

Ruimtelijke Onderbouwing

Naam: Litjens Beheer BV
Adres: Graafsedijk 69
Woonplaats: 5364 PR Escharen



Gerald Willemsen
Juli 2019

Areal
Maurikstraat 27
5453 NA Langenboom
areal-agro.nl

Areal 
agro
landschap
natuur

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Visie initiatiefnemer	3
2.	Huidige situatie.....	4
2.1	Gebiedsbeschrijving	4
2.2	Terreinbeschrijving.....	5
3.	Toekomstige situatie	7
3.1	Bestemming nieuwe situatie.....	7
3.2	Situatieschets.....	9
3.3	Inrichting bedrijf en percelen	9
4.	Hoofdpijnen van het beleid	10
4.1	Verordening Ruimte Noord-Brabant.....	10
4.2	Natuurnetwerk Brabant (NNB)	13
5.	Duurzaamheidsaspecten	19
6.	Conclusie	20
7.	Literatuurlijst	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Litjens Beheer BV richt zich op het sorteren en hergebruiken van bestratingsmateriaal, het recyclen van bouwstoffen, het aan- en afvoeren en opslaan van zand, grind en teelaarde en het verhuren van containers. De organisatie is gevestigd aan de Graafschedijk 69 in Escharen. De bedrijfsbestemming van de onderneming is nu zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van de Graafschedijk gesitueerd. Om de bedrijfssituatie, de verkeersveiligheid, de landschappelijke inpassing en het aanzien vanaf de weg te verbeteren, wil Litjens Beheer BV de bedrijfsbestemming geconcentreerd zien aan de zuidkant van de Graafschedijk.

Gemeente Grave heeft aangegeven mee te willen werken aan deze verplaatsing mits die past binnen de wettelijke kaders.

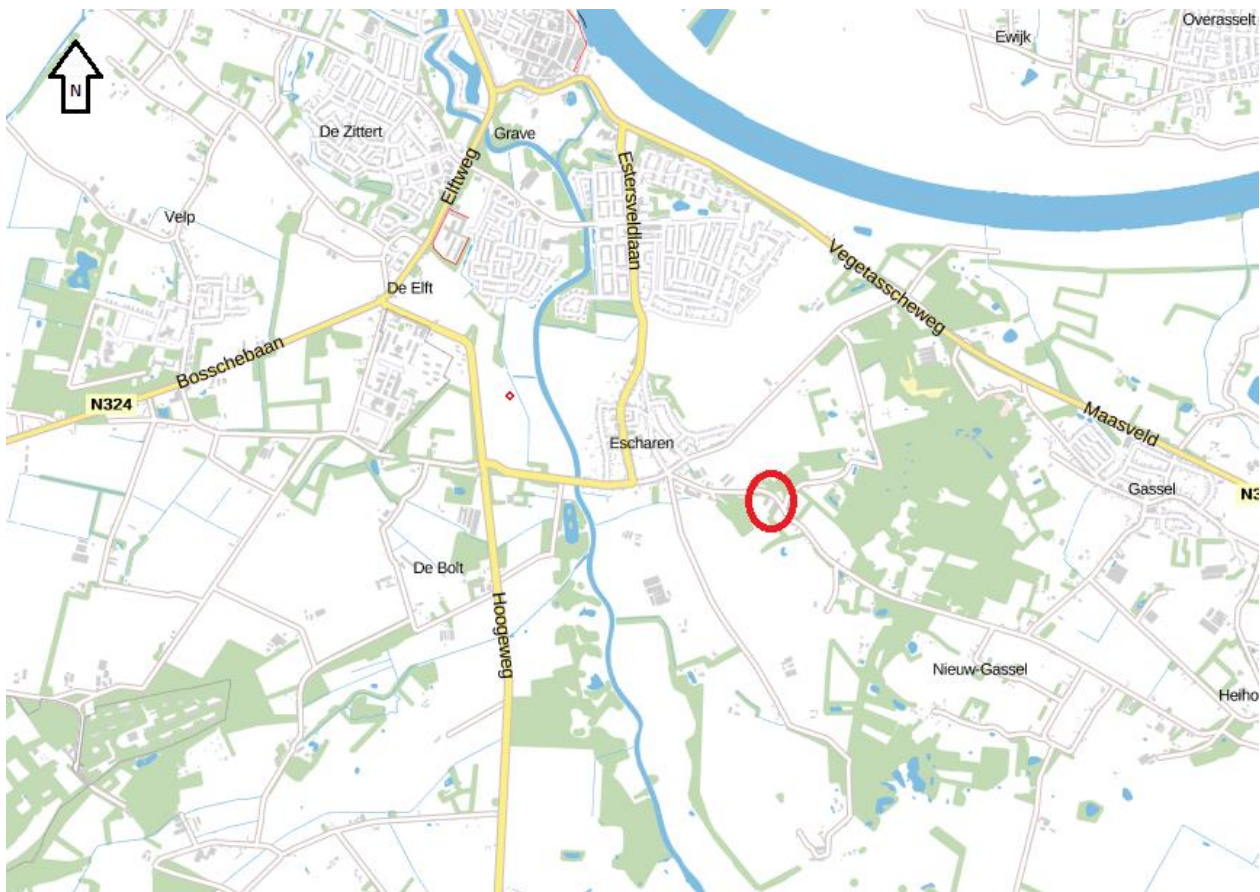
1.2 Visie initiatiefnemer

In 1972 nam Ben Litjens een varkensbedrijf, gelegen aan beide kanten van de Graafschedijk 69 over. Al vrij snel breidde hij zijn bedrijf uit met landbouwmechanisatie en recycling van bouwmaterialen. De bouwmaterialentak lag de ondernemer het beste. De kracht van zijn bedrijf is nog altijd het opnieuw tot waarde brengen van partijgoederen. Opslag van die goederen is daarbij cruciaal. Het bedrijf ligt dicht bij de dorpskern aan de rand van het landelijk gebied. Ben Litjens beseft dat hij de belangen van zijn omgeving dient mee te nemen in zijn bedrijfsontwikkeling. Daarom heeft hij het initiatief genomen om het bestemmingsvlak te verschuiven naar één kant van de weg. De ondernemer is van mening dat zijn bedrijf in haar huidige omvang goed kan functioneren op de bestaande locatie. Bovendien is Litjens ervan overtuigd dat zijn bedrijf aangepast aan de verkeersveiligheid, fraaier ingepast en ruimtelijk en bedrijfsmatig logischer ingedeeld met meer ruimte voor natuur een goede economische drager is van het buitengebied van Grave.

2. Huidige situatie

2.1 Gebiedsbeschrijving

De locatie Graafschedijk 69 bevindt zich aan de zuidkant van het Graafse kerkdorp Escharen. Het gebied kenmerkt zich door kleine percelen, afgewisseld met houtopstanden en bosjes. Aan de westkant van de locatie is sprake van grootschaliger landbouwpercelen. De locatie ligt in de overgang van het beekdal van de Graafse Raam naar de Gasselse bossen. Het gebied rondom de locatie heeft een meer natuurlijk dan agrarisch karakter. Woningen en boerderijen staan op afstand van elkaar aan de weg die Escharen verbindt met Gassel en Beers.



Figuur 1: omgeving van de inrichting

Het gebied is een uitloop van het beekdal en kenmerkt zich door geulen en hoger gelegen stroombanken aan de flanken. De hoogte gaat van 9,76 meter op het erf tot 9,20 meter boven NAP op het deel aan de achterkant van het bedrijf.

2.2 Terreinbeschrijving

Het huidige bedrijfsterrein is opgedeeld in twee gedeelten: het deel ten zuiden van de Graafschedijk met de entree, kantoor- en bedrijfsgebouwen, de showborden, het parkeerterrein en het achterterrein, met opslag en recycling van bouwmaterialen. Het bedrijfsterrein is grotendeels door een grondwal onttrokken aan het zicht vanaf de voorkant van het bedrijf en vanaf de Middelrotscheweg. Het deel ten noorden van de Graafschedijk bevat eveneens opslag van gerecyclede bouwmaterialen, showborden, agarische producten en de bedrijfswoning.



Figuur 2: overzicht van het bedrijf, geel omlijnd



Figuur 3: overzicht bestemmingen huidige situatie met oppervlakte in m2

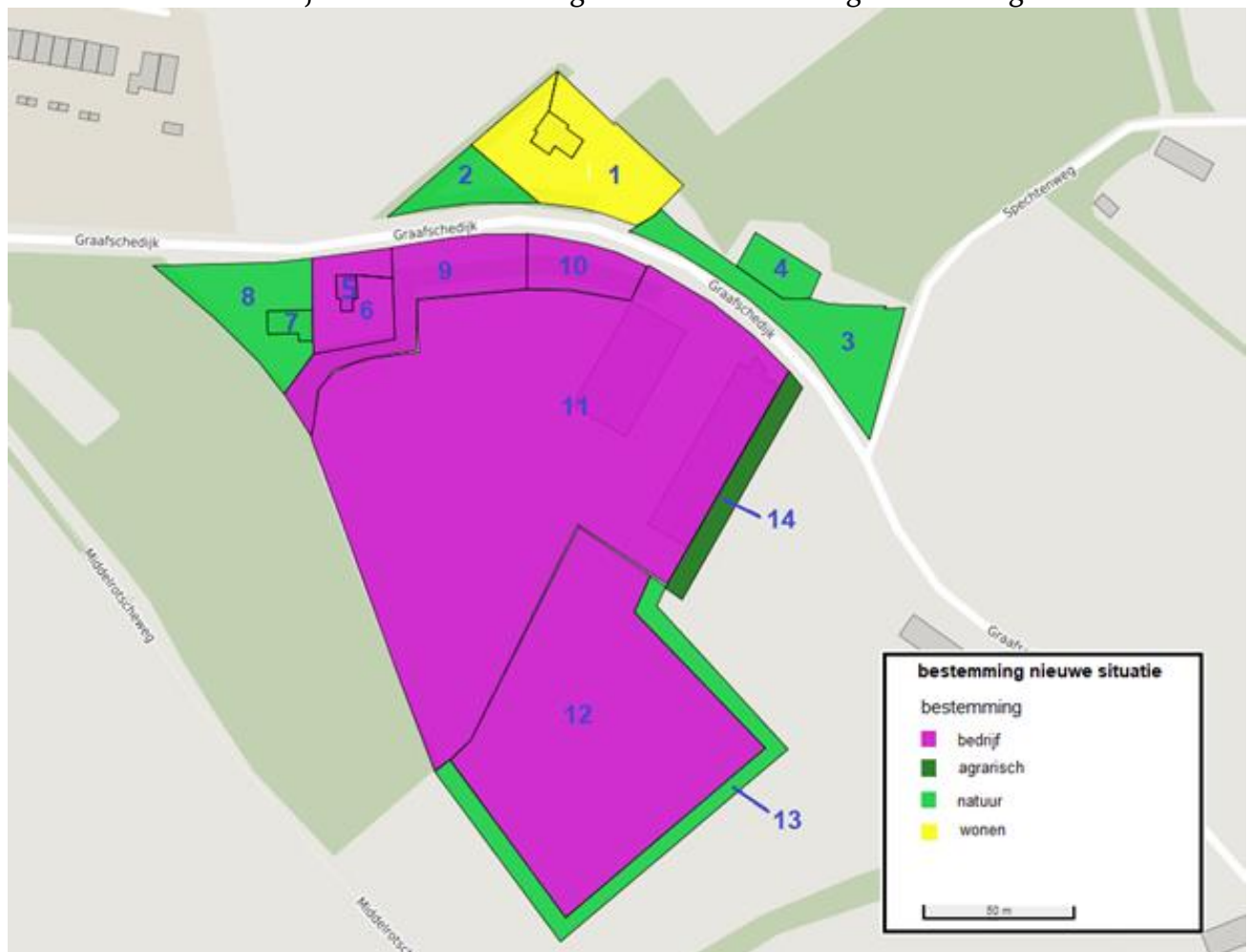
3. Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie verandert de ondernemer Litjens zijn bedrijf als volgt:

- Bedrijfsbestemming uitsluitend aan de zuidkant van de Graafschedijk
- Woonhuis Graafschedijk 67 wordt bedrijfswoning
- Bedrijfswoning Graafschedijk 56a wordt aan het bedrijf onttrokken en krijgt een woonbestemming
- Landbouwgrond ten zuiden van het bedrijf wordt deels aan het bedrijf toegevoegd

3.1 Bestemming nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zijn de deelbestemmingen verschoven zoals getoond in figuur 4.



Figuur 4: overzicht bestemmingen nieuwe situatie met oppervlakte in m2

Verandering deelbestemmingen

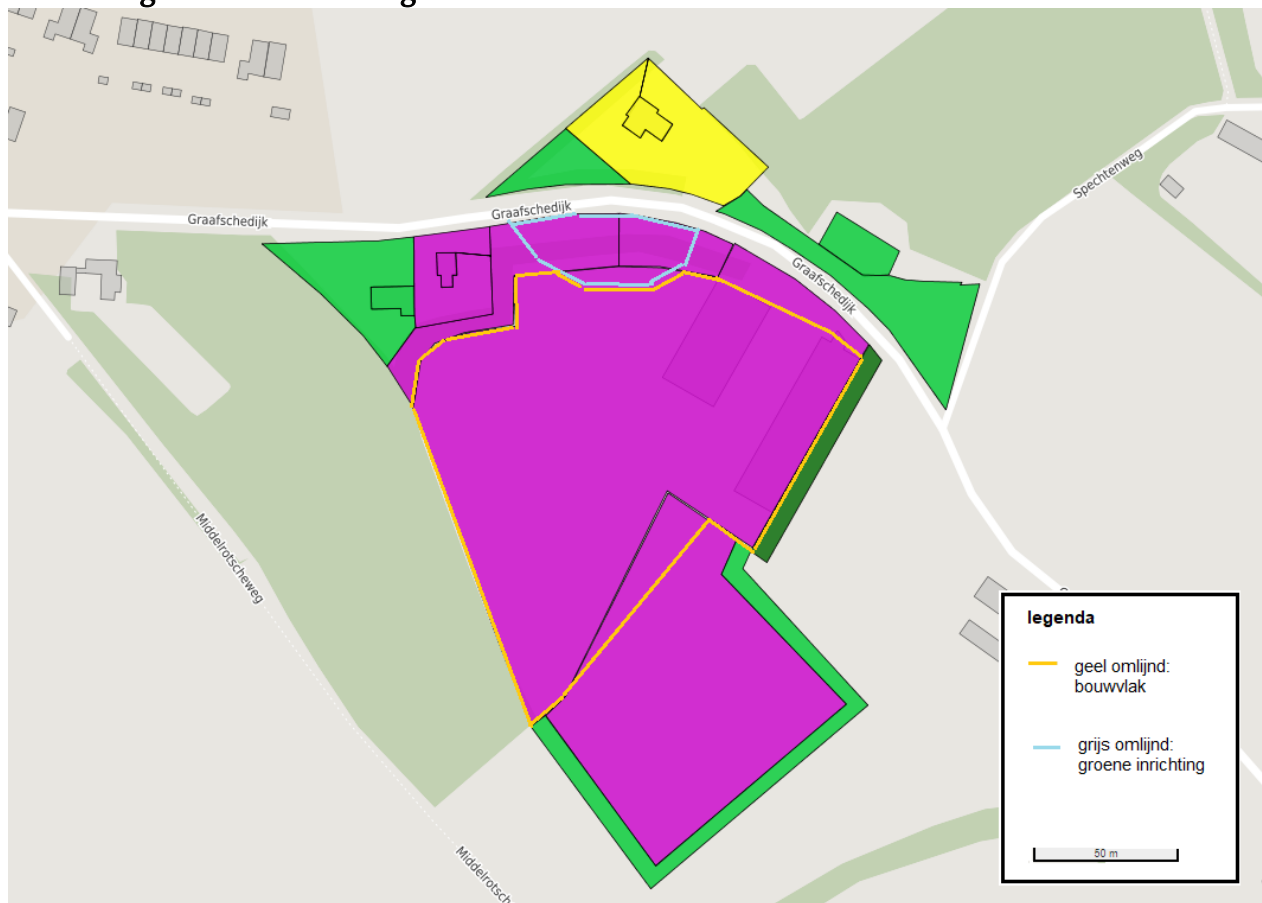
	oppervlakte	van	naar	kadastraal perceel	opmerkingen
1	1912	bedrijf	wonen	GVE00 C1455	was bedrijfswoning
2	499	agraris	natuur	GVE00 C1455	
3	1465	agraris	natuur	GVE00 C1456/97	
4	356	bedrijf	natuur	GVE00 C1454	
5	72	wonen	bedrijf	GVE00 C1460	wordt bedrijfswoning
6	791	wonen	bedrijf	GVE00 C1460	
7	132	wonen	natuur	GVE00 C1460	
8	1154	wonen	natuur	GVE00 C1460	
9	1336	bedrijf	bedrijf	GVE00 C1460/62	
10	622	bedrijf	bedrijf	GVE00 C1461	
11	14355	bedrijf	bedrijf	GVE00 C1461/62/1697	
12	6892	agraris	bedrijf	GVE00 C1477/78	
13	1381	agraris	natuur	GVE00 C1477/78	
14	570	bedrijf	agraris		
Totaal	31537				

Verschil oppervlaktes deelbestemmingen

	huidig	nieuw	+/-
wonen	2.149	1.912	-237
natuur	-	4.987	4.987
bedrijf	19.151	24.068	4.917
agraris	10.237	570	-9.667
Totaal	31.537	31.537	

3.2 Situatieschets

Aanvulling details bestemmingen



Figuur 5: nieuwe situatie, details bouwvlak

3.3 Inrichting bedrijf en percelen

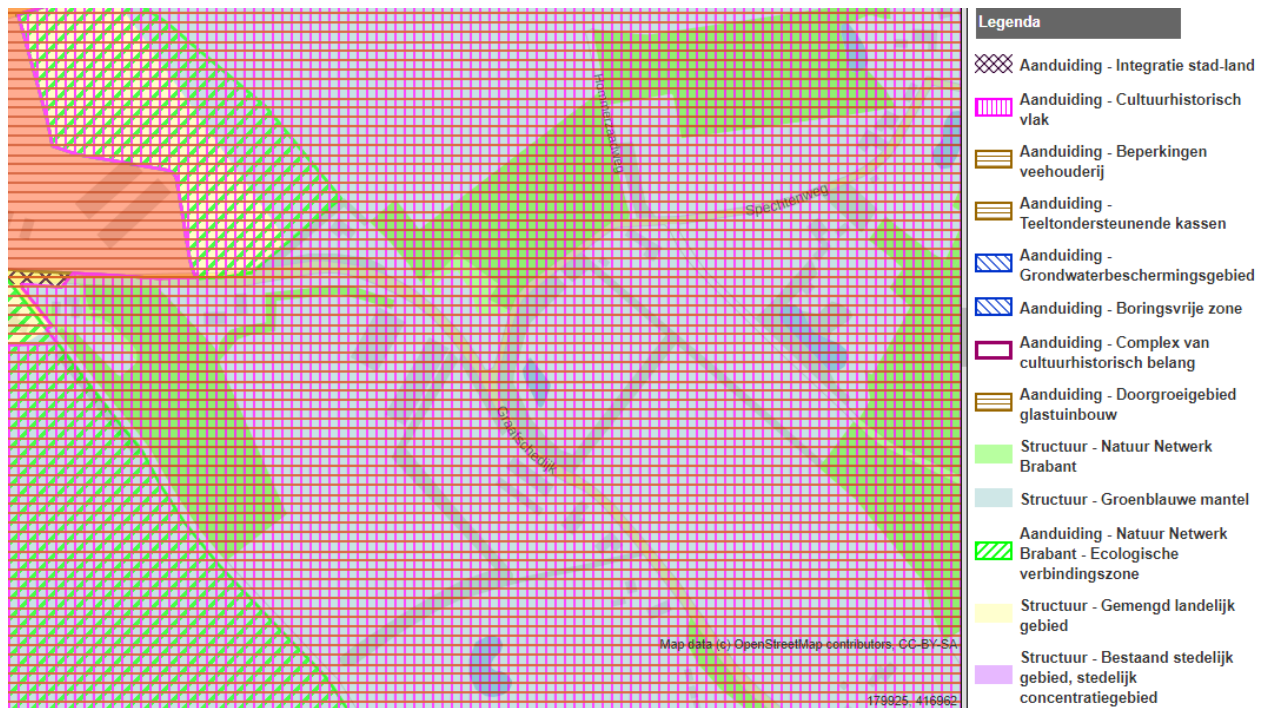
Het terrein is 3,15 hectare groot. In de bijlage 'Landschappelijke inpassing Graafschedijk 69' staat de inrichting en inpassing beschreven.

4. Hoofdpijnen van het beleid

Het project moet passen binnen de toekomstige bestemming van het gebied. Daarom wordt in dit hoofdstuk relevant rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven, zodat zeker kan worden gesteld dat de gewenste bestemming van Graafschiedijk 69 niet in strijd is met het geldende ruimtelijk beleid.

4.1 Verordening Ruimte Noord-Brabant

Bij besluit van 14 maart 2014 (geconsolideerd per 01-01-2019) is de Verordening Ruimte 2014 van kracht. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie (19 maart 2014). Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Onderhavige locatie ligt niet in een specifiek gemerkt gebied. De structuurvisie geeft wel aan dat bevordering ruimtelijke kwaliteit van belang is.



Figuur 6: Verordening Ruimte op kaart

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap zijn de belangrijkste items in de verordening op onderhavige locatie.

4.1.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
 - c. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;
 - d. in geval er sprake is van de vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld onder a. is gelijktijdig met de vestiging ook uitbreiding mogelijk tot de omvang die op grond van de regels in deze verordening is toegelaten.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.
4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

De initiatiefnemer heeft het plan opgesteld met oog voor de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Zo maakt de ontwikkeling gebruik van bestaand bouwvlak waarbinnen de gebouwen en bouwwerken geplaatst blijven. Daarnaast ontbreken de mogelijkheden om binnen het toegestane ruimtebeslag een veilige, landschappelijk goed ingepaste werkbare situatie te ontwikkelen. De ondernemer houdt met de geplande ontwikkeling rekening met de omgeving van het bedrijf voor wat betreft milieu, volksgezondheid, water- en bodemkwaliteit. De ontwikkeling past bij de omgeving voor wat betreft kleinschaligheid en wordt mede door de landschappelijke inpassing, een passende overgang van buitengebied naar dorpskern. Het bedrijf zit dan niet in de dorpskern, niet in het agrarisch gebied maar wel in een zone waar bedrijfsactiviteiten kunnen passen. Vanaf het dorp en vanaf het open buitengebied is het bedrijf door aanplant nauwelijks zichtbaar, waarbij vanaf de Graafschedijk het bedrijf goed zichtbaar en fraai ingepast een goed deel van de entree van Escharen wordt.

4.1.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

- a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones.

Het beplantingsplan is voor akkoord aan de gemeente voorgelegd. De voorgestelde inrichtingsmaatregelen zorgen voor een zorgvuldige inpassing in het landschap. Het levert hiermee ook een verbetering van de kwaliteit van het landschap en de ecologie. Door versterking van de aanwezige landschapsstructuren wordt een bijdrage geleverd aan het cultuurhistorisch landschapsbeeld van de plek. Het versterkt het kleinschalige karakter van het Rivierduingebied tussen Escharen en Gassel. Zie bijlage: Landschappelijke inpassing Graafschedik 69.

4.2 Natuurnetwerk Brabant (NNB)



Figuur 7: NNB rondom de locatie



Figuur 8: NNB op en bij de locatie

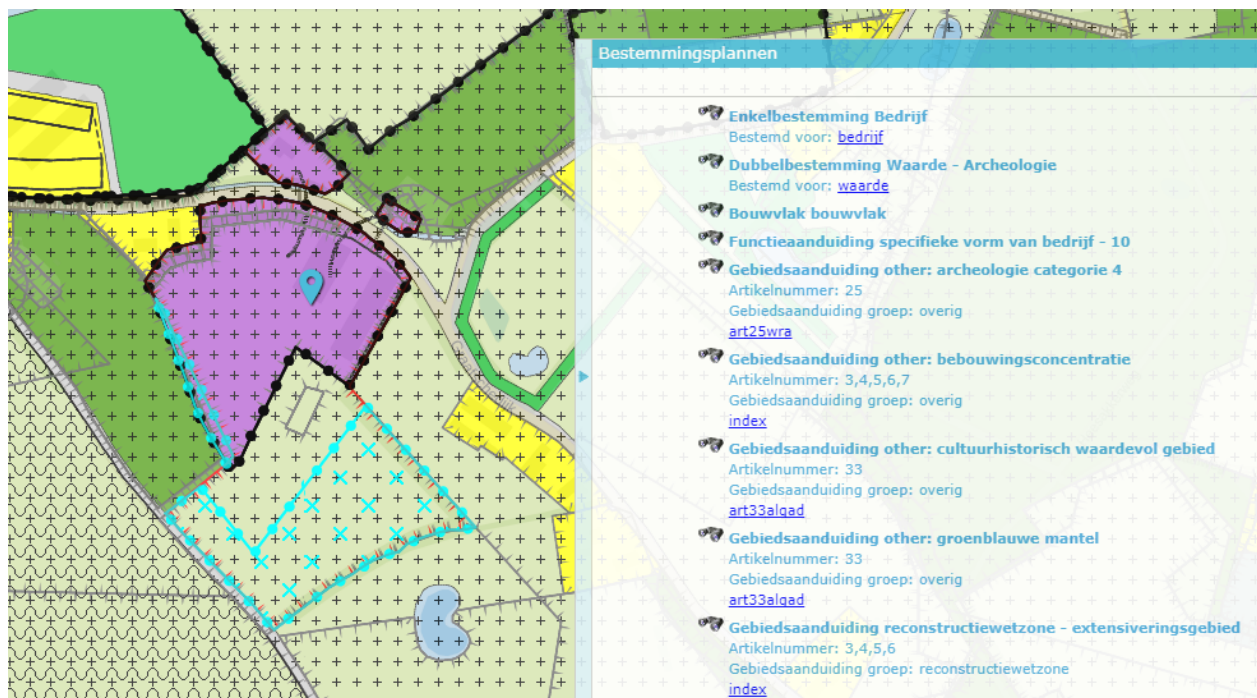
De locatie Graafschiedijk 69 ligt voor wat betreft een aantal hoekjes in het NNB (Natuurnetwerk Brabant, planologische EHS). De meeste hoekjes vallen in het nieuwe plan in de bestemming natuur (zie groene cirkeltjes in figuur 8). De locatie ligt niet bij een ecologische verbindingszone (EVZ), niet bij het attentiegebied ‘behoud en herstel watersystemen’. Het NNB legt geen beperkingen op voor deze locatie voor wat betreft de plannen. De delen NNB die niet passen bij de beoogde bestemmingen lijken wat onzorgvuldig te zijn afgestemd op de kadastrale grens. Daarvoor vraagt de initiatiefnemer herbegrenzing aan bij de provincie Noord-Brabant.

Aanpassing NNB

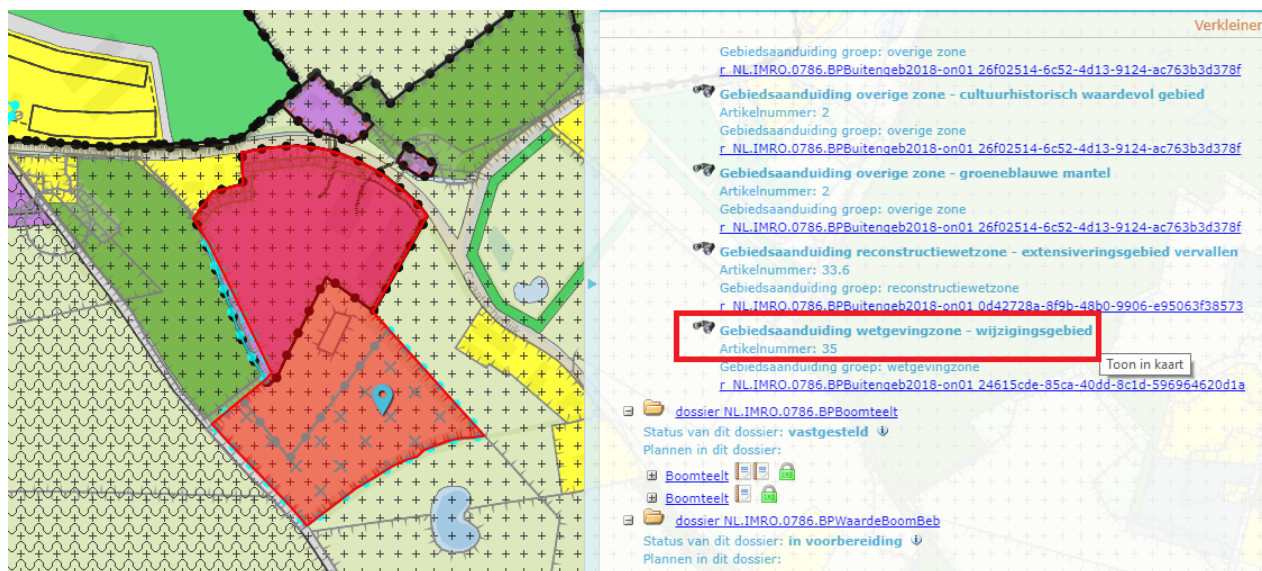
NNB			
perceel	verwijderen [M2]	toevoegen [M2]	
1] GVE00 C1460		688	
2] GVE00 C1456		1945	
3] GVE00 C1460, 1461, 1462	1172		
4] GVE00 C1697	104		
Totaal	1276	2633	

4.3 Gemeentelijke bestemming

De inrichting valt binnen de vast te stellen bestemming Bestemmingsplan Grave Buitengebied 2013 en de Herziening 2018, vastgesteld 5 mei 2018. De bestemming is als volgt beschreven: *Een bedrijf, dat zich richt op grondverzet- en sloopwerkzaamheden, afvalverwerking, opslag en transport van zand, grind en teelaarde alsmede op de recycling van bouw- en sloopafval*



Figuur 10: bestemmingsplan Buitengebied Grave



Figuur 11: bestemmingsplan Buitengebied Grave, wijzigingsbevoegdheid

4.3.1 Wijziging naar 'Bedrijf'

Art. 35.3 Wro zone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' de bestemming te wijzigen ten behoeve van vormverandering van het bouw- en/ of bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 10', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De totale oppervlakte van het betreffende bouw- en/ of bestemmingsvlak mag niet worden vergroot

De oppervlakte bedrijfsbestemming en wonen was opgeteld 21.300 m² en wordt 25.980 m². De oppervlakte agrarische bestemming neemt echter met 9.667m² af ten behoeve van natuur, waardoor bedrijf, wonen en landbouw in totaal afnemen. Op basis van deze voorwaarde valt deze ontwikkelingen buiten de wijzigingsbevoegdheid, zodat er een herziening wordt aangevraagd.

- Gelijktijdig dient de bestemming van de gronden van de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 10' die ingezet worden om de vormverandering te bewerkstellingen te worden bestemd als 'Natuur'

Nieuwe natuur wordt 4.987 m². Dat was 0 m². Een deel daarvan valt binnen NNB.

- De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn

Uit de toetsing van de verschillende milieuaspecten, met betrekking tot wijzigen / uitbreiden van het bestemmingsvlak aan de Graafschedijk 69 in Escharen, blijkt dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten zijn. Zie bijlage 18.410-WRO.01

- De noodzakelijke onderzoeken dienen aan te tonen dat de bedrijfsbestemming ter plaatse aanvaardbaar is (flora & fauna, archeologie, cultuurhistorie, vng-richtlijn bedrijven en milieuzonering etc.)

Uit de toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming blijkt dat er geen verboden handelingen worden uitgevoerd, dan wel rekening gehouden wordt met het broedseizoen van vogels. Het aspect flora en fauna vormt vooralsnog geen planologische belemmering voor de ontwikkeling. Zie bijlage 18.410-WRO.01 en quickscan WnB.

- Wijziging mag geen beperking opleveren voor omliggende functies

De omliggende functies zijn wonen, landbouw en natuur. Voor geen van de functies levert de wijziging een beperking op. Voor wonen is gekeken naar geur en luchtkwaliteit. De wijziging brengt voor natuur en landbouw geen beperkingen met zich mee. De nieuwe bedrijfsbestemming ligt niet in of dicht bij de geurcontour van een agrarisch bedrijf

- De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied

De omschakeling brengt een plus aan natuurgrond teweeg. Ontwikkeling en behoud van natuur is dan van rechtswege beschermd. Daarnaast wordt het aanzicht vanaf de weg en dus de landschappelijke kwaliteit sterk verbeterd omdat er links en rechts van de weg bedrijventerrein wordt omgevormd naar natuurgrond. Zie bijlage: Landschappelijke inpassing Graafschedijk 69.

Er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente geaccordeerd beplantingsplan

Het beplantingsplan is voor akkoord aan de gemeente voorgelegd. De voorgestelde inrichtingsmaatregelen zorgen voor een zorgvuldige inpassing in het landschap. Het levert hiermee ook een verbetering van de kwaliteit van het landschap en de ecologie. Door versterking van de aanwezige landschapsstructuren wordt een bijdrage geleverd aan het cultuurhistorisch landschapsbeeld van de plek. Het versterkt het kleinschalige karakter van het Rivierduingebied tussen Escharen en Gassel. Zie bijlage: Landschappelijke inpassing Graafschiedijk 69.

- De uitvoering van de landschappelijke inpassing dient te worden gegarandeerd middels een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.
- *Zie bijlage: Landschappelijke inpassing Graafschiedijk 69 + anterieure overeenkomst*

De ontwikkeling valt op enkele voorwaarden buiten de wijzigingsbevoegdheid. Daarom vraag de initiatiefnemer een herziening van het bestemmingsplan aan.

5. Duurzaamheidsaspecten

Een belangrijk onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing is het testen van de voorgestelde wijziging aan de hand van duurzaamheidsaspecten, waaronder bodem, geluid, luchtkwaliteit, natuurbescherming, archeologie en cultuurhistorie, water, veiligheid, geurhinder en volksgezondheid. In de bijlage Haalbaarheidstoets (milieuonderbouwing) 18.410-WRO.01 van Amitec staan de verschillende aspecten beschreven. Uit de toetsing van de verschillende milieuaspecten, met betrekking tot wijzigen van het bestemmingsvlak aan de Graafschiedijk 69 in Escharen, blijkt dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten zijn.

6. Risico analyse

Gemeente Grave sluit een anterieure overeenkomst met aanvrager Litjens Beheer BV. Het college van Grave verlangt een zekerheidsstelling waarin het risico's voor planschade gedekt is. Deze bijlage wordt naderhand aangeleverd.

7. Conclusie

De omschakeling en vormverandering van de bestemmingen aan de Graafschedijk 69 past binnen de contouren van het beleid en is een aanvulling voor het aanzien, de veiligheid en de leefbaarheid van het buitengebied van Grave.

8. Literatuurlijst

- Verordening Ruimte, Provincie Noord-Brabant, maart 2014, geconsolideerd januari 2019
- Ruimtelijke plannen.nl
- Grave.nl
- Risicokaart.nl
- Provincie Noord-Brabant, www.brabant.nl/kaarten
- Groenontwikkelfonds Brabant
- Inrichtingsplan Graafschedijk 69, Escharen, Areal, E Haverkate juli 2019
- Haalbaarheidstoets 18.410-WRO.01 ,Amitec, H. Clemens december 2018