggend initiatief is sprake van een bestaand bouwperceel. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast vinden er geen wijzigingen plaats voor wat betreft de bebouwing. De beoogde situatie kan volledig binnen het bestaande bouwperceel worden gerealiseerd.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. In dit wijzigingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de afname van emissies afkomstig van de veehouderijtak van het bedrijf. Hierdoor wordt het leefmilieu in de omgeving verbeterd.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een wijzigingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het plan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Land van Cuijk is de notitie 'Toepassingsbereik art. 2.2 Verordening Ruimte, Kwaliteitsverbetering van het landschap in de gemeente Grave' van toepassing (geldend vanaf 3 oktober 2012). Hierin wordt aangegeven dat er een balans moet zijn tussen de impact van de ruimtelijke ontwikkeling en de prestatie die geleverd moet worden voor de kwaliteit van het landschap. Op basis van de impact ontstaat een glijdende schaal waarop ruimtelijke ontwikkelingen binnen marges in te delen zijn:

1. Ontwikkelingen met geen, een verwaarloosbare of zeer geringe impact. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:
 - Het toestaan van een beperkte extra oppervlakte aan bijgebouwen;

- Wijzigingen van gebruik binnen bestaande bebouwing zonder aanzienlijke verkeersaantrekkende werking of andere noemenswaardige (omgevingsmilieu)gevolgen voor de omgeving.
- 2. Ontwikkelingen met een beperkte impact: bijvoorbeeld met beperkte omvang of die direct en concreet invulling geven aan andere beleidswensen met een ruimtelijke component.
- 3. De buitencategorie, ontwikkelingen met een grote impact.

Op basis van bovenstaande schaalindeling is voorliggende ontwikkeling aan te merken als een categorie 1 ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling is geen landschappelijke inpassing of tegenprestatie noodzakelijk. Voorliggend initiatief betreft de beëindiging van een intensieve veehouderijbedrijf. Het voornemen is om het reeds aanwezige akkerbouwbedrijf op de locatie verder door te ontwikkelen (zonder uitbreiding bebouwing en/of verharding). Er is daarom geen sprake van een omschakeling naar een andere agrarische bedrijfsvorm. Hierdoor is er sprake van een behoorlijke fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Aardkundige-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden (paragraaf 3.2.4)

Cultuurhistorische waarden (artikel 3.29)

Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied:

- a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;
- b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De planlocatie is, conform de Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant gelegen in:

- de Maasvallei (een regio en archeologisch landschap van provinciaal cultuurhistorisch belang);
- het Eiland van Gassel (een cultuurhistorisch vlak met provinciaal cultuurhistorisch belang);
- de Beerse en Baardwijkse Overlaat (een cultuurhistorisch landschap met provinciaal cultuurhistorisch belang).

Binnen het plangebied wordt de varkenshouderijtak gesaneerd. De akkerbouwtaak blijft aanwezig, en zal passend zijn binnen het aanwezig landschap. Voorliggend initiatief zal geen negatieve gevolgen hebben voor de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

Conclusie

Bovenstaand is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor een bestemmingplan.

2.3. Gemeentelijk beleid

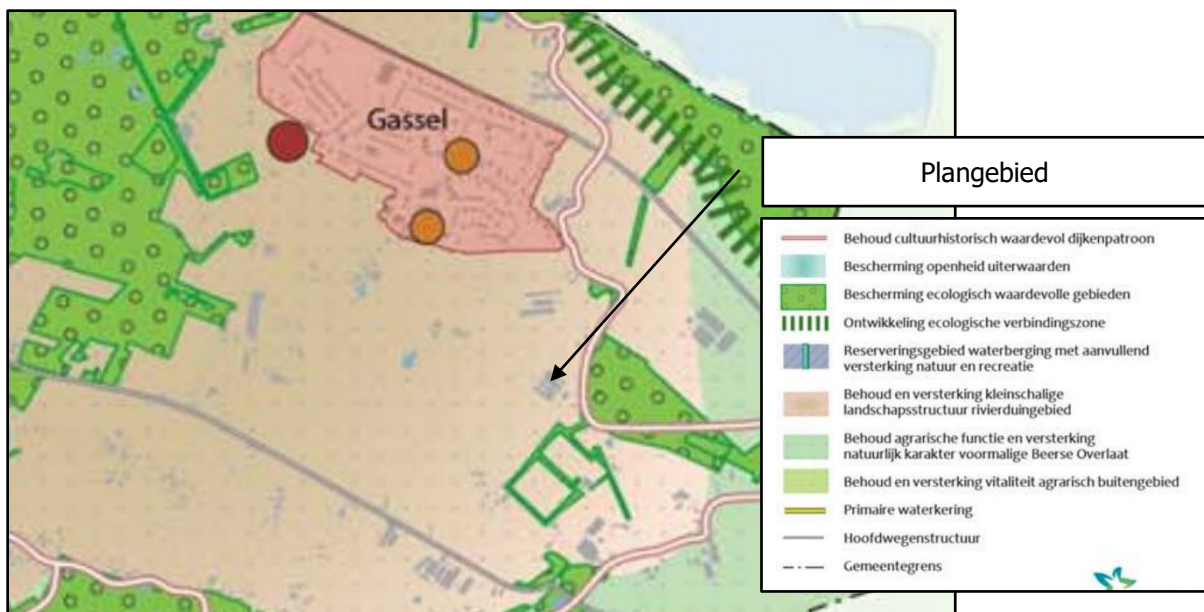
Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

2.3.1. Structuurvisie Gemeente Grave 2025

De Structuurvisie gemeente Grave 2025 met als titel "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 voormalige 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 Prinsenhof gelegen in gebied dat is bestemd voor "Behoud en versterking kleinschalige landschapsstructuur rivierduingebied".



Afbeelding 5: uitsnede kaart 'Ruimtelijke strategie (bron: Structuurvisie Gemeente Grave)

Het rivierduingebied met een kleinschalig karakter is gelegen rondom Gassel en Escharen. Dit is een meer besloten gebied, met een fijnmazig wegenpatroon en verspreide bebouwing. Hier wordt gestreefd naar behoud van de landbouw in de kleinschalige structuur.

Binnen het plangebied wordt de varkenshouderijtak gesaneerd. De akkerbouwtaak blijft aanwezig, en zal passend zijn binnen de kleinschalige structuur van het rivierduingebied. Het initiatief is derhalve passend binnen de Structuurvisie Gemeente Grave 2025.

2.3.2. Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven zijn voor de planlocatie de volgende bestemmingsplan geldend:

- Buitengebied, herziening 2018 (vastgesteld 12-06-2020)
- Buitengebied, herziening 2018 (vastgesteld 02-10-2019)
- Boomteelt (vastgesteld 02-10-2019)
- Paraplubestemmingsplan Parkeren (vastgesteld 16-09-2019)
- Buitengebied Grave, herziening 2018 (vastgesteld 15-05-2018)
- Waardevolle Bomen en Bebouwing (vastgesteld 15-05-2018)
- Boomteelt (vastgesteld 06-06-2017)
- Seksinrichtingen (vastgesteld 27-01-2015)
- Buitengebied (vastgesteld 23-04-2013)

Voor de initiatieflocatie is een bouwvlak met een oppervlak van ca. 1,13 ha opgenomen, zoals te zien is op onderstaande afbeelding. Verder zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2018' (vastgesteld 12-06-2020):

- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (gedeeltelijk)
- Functieaanduiding 'intensieve veehouderij'
- Functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologie categorie 4'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol gebied'

- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied vervallen'



Afbeelding 6: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2018 (vastgesteld 12-06-2020) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt (art. 3.6.5): "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in die zin dat de aanduidingen 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', 'intensieve kwekerij' en/of 'specifieke vorm van agrarisch – permanente teeltondersteunende voorziening', 'specifieke vorm van agrarisch – containerteelt' en/of 'specifieke vorm van agrarisch – stellingenteelt' worden verwijderd en tevens indien noodzakelijk het bouwvlak wordt verkleind indien de betreffende bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd en/of is omgeschakeld naar (vollegronds) teeltbedrijfsvoering."

Bij deze wijzigingsbevoegdheid zijn geen nadere voorwaarden opgenomen. In de beoogde situatie zal een akkerbouwbedrijf worden geëxploiteerd, dit is passend binnen de definitie van een (vollegronds)teeltbedrijfsvoering.

3. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

De toetsing van de milieuhygiënische en planologische aspecten hebben alleen betrekking op verwijderen van de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'.

3.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

3.1.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Gezien de behoorlijke afname van emissies bij voorliggend plan, kan worden geconcludeerd worden dat geen significante negatieve effecten worden verwacht op natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.. Voor onderhavig initiatief, het verwijderen van de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij', zijn er geen grenswaarden opgenomen in het besluit. Er kan dus geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Er is daarom geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit.

3.1.2. Overige milieuhygiënische aspecten

Overige milieuhygiënische aspecten betreffen onder andere geurhinder, geluid, volksgezondheid en luchtkwaliteit. De huidige situatie betreft een akkerbouwbedrijf- en een varkenshouderij. De toekomstige situatie betreft enkel een akkerbouwbedrijf. In onderstaande tabel zijn de dieraantallen en huisvestingssystemen weergegeven zoals opgenomen is in de vigerende vergunning. Het houden van de varkens zal volledig worden ingetrokken van de vigerende vergunning. Na intrekking van de varkens is het bedrijf niet meer vergunning plichtig voor de activiteit milieu.

Tabel 1: overzicht vigerende omgevingsvergunning voor de activiteit milieu (1 november 2011)

nr	Dier categorie	RAV Code	Aantal dieren	Ammoniak		Geur		Fijn stof	
				kg NH ₃ per dier	totaal kg NH ₃	Geur emissie-factor	totaal OUE	gr. PM ₁₀ per dier	totaal kg PM ₁₀
1	kraamzeugen	D 1.2.100	60	8,30	498,0	27,90	1.674	160,00	9,60
1	kraamzeugen	D 1.2.16	70	2,90	203,0	27,90	1.953	160,00	11,20
2	kraamzeugen	D 1.2.100	60	8,30	498,0	27,90	1.674	160,00	9,60
2	kraamzeugen	D 1.2.16	8	2,90	23,2	27,90	223	160,00	1,28
5	vleesvarkens	D 3.2.1	256	4,50	1.152,0	23,00	5.888	153,00	39,17
8	guste en drachtige zeugen	D 1.3.12.4	520	0,63	327,6	10,30	5.356	35,00	18,20
8	dekberen	D 2.4.4	4	0,83	3,3	10,30	41	36,00	0,14
8	opfokzeugen	D 3.2.15.4	110	0,45	49,5	12,70	1.397	31,00	3,41
8	biggen	D 1.1.15.4	3.072	0,10	307,2	4,30	13.210	15,00	46,08
			Totaal		3.061,8		31.416		138,68

Voor de beoordeling van de overige milieuhygiënische aspecten geldt dat de emissies behoorlijk afnemen ten opzichte van de huidige situatie, en geen belemmering vormen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse en in de directe omgeving. Een nadere toetsing van deze aspecten voor de beoogde wijziging (het verwijderen van de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij') is derhalve niet noodzakelijk.

3.2. Planologische aspecten

3.2.1. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding.

Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft het waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2016 – 2021 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwaliteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven:

1. Wateroverlastvrij bestemmen
Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek „die hoog en droog genoeg” is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.
2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.
3. Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik - infiltratie - buffering -afvoer”
In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer” (afgeleid van de trits “vasthouden - bergen - afvoeren”) doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.
Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.
4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.
5. Water als kans
“Water” wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem (“er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m2 zijn duur”). Dat is erg jammer, want “water” kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is „wonen aan het water” erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etc.

6. Meervoudig ruimtegebruik

"Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur". Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het "verlies" van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

7. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

8. Waterschapsbelangen

Er zijn „waterschapsbelangen“ met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a) ruimteclaims voor waterberging
- b) ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- c) aanwezigheid en ligging watersysteem
- d) aanwezigheid en ligging waterkeringen
- e) aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de voorschriften en de plankaart aandacht besteed moeten worden.

In de bestaande en toekomstige waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Er zal geen hemelwater worden geloosd op het gemeentelijk riool.

Voor voorliggend initiatief vindt er een afname plaats van het verhard oppervlak, doordat er stallen gesloopt zullen worden. In totaal is er momenteel ca. 6.315 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. Hiervan zal ca. 4.420 m² gesloopt worden. Een nadere beoordeling van de waterhuishouding en/of het uitvoeren van een watertoets is derhalve niet noodzakelijk.

3.2.2. Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit ter plaatse moet geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Het plan betreft het saneren van de veehouderij en het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij', waarbij de reeds bestaande akkerbouwactiviteiten worden voortgezet. Er is hier geen sprake van wijzigen van de bestemming of gebruik. Een deel van de bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt ten behoeve van de SRV-regeling. De akkerbouwactiviteiten worden voortgezet op de locatie. Hierdoor is er in de beoogde situatie nog steeds sprake van een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer. Een eindsituatie bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. De bestaande agrarische bedrijfswoning en bijbehorende gebouwen mogen al als zodanig worden gebruikt. Daarnaast is de eigenaar de huidige en toekomstige gebruiker van de planlocatie. Er is hier sprake van bestaand gebruik dat niet gericht is op het verblijf van mensen voor een periode van 2 uur of langer. Derhalve is er geen sprake van aanvaardbare risico's ten aanzien van het gebruik van de bodem.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

3.2.3. Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Voor verschillende typen bedrijven worden milieuzoneringen aangegeven in de richtafstandenlijst (uit de hierboven genoemde handreiking). In onderstaande tabellen word de richtafstanden (in meters) van de huidige situatie (met een varkenshouderijtak) en de toekomstige situatie (een akkerbouwbedrijf) weergegeven.

Tabel 2: richtafstanden huidige situatie

Omschrijving	Milieucat.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Fokken en houden van varkens	4.1	200	30	50	0
Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2	10	10	30	10

Tabel 3: richtafstanden toekomstige situatie

Omschrijving	Milieucat.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2	10	10	30	10

De dichtstbijzijnde woning van derden (met enkelbestemming 'Wonen', zijnde Ten Holtweg 8 te Gassel) is gelegen op ca. 10 meter (gemeten vanuit de randen van de bouwvlakken). Er wordt voor wat betreft het aspect geluid derhalve niet voldaan aan de richtafstanden. Echter, gezien de aanzienlijk afname in milieuzonering (de milieucategorie van op de planlocatie gaat van categorie 4.1 naar categorie 2) en de afname van verkeersbewegingen en dus geluid (doordat er geen dieren en voer gebracht/gehaald hoeven te worden) kan worden geconcludeerd dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor voorgenomen initiatief.

3.2.4. Verkeer en parkeren

De initiatieflocatie is gelegen aan de Prinsenhof, buiten de bebouwde kom van Gassel. De locatie is bereikbaar via de Prinsenhof en de Ten Holtweg (richting de provinciale weg N321). Door het voorgenomen initiatief, het verwijderen van de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' zal er geen toename zijn van het aantal verkeersbewegingen. Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief. Conform de 'Nota Parkeernormen 2018' van de voormalige gemeente Grave dient parkeren op het eigen terrein plaats te vinden. Op het erf van initiatieflocatie is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

3.2.5. Soortenbescherming

De soorten beschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de planlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Ten behoeve van de ontwikkelingen op de Donzel 27 te Nistelrode is een Quicksan soortenbescherming uitgevoerd. Het rapport hiervan is als separate bijlage bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 1). In deze Quicksan wordt het volgende geconcludeerd:

“Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. *Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
2. *Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*
3. *Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?*

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.”

3.2.6. Overige planologische aspecten

Overige planologische aspecten betreffen onder andere:

- De beoordeling van natuurwaarden en flora/fauna ter plaatse;
- De beoordeling van archeologische waarden ter plaatse;
- De beoordeling van externe veiligheid ter plaatse;
- De beoordeling van de technische infrastructuur.

Het initiatief betreft het verwijderen van de functieaanduidingen ‘intensieve veehouderij’ en ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’. Voor deze aspecten geldt dat er geen wijzigingen zijn voor wat betreft de bebouwing, het verhard oppervlak en het aanwezige groen. Een nadere toetsing van de genoemde aspecten voor de beoogde wijziging (het verwijderen van de functieaanduidingen ‘intensieve veehouderij’ en ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’) is derhalve niet noodzakelijk.

4. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit wijzigingsplan.

4.1. Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor wijzigingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

4.2. Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de vigerende bestemmingen en aanduidingen opgenomen, met dien verstande dat de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' worden verwijderd.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2018' (vastgesteld 12-06-2020). Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

4.3. Toelichting regels

De regels behorende bij dit wijzigingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels en overgangs- en slotregels. Aangezien de regels van het geldende bestemmingsplan ongewijzigd blijven gelden voor het plangebied, zijn de van toepassing zijnde regels uit het moederplan overgenomen in de regels bij dit wijzigingsplan.

5. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Prinsenhof 4 te Gassel betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de eigenaar. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het ontwerpwijzigingsplan). Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft de eigenaar een omgevingsdialoog uitgevoerd.

5.2.1. Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp wijzigingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van dit overleg heeft de provincie per brief gereageerd op het voorontwerp wijzigingsplan (d.d. 26 oktober 2022, kenmerk C2303458/5148501). Hierin geeft de provincie aan in te kunnen stemmen met het plan waarbij zij opmerken dat de sloop van de stallen van het voormalig IV-bedrijf planologisch moet worden geborgd. Deze borging is naar aanleiding van deze reactie opgenomen in de regels behorende bij dit wijzigingsplan.

De eigenaar heeft een omgevingsdialoog uitgevoerd. De burens zijn geïnformeerd over voorliggend initiatief. De uitgevoerde omgevingsdialoog is als separate bijlage opgenomen bij deze toelichting (bijlage 2). De naaste burens hebben geen opmerkingen of tips aangegeven ten behoeve van dit plan.

5.2.2. Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het wijzigingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

6. Bijlagen

Bijlage 1 Quickscan soortenbescherming

Bijlage 2 Omgevingsdialoog



www.vandun-vangerwen.nl