

Gemeente Groesbeek

Bestemmingsplan Bredeweg 96, Breedeweg

Toelichting, regels en verbeelding

Identificatienummer:

NL.IMRO.0241.BPBredeweg96-GVS1



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69
Email info@wintraeckenadvies.nl • Internet www.wintraeckenadvies.nl

Titel: **Bestemmingsplan "Bredeweg 96, Breedeweg"**

Datum: 26 juni 2014
Projectnummer: 2012.118
Versie: VASTGESTELD 26-06-14

Initiatiefnemer: **Jansen Bouwontwikkeling**

Contactpersoon: De heer J. Jeukens
(Post)adres: Postbus 278
6600 AG Wijchen

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**

Auteurs: Teun van de Camp Msc. en mr. David Wintraecken
Contactpersoon: David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Doelstelling bestemmingsplan(toelichting)	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Beschrijving bestaande en nieuwe situatie	8
2.1 Bestaande feitelijke situatie	8
2.2 Bestaande planologisch-juridische regeling	9
2.3 Planbeschrijving	10
3. Ruimtelijk-planologisch beleidskader	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	15
3.4 Regionaal beleid	21
3.5 Gemeentelijk beleid	28
4. Toetsing milieu- en ruimtelijke aspecten	34
4.1 Inleiding	34
4.2 Geluid	34
4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	36
4.4 Externe veiligheid	40
4.5 Milieueffectrapportage	42
4.6 Bodem	43
4.7 Water	44
4.8 Lucht	48
4.9 Flora en fauna	50
4.10 Archeologie	52
4.11 Mobiliteit; verkeer en parkeren	53
4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit	54
5. Juridische toelichting	57
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	57
5.2 Systematiek van het plan	57
5.3 Gebruik	58
5.4 Bouwen	58
5.5 Toelichting bestemmingen	58
6. Uitvoeringsaspecten	60
6.1 Economische uitvoerbaarheid	60
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
7. Slotconclusie	62

Bijlagen

- I Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï door Schoonderbeek en Partners Advies BV, d.d. 11 mei 2012 en Besluit Hogere Waarde Bredeweg 96 te Groesbeek d.d. 3 juni 2014
- II Verkennend bodemonderzoek door BOOT organiserend ingenieursburo BV, d.d. 19 september 2011
- III Watertoets door MILON, d.d. 18 september 2012
- IV Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet door Buro Maerlant, d.d. 21 juni 2012
- V Archeologisch onderzoek door RAAP Archeologisch Adviesbureau, d.d. 12 juni 2012
- VI Landschapsversterkingsplan door Buro Maerlant, in samenwerking met Wintraecken Advies, oktober 2013
- VII Nota vooroverleg en inspraak, d.d. 12 juni 2013
- VIII Nota zienswijzen
- VIII Raadsbesluit

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, ligt aan de Bredeweg 96 ten zuidoosten van de kern Breedeweg, behorende tot de gemeente Groesbeek.

In november 2011 heeft initiatiefnemer de voorheen binnen het plangebied gevestigde intensieve veehouderij en bijbehorende gronden aangekocht. Met het oog op de beëindiging en sanering van dit agrarisch bedrijf wil initiatiefnemer ter plaatse een functieverandering realiseren naar wonen, al dan niet in combinatie met werken, en met expliciete aandacht voor natuur- en landschapontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Bredeweg 96 beoogt in ruil voor het slopen van meer dan 6.000 m² aan bedrijfsbebouwing twee bouwkavels voor nieuwbouw van een vrijstaande burgerwoning en één bouwkavel voor nieuwbouw van een bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsbebouwing te realiseren. Uitgezonderd een werktuigenberging worden alle voormalig agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, maar de voorgenomen ontwikkeling voorziet ook weer in de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw (bij de bedrijfswoning) voor niet-agrarische bedrijvigheid van maximaal 500 m². Voor de voormalige agrarische bedrijfswoning, voornoemde werktuigenberging en de bijbehorende huis-kavel beoogt de voorgenomen ontwikkeling een reguliere woonfunctie.

Voor het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan "Buitengebied" van toepassing met de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke, ecologische en recreatieve potenties'. Op grond van deze bestemming is het toevoegen van nieuwe burger- en bedrijfswoningen en realiseren van niet-agrarische bedrijfsgebouwen niet toegestaan. De voorgestane ontwikkeling is derhalve strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Het vorenstaande betekent dus dat een herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" noodzakelijk is om de door initiatiefnemer voorgenomen ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken. Onderliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Dit bestemmingsplan geeft een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. De bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke, ecologische en recreatieve potenties' zal met dit bestemmingsplan komen te vervallen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Breedeweg, in het buitengebied van de gemeente Groesbeek. Tot het plangebied behoren de percelen, kadastraal bekend gemeente Groesbeek, sectie Q, nummers 197 en 198, en plaatselijk bekend Bredeweg 96 te Groesbeek. De Bredeweg is een van de radialen vanuit de kern Groesbeek, waarlangs de kern Breedeweg is ontstaan. De omgeving van het plangebied en de Bredeweg kan worden gekenmerkt door een afwisseling van (niet-)agrarische bedrijven en burgerwoningen, gebouwd in een lint.

Op de onderstaande luchtfoto's zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied aangeduid.

Afbeelding 1: plangebied op luchtfoto's



1.3 Doelstelling bestemmingsplan(toelichting)

Doelstelling van voorliggend bestemmingsplan is om de realisatie van de door initiatiefnemer in het plangebied voorgenomen ontwikkeling planologisch en juridisch mogelijk te maken.

Deze toelichting besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling en dit bestemmingsplan. Onderzocht wordt hoe deze zich verhouden – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten nader beschouwd.

Aan de volgende drie, deels juridische, voorwaarden dient te worden voldaan:

1. het motiveren van de afwijking(en) van de voorheen geldende bestemming(en) als basis voor de planwijziging of -herziening;
2. het aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;
3. een verslaglegging over de doorlopen procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

Het bestemmingsplan dient te voldoen aan het bepaalde in de Wro (Wet ruimtelijke ordening) en hiermee de wettelijk vastgelegde standaarden voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012),
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012),
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande en de beoogde nieuwe situatie alsmede van de bestaande planologisch-juridische regeling. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk-planologisch beleidskader. Voor een uitgebreide beschrijving van de toetsing met betrekking tot milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 5 en het onderdeel economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat de slotconclusie.

2. Beschrijving bestaande en nieuwe situatie

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die aanleiding zijn geweest voor het voorliggende bestemmingsplan. Eerst wordt de bestaande – feitelijke en planologisch-juridische – situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de beoogde nieuwe situatie (de planbeschrijving).

2.1 Bestaande feitelijke situatie

Groesbeek is een gemeente in het zuidoosten van de provincie Gelderland. De gemeente telt zo'n 19.000 inwoners (bron: www.groesbeek.nl) en heeft een oppervlakte van 44,16 km². Groesbeek maakt deel uit van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

De gemeente wordt in het (zuid)oosten begrensd door Duitsland en in het zuid(west)en door de provincie Limburg. Groesbeek wordt gekenmerkt door een bijzondere landschappelijke uitstraling. Voor Nederlandse begrippen is het dan ook een bijzonder gebied. Het heuvellandschap doet soms denken aan Zuid-Limburg. De heuvels hier zijn echter niet ontstaan door opheffing en insnijding van een plateau, maar door opstuwing van het landijs in de voorlaatste ijstijd. Groesbeek ligt in het bekken van deze stuwwal en is omgeven door bossen van het Reichswald, de boswachterij Groesbeek, de Sint Jansberg en de Duivelsberg.

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van de bebouwde kom van Breedeweg, nabij de grens met Duitsland.

Ter plaatse van het plangebied was tot voor kort een agrarisch bedrijf gevestigd en in bedrijf. Dit bedrijf betrof van oudsher in hoofdzaak een intensieve varkenshouderij. De meest recente stal is gebouwd ten behoeve van het (intensief) houden van geiten. De ten behoeve van dit agrarisch bedrijf gebouwde bedrijfsbebouwing is hier nog aanwezig. De voormalig agrarische bedrijfsgebouwen zijn echter niet meer in gebruik, terwijl de voormalige bedrijfswoning bewoond wordt door de inmiddels rustende boer. Navolgende afbeelding toont foto's van het plangebied, genomen vanaf de wegzijde.

Afbeelding 2: foto's plangebied



De foto's betreffen (een) voormalige en nu leegstaande geitenstal (A) en stallen (B) en de voormalige bedrijfswoning (C). De laatste foto (D), met rechts opnieuw de voormalige bedrijfswoning, geeft de huidige situatie aan de Bredeweg weer.

2.2 Bestaande planologisch-juridische regeling

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Groesbeek op 27 januari 2000 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 september 2000.

Op grond van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied" hebben de van het plangebied deel uitmakende percelen de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijk, ecologische en recreatieve potenties'. De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn conform artikel 5.1 van de planvoorschriften bestemd voor:

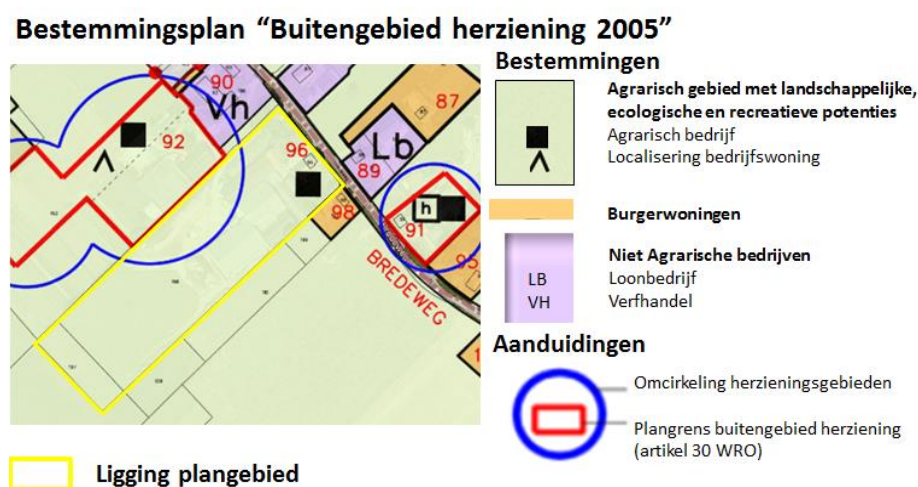
- agrarisch grondgebruik;
- waterstaatkundige doeleinden;
- paden en landwegen;
- behoud en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- behoud en ontwikkeling van de ecologische waarden;
- behoud en ontwikkeling recreatieve waarden;
- een retentiebekken, uitsluitend voor zover aangeduid op de plankaart;
- een parkeerterrein, uitsluitend voor zover aangeduid op de plankaart.

Op de tot 'Agrarisch gebied met landschappelijke, ecologische en recreatieve potenties' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden omschreven in artikel 5.1 van de planvoorschriften. Dit met dien verstande dat voor zover in artikel 5.2 niet anders is bepaald, uitsluitend andere bouwwerken ten behoeve van het agrarisch grondgebruik en recreatief medegebruik zijn toegestaan met een maximale bebouwingshoogte van 2 meter en met dien verstande dat gesloten erfafrasteringen een bebouwingshoogte mogen hebben van maximaal 1 meter. De voorgenomen ontwikkeling, waarbij als toegelicht in de navolgende paragraaf in het plangebied nieuwbouw van twee burgerwoningen en van één bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsbebouwing voor

niet-agrarische bedrijvigheid is voorzien, past niet binnen de hiervoor gegeven gebruiks- en bouwmogelijkheden. Deze is dan ook in strijd met de planologisch-juridische regeling van het in 2000 vastgestelde en gedeeltelijk goedgekeurde bestemmingsplan "Buitengebied".

Met het op 15 juni 2006 door de raad van Groesbeek vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2005" is het bestemmingsplan "Buitengebied" op onderdelen herzien. Geen van deze onderdelen betreft echter onderhavig plangebied. De herziening is hierop dan ook niet van toepassing. Op de plankaart, waar herzieningsgebieden en herziene bestemmingen zijn vastgelegd, zijn wel eveneens de op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied" geldende bestemmingen opgenomen. Op navolgende uitsnede van die plankaart is de ligging van het plangebied geel omlijnd aangegeven.

Afbeelding 3: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2005"



2.3 Planbeschrijving

Het concrete (bouw)plan waarvoor dit bestemmingsplan in eerste instantie is bedoeld, ziet op het realiseren van twee bouw kavels voor nieuwbouw van een vrijstaande burgerwoning en één bouw kavel voor nieuwbouw van een vrijstaande bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsbebouwing. De bouw kavels voor de burgerwoningen zijn voorzien ten noorden van de huiskavel van te handhaven voormalig agrarische bedrijfswoning aan de Bredeweg 96 te Breedeweg, de bouw kavel voor de bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsbebouwing zuidelijk daarvan. De totale oppervlakte van het plangebied (exploitatiegebied) bedraagt circa 22.130 m².

Voorafgaand aan het realiseren van de bouw kavels worden alle, uitgezonderd de vroegere werktuigenberging, nog in het plangebied aanwezige voormalig agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Tegelijkertijd is op de meest zuidelijk gelegen bouw kavel ook weer de bouw(mogelijkheid) voorzien van een nieuw bedrijfsgebouw (bij de nieuwe vrijstaande bedrijfswoning) van maximaal 500 m².

Het (bouw)plan voorziet geen specifiek bedrijf of specifieke soort bedrijfsactiviteiten voor hiervoor bedoeld bouw kavel. Beoogd wordt dat in het algemeen niet-agarische bedrijvigheid van ten hoogste milieucategorie 1 en 2 zich er kan vestigen.

Dit in combinatie met de bouwmogelijkheid van een nieuw bedrijfsgebouw met bijbehorende nieuwe bedrijfswoning maakt de bouw kavel eigenlijk een unieke bedrijfslocatie.

Op bedrijventerreinen in Groesbeek zijn namelijk geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan en bedrijfslocaties in het buitengebied zijn alle specifiek bestemd als het gaat om het toegestane bedrijf en de toegestane soort bedrijfsactiviteiten.

Op deze wijze wordt met de voorgenomen ontwikkeling, na het eerder al feitelijk beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering, het voormalig agrarisch bedrijf ook daadwerkelijk volledig gesaneerd. De milieubelasting op de omgeving neemt zo blijvend aanzienlijk af.

In totaal wordt met de ontwikkeling een oppervlakte van meer dan 6.000 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. De te handhaven werktuigenberging krijgt een functie als bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning. In navolgende afbeelding is de voorgenomen ontwikkeling op tekening weergegeven.

Afbeelding 4: voorgenomen ontwikkeling Bredeweg 96



De ontsluiting van de kavels vindt rechtstreeks op de Bredeweg plaats. Voor het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw geldt dat het bereikbaar zal zijn via een oprit over het voor- en zijerf ter plaatse van de bijbehorende nieuwe vrijstaande bedrijfswoning. Voor parkeervoorzieningen is voldoende ruimte aanwezig op het eigen terrein van de woningen.

Aansluitend op en/of gelijktijdig met het grotendeels slopen van de voormalige bedrijfsgebouwen en het realiseren van drie nieuwe bouwkavels worden in het plangebied natuur- en landschapselementen aangelegd. Naast struweel, hagen en heggen gaat het om extensief beheerd(e) weide en grasland, deels met hoogstamfruit. Hiermee voorziet de voorgenomen ontwikkeling in de uit het oogpunt van verevening gevraagde landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling.

De juridische vertaling van de gebruiks- en bouw mogelijkheden is verankerd in de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding en regels. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstuk 4. In paragraaf 4.12 wordt nader ingegaan op de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.

3. Ruimtelijk-planologisch beleidskader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk streeft ernaar om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken voor de middellange termijn (2028). Gestreefd wordt naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

De structuurvisie speelt daarbij in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

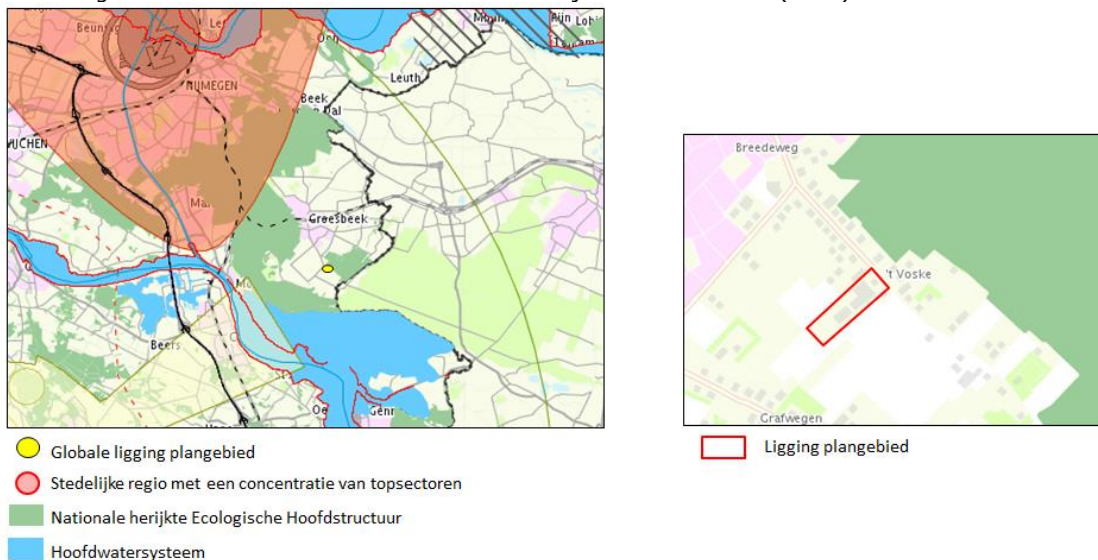
- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland.
- De toename van mobiliteit richting 2040.
- De concentratie van sectoren in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- De aantrekkelijkheid van Nederland in de vorm van een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied.
- De klimaatverandering, die onder meer zorgt voor een stijgende zeespiegel.
- De groeiende vraag naar ruimte voor het opwekken en transporteren van elektriciteit en gas. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen daarbij speciale aandacht.
- Het omvangrijke stelsel van regels en procedures.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen benoemd. Het Rijk is hiervoor verantwoordelijk en wil hiermee resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. De 13 nationale belangen zijn:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en Energietransitie
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurale besluiten

Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. De rijksdoelen en nationale belangen leiden deels tot generieke instrumenten, bijvoorbeeld de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor een ander deel zijn de nationale belangen geografisch te duiden. Navolgende afbeelding betreft twee uitsneden van het kaartbeeld Nationale ruimtelijke hoofdstructuur uit de SVIR.

Afbeelding 5: Uitsneden kaartbeeld Nationale ruimtelijke hoofdstructuur (SVIR)



Uit de afbeelding blijkt dat de nationale doelen en belangen die geografisch te duiden zijn niet worden geschaad met de voorgenomen ontwikkeling aan de Bredeweg 96. Het plangebied is gelegen buiten de Nationale herijkte Ecologische Hoofdstructuur.

De in de SVIR geïntroduceerde ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument, waarmee zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van overprogrammering op regionaal niveau worden nagestreefd. De ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen en bestaat uit drie treden. Dit bestemmingsplan en onderliggende voorgenomen ontwikkeling hebben betrekking op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die aan deze ladder getoetst moeten worden, aangezien zij niet geheel in overeenstemming zijn met het provinciale en regionale beleid voor functieverandering.

Volgens de eerste trede van de ladder dient allereerst de vraag beantwoord te worden of de ontwikkeling van twee nieuwe burgerwoningen en één nieuwe bedrijfswoning met bijbehorende nieuwe bedrijfsbebouwing in een regionale behoefte voorziet. Wat de burgerwoningen betreft kan dan opgemerkt worden dat onlangs op subregionaal niveau, en ook voor de kern Breedeweg, het woningbouwprogramma met behoorlijke aantallen en met name wat betreft dure koop naar beneden is bijgesteld. De incidentele toevoeging van deze woningen zal gelet hierop niet leiden tot overprogrammering. Voor de bouw-mogelijkheid van een nieuw bedrijfsgebouw met een bijbehorende bedrijfswoning geldt dat deze combinatie eigenlijk maakt dat er sprake is van een unieke bedrijfslocatie binnen Groesbeek. Daarmee ligt het niet in de lijn der verwachting dat de ontwikkeling hiervan leegstand in de hand werkt.

Dit bestemmingsplan en onderliggende voorgenomen ontwikkeling passen derhalve bij de regionale behoefte. De tweede trede van de ladder behelst de vraag of deze regionale behoefte op te vangen is in bestaand stedelijk gebied. Gezien de nieuwe burgerwoningen en nieuwe bedrijfswoning met bijbehorende nieuwe bedrijfsbebouwing gesitueerd worden in het bebouwingslint langs de Bredeweg en dat deel van het plangebied, dat in een zoekzone verstedelijking ligt, is dat het geval. Hieruit volgt dat de ladder niet verder doorlopen hoeft te worden. Het betekent ook dat voldoende gemotiveerd is dat dit plan en de ontwikkeling zien op zorgvuldig ruimtegebruik en zij niet leiden tot overprogrammering op regionaal niveau.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Ter borging van de in de SVIR benoemde nationale belangen is een normstelling, gebaseerd op de Wro, opgesteld. Het op 30 december 2011 in werking getreden Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kader stellende uitspraken uit de SVIR en geeft daarmee dwingende regels voor ruimtelijke ordening op provinciaal en lokaal niveau. Ingezet is op regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. De regels werken door naar ruimtelijke plannen van lagere overheden, zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

Conclusies Rijksbeleid voor bestemmingsplan

Met de voorgenomen ontwikkeling aan de Bredeweg 96 zijn geen van de in het Rijksbeleid benoemde nationale belangen in het geding. Het Barro geeft dan ook geen relevante regels waar onderhavig bestemmingsplan aan moet voldoen. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve passend binnen de in de SVIR genoemde ambities.

3.3 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Uitgangspunt van het Streekplan Gelderland 2005 is dat het niet meer regelt dan strikt nodig is. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam (meervoudig) ruimtegebruik. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft hiermee voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn Gelderland en de nieuwe Wro als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan Gelderland 2005, tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

De provincie heeft voor het ruimtelijk beleid in haar streekplan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

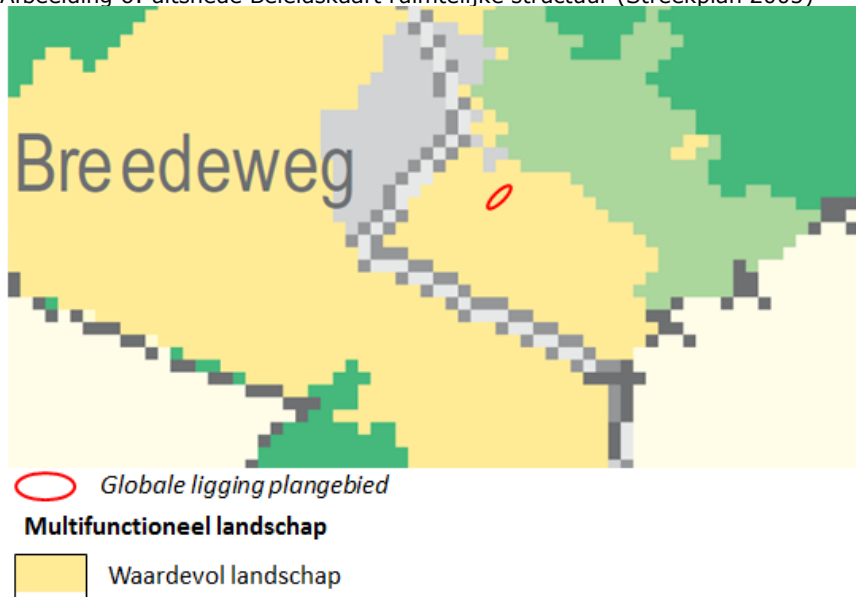
- Regionale inzet;
- Versterking ruimtelijke kwaliteit:
 - Water en ruimtegebruik;
 - Bundeling infrastructuur en ruimtegebruik;
 - Bundeling stedelijke functies – stedelijke netwerken.

Het provinciaal ruimtelijk beleid is selectief en spitst zich toe op de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, die bestaat uit het groenblauwe en rode raamwerk. In het groenblauwe raamwerk ligt het beleidsaccent op het beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden en belangen. In het rode raamwerk ligt het accent op ontwikkelingsbeleid in de sfeer van stedelijke functies en intensieve land- en tuinbouwteelten.

Waardevol landschap

Het plangebied is op de Beleidskaart ruimtelijke structuur (behorende tot het Streekplan) gelegen binnen een tot het Multifunctioneel gebied behorend Waardevol landschap. Het betreft hier het waardevol landschap Stuwwal Nijmegen / bekken Groesbeek. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor de buiten de EHS gelegen waardevolle landschappen geldt binnen de algemene voorwaarden dat de kernkwaliteiten worden versterkt, een 'ja, mits' - benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

Afbeelding 6: uitsnede Beleidskaart ruimtelijke structuur (Streekplan 2005)



Van de waardevolle landschappen is de 'ensemble'-waarde groot. Dat wil zeggen dat de verschillende landschapselementen een sterke samenhang vertonen. Bij het in stand houden van de landschapskwaliteiten heeft grondgebonden landbouw een belangrijke rol. Het provinciaal ruimtelijk beleid voor de waardevolle landschappen is uit dit oogpunt gezien gericht op behoud en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. In de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen is dit beleid nader uitgelegd en zijn de kernkwaliteiten uitgewerkt.

Van de kernkwaliteiten, zoals deze voor het waardevol landschap Stuwwal Nijmegen / bekken Groesbeek zijn uitgewerkt in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen, zijn de volgende relevant als het gaat om (de directe omgeving van) het plangebied:

- Waardevolle open essen en andere open landbouwgebieden;
- Lange zichtlijnen vanuit bekken naar omringende stuwwallen en vanaf stuwwal naar het rivierdal van Rijn en Waal;
- Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en langs radiale wegen vanuit Groesbeek; stuwwal met weinig bebouwing;
- Sterk contrast tussen besloten stuwwal, open bekken en open rivierenlandschap.

Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van het Multifunctioneel gebied geldt naast de algemene voorwaarde van het versterken van de kernkwaliteiten en de 'ja, mits'-benadering ook dat nieuwe bebouwing passend moet zijn binnen de door de regio vast te stellen of reeds bepaalde zoekzones voor stedelijke functies of zoekzones landschappelijke versterking. Deze zoekzones worden in een streekplanuitwerking vastgelegd.

Het hiervoor beschreven provinciaal ruimtelijk beleid geeft gedifferentieerd richting aan de voorgenomen ontwikkeling. In het Waardevol landschap is een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk, onder voorwaarde dat de aard, omvang en vormgeving ervan in samenhang zijn met de aanwezige kernkwaliteiten. De ruimtelijke ontwikkeling kan dan bijdragen aan de versterking van het landschap. In de afweging over een nieuwe functie(combinatie) speelt de landschappelijke inpassing een belangrijke rol. Deze is bepalend voor de bijdrage van de ruimtelijke ingre(e)p(en) aan behoud en versterking van de

kernkwaliteiten. Gelet op de grote 'ensemble'-waarde van de waardevolle landschappen is voor de kwaliteitsbijdrage bovendien van belang dat de ingrepen die plaatsvinden sterk gericht zijn op landschappelijke samenhang. Voor de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage die in het kader van de voorgenomen ontwikkeling het meest wenselijk geacht wordt op het lokale niveau van onderhavig plangebied, is aansluiting gezocht bij een Regionaal Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Hier is in paragraaf 3.4 aandacht besteed. Gezien de voorgenomen ontwikkeling hiermee juist het aanwezige landschap als uitgangspunt neemt voor een (extra) ruimtelijke kwaliteitsbijdrage, doet deze geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van dat landschap.

Functieverandering

In het streekplan is generiek beleid voor functieverandering van vrijkomende (agrari-sche) gebouwen opgenomen. De provincie wil bevorderen dat gebouwen in het buitengebied die hun huidige functie verliezen of verloren hebben, op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Dit moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Functieverandering is alleen van toepassing op legale fysiek bestaande vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied. Uitgangspunt is dat bij functieverandering verevening plaatsvindt. Een voorwaarde voor hergebruik is dat de functieverandering wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige bouwperceel en verkleining van het bouwvlak. Hierbij krijgt de voormalige bedrijfswoning in de regel een reguliere woonbestemming. Alle overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van monumentale en karakteristieke bebouwing.

Bij functieverandering naar wonen geldt:

- aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in één of hoogstens twee gebouwen die bij elkaar staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50%;
- als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in één woongebouw met meerdere wooneenheden ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

In de Notitie functieverandering buitengebied is het functieveranderingsbeleid op regionaal niveau uitgewerkt voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De provincie heeft per brief van 21 mei 2010 aangegeven dat dit regionale functieveranderingsbeleid voortaan leidend is in die gebieden, die op grond van het Streekplan Gelderland 2005 zijn aange-wezen als Multifunctioneel gebied. Gezien de ligging in het Multifunctioneel gebied dient voor wat betreft een functieverandering van de in het plangebied nog aanwezige voor-malig agrarische bedrijfsbebouwing dan ook dit beleid als uitgangspunt te worden genomen.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Deze Verordening is in werking getreden op 22 januari 2011. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals het 'Streekplan Gelderland 2005'. De verordening vormt derhalve een beleidsneutrale juridische vertaling van reeds vastgesteld provinciaal ruimtelijk beleid.

Op bij de verordening horende kaart Verstedelijking is het voorste deel van het plangebied gelegen binnen de woningbouwcontour voor de kern Breedeweg, zoals die is vastgesteld door de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Het achterste (en grootste) gedeelte van het plangebied ligt in gebied, waar nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen/werken slechts onder voorwaarden toegestaan is.

Afbeelding 7: uitsnede kaart Verstedelijking



Thema: verstedelijking

Nieuwe bebouwing onder voorwaarden toegestaan

Nieuwe bebouwing toegestaan woningbouwcontour SAN

Globale ligging plangebied

De vigerende Gelderse ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking bij voorkeur plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied, binnen de woningbouwcontour en de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en binnen de zoekzones voor wonen en werken. Dit uitgangspunt is in artikel 2.2 van de regels van de Ruimtelijke Verordening Gelderland in regels vastgelegd. Op deze wijze wordt ook uitvoering gegeven aan het rijksbundelingsbeleid voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en het provinciaal bundelingsbeleid voor de overige vijf Gelderse regio's.

Slechts een beperkt deel van verstedelijking kan buiten voornoemde gebieden plaatsvinden. Artikel 2.3 van de regels van de Ruimtelijke Verordening Gelderland geeft hier regels over. Bepaald is in welke gevallen in deze gebieden nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken mogelijk kan worden gemaakt. Naast functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, waaronder in ieder geval agrarische bebouwing, bebouwing voor recreatie, voor natuurbeheer, voor waterbeheer, voor veiligheid en hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit wordt verstaan, kan het ook gaan om functieverandering bij vrijkomende agrarische gebouwen, herbestemming van kazernegebouwen of gebouwen van zorginstellingen en de oprichting van nieuwe landgoederen.

Tot voor kort was ter plaatse van het plangebied een intensieve veehouderij in bedrijf. De voorgenomen ontwikkeling waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, ziet op een functieverandering van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen na beëindiging van dit agrarisch bedrijf. Dit houdt in dat, mits de functieverandering in overeenstemming is met de Notitie functieverandering buitengebied, onderhavig plan mag voorzien in nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en/of werken. Nu daarbij het deel van het plangebied, waar de bouwkvavels voor nieuwbouw van een vrijstaande burgerwoning en voor nieuwbouw van een vrijstaande bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsbebouwing zijn voorzien, binnen de woningbouwcontour valt van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, kan dit bestemmingsplan dan ook passend worden geacht binnen de relevante regels uit de Ruimtelijke Verordening Gelderland omtrent verstedelijking.

Afbeelding 8: uitsnede kaart EHS



Thema: Ecologische hoofdstructuur

- EHS
- EHS Natuur
- EHS Verbindingszone
- EHS Verweving

Globale ligging plangebied

Uit bovenstaande uitsnede van de bij de Ruimtelijke Verordening Gelderland horende kaart EHS blijkt dat het plangebied niet binnen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) is gelegen. Daarmee zijn de regels uit de verordening inzake de EHS niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Afbeelding 9: uitsnede kaart Waardevol open gebied en nationaal landschap



Thema: Landschap

- Nationaal landschap
- Open velden nationaal landschap NHW
- Waardevol landschap binnen nationaal landschap
- Waardevol open gebied

Globale ligging plangebied

De provincie Gelderland heeft met het rijk afgesproken om op een bepaalde manier invulling te geven aan rijksbeleid terzake van de nationale landschappen. Dit betekent het volgende. De Nationale landschappen overlappen in de provincie Gelderland voor een groot deel met de waardevolle landschappen. Voor de waardevolle landschappen hebben Gedeputeerde Staten de kernkwaliteiten beschreven in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten waardevolle landschappen. In artikel 20.2 van de regels van de Ruimtelijke Verordening is derhalve geregeld dat in gebieden binnen een nationaal landschap, met de aanduiding waardevol landschap, slechts bestemmingen kunnen worden toegestaan, voor zover ze die kernkwaliteiten behouden of versterken.

De bovenstaande uitsnede van de bij de Ruimtelijke Verordening Gelderland horende kaart Waardevol open gebied en nationaal landschap bevestigt de ligging van het plangebied in het Nationaal landschap Gelderse Poort en het Waardevol landschap Stuwval Nijmegen / bekken Groesbeek. Gezien de voorgenomen ontwikkeling, zoals eerder in deze paragraaf al is toegelicht, geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van dit Waardevol landschap, zijn de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen niet in strijd met de regels uit de provinciale verordening voor de nationale landschappen.

Kwalitatief woonprogramma 2010-2019 (KWP)

Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan en de vraag naar woningen. Het KWP 2010-2019 (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.

De gemeenten en de woningcorporaties hebben de taak – gezamenlijk in regionaal verband – die regionale woonopgave te realiseren. De regionale afstemming van de lokale woonprogramma's, met het provinciale referentiekader voor de regio als richtpunt, heeft plaatsgevonden bij de voorbereiding van het KWP. Daarvoor is intensief overleg gevoerd met regio's, gemeenten en woningcorporaties, zowel in clusterverband als regiobreed. Dit heeft geresulteerd in een afsprakenkader per regio in het KWP3. Daarin staan afspraken over het ontwikkeltraject voor woningbouw en bijzondere afspraken over thematische onderwerpen. In een aantal gevallen is een specifieke afspraak per gemeente of woningcorporatie gemaakt. De basis voor het KWP3 is gelegen in het WoonOnderzoek Nederland van 2006 (WoON 2006) en de Primosgegevens van 2007. Ten tijde van het WoON 2006 was er nog geen sprake van een economische recessie. Te verwachten is dat woonvoorkeuren verschuiven in de richting van minder dure en meer betaalbare woningen en een toenemende vraag naar huurwoningen. Provinciale bemoeienis is noodzakelijk om op regionale schaal te komen tot afstemming van vraag en aanbod. Enerzijds betekent dit bevorderen dat er genoeg woningen worden gebouwd, anderzijds dat de beschikbare woningen in kwalitatief opzicht passen bij de vraag (differentiatie).

Ook voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen geldt een afsprakenkader. Dit kader is bedoeld om de substantiële woningbouwcapaciteit binnen de regio onderling af te stemmen. De voorgenomen ontwikkeling en dit bestemmingsplan voorzien gelet op het aantal van twee bouwkavels voor nieuwbouw van een vrijstaande burgerwoning echter niet in een substantiële woningbouwcapaciteit. Daarbij is onlangs op subregionaal niveau, en ook voor de kern Breedeweg, het woningbouwprogramma met behoorlijke aantallen en vooral wat betreft dure koop naar beneden bijgesteld. Gelet hierop zal de incidentele toevoeging van twee vrijstaande burgerwoningen in onderhavig plangebied niet leiden tot overprogrammering en behoeft dit geen regionale afstemming. Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling en dit bestemmingsplan zijn de gemaakte afspraken op regionaal niveau dan ook niet relevant.

Conclusies provinciaal beleid voor bestemmingsplan

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Gelderland wil blijven ontwikkelen, maar Gelderland stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het provinciale ruimtelijk beleid, opgenomen in de hiervoor beschreven beleidsstukken, is gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. Buiten bestaand stedelijk gebied staat het stedelijke ontwikkelingen alleen in bepaalde gevallen toe. Een stedelijke ontwikkeling als woningbouw, een kleinschalige vorm van niet-agrarische bedrijvigheid of een woon-werkcombinatie kan in het kader van een functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zowel binnen als buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk worden gemaakt. Dit bestemmingsplan betreft een dergelijke functieverandering. De nieuwe bebouwing waar het in voorziet is niet strijdig met het provinciaal ruimtelijk beleid, mits het op regionaal niveau uitgewerkt functieveranderingsbeleid in acht wordt genomen, er voldoende verevening plaatsvindt en de aanwezige kernkwaliteiten van het omliggend waardevol landschap niet worden aangetast. Zoals elders in de toelichting is toegelicht, is dat met de voorgenomen ontwikkeling niet geheel het geval. Voorliggend bestemmingsplan wijkt dan ook ten dele af van het provinciale ruimtelijk beleid. Zoals echter elders in de toelichting ook is onderbouwd, worden deze beleidsafwijkingen in dit geval aanvaardbaar geacht.

Daarbij komen de voorgenomen ontwikkeling en dit bestemmingsplan tegelijkertijd ook tegemoet aan de provinciale doelstellingen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking. De drie bouwkvavels voor nieuwbouw van twee vrijstaande burgerwoningen en nieuwbouw van één vrijstaande bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsbebouwing zijn immers ingepast in het bestaande bebouwingslint langs de Bredeweg, net buiten de landelijk gelegen kern Breedeweg, en vallen binnen dat deel van het plangebied, dat in een zoekzone verstedelijking ligt.

3.4 Regionaal beleid

De gemeente Groesbeek behoort tot de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De Stadsregio Arnhem-Nijmegen is verlengd lokaal bestuur en werkt op basis van een bij de wet vastgesteld takenpakket. De stadsregio is gericht op het efficiënt oplossen van bovenlokale, regionale vraagstukken in een verstedelijkt gebied, met als primaire focus mobiliteit, wonen, werken en ruimte. Hierbij wordt nauw samengewerkt met overheden, maatschappelijke organisaties en marktpartijen. Het doel is 'verbinden en faciliteren' van uitvoeringskracht voor en met de 20 stadsregiogemeenten.

Regionaal Plan 2005 - 2015

Voor de stadsregio Arnhem-Nijmegen is een regionaal plan opgesteld, Het Regionaal Plan 2005 - 2015 (vastgesteld op 26 oktober 2006). Dit plan weerspiegelt de koerswijziging die al met de Visie stedelijk netwerk KAN (2003) en de Startnota RSP 2005-2020 'Sterke steden, sterke regio' (2004) werd ingezet.

Het Regionaal Plan is gebaseerd op de verstedelijkingsafpraak (Vinex) tussen de stadsregio en het Rijk voor de periode 1995 - 2004. Het aantal te bouwen woningen is ruimtelijk vertaald in de concessieovereenkomst, waarin rond de kernen woningbouwcontouren zijn vastgesteld en de op de bebouwingsgrens aansluitende 'zoekrichtingen voor uitbreiding'. Het doel dat men voor ogen heeft is om een aantrekkelijk, internationaal en concurrerende regio te creëren. Op het gebied van wonen wil men de kwaliteit van het

wonen in stad, dorp en landelijk gebied verbeteren, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

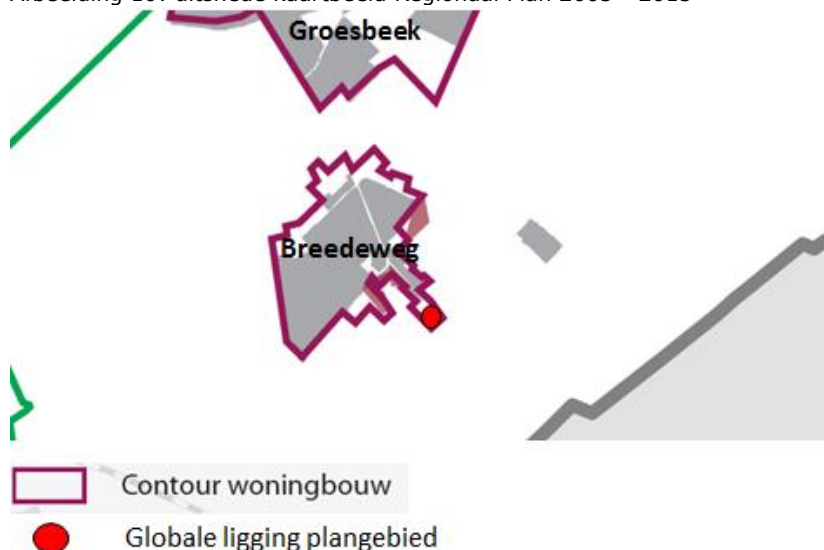
In het Regionaal Plan wordt onderkent dat de stadsregio verstedelijkt. De aloude tegenstelling stad-land gaat niet meer op. Het landelijk gebied verandert in een multifunctionele verblijfsruimte waarin naast landbouw, ook functies als recreatie en toerisme, natuur- en landschapsbehoud en wonen steeds belangrijker worden en soms de overhand nemen.

De regio moet gaan voorzien in meer kwaliteit en een grotere variatie in woonmilieus in stad en land. Door consumentgerichte, aantrekkelijke woningen, een groene en veilig leefomgeving, een ruim aanbod van voorzieningen en een eigen identiteit kan de regio de concurrentie met andere regio's aan. De kwaliteit van de woonomgeving in brede zin is immers een belangrijke vestigingsfactor voor bewoners en bedrijven. Dit legt de basis voor een sociaaleconomisch vitaal stedelijk netwerk.

Binnen de 'Contour woningbouw' bepalen de gemeenten zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen. Uiteraard moet bij de uitwerking van de woningbouwplannen niet alleen rekening worden gehouden met de specifieke regionale beleidsregels, maar ook met die uit het nationaal ruimtelijk beleid en het streekplan, alsmede wet- en regelgeving.

In afbeelding 10 is een uitsnede van het tot het Regionaal Plan horende kaartbeeld opgenomen. Hieruit blijkt dat het voorste gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de vastgestelde 'Contour woningbouw' voor de kern Breedeweg. De gemeente mag hierop gelet zelf bepalen of en op welke wijze hier woningbouw plaatsvindt.

Afbeelding 10: uitsnede kaartbeeld Regionaal Plan 2005 - 2015



Regionaal Landschapsontwikkelingsplan (LOP) gemeente Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Ubbergen - Omarm die veelkleurigheid!

In 2005 is het regionale landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor Groesbeek vastgesteld. Dit is samen met de gemeenten Millingen aan de Rijn en Ubbergen opgesteld. Het motto van het LOP is: 'Omarm die veelkleurigheid!'. In het plan wordt eerst het landschap als geheel geanalyseerd en daarna in deelgebieden beschreven. Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling en dit bestemmingsplan is met name de visie voor de deelgebieden relevant.

Het landschap waarin het plangebied gelegen is, wordt in het LOP beschreven als een afwisselend agrarisch cultuurlandschap, waar naast (agrarische) bedrijven burgerwoningen voorkomen. Het deelgebied 'Kring van lintbebouwing', waartoe het plangebied behoort, bestaat uit lintdorpen met kleinschalige afwisseling in tuinen, boomgaarden, weides, akkers en moestuinen.

Functioneel gezien is er een kleinschalige menging van een veelheid aan activiteiten. De hoofdfunctie in de tot het deelgebied behorende lintdorpen is het wonen. De drijvende krachten in het deelgebied zijn:

- de burger-bewoners in de linten die hun woonomgeving nog gerieflijker willen maken;
- bewoners van Groesbeek die een ommetje willen kunnen maken door hun omgeving;
- de rommelige, onsamenvhangende dorpsrandactiviteiten;
- stedelingen (wandelaars, ruiters, fietsers en automobilisten) ook van ver buiten de regio die het gebied bezoeken. Een deel van die bezoekers wil langere tijd in het gebied verblijven.

Het landschapsontwikkelingsplan is gericht op de ontwikkeling van het aanwezige landschap in brede zin; niet alleen het aanzicht van gebieden, maar ook de sociaal-economische ontwikkelingskansen, ecologie, cultuurhistorie en waterhuishouding komen aan de orde. Wat betreft die ontwikkeling kiest het plan voor een vervlechtingsstrategie van innovatie en verbreding. Dit houdt in dat gezien de behoefte aan extensivering van de landbouw, afname van emissie en het stimuleren van milieuvriendelijke landbouw zoveel mogelijk verschillende functies gecombineerd worden in het landschap, maar ook met zorg wordt omgegaan met het cultureel erfgoed. Het landschapsontwikkelingsplan haakt ook aan bij de mogelijkheden van 'rood voor groen': het ontwikkelen van landschap (en functies voor de lokale bevolking) door publiek-private samenwerking. Deze 'nieuwe landgoederen' worden hier 'nieuwe meenten' genoemd, om te benadrukken dat ze in de eerste plaats ten goede moeten komen aan de gemeenschap. In analogie daarmee zijn aanbevelingen gedaan over functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing: de 'nieuw erven'. Ook hier is het uitgangspunt dat functieverandering een positief effect moet hebben op de omgeving, in de eerste plaats het landschap.

De vervlechtingsstrategie is uitgewerkt in een visie op de ontwikkeling van het landschap van Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Ubbergen als geheel: 'Omarm die veelkleurigheid'. Insteek van deze visie is het gebied ontwikkelen door creatief gebruik te maken van de krachten die er werkzaam zijn. Voor elk deelgebied is dit in een aantal uitgangspunten en aanbevelingen nader uitgewerkt. Voor de 'Kring van lintbebouwing', waartoe het plangebied behoort, is aangegeven dat het landelijk en (hobby)boerend wonen de belangrijkste vorm van grondgebruik blijft, maar ook recreatie een belangrijke bron van inkomsten kan zijn. De toegankelijkheid van het gebied voor wandelaars, ruiters en fietsers, met name dwars op de linten, kan sterk verbeterd worden. Het streefbeeld voor dit gebied is kleurrijk en vol met details, zoals fruitbomen, bloesemsingels (o.a. kersen, noten, pruimen, appels en peren) en doorsteek-zandweggetjes.

Aanvullend wordt aanbevolen dat de oostelijke rand van Groesbeek actief ontwikkeld kan worden als een Groesbeekse meent. Hierbij zal ook het kleinschalige en bonte karakter van de 'kersenring van Groesbeek' ontwikkeld moeten worden, en wel met een stevige groenstructuur, gekoppeld aan bijvoorbeeld bestaande sportvoorzieningen, nieuwe woningen (rood-voor-groen) en beekrevitalisatie.

Conclusies aansluiting van het plan op het LOP

Het plan voorziet voor zowel de toekomstige bewoners als omwonenden in een versterking van de beleving te wonen en/of werken aan een lint:

- concentratie van de bebouwing aan de hoofdweg;
- accentuering van deze bebouwing door enerzijds het toepassen van beukenhagen, leilinden aan de voorzijde / straatzijde; en
- een kleinschalige inrichting van de achterliggende percelen met hoogstamfruit, fraaie bloemrijke hagen en doorkijk naar het achterliggende gebied.

Notitie functieverandering buitengebied

De Stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft door middel van de Notitie functieverandering buitengebied, vastgesteld door de KAN-raad op 18 oktober 2007, aangegeven hoe zij met omgaat met initiatieven binnen deze regio omtrent functieveranderingen in het buitengebied. De notitie bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in de buitengebieden van de van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen deel uitmakende gemeenten. De mogelijkheden voor functieverandering zijn in de notitie gekoppeld aan de aanwezige gebiedstypen. Afhankelijk van het gebiedstype geeft de notitie aan of functieverandering van voormalige agrarische bedrijfslocaties naar wonen, werken of woon-werkcombinaties mogelijk kan worden gemaakt en zo ja, wat dan de voorwaarden zijn.

De provincie geeft in het Streekplan Gelderland 2005 aan, dat in ruil voor de mogelijkheid tot hergebruik of functieverandering van vrijgekomen of vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen een tegenprestatie moet worden geleverd die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Deze ruimtelijke kwaliteitsbijdrage, ook wel verevening geheten, moet in verhouding staan met de gevolgen van het gebruik of de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. Hoe hoog de bijdrage moet zijn, is niet in een algemene regel te vatten. Bij functieverandering wordt uitgegaan van sloop van alle overtollige bebouwing. De provincie gaat er in haar generieke beleid bij functieverandering naar wonen vanuit dat tenminste de helft van de vrijgekomen of vrijkomende bebouwing wordt gesloopt. De Stadsregio maakt het middels haar notitie mogelijk hier gemotiveerd van af te wijken, mits minder sloop door een andere kwaliteitsbijdrage wordt gecompenseerd en de totale bijdrage proportioneel is. De Stadsregio kiest in aanvulling op verevening in de vorm van sloop voor andere mogelijkheden die bijdragen aan de gewenste kwaliteiten en functies van de verschillende deelgebieden. De gebiedstypering en de daaruit voorkomende gebiedsprioriteit zijn daarmee de basis voor (de omvang van) het hergebruik in het desbetreffende gebied en de daaraan gekoppelde verevening.

Met de verevening wordt een bijdrage geleverd aan één of meerdere van de te onderscheiden kwaliteitsdimensies:

- de beeldkwaliteit van de bebouwing;
- de belevingswaarde van het buitengebied, door instandhouding van karakteristieke of monumentale bebouwing en/of sloop van beeldkwaliteit verlagende gebouwen;
- de landschappelijke en/of ecologische kwaliteit;
- de kwaliteit van publieke voorzieningen; of
- leefbaarheid van het platteland.

In de notitie worden de volgende vormen van verevening genoemd:

- Sloop;
- Verkleining bouwvlak / groene herbestemming;
- Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing;
- Natuurontwikkeling;
- Landschappelijke inpassing;
- Verbetering infrastructuur;

- Aanleg recreatieve voorzieningen;
- Financiële bijdrage.

Deze lijst is niet limitatief, eventuele andere vormen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit zijn mogelijk.

De uiteindelijk in de Notitie functieverandering buitengebied beschreven mogelijkheden hebben puur betrekking op de vrijkomende of vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing. De in veel situaties aanwezige bedrijfs-/dienstwoning valt daar niet onder. Uitgangspunt is dat die als woning blijft bestaan.

Over functieverandering naar wonen geeft paragraaf 3.1 aan dat dit kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. In veel gevallen is het goed mogelijk op de plaats van vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen. Zowel in het Streekplan Gelderland 2005 als in het Regionaal Plan 2005-2015 is opgenomen dat hiermee voor een belangrijk deel aan de behoefte aan landelijk wonen kan worden tegemoet gekomen. Volgens de generieke regeling uit het Streekplan kunnen voormalige bedrijfsgebouwen een woonfunctie krijgen, waarbij uitgangspunt is dat 50% van de bebouwing wordt gesloopt en het wonen plaatsvindt in maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden. Het is ook mogelijk alle bestaande vrijkomende gebouwen te slopen en in plaats daarvan één nieuw woongebouw te realiseren met meerdere wooneenheden.

Het in de notitie vervatte regionaal beleid maakt het in aanvulling op de regeling uit het Streekplan mogelijk om bij sloop van alle vrijkomende bedrijfsgebouwen twee woongebouwen te realiseren in plaats van een. Ook wordt het in dit geval mogelijk gemaakt een of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen. Reden om hier ruimte aan te bieden is dat het binnen het in de directe nabijheid van stedelijk gebied gelegen landelijk gebied van de Stadsregio gewenst is op deze wijze te voorzien in de vraag naar bijzondere woonmilieus in de vorm van duurdere vrijstaande woningen in het buitengebied.

In subparagraaf 3.1.2 van de notitie is nader ingegaan op de mogelijkheid om bij sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen een of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van een of twee woongebouwen. Aangegeven is dat indien daarbij 1.500 m² of meer aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, er ter plaatse twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit onder de voorwaarde dat nadrukkelijk aandacht dient te worden besteed aan een proportionele invulling van verevening en een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving.

De mogelijkheden voor een functieverandering naar woon-werkcombinaties zijn beschreven in paragraaf 3.3 van de notitie. Aangegeven is dat het in dit geval gaat om hergebruik van een deel van de vrijkomende bedrijfsgebouwen door een woning met bijbehorende bedrijfsruimte. Voor zo'n functieverandering geldt dezelfde benadering als voor een functieverandering naar wonen, waarbij dat het uitgangspunt gehandhaafd blijft dat tenminste 50% van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Ook gelden voor de werkfunctie dezelfde maximale maten als bij functieverandering naar werken. Het verschil is dat er in plaats van een woongebouw een woon-werkcombinatie kan worden gerealiseerd.

In paragraaf 3.2 van de notitie is over functieverandering naar werken gesteld dat slechts functieverandering van vrijgekomen of vrijkomende gebouwen naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk is. Regionaal uitgangspunt voor functieverandering naar werken is dat in multifunctioneel gebied tot 50% van de bestaande bedrijfsbebouwing kan worden hergebruikt voor niet-agrarische bedrijvigheid, met een

maximum van 750 m² in bestaande gebouwen, waarbij overig vrijkomende bebouwing wordt gesloopt. Indien meer dan 500 m² wordt gebruikt voor de nieuwe werkfunctie, dient proportionele verevening plaats te vinden. Zo worden regionaal meer mogelijkheden geboden om de gewenste verbetering van ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

Voor een woon-werkcombinatie geldt verder dat een directe relatie tussen wonen en werken dient te bestaan, wat betekent dat deze bij voorkeur in één en hetzelfde gebouw ondergebracht dienen te worden dan wel binnen 25 meter afstand van de woning. De bewoner van de woning moet een directe band hebben met het bedrijf.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Bredeweg 96 beoogt twee bouwkavels voor nieuwbouw van een vrijstaande burgerwoning en één bouwkavel voor nieuwbouw van een vrijstaande bedrijfswoning met bijbehorend nieuw te bouwen bedrijfsgebouw van maximaal 500 m² te realiseren. Dit in ruil voor het slopen van alle overtollige voormalig agrarische bedrijfsbebouwing, hetgeen een bebouwd oppervlak van meer dan 6.000 m² omvat, natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing van de nieuwe functies en bebouwing. De voormalig agrarische bedrijfswoning en de vroegere werktuigenberging worden niet gesloopt, maar blijven bestaan als burgerwoning en bijbehorend bijgebouw. Deze ontwikkeling wijkt wat het volgende betreft af van de hiervoor beschreven mogelijkheden volgens de Notitie functieverandering buitengebied:

- Sprake is van nieuwbouw van drie vrijstaande woningen in plaats van twee en bovendien van één woning met bijbehorende bedrijfsruimte van maximaal 500 m²;
- Wat de woning met bijbehorende bedrijfsruimte gaat het niet om hergebruik van een deel van de bestaande voormalig agrarische bedrijfsbebouwing, maar om nieuwbouw;
- De afstand tussen de nieuw te bouwen bedrijfswoning en het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw bedraagt meer dan 30 meter.

Feit is dat de aan de Bredeweg 96 gevestigde intensieve veehouderij één van drie bedrijven in de gemeente Groesbeek betrof met een (te) aanzienlijke geurbelasting en ammoniakuitstoot. Hoewel de bedrijfsvoering van dit agrarisch bedrijf feitelijk al beëindigd is, door middel van de functieverandering, waarin de voorgenomen ontwikkeling en dit bestemmingsplan voorzien, worden de milieu- en bouwrechten, voormalig agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische bestemming van de voormalige intensieve veehouderij pas daadwerkelijk gesaneerd. Er is voor de gemeente dan ook een groot belang gemoeid met het realiseren van de functieverandering. Vanwege de hoge investering(en) die men gedaan heeft en moet doen, blijkt de te realiseren functieverandering voor initiatiefnemer echter alleen financieel haalbaar als de voorgenomen ontwikkeling naast drie bouwkavels voor een vrijstaande woning ook een bouwmogelijkheid omvat voor bedrijfsbebouwing.

Gekozen is de bouwmogelijkheid voor bedrijfsbebouwing in de voorgenomen ontwikkeling op te nemen in de vorm van één bouwkavel voor nieuwbouw van een vrijstaande bedrijfswoning en een bijbehorend bedrijfsgebouw voor niet-agrarische bedrijvigheid van maximaal 500 m². Een keuze voor nieuwbouw in plaats van hergebruik van een deel van de vrijkomende bedrijfsgebouwen heeft in dit geval de voorkeur, omdat het dan mogelijk is een bedrijfswoning en -gebouw te realiseren die qua situering, karakteristiek en uitstraling goed in de situatie en het landschap passen. Zo wordt aan ruimtelijke kwaliteit gewonnen. De afwijkende afstand van meer dan 25 meter tussen bedrijfswoning en -gebouw is hier voorts de resultante van de indicatieve richtafstand van 30 meter, welke uit het oogpunt van milieu aangehouden dient te worden tussen het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw en de belendende burgerwoningen aan de Bredeweg 96 en 98 (zie paragraaf 4.3). Het bestemmingsplan waarborgt met de bedrijfsbestemming echter dat het bedrijfsgebouw niet verder van de bedrijfswoning en in het landschap kan worden

nieuwgebouwd en de bewoner van de bedrijfswoning een directe band moet hebben met het in het bedrijfsgebouw gevestigde bedrijf.

Onderdeel van de hoge investering(en) van initiatiefnemer zijn daarbij juist ook de natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing waarin de voorgenomen ontwikkeling voorziet om, naast de sloop van ruim 6.000 m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing, te komen tot een proportionele invulling van verevening en goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving. Voor de binnen het plangebied te ontwikkelen natuur en landschappelijke inpassing is een landschapsversterkingsplan opgesteld. Op dit plan is in paragraaf 4.12 nader ingegaan.

Uit het landschapsversterkingsplan in combinatie met dit bestemmingsplan volgt dat de nieuwe functies en bebouwing op goede wijze landschappelijk worden ingepast in het bestaande bebouwingslint langs de Bredeweg. Tegelijkertijd ontstaat, met de inrichting van het achterste en grootste gedeelte van het plangebied als extensief begraasd grasland met bloemrijke randen, een aaneengesloten, ononderbroken natuurbestemming. Door de sloop van de nog aanwezige voormalig agrarische bedrijfsbebouwing en het hier juist niet aanbrengen van opgaande beplanting, neemt bovendien de openheid toe en ontstaan er zichtlijnen in het landschap. Gelet hierop zien beide plannen er ook op toe dat de kernkwaliteiten van het waardevol landschap Stuwwal Nijmegen / bekken Groesbeek ten minste behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

Gezien het voorgaande hebben de voorgenomen ontwikkeling en dit bestemmingsplan betrekking op een voor de leefomgeving en het milieu zeer belangrijke functieverandering, maar voorzien ze niet in een optimale uitwerking ervan. Sprake is echter wel van een functieverandering met een dusdanig proportionele invulling van (extra) verevening dat een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt behaald en die bovendien financieel gezien haalbaar is. Het voorgaande tezamen maakt dan ook dat de geconstateerde beleidsafwijkingen verantwoord zijn en de beoogde functieverandering ruimtelijk aanvaardbaar en verdedigbaar is.

Verstedelijkingsvisie 'Van koers naar keuze'

De twintig gemeenten van de stadsregio hebben afspraken gemaakt over afstemming bij integrale ontwikkeling van woningbouwprojecten. Om deze afspraken kracht bij te zetten hebben de gemeenten samen met de Stadsregio Arnhem-Nijmegen op 28 maart 2012 een handtekening gezet. Deze bestuurlijke overeenkomsten zijn het startpunt voor de uitvoering van de Verstedelijkingsafspraken in de periode 2012-2014.

Op 30 juni 2011 zijn de Verstedelijkingsvisie 'Van koers naar keuze' en de regionale nota Mobiliteit vastgesteld in de Stadsregioraad. De Verstedelijkingsvisie is een integrale visie waarin de hoofdlijnen van het Regionaal Plan worden herbevestigd. De stadsregio streeft naar een sterke koppeling tussen de ambities voor wonen, werken en mobiliteit. De stadsregio legt prioriteit bij de afronding van de al ingezette ontwikkeling op uitleglocaties. Deze visies zijn de basis voor de afstemming op de thema's wonen, werken en mobiliteit. De stadsregio en de twintig regiogemeenten vinden het belangrijk dat de vraagstukken op het gebied van wonen, werken en mobiliteit integraal worden opgepakt. Door de economische crisis en de lager wordende bevolkingsgroei wordt de vraag naar nieuwbouwwoningen minder.

Het ontwikkelen van woningbouwprojecten gaat nu moeizaam. Gemeenten willen meer aandacht besteden aan de bestaande woningen in de vorm van renovatie en, wanneer nodig, sloop en vervangende nieuwbouw. Zo proberen gemeenten prijsdaling van huizen in buurten of wijken te voorkomen.

Het accent komt meer te liggen op kwaliteit en innovatie. Een omslag van aanbodgericht naar vraaggericht en van kwantitatief naar kwalitatief bouwen, kijkend naar bijvoorbeeld woonmilieus en duurzaamheid.

De stadsregio wil toe naar afspraken over welke woningen er gebouwd moeten worden om te voldoen aan de vraag. In een de al genoemde bestuurlijke overeenkomsten hebben gemeenten onderling afgesproken welke stappen ze gaan zetten.

De Verstedelijkingsvisie en bestuurlijke overeenkomsten binnen de Stadsregio betreffen, net als het afsprakenkader in het kader van het KWP3, de substantiële woningbouwcapaciteit. De voorgenomen ontwikkeling en dit bestemmingsplan voorzien met twee bouwkvavels voor een vrijstaande burgerwoning echter niet in een substantieel aantal woningen. Daarbij is onlangs op subregionaal niveau, en ook voor de kern Breedeweg, het woningbouwprogramma met behoorlijke aantallen en vooral wat betreft dure koop naar beneden bijgesteld. Gelet hierop zal de incidentele toevoeging van twee vrijstaande burgerwoningen in onderhavig plangebied niet leiden tot overprogrammering en behoeft dit geen regionale afstemming. Voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling en dit bestemmingsplan zijn het in de Verstedelijkingsvisie opgenomen beleid en de binnen de Stadsregio te maken afspraken zijn dan ook niet relevant.

Conclusies regionaal beleid voor bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is bedoeld om ter plaatse van het plangebied een functieverandering te realiseren naar wonen, al dan niet in combinatie met werken, en met aandacht voor natuur- en landschapsontwikkeling. Omdat pas met deze functieverandering de er tot voor kort gevestigde intensieve veehouderij daadwerkelijk gesaneerd wordt, is het realiseren ervan van groot belang voor de leefomgeving en het milieu. De onderliggende voorgenomen ontwikkeling blijkt echter niet geheel in overeenstemming met de mogelijkheden, die het regionale beleid voor functieverandering biedt voor functieverandering naar wonen en naar woon-werkcombinaties. Geen sprake is dan ook van een optimale uitwerking van de functieverandering. De voorgenomen ontwikkeling en dit bestemmingsplan voorzien daarentegen wel in een functieverandering die financieel gezien haalbaar is en een dusdanig proportionele invulling van (extra) verevening, dat een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt behaald. De verevening bestaat in dit geval, naast het slopen van meer dan 6.000 m² aan voormalig agrarische bedrijfsbebouwing, uit natuurontwikkeling ter plaatse van het achterste en grootste deel van het plangebied en landschappelijke inpassing van de nieuwe functies en bebouwing. Dit samen maakt dat de beleidsafwijkingen van het regionale beleid voor functieverandering verantwoord zijn en de te realiseren functieverandering ruimtelijk aanvaardbaar en verdedigbaar is.

Voor het landschapsversterkingsplan, dat voor de te realiseren natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing is opgesteld, is juist het LOP als uitgangspunt genomen. Het overig beleid op regionaal niveau is in casu niet relevant.

3.5 Gemeentelijk beleid

De ruimtelijke beleidskaders van Rijk, provincie en stadsregio moeten uiteindelijk worden vertaald in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Naast deze kaders beschikt de gemeente Groesbeek zelf ook over diverse integrale en sectorale beleidsdocumenten, die criteria en uitgangspunten geven ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling en dit bestemmingsplan. In deze paragraaf wordt onder andere ingegaan op de Strategische Visie Groesbeek 2025, de Structuurvisie Groesbeek 2025 en de gemeentelijke welstandsnota. Hiermee wordt de voorgenomen ontwikkeling beleidsmatig onderbouwd.

Voor een uiteenzetting over het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied, voortgaand aan voorliggend bestemmingsplan, wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

Strategische Visie Groesbeek 2025

De Strategische Visie Groesbeek 2025 (vastgesteld door de raad van de gemeente Groesbeek op 21 juni 2012), schetst de koers van de gemeente Groesbeek richting het jaar 2025.

Met de Strategische Visie bepaalt de gemeente Groesbeek de koers naar de toekomst. Dit is allereerst een heldere koers: in 2025 is het in Groesbeek uitstekend wonen, werken en recreëren, temidden van een prachtig landschap. Daarnaast is het een eigen koers: Groesbeek kiest ervoor onderscheidend te zijn op drie punten:

1. Samen werken aan zorg: wijken op eigen kracht, waar mensen voor elkaar zorgen, en het helende landschap van Groesbeek als sterke vestigingsfactor en economische kracht;
2. Jong, gezond en actief: voortbouwend op de sterke sportcultuur van de Groesbeekers en de unieke sportmogelijkheden die het heuvelachtige landschap biedt, werken aan ontmoeting, gezondheid en levendigheid, door te investeren in top- en breedtesport;
3. Spannend landschap: werken aan een nog mooier Groesbeek, waar iedereen kan genieten van de unieke kwaliteiten van dit landschap, en het verder versterken van de kwaliteit en diversiteit, met ruimte voor recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid.

De drie ontwikkelingslijnen komen voort uit het DNA van Groesbeek. Immers, de gemeente Groesbeek staat bekend om haar unieke landschap, heeft een uitstekend sportklimaat, een zorgzame en betrokken samenleving en vormt de thuisbasis voor een groot scala aan zorg(onderzoeks)instellingen. Met deze drie ontwikkelingslijnen kiest Groesbeek ervoor om gericht te investeren op deze onderscheidende punten, en deze kwaliteiten verder uit te bouwen. De ontwikkelingslijnen steunen op vijf sterke pijlers: leefomgeving, woonkwaliteit, werkklimaat, voorzieningenaanbod en bereikbaarheid.

Voor de ontwikkelingslijn Spannend landschap geeft de visie als strategie dat anno 2025 in het agrarisch gebied een landschap is ontstaan dat een hogere landschappelijke kwaliteit heeft. Er is een robuuste landschapsstructuur ontwikkeld, die richting en houvast geeft aan de wijze waarop gebruikers met het beheer van het landschap omgaan en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden ingepast. Ook is een kwaliteitsontwikkeling in gang gezet, waarbij elke nieuwe investering - klein of groot - aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving bijdraagt. Wanneer er iets nieuws gebouwd wordt, wordt het oude opgeruimd. Vernieuwen gaat boven nieuwbouw. Voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is een ruimer functieveranderingsbeleid.

De voorgenomen ontwikkeling omvat een functieverandering naar wonen en een woon-werkcombinatie. In het kader daarvan vindt, naast het nagenoeg volledig slopen van de vrijkomende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing, door middel van natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing extra verevening plaats. Hiermee wordt niet alleen het oude opgeruimd, maar ook een extra bijdrage geleverd aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Gezien dit bestemmingsplan bedoeld is om de functieverandering en (extra) verevening planologisch-juridisch mogelijk te maken, sluit het evenals de voorgenomen ontwikkeling goed aan bij de ontwikkelingslijn Spannend landschap uit de Strategische Visie.

De Strategische Visie is de opmaat voor de Structuurvisie. Een structuurvisie is een wettelijk voorgeschreven (toetsings)kader, dat de hoofdlijnen bevat van de voorgenomen ontwikkeling van (een deel van) het gemeentelijke grondgebied en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid.

Structuurvisie Groesbeek 2025

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad in vervolg op de Strategische Visie Groesbeek 2025 ook de Structuurvisie Groesbeek 2025 vastgesteld. Deze visie schetst de strategie en kaders op hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Groesbeek en volgt in haar opbouw de pijlers uit de Strategische Visie. De Structuurvisie heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente, het landelijk gebied en de dorpen en ze vangt de Visie wonen en werken uit 2004. De Structuurvisie geeft geen eindbeeld, maar vormt een overkoepelend afwegings- en sturingskader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor onderhavig bestemmingsplan en onderliggende voorgenomen ontwikkeling is vooral de pijler Leefomgeving van belang. Deze pijler is een belangrijke invulling van de ontwikkelingslijn Spannend landschap. De ambities voor de pijler Leefomgeving zijn:

- Versterken kwaliteit en identiteit als aantrekkelijke vestingsfactor;
- Versterken naar een robuuste landschapsstructuur;
- Meer recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid;
- Meer verantwoordelijkheid voor en bewustwording in de eigen buurt/wijk;
- Werken aan duurzaamheid.

De voorgenomen ontwikkeling en dit bestemmingsplan sluiten met name aan bij twee eerstgenoemde ambities. Zij spelen in op het uitgangspunt van het bieden van ruimte voor ontwikkelingen die de kwaliteiten van het landschap van Groesbeek kunnen versterken, ook in perioden dat de aandacht en middelen om hieraan te werken beperkt lijken. De bijdrage in het verder versterken van de kwaliteit en diversiteit van dat landschap zit onder meer in het feit dat de te realiseren natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing aansluiting zoekt bij het LOP en zo de karakteristieken van deelgebied waarin het plangebied ligt en inzet op het ontstaan van een zichtlijn. Daarnaast wordt het oude opgeruimd om iets nieuws te bouwen en wordt ingezet op een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Andere relevante pijlers zijn Woonkwaliteit en Werkklimaat. De voor de pijler Woonkwaliteit beschreven ambities geven aan dat qua woningbouwbeleid ingezet wordt op bestaande projecten en er geen woningen mogen worden gebouwd buiten de in de Structuurvisie aangewezen woningbouwlocaties. Hiermee wordt in feite de Visie wonen en werken uit 2004 gevolgd, al is ten opzichte van deze visie een aantal locaties komen te vervallen. Aangegeven is dat er gelet op demografische, maatschappelijke en economische ontwikkelingen voorsnog ook geen aanleiding bestaat voor nieuwe initiatieven om bestaande woonbebouwing te slopen en te vervangen. Daar waar bestaande projecten voorzien in nieuwbouw, bestaan de ambities uit het vergroten van de woonkwaliteit, aansluiting op wisselende individuele woonwensen en een gevarieerd woningaanbod.

De ambities voor de pijler Werkklimaat zijn onder meer ruimte voor ondernemers en een vitaal buitengebied. Voor de eerste geldt dat een goed ondernemersklimaat voor het MKB, (kleine) zelfstandigen en jonge ondernemers een speerpunt blijft. Nieuwe ontwikkelingen zullen veelal kleinschalig en verspreid over de gemeente plaatsvinden en meer kleine zelfstandigen met werk aan huis zullen zich in de omgeving van Groesbeek willen vestigen. Wat de tweede ambitie betreft is belangrijk dat de gemeente in het deelgebied, waarin het plangebied is gelegen, omschakeling van agrarische bedrijven naar minder omgevingsbelastende functies wil ondersteunen, zo mogelijk in combinatie met sanering

van de bebouwing. Mocht agrarische bebouwing vrijkomen, dan is het streven dat ondernemers en inwoners kunnen bijdragen aan levendigheid van het platteland door er andere, nieuwe vormen van werkgelegenheid te ontwikkelen. Daarbij gelden wel de uitgangspunten van provinciaal beleid dat ten minste de helft van de vrijkomende bebouwing wordt gesloopt en er een maximum is voor de oppervlakte van de bedrijfsmatige activiteiten.

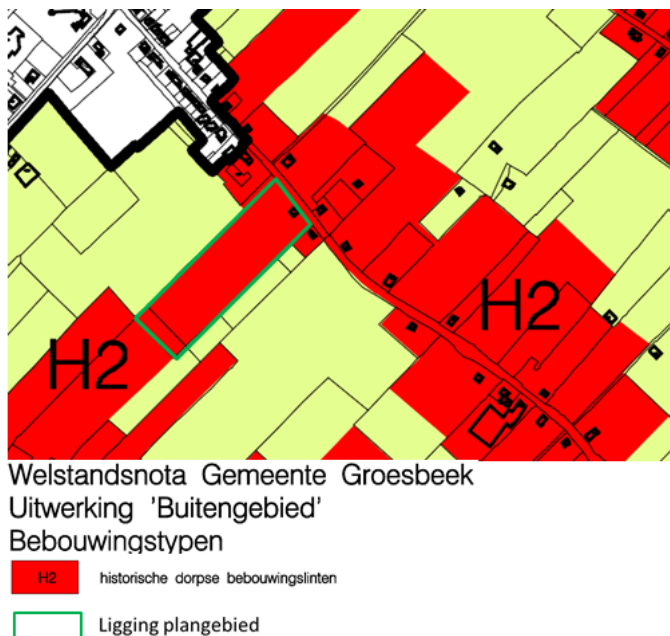
Geconstateerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling en dit bestemmingsplan wat betreft de realisatie van één bouwkael voor nieuwbouw van een vrijstaande bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsbebouwing aansluit bij de ambities voor de pijler Werkklimaat. Ten aanzien van het binnen de pijler Woonklimaat vervatte woningbouwbeleid geldt enerzijds dat het onderhavig plangebied niet als woningbouwlocatie aanwijst, maar anderzijds ook dat dit beleid in casu buiten toepassing blijft. Dit aangezien de voorgenomen ontwikkeling en voorliggend bestemmingsplan niet sec in nieuwbouw van woningen en niet in een uitbreidingslocatie voorzien. Sprake is van nieuwbouw van woningen in ruil voor het saneren van een agrarisch bedrijf en de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, op basis van het provinciale en regionale beleid voor functieverandering. In het kader van 'vernieuwen gaat boven nieuwbouw' is een dergelijke vorm van woningbouw ruimtelijk aanvaardbaar. Ook zal de incidentele toevoeging van enkele vrijstaande woningen in het kader van functieverandering niet leiden tot overprogrammering. Voor het overige geldt dat de in de voorgenomen ontwikkeling en het bestemmingsplan begrepen nieuwbouwmogelijkheden voor woningen passen bij de ambities vanuit de pijler Woonkwaliteit.

Welstandsnota Groesbeek

In de welstandsnota is het kader voor het welstandsbeleid van de gemeente Groesbeek neergelegd. Deze welstandsnota is door de gemeenteraad op 24 juni 2004 vastgesteld. Doel van de welstandsnota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving en het openbaar gebied in stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht. Dit door middel van transparante, objectieve en daarmee voor een ieder begrijpelijke criteria. Het welstandsbeleid vormt daarbij de basis voor een actief, inspirerend en open architectuurbeleid conform de doelstellingen van de wetgever. Met de welstandsnota wordt beoogd de burgers vooraf te informeren over de criteria en uitgangspunten, die de welstandscommissie bij de beoordeling van een haar om advies voorgelegd bouwplan zal hanteren. Bovendien wordt inzicht gegeven in de hoofdlijnen en procedures waarbinnen de welstandscommissie handelt en waarbinnen de welstandsadviezen worden gevormd. Wanneer het welstandsbeleid daarnaast ook nog eens – bestuurlijk en maatschappelijk - breed gedragen wordt, zal dit zeker leiden tot de indiening van 'passende' ontwerpen van bouwplannen en zal repressief optreden (handhaving) uitzondering worden.

Onderdeel van het welstandsbeleid zijn de gebiedsgerichte welstandscriteria. Voor het opstellen van deze criteria is een gebiedsindeling gemaakt, gebaseerd op de waarneembare verschijningsvorm van de bebouwing. Deze gebiedsindeling heeft plaatsgevonden op basis van de verschillende bebouwingstypen die in Groesbeek zijn te onderscheiden en is uitgewerkt op kaart. Volgens de voor het buitengebied van Groesbeek uitgewerkte kaart is het plangebied van het bebouwingstype 'historische dorpse bebouwingslinten'. Dit blijkt uit navolgende afbeelding. In het vervolg van deze paragraaf wordt uiteengezet hoe deze bebouwingslinten zich kenmerken en aan welke criteria (nieuwe) bebouwing dient te voldoen.

Afbeelding 11: uitsnede kaart Uitwerking 'Buitengebied', Welstandsnota Groesbeek



Bebouwing en omgeving

Historische dorpse bebouwingslinten zijn de eerste bebouwingsconcentraties langs historische verbindingswegen. Rond een aantal van deze linten hebben zich de huidige dorpen ontwikkeld. Meestal is het lint langs een belangrijke route ontstaan. De bebouwing is perceelsgewijs tot stand gekomen waardoor een wisselend straatbeeld is ontstaan. De rooilijn is dikwijls individueel bepaald en hierdoor verspringend. De bebouwingsstructuur is open, met veel doorzichten naar het achterliggende gebied. De openbare ruimte, de straat en de begeleidende bomen enerzijds en anderzijds de voortuinen of de aanstrating en stoep zijn, bepalend in het straatbeeld en zorgen voor de samenhang. Hierdoor vormen de perceelsgewijze, individuele invullingen één straatwand terwijl ze onderling veel van elkaar verschillen.

De kavels hebben vaak diepe achtertuinen en kleine of geen voortuinen. Woningen, kleine ambachtelijke werkplaatsen, winkels, horeca en boerderijen zijn de diverse functies die je aantreft in de lintbebouwing. Soms heeft een functieverandering plaatsgevonden. Als dit heeft plaatsgevonden met behoud van de oorspronkelijke bebouwingsmassa wordt dit niet als storend ervaren.

Bebouwing op zich

De bebouwing in de historische bebouwingslinten is zeer divers van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperiodes. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen met kap. Soms is er sprake van intensievere bebouwing richting het centrum. Dit zijn smallere percelen en de woningen bestaan hier uit een dwarskap. Kenmerkend is de brede en lange massa waarbij horizontaliteit bepalend is voor de opbouw van de gevel. De raamopeningen zijn echter verticaal opgebouwd.

Materiaal, detaillering en kleur

De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen, soms gestucadoord, het dak is bedekt met pannen. De detaillering van de bebouwing is afhankelijk van de ontstaansperiode. Men treft diverse ornamenten, detailleringen in het metselwerk (strek- en rollagen) en diverse gevelbeëindigingen aan. Kenmerkend is het contrast tussen de kleur van het metselwerk en die van de kozijnen.

Welstandscriteria

Voor ontwerp en toetsing gelden de volgende uitgangspunten:

Bebouwing en omgeving

- Er wordt gestreefd naar een mate van openheid in de bebouwingsstructuur die past bij de omgeving waarbinnen het lint gesitueerd is;
- Situering en oriëntatie van bebouwing mag de continuïteit van de samenstellende ruimtevormende elementen van de openbare ruimte van het lint, de weg en de bomen, niet verstoren;
- Diversiteit in gevelwanden staat in relatie met de karakteristiek en de ontstaansperiode (van de bebouwing) van de omgeving.

Bebouwing op zich

- Individualiteit van de bebouwing staat centraal;
- Bestaande bouwmassa is leidend bij veranderingen;
- Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst.

Materiaal, detaillering, kleur

- Bestaand materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.

De voorgenomen ontwikkeling ziet op de realisatie van twee bouwkavels voor nieuwbouw van een vrijstaande burgerwoning ten noorden van de voormalig agrarische bedrijfswoning aan de Bredeweg 96, die als burgerwoning blijft bestaan. Zuidelijk daarvan voorziet zij één bouwkavel voor nieuwbouw van een vrijstaande bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsbebouwing. In voorliggend bestemmingsplan is zowel voor iedere burger- en bedrijfswoning als de bedrijfsbebouwing een afzonderlijk bouwvlak vastgelegd. Hiermee waarborgt het plan de individualiteit van de woningen en bedrijfsbebouwing, de situering ervan in het lint en enige openheid in de bebouwingsstructuur. Ook gaat het de samenvoeging van bebouwing tegen. Op deze wijze zijn voor zover mogelijk hiervoor genoemde uitgangspunten vertaald in dit bestemmingsplan. Voor toetsing aan de overige uitgangspunten geldt dat dit aan de welstandscommissie is in het kader van vergunningverlening voor concrete bouwplannen.

Conclusies gemeentelijk beleid voor bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het benodigde planologisch-juridische kader om een functieverandering naar wonen en een woon-werkcombinatie mogelijk te maken. Deze functieverandering is passend in het gemeentelijk strategisch en ruimtelijk beleid, nu de voorgenomen ontwikkeling met het opruimen van het oude en de beoogde natuur- en landschapsontwikkeling zowel aansluit bij de hierin geschetste ontwikkelingslijn voor een spannend landschap als de ambities voor de leefomgeving, de woonkwaliteit en het werkklimaat. Aangezien voor in het kader van een functieverandering te realiseren woningen het in erin vervatte beleid voor woningbouwlocaties niet van toepassing is en in het plan de van toepassing zijnde welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota waar mogelijk opgenomen zijn, is dit bestemmingsplan niet in strijd met relevant gemeentelijk beleid. Wel geldt dat de welstandcommissie in het kader van vergunningverlening voor concrete bouwplannen nog dient te toetsen of deze dan aan de overige geldende welstandscriteria voldoen.

4. Toetsing milieu- en ruimtelijke aspecten

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieu en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk voldoende te scheiden van milieugevoelige functies, zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn ten aanzien van de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. Tot slot wordt inhoudelijk ingegaan op de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit van het plan. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Geluid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in de toelichting op het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbare geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaai, industrielawaaai en luchtvaartlawaaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Motivering en conclusies geluid voor bestemmingsplan

Wegverkeerslawaaai

Ten behoeve van dit bestemmingsplan en de onderliggende voorgenomen ontwikkeling is door Schoonderbeek en Partners Advies op 11 mei 2012 akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Hieronder staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het akoestisch onderzoek vermeld. Het volledige rapport is als bijlage I bij deze toelichting opgenomen.

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid. Doel van het onderzoek is het bepa-

len van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer.

De twee nieuw te bouwen burgerwoningen en de nieuw te bouwen bedrijfswoning liggen net buiten de bebouwde kom. Er is sprake van een buitenstedelijk gebied in de zin van de Wet geluidhinder. De nieuw te bouwen woningen liggen in de geluidzone van de Bredeweg.

Voor het binnen de bebouwde kom gelegen deel van de Bredeweg geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. In de rapportage van het onderzoek is daarom alleen de geluidsbelasting van het buiten de bebouwde kom gelegen deel getoetst aan de Wet geluidhinder. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs het 30 km/uur-deel van de Bredeweg, is in het onderzoek de geluidbelasting ten gevolge van deze weg toch berekend. Dit omdat:

- de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing de belangen van de te realiseren ontwikkeling af moet wegen tegen de mogelijke hinder door de geluidbelasting;
- bij het realiseren van de nieuw te bouwen woningen deze geluidbelasting meege-nomen kan worden bij de beoordeling van de geluidwering in het kader van het Bouwbesluit. Hiermee wordt het woonklimaat verbeterd.

De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de drie nieuw te bouwen woningen, ten gevolge van het verkeer op de:

- Bredeweg ($v = 60$ km/uur) respectievelijk 50 dB (2 woningen) en 51 dB (1 woning) bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB;
- Bredeweg ($v = 30$ km/uur) respectievelijk 40 dB, 35 dB en 30 dB bedraagt. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde zoals deze geldt voor gezoneerde wegen.

Voor de Bredeweg geldt dat gezien de situatie en de berekende waarden er binnen het ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling opgestelde bouwplan geen reële maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting op de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Buiten het bouwplan is het denkbaar om de geluidbelasting op de nieuwe woningen te reduceren door het toepassen van een stil wegdektype. Gezien het aantal van drie nieuw te bouwen woningen is de voorgenomen ontwikkeling echter van een zodanig klein schaalniveau, dat het voor de gemeente uit financieel oogpunt niet reëel is om tot aanpassing van het wegdek over te gaan.

De twee nieuwe burgerwoningen en de nieuwe bedrijfswoning vullen open plaatsen op tussen bestaande bebouwing langs de Bredeweg. Om deze woningen te kunnen realiseren, moeten hogere waarden worden vastgesteld en worden vastgelegd in het Kadaster. Ten aanzien van het vaststellen van deze hogere waarden is van belang dat voldaan wordt aan het gemeentelijke geluidbeleid. Zo zal elke nieuw te bouwen woning minimaal een geluidluwe gevel krijgen en zullen de buitenruimte(n) gelegen zijn aan deze gevels.

De procedure voor vaststelling van hogere waarden dient voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan doorlopen te worden. Deze houdt in dat in relatie tot het ontwerpbestemmingsplan een ontwerp-besluit omtrent de hogere waarden voor zienswijzen ter inzage wordt gelegd en er voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een definitief besluit genomen wordt over het al dan niet vaststellen van de hogere waarden.

Voor de volledige rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï van Schoonderbeek en Partners Advies BV wordt verwezen naar bijlage I.

Industrielawaai

Uitgezonderd de meubelmakerij aan de Bredeweg 83, waar in de volgende paragraaf nader op in wordt gegaan, zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gelegen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Er is verder geen geluidzone industrielawaai aanwezig in of nabij het plangebied. Nader onderzoek naar de gevolgen van industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Spoorweglawaaï

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaaï

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaart 'Stiltegebieden' van de provincie Gelderland, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

Algehele conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er vanuit akoestisch oogpunt geen onoverkomelijke belemmeringen zijn ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling en dit bestemmingsplan en dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Hiertoe moeten voor deze woningen wel hogere waarden worden vastgesteld en vastgelegd in het Kadaster. In het kader van de procedure voor vaststelling van de hogere waarden is nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. De procedure is voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan doorlopen, na terinzagelegging van een ontwerp-besluit omtrent de hogere waarden voor zienswijzen. Op 3 juni 2014 zijn overeenkomstig het eveneens als bijlage I bij de toelichting gevoegde hogere waardenbesluit de noodzakelijke hogere waarden vastgesteld voor de nieuw te bouwen woningen, waar dit bestemmingsplan in voorziet.

4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua

aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De brochure geeft op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden tussen verschillende bedrijfstypen en het omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Motivering en conclusies milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid voor bestemmingsplan

Geurhinder (Wet geurhinder en veehouderij)

Artikel 14 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt dat voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 (van de Wgv) de afstand tussen een veehouderij en een woning (buiten de bebouwde kom) ten minste 50 meter bedraagt. Deze voorwaarde is van toepassing in onderhavige situatie. Derhalve geldt ingevolge artikel 6 dat bij gemeentelijke verordening kan worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente een andere waarde van toepassing is dan de desbetreffende waarde, zoals opgenomen in artikel 3 van de Wgv.

Het gemeentelijk geurbeleid van Groesbeek is opgenomen in de Verordening geurhinder en veehouderij 2009 en de bij de verordening horende Geurgebiedsvisie gemeente Groesbeek 2009. Hierin zijn gebiedsindelingen opgenomen met daarbij behorende waarden voor de geurbelasting en waarden voor de afstand. Het plangebied ligt in een gemengd gebied met burgerwoningen en agrarische bedrijven waarvoor een maximale geurnorm van 8 odour units is toegestaan en een minimale afstand van 25 meter tot veehouderijen.

Rondom het plangebied liggen twee rundveebedrijven, namelijk op de percelen Bredeweg 92 en Bredeweg 91. Beide bedrijven vallen onder het Besluit landbouw en kennen een vaste afstand(scontour). Deze vaste afstand(scontour) is middels de geurverordening van de gemeente Groesbeek vastgesteld op 25 meter (gemengd gebied met burger- en agrarisch gebruik). Uit een beschouwing van de bouwmogelijkheden volgens dit bestemmingsplan voor een woning in relatie tot de bouwmogelijkheden voor bedrijfsge-

bouwen voor de genoemde rundveebedrijven op grond van het daarvoor vigerende plan blijkt dat aan deze onderling aan te houden afstand wordt voldaan. Voor de nieuw te bouwen woningen zijn hierbij de in voorliggend plan opgenomen bouwvlakken als meetpunt gehanteerd. Voor beide rundveebedrijven geldt dat als meetpunt voor de vaste afstand(scontour) de uiterste bouwmogelijkheid ingevolge het daarvoor vigerende bestemmingsplan is genomen.

De vooralsnog van kracht zijnde vergunningen voor het in werking hebben van een veehouderij aan de Bredeweg 96 zullen worden ingetrokken, zodra de bestemming van het plangebied met dit bestemmingsplan gewijzigd is. Zodoende zal de geurbelasting van het bedrijf op de omgeving volledig komen te vervallen.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Het plangebied en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de omgeving bevinden zich verschillende kleine bedrijven die een mogelijke belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Bredeweg 96. Hieronder volgt een toelichting.

Bredeweg 83

Op het perceel Bredeweg 83 bevindt zich een meubelmakerij (SBI-2008: 162) met een werkplaats van circa 300 m². Volgens de milieuzonering hoort bij dit bedrijf een indicatieve richtafstand van 100 meter voor geluid. Het bedrijf zelf valt onder het Activiteitenbesluit, waardoor voor haar bedrijfsactiviteiten een geluidnorm geldt op de dichtstbijzijnde woning. In de huidige situatie is de voormalige bedrijfswoning aan de Bredeweg 96 de dichtstbijzijnde woning en wordt de richtafstand van 100 meter al ten opzichte daarvan niet gehaald. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt op nog kleinere afstand van het bedrijf een woning gebouwd. Uit de feitelijke situatie blijkt echter dat er binnen het bedrijf nauwelijks activiteiten plaatsvinden die geluid(hinder) opleveren. Ook in de nieuwe situatie is dan ook naar verwachting geen sprake van een overschrijding van de geluidnorm op de dichtstbijzijnde woning.

Bredeweg 89

Op het perceel Bredeweg 89 is een loonwerkbedrijf gevestigd (SBI-2008: 016) dat valt onder het Besluit landbouw. Met een oppervlakte van circa 1.000 m² hoort bij dit bedrijf een indicatieve richtafstand van 50 meter voor wat betreft geluid. Indien gemeten wordt vanaf de huidige loodsen van het bedrijf, dan wordt daar in de huidige situatie en de situatie na de realisatie van de nieuw te bouwen woningen net aan voldaan. Vandaar dat ten behoeve van dit bestemmingsplan is onderzocht of het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het perceel Bredeweg 89 het loonwerkersbedrijf (bij recht) niet zodanige uitbreidingsmogelijkheden biedt dat de afstand van het bedrijf tot een te realiseren woning kleiner wordt dan de aan te houden indicatieve richtafstand.

Voor het perceel Bredeweg 89 geldt eveneens het bestemmingsplan "Buitengebied". De systematiek van dit plan kent geen bouwvlakken. In feite geldt het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak eveneens als het bouwvlak waarbinnen bouwwerken zijn toegestaan ten behoeve van de bestemming: in dit geval de bedrijvigheid overeenkomstig de onder artikel 8.2.1 onder a. genoemde Staat van niet-agrarische bedrijven. Uit artikel 8.2.1 onder a. en artikel 8.2.2 volgt dat ten behoeve van het loonbedrijf aan de Bredeweg 89 een bebouwde oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van maximaal 800 m² is toegestaan binnen het bestemmingsvlak. Dit met inbegrip van de (oppervlakte van de) bestaande bedrijfswoning.

In de bestaande situatie bevinden zich binnen het bestemmingsvlak twee bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning, met gezamenlijk een bebouwde oppervlakte van circa 780-790 m². Bij recht kan de bebouwing dus nog maar zeer beperkt worden uitgebreid. Met toepassing van de bevoegdheid uit artikel 8.3.1 kan middels een binnenplanse afwijking de bebouwde oppervlakte onder voorwaarden wel nog worden vergroot tot 920 m². Het bestemmingsplan "Buitengebied" geeft het loonwerkbedrijf dus mogelijkheden om de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Over in hoeverre het voorliggend bestemmingsplan deze beperkt, kan het volgende worden opgemerkt.

Aan de achterzijde grenst het perceel Bredeweg 89 aan het perceel Bredeweg 87. De hier aanwezige burgerwoning ligt op geringe afstand (zo'n 8,5 meter) van de achterzijde van de twee bestaande bedrijfsgebouwen. Rekening houdend met een indicatieve richtafstand van 50 meter lijkt het uitgesloten dat een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen aan de achterzijde kan worden vergund. Hieruit volgt dat de uitbreidingsmogelijkheden juist tussen en aan de voorzijde van de bestaande bedrijfsgebouwen liggen.

Dit bestemmingsplan maakt onder meer een nieuwe bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsbebouwing mogelijk tussen de als burgerwoning te bestemmen voormalige bedrijfswoning aan de Bredeweg 96 en de burgerwoning aan de Bredeweg 98. Ook al gaat het om een bedrijfswoning, voor het loonwerkbedrijf aan de Bredeweg 89 kan die wel een beperking vormen. Ten opzichte van dit loonwerkbedrijf is het immers ook een niet tot de inrichting behorende woning, ofwel een woning van een derde. De afstand van de nieuwe bedrijfswoning tot de voorzijde van het bestaande bedrijfsgebouw, gelegen recht achter de bedrijfswoning aan de Bredeweg 89, bedraagt iets meer dan 50 meter, zodat net voldaan wordt aan de aan te houden indicatieve richtafstand. Hierop gelet heeft het bestemmingsplan wel tot gevolg dat als dit bedrijfsgebouw naar voren toe wordt uitgebreid, het altijd binnen de indicatieve richtafstand van 50 meter tot de dichtstbij gelegen woning van een derde komt te liggen. Verondersteld mag worden echter dat bij uitbreiding op deze wijze de bedrijfswoning aan de Bredeweg 89 een dusdanige geluidwerende werking heeft ten opzichte van de nieuw te bouwen bedrijfswoning, dat er ook met een wat kleinere onderlinge afstand dan de indicatieve richtafstand naar verwachting geen onevenredige geluidhinder zal ontstaan. Omdat zeker voor bedrijfswoningen in een gemengd gebied in het algemeen geldt dat een wat grotere hinder aanvaardbaar wordt geacht, zou het in voorkomend geval acceptabel zijn van de indicatieve richtafstand af te wijken.

Bij uitbreiding of nieuwbouw ter plaatse van het andere bestaande bedrijfsgebouw geldt de huidige burgerwoning aan de Bredeweg 98 als dichtstbij gelegen en dus maatgevende woning.

Op basis bovenstaande beredenering wordt geconcludeerd dat onderhavig bestemmingsplan er niet toe leidt dat de bedrijfsontwikkeling van het loonwerkbedrijf aan de Bredeweg 89 wordt belemmerd.

Bredeweg 96

Onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is het realiseren van één bouwkavel voor nieuwbouw van een vrijstaande bedrijfswoning en bijbehorend nieuw bedrijfsgebouw voor niet-agrarische bedrijvigheid van maximaal 500 m². Als uitgangspunt hierbij is genomen dat het hier te vestigen bedrijf ten minste geen hinder zal veroorzaken voor de omgeving. Gekozen is daarom voor bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 2, waarvoor conform de brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) van de VNG een indicatieve richtafstand tot milieugevoelige functies geldt van 30 meter. Het planologisch-juridisch kader van dit bestemmingsplan waarborgt in dit verband dat ook alleen bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Tevens legt het vast dat de nieuwbouw

van het bedrijfsgebouw aanvaardbare, en in ieder geval voldoende, afstand houdt tot de dichtstbijzijnde burgerwoningen. Het betreft dan de als burgerwoning te bestemmen voormalig agrarische bedrijfswoning aan de Bredeweg 96 en de burgerwoning aan de Bredeweg 98.

Overige bedrijven in de omgeving

In en nabij het plangebied zijn verder geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor de planvorming (en andersom). Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken.

Overige zonering

Er zijn in en nabij het plangebied geen hoogspanningsleidingen, hogedrukleidingen, andere ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

Algehele conclusie

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' bevindt zich binnen en in de nabijheid van het plangebied geen bedrijvigheid met een dusdanige milieuzonering dat voor de nieuw te bouwen woningen en de als burgerwoning te bestemmen voormalig agrarische bedrijfswoning hinder moet worden verwacht en deze bedrijvigheid een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast houdt deze ontwikkeling, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering', voldoende rekening met de milieuzonering van omliggende bedrijven en levert het daarvoor geen belemmering(en) op. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten waar productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn: LPG-tankstations, fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen en leidingen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermde individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald

naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermde persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Kabels en (buis)leidingen

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hoge druk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het geval van ruimtelijke ontwikkelingen die voorzien in een 'nieuw kwetsbaar object' dient aangetoond te worden dat het plaatsgebonden risico niet overschreden wordt en dient tevens het groepsrisico binnen het invloedsgebied van de buisleiding te worden verantwoord.

Motivering en conclusies externe veiligheid voor bestemmingsplan

Aan de hand van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) kan eenvoudig worden bepaald of er in of in de nabijheid van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn of risicovolle activiteiten plaatsvinden. Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van die kaart.

Afbeelding 13: uitsnede Risicokaart



Externe veiligheid inrichtingen en vervoer

Afgaande op de Risicokaart blijkt dat het plangebied niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Ook de omliggende wegen zijn niet onderhevig aan de risico's van eventueel transport van gevaarlijke stoffen.

Kabels en (buis)leidingen

De Risicokaart toont geen aanwezigheid van een (hoge druk) gasleiding in of op korte afstand van het plangebied.

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Overige zonering

Er zijn binnen en nabij het plangebied ook geen hoogspanningsleidingen, waterkeringen, straalpaden of molenbiotopen aanwezig, waarvan de aanwezigheid van (nadelige) invloed kan zijn op de verdere planvorming.

Algehele conclusie

Met dit bestemmingsplan is geen sprake van een extern veiligheidsrisico. In de (directe) nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig en vinden geen risicovolle activiteiten plaats. De in het plangebied voorgenomen ontwikkeling voorziet hier zelf ook niet in. Wat betreft externe veiligheid zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet nodig.

4.5 Milieueffectrapportage

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is de milieueffectrapportage ontwikkeld (zie met name hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer).

Gemeenten en provincies moeten per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapportage (MER) nodig is, via een zogenaamde m.e.r.-beoordeling. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat dit mogelijk het geval is, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Ofwel, het opstellen van een MER is dan nodig.

Motivering en conclusie milieueffectrapportage voor bestemmingsplan

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende voorgenomen ontwikkeling is volgens deze bijlage niet m.e.r.-plichtig en niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Verder blijkt uit de overige milieuparagrafen van deze toelichting dat dit bestemmingsplan en de voorgenomen ontwikkeling geen 'belangrijke nadelige gevolgen' hebben, welke de uitvoering van een m.e.r.-beoordeling alsnog noodzakelijk maken.

4.6 Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Bij een bestemmingswijziging moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Bij een ruimtelijk plan dient met andere woorden rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Motivering en conclusies bodem voor bestemmingsplan

Ten behoeve van dit bestemmingsplan en de onderliggende voorgenomen ontwikkeling is door BOOT organiserend ingenieursburo op 19 september 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van het bodemonderzoek vermeld.

Evaluatie veldwerk

De bodem bestaat ter plaatse van de onderzoekslocatie overwegend uit een humeuze zand.

Zintuiglijke waarnemingen: Tijdens uitvoering van de veldwerkzaamheden is ter plaatse van diverse boringen zintuiglijk een verontreiniging aangetroffen in de vorm van puin en kolengruis.

Gegevens grondwater: Het grondwater bevindt zich op een diepte van 2,70 meter minus maaiveld. De in het veld bepaalde pH en Ec wijken niet af van datgene wat van nature in de regio voorkomt.

Evaluatie chemische analyses

Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond (monsters MM01 en M04) de concentratie PAK de achtergrondwaarde grond overschrijdt. In de bovengrond ter plaatse van boring 11 (monster M05) overschrijdt de concentratie lood de achtergrondwaarde grond. In het grondwater overschrijden de concentraties barium en cadmium de streefwaarden grondwater. In de overige onderzochte monsters zijn geen verhoogde waarden ten opzichte van de achtergrondwaarden grond en / of streefwaarden grondwater aangetroffen. De beïnvloeding van de gemeten concentraties door een bemonstering direct na plaatsing wordt verwaarloosbaar geacht.

De gevolgde onderzoeksstrategie ('onverdachte locatie') blijkt formeel gezien onjuist te zijn, omdat lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Het uitvoeren van een onderzoek met een opzet gericht op een verdachte locatie wordt echter weinig zinvol geacht. De resultaten van een dergelijk onderzoek zullen naar alle waarschijnlijkheid geen belangrijke verschillen vertonen ten opzichte van de huidige resultaten.

Conclusies

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse van het onverdachte terreindeel, niet ter plaatse van bebouwing, kan worden geconcludeerd dat de bodem licht is verontreinigd. De verhoogde concentraties betreffen licht verhoogde waarden welke geen aanleiding geven tot nader onderzoek. De toetsings-

waarden voor respectievelijk grond en grondwater, $\frac{1}{2}(AW2000 + I)$; $\frac{1}{2}(S + I)$, worden namelijk niet overschreden.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wijzen op een lichte bodemverontreiniging. De kwaliteit van de onderzochte bodem ter plaatse van het onverdacht terreindeel vormt geen belemmering voor de beoogde gebruiksfunctie; wonen met tuin.

Aangezien ter plaatse van een aantal verdachte deellocaties gesloten bebouwingsvloeren en kelders aanwezig zijn werd onderzoek ter plaatse niet zinvol geacht. Door de aanwezigheid van asbesttoepassingen in de bestaande bebouwing en de aanwezigheid van een puinverhardingslaag en -bijmenging, is de onderzoekslocatie formeel asbestverdacht. Gezien met de voorgenomen ontwikkeling de bestaande bebouwing zal worden gesloopt en de asfalt- en puinverharding wordt verwijderd, ontstaat in de toekomst de mogelijkheid om asbest in bodemonderzoek uit te voeren. Hiermee kan de verdachtheid met betrekking tot asbest van het perceel worden weggenomen.

In de reeds verleende omgevingsvergunning voor het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, is het uitvoeren van het aanvullend onderzoek naar asbest en onderzoek van de niet-onderzochte verdachte plekken middels voorschriften als vereiste opgenomen.

Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer.

Voor de volledige onderzoeksrapportage van BOOT wordt verwezen naar bijlage II.

Slotconclusie is dat het aspect bodem geen belemmering(en) geeft voor voorliggend bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkeling gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van waterschap Rivierenland. Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 *Werken aan een veilig en schoon Rivierenland* bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het gemeentelijk beleid (Waterplan Groesbeek, 11 januari 2008) rondom het afkoppelen is dat bij nieuwbouw in elk geval het hemelwater verwerkt dient te worden op eigen terrein. Mocht het om technische redenen niet mogelijk zijn om binnen het plangebied te infiltreren of te bergen, dan zal er pas gekeken worden naar mogelijkheden van infiltratie of berging buiten het plangebied of in uiterste situaties van afvoeren van hemelwaterwater via de riolering of oppervlaktewater. Het afvoeren richting open water zal afhankelijk van de locatie via het regenwaterriool of oppervlakkig gebeuren. Als afstromend hemelwater van vervuilde oppervlakken (bijvoorbeeld openbare verharding) afstroomt naar oppervlaktewater, dan dient dit via een filtervoorziening te gebeuren.

Motivering en conclusies water voor bestemmingsplan

Door MILON is ten behoeve van dit bestemmingsplan en de onderliggende voorgenomen ontwikkeling een watertoets uitgevoerd.

Waterschap Rivierenland

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied of kleiner dan 1.500 m² in het landelijk gebied. Het plan heeft een gering effect op de waterhuishouding en wordt hydrologisch als niet relevant gezien. Er is volgens waterschap Rivierenland geen compenserende waterberging nodig. Het waterschapsbelang wordt niet geschaad met de voorgenomen ontwikkeling.

Gemeente Groesbeek

Het beleid van het waterschap vereist geen compenserende waterberging bij de ontwikkeling zoals deze zal plaatsvinden aan de Bredeweg 96. De gemeente Groesbeek heeft hier echter wel beleid voor opgesteld. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging is berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging. Voor plannen met een toename aan verharding tot 5.000 m² kan de vuistregel van 436 m³ waterberging per hectare verharding worden gebruikt, mits er geen complicerende zaken zoals kwel aan de orde zijn. Aanbevolen is daarom om te rekenen met een waterberging van 0,0436 m³/m². De maximaal toelaatbare peilstijging bedraagt 0,30 meter in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland.

De bergingseis voor de onderzoekslocatie bedraagt volgens de uitgevoerde watertoets $1.325 * 0,0436 = 57,77 \text{ m}^3$. In tabel 1 is onder meer de situatie per bouwkvael weergegeven. De huiskvael met de voormalige bedrijfswoning is hierbij buiten beschouwing

gelaten, omdat het wat betreft deze woning en bijbehorende bouwwerken en tuinen en erven om een bestaande situatie gaat.

Het huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt in de toekomstige situatie wordt afgevoerd naar het gemeentelijke rioolstelsel. Elk kavel krijgt een eigen aansluiting op het vuilwaterriool. Het afstromend hemelwater wordt hier echter niet op aangesloten.

Oplossingsrichting

Voor de vertraagde afvoer wordt uitgegaan van een oplossingsrichting, waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. De infiltratie- of bergingsvoorziening wordt zo ingericht dat deze aan de bergingseis van de gemeente Groesbeek voldoet: in dit geval het bergen van 57,77 m² water (perceel A en B ieder 11,99 m³ en perceel C 33,79 m³).

De maximale aanlegdiepte van de infiltratie- of bergingsvoorziening wordt bepaald door de GHG van 0,8 m-mv. Op basis hiervan is het mogelijk hemelwater te bergen in de bodem. Gezien de bodemsamenstelling bepaald in het veld en uit de bodemkaart wordt ter plaatse van de bovengrond (max. 1,0 m-mv) uitgegaan van een doorlatendheid met k-waarde >1,0 m/d en ter plaatse van de ondergrond van een doorlatendheid met k-waarde <1,0 m/d. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bovengrond voldoende infiltratievermogen heeft en dat een mogelijke infiltratievoorziening binnen 72 uur leeg is en beschikbaar voor de volgende bui.

Bij situaties extremer dan de maatgevende bui zal de infiltratievoorziening mogelijk overlopen en zal hemelwater zich over het aangrenzend maaiveld verspreiden (net als in de huidige situatie). Ter plaatse van het maaiveld zal het water infiltreren.

Op basis van de onderzochte geohydrologische gegevens van het plangebied is er een afweging gemaakt van toe te passen infiltratievoorzieningen. Voor infiltratie kan gebruik gemaakt worden van zowel ondergrondse als bovengrondse infiltratievoorzieningen.

Hieronder is een overzicht van de verschillende mogelijkheden weergegeven.

Bovengrondse infiltratie

☐ waterdoorlatende verharding

Hierbij kan het water door de poreuze stenen van de bestrating infiltreren in de ondergrond.

☐ waterpasserende verharding

Hierbij kan het water door de voegen van de bestrating infiltreren in de ondergrond.

☐ wadi (een bufferings- en infiltratievoorziening)

Het water wordt hierbij via een regenwaterafvoersysteem bovengronds naar de wadi gebracht, waar het infiltreert (bijv. zaksloten en zakvijvers).

Ondergrondse infiltratie

Bij ondergrondse infiltratie wordt het water via de regenwaterriolering verzameld en naar de infiltratievoorziening gebracht.

☐ infiltratie krat of shell

Deze voorziening bestaat uit prefab onderdelen. Via de wanden infiltreert het water in de bodem.

☐ infiltratie riolering

Vanuit de verzamelleiding kan het water direct infiltreren in de bodem.

☐ grindpalen

Indien het grondwater heel laag staat kan men het water infiltreren via grindpalen, hierbij wordt het water via de grindpaal over grote diepte geïnfiltreerd. Deze voorziening

heeft dan ook een zeer grote capaciteit.

☐ infiltratie put

Bij deze kleinschalige voorziening wordt het regenwater in tanks van enkele kubieke meters inhoud verzamelt en via poreuze wanden geïnfiltreerd in de bodem.

Kijkend naar de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is er voldoende ruimte om een bovengrondse voorziening te realiseren. In eerste instantie was het de bedoeling om het hemelwater naar de aan de Bredeweg gelegen C-watgang van Waterschap Rivierenland te leiden. Hiervoor is echter niet gekozen. Dit gezien de vereiste watervergunning van het waterschap niet zou worden verleend, omdat de betreffende watgang niet bedoeld is voor het afvoeren van water.

Gezien op ieder bouwkveld voldoende ruimte aanwezig is, wordt geadviseerd om zaksloten aan te leggen. Het hemelwater dat op het verharde oppervlak valt, wordt naar deze zaksloten geleid, waar het ter plaatse kan infiltreren. Advies is deze voorzieningen tot een bodemdpte van 0,5 m-mv aan te leggen. In onderstaande tabel zijn de afmetingen van de zaksloot per bouwkveld weergegeven. In de watertoets die als bijlage bij dit bestemmingsplan is toegevoegd, zijn ook de mogelijke locaties van een zaksloot weergegeven.

Tabel 1: bergingseis per perceel, met afmetingen zaksloot; oppervlakten zijn globaal.

	totaal opp. (m²)	toekomstig verhard opp. (m²)	bergingseis (m³)	afmeting zaksloot
Perceel A	1.009	275	$275 * 0,0436 = 11,99 \text{ m}^3$	Lengte: 8 meter Bodembreedte: 1,5 meter Talud: 1:3
Perceel B	1.113	275	$275 * 0,0436 = 11,99 \text{ m}^3$	Lengte: 8 meter Bodembreedte: 1,5 meter Talud: 1:3
Perceel C	2.040	(275 + 500) 775	$775 * 0,0436 = 33,79 \text{ m}^3$	Lengte: 22,6 meter Bodembreedte: 1,5 meter Talud: 1:3
Perceel D	Geen infiltratievoorziening nodig			

Voorts dient vanuit de watertoets ten aanzien van de verdere uitwerking en de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling met de volgende aspecten rekening te worden gehouden:

☐ het afstromende hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de infiltratie- of bergingsvoorziening afgevoerd;

☐ vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen (uitloogbare bouwmaterialen: koper, lood, zink, bitumen);

☐ aangezien het hemelwater niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten en kan het water zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en geborgen worden;

☐ ook op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de infiltratie van hemelwater;

☐ wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;

☐ aanbevolen wordt toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop omgegaan wordt met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengaan.

Door de aanleg van de infiltratie- en bergingsvoorziening binnen het plangebied wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van waterschap en gemeente en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Voor de volledige watertoets van MILON wordt verwezen naar bijlage III.

Slotconclusie is dat voorgenomen ontwikkeling en dit bestemmingsplan, na het treffen van de in de watertoets genoemde maatregelen en voorzieningen, uitvoerbaar zijn uit het oogpunt van water(huishouding).

4.8 Lucht

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit, om zo een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van een voorgenomen ontwikkeling beoordeeld moet worden welk effect deze heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden, dat toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

Motivering en conclusies lucht voor bestemmingsplan

Van ontwikkelingen dient een negatief effect op de luchtkwaliteit te worden verwacht als zij een te aanzienlijke verkeersgeneratie tot gevolg hebben. Dit is onder meer het geval bij de verkeersgeneratie, welke gepaard gaat met de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor. Als zo'n ontwikkeling plaatsvindt, dient het effect op de luchtkwaliteit dan ook aangetoond te worden.

Dit bestemmingsplan en daaraan ten grondslag liggende voorgenomen ontwikkeling hebben uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende werking dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantoor. De 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ zal als gevolg hiervan dan ook ruimschoots worden overschreden. Voorliggend plan draagt derhalve 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Gesteld kan worden dat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor de luchtkwaliteit binnen de grenswaarden blijven. Voldaan wordt aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet vereist. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

Hierna is in afbeelding 14 is ter aanvulling een berekening uitgevoerd voor een ontwikkeling waarbij er sprake is van een toename 50 extra voertuigenbewegingen op één dag. Deze zijn ingevoerd in de NIBM-tool (mei 2010) van Infomil. Hieruit blijkt dat zelfs in een dergelijke uitzonderlijke situatie de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Afbeelding 14: worst-case berekening gevolgen extra verkeer op luchtkwaliteit

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		50
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg of een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

4.9 Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ('Natura 2000'). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen.

Flora- en faunawet

Doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat geen schade mag worden aangebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en faunawet geldt dus een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient dan ook uitgezocht te worden of er in dit kader belemmeringen aanwezig zijn. In 2005 is echter met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

In de Flora- en faunawet is ook een zorgplicht opgenomen. De zorg houdt in ieder geval in dat handelen met nadelige gevolgen voor de flora en fauna, voor zover dit in redelijkheid kan worden verlangd, achterwege blijft of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In het kader van de zorgplicht moet altijd met het volgende rekening worden gehouden:

- bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige verstorende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) uitgevoerd;
- bij het verwijderen van beplanting, maar ook bijvoorbeeld bij opslagplaatsen van puin, stapels stenen e.d. moet men, in het bijzonder in de periode van 1 november – 15 april, bedacht zijn op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Wanneer amfibieën worden aangetroffen, worden deze in vervangend overwinteringsgebied geplaatst.

Motivering en conclusies flora en fauna voor bestemmingsplan

Ten behoeve van dit bestemmingsplan en daaraan ten grondslag liggende voorgenomen ontwikkeling is door Buro Maerlant op 21 juni 2012 een ecologische quick scan uitgevoerd (veldbezoek vond plaats op 15 mei 2012). Hieronder staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek vermeld.

Conclusies

Het plangebied is beoordeeld als geschikt voor de onderstaande strikter beschermde soorten. Bij sloop en overige ingrepen dient rekening gehouden te worden met de onderstaande soort / soortgroep:

- Uilen: Kerkuil, incidenteel aanwezig in één schuur (figuur 3);
- Vogels algemeen: algemene broedende vogels, indien wordt gewerkt in het broedseizoen, dit geldt ook voor broedende vogels in eventueel te verwijderen beplantingen.

Het plangebied betreft geen geschikte verblijfsplaats voor vleermuizen.

Het overgrote deel van de plannen heeft op voorhand een positief effect op beschermde soorten door de aanleg van nieuwe natuur / groenelementen. Tevens blijft het woonhuis behouden.

Het plangebied ligt op circa 750 meter afstand van het Natura 2000-gebied De Bruuk en op ruim 1500 meter afstand van het Natura 2000-gebied Sint Jansberg. Door deze grote afstand en de beperkte aard van de ingrepen zijn effecten redelijkerwijs uitgesloten. Van externe werking is derhalve géén sprake. Het plangebied ligt tevens binnen vergelijkbare afstand ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Door vergelijkbare redenen is ook op de EHS géén effect te verwachten.

Aanbevelingen

Nadere inspectie:

Aanbevolen wordt de schuur in de nabijheid van de woning voorafgaande aan de sloop te inspecteren op de aanwezigheid van kerkuil. Het is verstandig de aanwezige kast op zo kort mogelijke termijn te verwijderen. Door eerst de dakpannen te verwijderen wordt de schuur onaantrekkelijk voor de kerkuil. Nadien kan men overgaan tot sloop.

In samenwerking met de steenuilenwerkgroep wordt een alternatief geboden voor de kerkuil. Dit is een spontaan initiatief, zónder verdere verplichtingen in het kader van de Flora- en faunawet.

Planning van de werkzaamheden:

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn, wordt aanbevolen sloop- en grondwerk uit te voeren buiten het broedseizoen: ná half juli en vóór half maart. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

Voor de volledige rapportage van de ecologische quick scan van Buro Maerlant wordt verwezen naar bijlage IV.

4.10 Archeologie

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van archeologisch onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van archeologisch onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Motivering en conclusies archeologie voor bestemmingsplan

Door RAAP Archeologisch Adviesbureau is ten behoeve van dit bestemmingsplan en daaraan ten grondslag liggende voorgenomen ontwikkeling op 12 juni 2012 het archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureau- en inventariserend veldonderzoek. Het veldonderzoek vond op 12 juni 2012 plaats.

Doel van dit onderzoek was allereerst het middels bureauonderzoek verwerven van informatie over bekende en te verwachten archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Het doel van het veldonderzoek was vervolgens die verwachting te toetsen en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische vindplaatsen. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen in het plangebied is vervolgens een advies met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek geformuleerd.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische overblijfselen uit de periode Bronstijd – Nieuwe Tijd. Verwacht dat archeologische resten afgedekt zijn door een plaggendeek.

Tijdens het veldonderzoek zijn in het plangebied geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (een) intacte archeologische vindplaats(en) aangetroffen. Bovendien is de bodem omgewerkt tot in de C-horizont.

Gezien de onderzoeksresultaten en de voorgenomen ingrepen in het plangebied is geconcludeerd dat bij de uitvoering hiervan geen archeologische waarden zullen worden

verstoord. Op basis hiervan wordt aanbevolen om geen aanvullend archeologisch vooronderzoek te laten verrichten en het plangebied vrij te geven.

Voor de volledige archeologische rapportage van RAAP wordt verwezen naar bijlage V.

4.11 Mobiliteit; verkeer en parkeren

Verkeer

Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting enigszins toenemen ten opzichte van de huidige intensiteit. Het toevoegen van twee nieuwe vrijstaande burgerwoningen en een vrijstaande bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsbebouwing leidt echter niet tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit/-druk op de Bredeweg. Het is verder niet gebruikelijk om bij nieuwbouw van een beperkt aantal woningen en/of nieuwbouw van één vrijstaande bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsbebouwing voor een kleinschalige vorm van niet-agrarische bedrijvigheid de effecten van het verkeer van en naar de woningen en/of bedrijfsbebouwing specifiek te beschouwen. Alleen bij de nieuwbouw van een groter plan, woonwijk of bedrijventerrein worden deze meegenomen. Tevens is het zo dat de daadwerkelijke sanering van de voormalige intensieve veehouderij aan de Bredeweg 96 tegelijkertijd leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen over de Bredeweg in verband met agrarische activiteiten. De verkeersbewegingen van zwaar vrachtverkeer en tractoren zullen afnemen.

Parkeren

Nagegaan moet worden of de voorgenomen ontwikkeling voorziet, of kan voorzien, in voldoende parkeergelegenheid. Waar nodig dient de parkeereis in het bestemmingsplan te worden verankerd.

Voor Groesbeek geldt dat de parkeernormen, zoals die zijn gesteld in de publicaties van het CROW (Publicatie 182, Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering, 3e gewijzigde druk september 2008 en ASVV 2004), als randvoorwaarden worden gehanteerd.

Voor wat betreft het plangebied kan worden uitgegaan van de normen voor 'weinig stedelijk gebied'. De volgende normen zijn dan van toepassing:

Woningcategorie	Weinig stedelijk
Goedkoop	1,4 - 1,7 parkeerplaatsen per woning
Middel	1,8 - 1,9 parkeerplaatsen per woning
Duur	2,0 - 2,2 parkeerplaatsen per woning

Voor de in het plangebied nieuw te bouwen vrijstaande burger- en bedrijfswoningen dient uitgegaan te worden van de categorie duur. Dit houdt in dat er bij iedere woning minimaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Eis is bovendien dat deze aangelegd worden op eigen terrein. Opgemerkt kan worden dat de omvang van de bouw kavels dusdanig groot is dat er voldoende ruimte is voor de aanleg van tenminste twee parkeerplaatsen. Om dit desondanks ook te waarborgen is in de regels van het bestemmingsplan de parkeereis opgenomen als voorwaardelijke verplichting binnen de woon- en bedrijfsbestemming.

Voor het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw geldt dat de parkeernorm afhankelijk is van het bedrijf dat zich erin vestigt. Omdat een maximum geldt van 500 m² en milieucategorie 1 of 2 vastgelegd wordt, gaat het om een kleinschalige vorm van niet-agrarische be-

drijvigheid en zal het erf tussen het bedrijfsgebouw en de bijbehorende bedrijfswoning voldoende ruimte bieden om in de nodige parkeer gelegenheid te voorzien.

4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

In deze paragraaf wordt beschreven wat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling zijn op de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.

Ruimtelijke inpassing

Met de voorgenomen ontwikkeling worden eerst alle overtollige voormalig agrarische bedrijfsgebouwen van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Bredeweg 96 gesloopt. Daarna worden noordelijk van de huiskavel met de voormalig agrarische bedrijfswoning en vroegere werktuigenberging, welke als burgerwoning en bijbehorend bijgebouw blijven bestaan, twee bouwkavels voor nieuwbouw van een vrijstaande burgerwoning gerealiseerd. Zuidelijk van de huiskavel wordt één bouwkavel gerealiseerd voor nieuwbouw van een vrijstaande bedrijfswoning en een bijbehorend bedrijfsgebouw van maximaal 500 m² voor niet-agrarische bedrijvigheid.

De bouwkavels voor de nieuw te bouwen vrijstaande burgerwoningen krijgen eenzelfde diepte (circa 60 meter) en omvang (ruim 1.000 m²) als de huiskavel met de voormalig agrarische burgerwoning. De bouwkavel voor de nieuw te bouwen bedrijfswoning en het bijbehorende nieuwe bedrijfsgebouw zal minder ver het landschap insteken dan de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing op het aangrenzend perceel aan de Bredeweg 92. Gezien de vrijstaande burger- en bedrijfswoning(en) in lijn met de voormalig agrarische bedrijfswoning worden gesitueerd, voegen de bouwkavels en nieuwe bebouwing zich dan ook in het bestaande bebouwingslint langs de Bredeweg. Het achter de bouwkavels gelegen grootste deel van het plangebied krijgt gelijktijdig een nieuwe functie in de vorm van natuurontwikkeling. Dit gebied blijft bereikbaar via de bestaande ontsluiting van het voormalig agrarisch erf. Verondersteld mag worden dat ook dat in de voorgenomen ontwikkeling begrepen nieuwe functies en bebouwing in stedenbouwkundig opzicht voldoende ingepast zijn in de bestaande ruimtelijke structuur en deze die eerder versterken dan negatief beïnvloeden.

De voorgenomen ontwikkeling en dit bestemmingsplan dienen gelet op het regionaal beleid voor functieverandering te voorzien in een proportionele invulling van verevening en een goede inpassing van de nieuwe functies in de omgeving. Hiertoe beogen deze, naast de sloop van ruim 6.000 m² aan voormalig agrarische bedrijfsgebouwen, natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing van de nieuwe functies en bebouwing. Ter uitwerking hiervan is een landschapsversterkingsplan opgesteld. Bedoeling van dit plan is dat de nieuwe functies en (nieuwe) bebouwing door de aanleg van groenelementen ook landschappelijk worden ingepast en de natuurwaarden van het achterste deel.

In het landschapsversterkingsplan zijn aan de hand van de regionale ligging en historische en actuele landschappelijke context eerst uitgangspunten opgesteld om te komen tot een goede landschappelijke inpassing van het geheel en ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Op basis van de uitgangspunten is voor het plangebied vervolgens een inrichtingstekening vervaardigd door Buro Maerlant. Een weergave hiervan is in verkleinde vorm in onderstaande afbeelding opgenomen. Voor een gedetailleerde versie van de inrichtingstekening wordt verwezen naar de tekening die als bijlage bij het landschapsversterkingsplan is gevoegd.

De kernpunten van het landschapsversterkingsplan zijn:

- Versterking met reeds aanwezige landschappelijk elementen in de omgeving, zoals hagen, solitaire bomen en bomenrijen, fruitbomen rond de bebouwing en een algemene 'groene' invulling van kavels met en rondom bebouwing;
- Toename van natuurwaarden en de landschappelijke diversiteit en kwaliteit;
- Het geven van een impuls aan de landschapsbeleving door omwonenden en de bewoners zelf en landschappelijk wonen en werken;
- Behoud, en door de sloop van bebouwing een toename, van openheid en zichtlijnen ter hoogte van het achterste en grootste deel van het plangebied;
- Planologische verankering middels het nieuw bestemmingsplan.

Voor wat betreft de verankering middels het nieuwe bestemmingsplan kan worden opgemerkt dat op de in dit plan begrepen gronden grotendeels een natuurbestemming is gelegd. Daarnaast is ten aanzien van de ingebruikname en het gebruik van de nieuw te bouwen burgerwoningen en nieuw te bouwen bedrijfswoning en bijbehorende bedrijfsbebouwing een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Die verplichting bepaalt dat dit niet eerder toegestaan is, dan nadat een erfbeplantingsplan ter landschappelijke inpassing van deze nieuwe functies en bebouwing is uitgevoerd. Uitgangspunt voor het concrete en gedetailleerde erfbeplantingsplan is de inrichtingstekening van het plangebied, als opgenomen in het landschapsversterkingsplan.

Het landschapsversterkingsplan is als bijlage VI opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Afbeelding 15: inrichtingstekening plangebied als opgenomen in het landschapsversterkingsplan



Beeldkwaliteit

Voor een goede beeldkwaliteit is, behalve de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het geheel, zeker ook het architectonisch ontwerp van de bebouwing van belang. De bebouwing in het plangebied moet qua massa- en volumeopbouw worden afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar ook architectonisch een eenheid zijn. Leidend hiervoor zijn het planologisch-juridisch kader van dit bestemmingsplan en de welstandscriteria uit de Welstandsnota Groesbeek, zoals deze reeds in paragraaf 3.5 zijn genoemd.

Op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan is aangegeven waar de burger- en bedrijfswoning(en), een bedrijfsgebouw en andere bijbehorende gebouwen en overige bouwwerken gebouwd mogen worden en aan wat voor maatvoering voldaan moet worden. De vastgelegde situering en toegestane maten sluiten zoveel mogelijk aan op hetgeen geldt voor de bestemmingen en daarbij behorende bebouwing in de omgeving van het plangebied. Het bestemmingsplan legt hiermee de bouwmogelijkheden limitatief vast en geeft zo de uitgangspunten voor een onderling afgestemde massa- en volumeopbouw. Die uitgangspunten zullen bij het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling en de uitwerking van concrete bouwplannen voor de nieuw te bouwen burgerwoningen en de nieuw te bouwen bedrijfswoning en bijbehorend bedrijfsgebouw in acht moeten worden genomen.

De voor het plangebied en voorgenomen ontwikkeling van toepassing zijnde welstandscriteria zijn voor zover mogelijk vastgelegd in dit bestemmingsplan. In het kader van vergunningverlening zal naast het bestemmingsplan ook de Welstandsnota Groesbeek als toetsingskader fungeren. Duidelijk is hiermee dat de door het plan gegeven uitgangspunten samen met de welstandscriteria sturing geven aan het architectonisch ontwerp bij de uitwerking van concrete bouwplannen nieuw te bouwen burgerwoningen en nieuw te bouwen bedrijfswoning en bijbehorend bedrijfsgebouw.

Het is de bedoeling van initiatiefnemer de te realiseren bouwkavels afzonderlijk te verkopen. De koper krijgt zo de mogelijkheid op eigen initiatief tot een concreet bouwplan en architectonisch ontwerp voor zijn burgerwoning of bedrijfswoning met bijbehorend bedrijfsgebouw te komen. Om de benodigde omgevingsvergunning(en) te verkrijgen, dient elk individueel bouwplan ter toetsing voorgelegd te worden aan de gemeente en de welstandscommissie. Hierbij wordt dan beoordeeld of aan de in dit bestemmingsplan gegeven uitgangspunten en de welstandscriteria wordt voldaan.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied een goede beeldkwaliteit voldoende gewaarborgd is. Onderhavig bestemmingsplan, het landschapsversterkingsplan en de gemeentelijke welstandsnota voorzien gezamenlijk in het vereiste kader om de beeldkwaliteit tenminste in stand te houden en zelfs te verbeteren.

5. Juridische toelichting

5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten bestemmingsplannen digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012'. In dit verband dient het bestemmingsplan te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de Wro en deze standdaarden.

5.2 Systematiek van het plan

Met betrekking tot de opzet en inrichting van de tot het bestemmingsplan horende regels voldoet het voorliggende plan aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012).

De regels van het plan zijn conform de SVBP2012 in vier hoofdstukken ingedeeld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De systematiek van het bestemmingsplan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- de bouwvlakken;
- de aanduidingen.

5.3 Gebruik

De bestemmingen 'Wonen', 'Natuur' en 'Bedrijf' zijn gebaseerd op het met de voorgenomen ontwikkeling beoogde gebruik van de in het plangebied begrepen gronden.

5.4 Bouwen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt verwezen naar zowel de verbeelding als de regels.

5.5 Toelichting bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen 'Bedrijf', 'Natuur' en 'Wonen' nader toegelicht.

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in milieucategorie 1 en 2, zoals opgenomen in de als bijlage 1 bij deze regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten', alsmede bedrijven die qua milieuhinder vergelijkbaar zijn met de in deze bijlage genoemde bedrijven, met bijbehorende voorzieningen;
- b. wegen, paden, parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming alsmede tuinen en erven.

In artikel 3.3.1 is als specifieke gebruiksregel een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de voor 'Bedrijf' bestemde gronden en opstallen. De hierin vervatte verplichting houdt in dat de ingebruikname en het gebruik van gronden en opstallen overeenkomstig de bestemming 'Bedrijf' niet eerder is toegestaan, dan nadat de bestaande voormalig agrarische bedrijfsgebouwen op de in het plan begrepen gronden zijn gesloopt en een erfbeplantingsplan ter landschappelijke inpassing van de bouwpercelen voor één nieuwe vrijstaande bedrijfswoning met bijbehorende nieuwe bedrijfsbebouwing en twee vrijstaande burgerwoningen is uitgevoerd. Op deze wijze is de proportionele (extra) verevening, die ruimtelijk gezien noodzakelijk is om de met de voorgenomen ontwikkeling voorziene nieuwe functies en bebouwing toe te kunnen staan, gewaarborgd en ook juridisch verankerd.

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

met daaraan ondergeschikt:

- c. extensief agrarisch medegebruik;
- d. extensief recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- e. paden;

met de daarbij behorende:

- f. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. burgerwoningen;
- b. beroep of dienstverlening aan huis;
- c. een Bed&Breakfast
- d. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming alsmede tuinen en erven.

In artikel 5.3.2 is als specifieke gebruiksregel een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de voor 'Wonen' bestemde gronden en opstallen. De hierin vervatte verplichting houdt in dat de ingebruikname en het gebruik van gronden en opstallen overeenkomstig de bestemming 'Wonen' niet eerder is toegestaan, dan nadat de bestaande voormalig agrarische bedrijfsgebouwen op de in het plan begrepen gronden zijn gesloopt en een erfbeplantingsplan ter landschappelijke inpassing van de bouwpercelen voor twee nieuwe vrijstaande burgerwoningen en één nieuwe vrijstaande bedrijfswoning met bijbehorende nieuwe bedrijfsbebouwing is uitgevoerd. Op de huiskavel met de als bestaande burgerwoning te bestemmen voormalig agrarische bedrijfswoning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, andere bouwwerken en tuinen en erven is deze verplichting dus niet van toepassing. Op deze wijze is de proportionele (extra) verevening, die ruimtelijk gezien noodzakelijk is om de met de voorgenomen ontwikkeling voorziene nieuwe functies en bebouwing toe te kunnen staan, gewaarborgd en ook juridisch verzekerd.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld, indien op de in het plan begrepen gronden een bij Algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft onderhavig bestemmingsplan betrekking op als zodanig aangewezen bouwplannen, nu dat onder meer bouw van enkele woningen mogelijk maakt. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, onder meer indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling aan de Bredeweg 96 is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.24 Wro. Dankzij deze anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten anderszins verzekerd, waardoor vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

Planschade

Een bepaling in een bestemmingsplan kan een oorzaak zijn van (plan)schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Ook door (een), door gemeente uit te keren, tegemoetkoming(en) in planschade kan de economische uitvoerbaarheid in het geding komen.

In de tussen initiatiefnemer en gemeente gesloten anterieure overeenkomst is ook geregeld dat eventuele tegemoetkomingen in planschade door gemeente op initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, vooroverleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd.

Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan "Bredeweg 96, Breedeweg" is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg verstuurd aan onderstaande diensten en instanties:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rivierenland.

De ontvangen vooroverlegreacties van provincie en waterschap zijn in een Nota vooroverleg en inspraak samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In bijlage VII is de nota separaat als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Verslag inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Bredeweg 96, Breedeweg" heeft van 17 januari 2013 tot en met 27 februari 2013 voor een ieder ter inzage gelegen voor inspraak. Gedurende de termijn van terinzagelegging is 1 inspraakreactie ontvangen. Deze reactie is in een Nota vooroverleg en inspraak samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De nota is in bijlage VII separaat als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Bredeweg 96, Breedeweg" heeft van 30 januari 2014 tot en met 12 maart 2014 voor een ieder ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan. Deze is in een Nota zienswijzen samengevat en van beantwoording voorzien. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om het van het bestemmingsplan deel uitmakende landschapsversterkingsplan op onderdelen te wijzigen en derhalve het bestemmingsplan, met in achtname van de uit de zienswijzennota volgende wijzigingen met betrekking tot het landschapsversterkingsplan, gewijzigd vast te stellen. Korthedshalve wordt verwezen naar het vaststellingsbesluit en de in bijlage VIII separaat als bijlage bij de toelichting opgenomen Nota zienswijzen. De vastgestelde wijzigingen zijn verwerkt in paragraaf 4.12 van deze toelichting en het als bijlage VI bij de toelichting opgenomen landschapsversterkingsplan.

Het raadsbesluit is toegevoegd als bijlage VIII.

7. Slotconclusie

In deze toelichting is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieukundige effecten van zowel de voorgenomen ontwikkeling als dit bestemmingsplan. Beschreven is hoe zij zich, zowel in positieve als in negatieve zin, verhouden tot de aanwezige functies in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten onderzocht.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. de afwijking(en) van de voorheen geldende bestemming(en) is (zijn) gemotiveerd als basis voor de planherziening;
2. de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid is aangetoond.

Hierop gelet is dit bestemmingsplan aanvaardbaar uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en legt het de planologisch-juridische basis om de noodzakelijke omgevingsvergunningen ter realisatie van de voorgenomen ontwikkeling te kunnen verlenen.