

1. De procedure

Met ingang van 14 augustus 2014 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Kamp ong. en Koningin Wilhelminaweg ong.” overeenkomstig de Inspraakverordening gemeente Groesbeek 2009 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen voor inspraak. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is 12 augustus 2014 bekendgemaakt in het Groesbeeks Weekblad alsmede op het publicatiebord en de internetsite en van de gemeente. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken bij het college van burgemeester en wethouders van Groesbeek.

Het voorontwerpbestemmingsplan is hiernaast op 7 augustus 2014 voor advies toegezonden aan de provincie Gelderland, in het kader van het (voor)overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

2. De ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties/ontvankelijkheid

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is een vooroverlegreactie gegeven door de volgende overheden, diensten en instanties:

- a. Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem (ontvangen: 15 september 2014).

Daarnaast zijn op het voorontwerpbestemmingsplan inspraakreacties ingediend door de hierna volgende personen:

- b. ARAG Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens de heer B.J. Lamers, Kamp 10, 6561 KL Groesbeek (ontvangen: 19 september 2014);
- c. Mr. H.I.W. Lind en drs. A. Nijveld, Kamp 8, 6561 KL Groesbeek (gedateerd: 24 september 2014, ontvangen: 25 september 2014).

De termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak eindigde op 24 september 2014. Alle in het bovenstaande vermelde inspraakreacties zijn dientengevolge binnen deze termijn ontvangen en ontvankelijk.

3. Samenvatting vooroverlegreacties en reactie gemeente

In het navolgende overzicht zijn de ingekomen vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Voor de volledigheid wordt bij deze vermeld dat de volledige vooroverlegreactie, zoals deze is gegeven, betrokken is bij de gemeentelijke reactie en dat alle ingekomen vooroverlegreacties volledig ter inzage liggen in het kader van de besluitvorming.

a. Provincie Gelderland

1. Standpunt

De provincie geeft aan er bij de beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan van uitgegaan te zijn, dat het plan zal worden vastgesteld na inwerkingtreding van de op 9 juli 2014 vastgestelde Omgevingsvisie en de in oktober 2014 vast te stellen Omgevingsverordening. Het advies op dit plan is dan ook op het nieuwe provinciale beleid gebaseerd.

1. Gemeentelijke reactie

Het uitgangspunt wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Standpunt

Het bestemmingsplan voorziet in functieverandering van vrijgekomen bebouwing (kassen). De provincie constateert dat het regionale beleid voor functieverandering, als uitgewerkt in de regionale regeling Notitie functieverandering buitengebied (oktober 2007), voldoende in het plan is verwerkt.

Volgens het regionale functieveranderingsbeleid mag in ruil voor het slopen van minimaal 2.500 m² aan glasopstallen een vrijstaande woning worden gebouwd. In beginsel moet de nieuwe bebouwing worden gerealiseerd ter plaatse waar gesloopt is. De slooplocatie is echter in dit geval vanuit ruimtelijk en milieu-hygiënisch oogpunt (nabijheid pluimveehouderij) geen geschikte locatie voor de nieuwbouw. Om deze reden is gekozen voor een maatwerkoplossing, waarbij de nieuwbouw op een andere locatie plaatsvindt. Naast de sloop en een goede landschappelijke inpassing is er een extra bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gevraagd. Een deel van de grond van de slooplocatie wordt overgedragen aan de gemeente. Samen met het waterschap zal de gemeente een nadere invulling geven aan de inrichting van betreffende gronden ten behoeve van het herstel (het opnieuw laten meanderen) van de Groesbeek.

2. Gemeentelijke reactie

De provincie heeft per brief van 21 mei 2010 aangegeven in te stemmen met het in de Notitie functieverandering buitengebied op regionaal niveau uitgewerkte functieveranderingsbeleid. De constatering van de provincie, dat onderhavig bestemmingsplan passend is binnen dit beleid, wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Standpunt

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap "De Gelderse Poort". De provincie constateert dat haar beleid voor Nationale Landschappen, als opgenomen in §4.2.4.1.1 van de Omgevingsvisie, voldoende in het plan is verwerkt.

Binnen Nationale Landschappen geldt de 'ja, mits'-benadering. Dit betekent dat bestemmingswijzigingen toegestaan zijn als daarmee de kernkwaliteiten niet worden aangetast of deze worden versterkt. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in een bij de Omgevingsvisie gevoegd document, "Kernkwaliteiten Gelderse Nationale Landschappen" (2014). De nieuwbouwlocatie is gelegen in een dal en wordt ingepast in een bestaand bebouwingslint. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing is een inpassingsplan opgesteld. De kernkwaliteiten van het gebied liggen ten grondslag aan dit plan. Een goede inpassing van het plan, waarbij rekening is gehouden met de bestaande zichtlijnen, is gewaarborgd door in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen.

3. Gemeentelijke reactie

De constatering van de provincie, dat onderhavig bestemmingsplan gelet het opgestelde landschappelijk inrichtingsplan ten behoeve van de nieuwbouw op de locatie aan de Kamp ong. en de voorwaardelijke verplichting voldoet aan de 'ja, mits'-benadering en daarmee haar beleid voor Nationale Landschappen, wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Standpunt

Gezien de kwaliteitsverbetering van het bestemmingsplan in zijn geheel kan de provincie zich vinden in onderhavig voornemen. Geadviseerd wordt dan ook om het plan verder in procedure te brengen.

4. Gemeentelijke reactie

Het positieve advies van de provincie over het bestemmingsplan wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Samenvatting inspraakreacties en reactie gemeente

In het navolgende overzicht zijn de ingekomen inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld dat de volledige inspraakreactie, zoals deze ingediend is, betrokken is bij de reactie van de gemeente en dat alle ontvangen inspraakreacties volledig ter inzage liggen in het kader van de besluitvorming.

Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft er op 26 november 2014 een overleg plaatsgehad tussen insprekers (de heer B.J. Lamers, mevrouw G.A.W.M. Weijers, mr. H.I.W. Lind en drs. A. Nijveld), de initiatiefnemer van het aan het onderhavig bestemmingsplan ten grondslag gelegen (bouw)plan (de heer G.J.J. Sengers) en gemeente. Gemeente heeft van dit overleg een verslag

gemaakt en aan aanwezigen toegezonden. De inhoud van dit verslag is, voor zover van belang, in de hierna navolgende gemeentelijke reacties verwerkt. Hierbij is eveneens een reactie gegeven op hetgeen besproken is in het overleg.

b. ARAG Rechtsbijstand namens de heer B.J. Lamers

1. Standpunt

Ingevolge de Notitie functieverandering buitengebied is bij sloop van alle glasopstanden een functieverandering naar wonen mogelijk en het oprichten van een vrijstaande woning. Dat moet gebeuren op de locatie. Door mee te werken aan oprichting van een vrijstaande woning op een geheel andere locatie dan waar de glasopstanden verdwijnen, verdwijnt juist op die locatie een belangrijke zichtlijn. Dat is in strijd met het provinciaal beleid dat juist gericht is op behoud en versterking van de kwaliteit in het buitengebied. Zichtlijnen zijn een kernkwaliteit. Juist op de voorgestane locatie van de nieuwe woning is daarom al in het huidige bestemmingsplan geen bouwblok opgenomen. De voorgestane woning is dan ook in strijd met het provinciaal beleid. Het gaat hier om waardevol landschappelijk gebied, waarop in feite geen enkel inbreuk mag plaatsvinden, ook al denkt gemeente dat op te lossen door een landschappelijk plan, waardoor het perceel bijna geheel wordt omsloten door groen.

1. Gemeentelijke reactie

Uit de regionale regeling Notitie functieverandering buitengebied volgt niet, zoals door inspreker gesteld, dat de nieuwbouw van de vrijstaande woning altijd dient plaats te vinden op de locatie van de te slopen glasopstanden. Nu de locatie van de te slopen tuinbouwkassen aan de Koningin Wilhelminaweg ong. niet in een gebied ligt, welk de provincie in 2005 aangewezen heeft als gebied voor grondgebonden landbouw en veehouderij, groen-blauw raamwerk en concentratiegebied of begreind cluster voor de glastuinbouw, is overeenkomstig dit beleid nieuwbouw op een andere locatie dan waar de sloop van de vrijkomende of vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen plaatsvindt mogelijk indien dit ten goede komt aan een hogere ruimtelijke kwaliteit. Ons inziens is dit gelet onderhavig bestemmingsplan en het onderliggende (bouw)plan het geval, omdat:

- De nieuw te bouwen vrijstaande woning ruimtelijk en milieuhygiënisch gezien beter inpasbaar is op de locatie aan de Kamp ong. dan de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ong., omdat:
 - o de locatie aan de Kamp te midden van het bestaande bebouwingslint aan de zuidzijde van de weg gelegen is en de woning ingepast wordt in dit lint, terwijl de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg aan de oostzijde van de weg ligt en de bestaande burger- en bedrijfswoningen zich in het algemeen bevinden aan de westzijde van de weg;
 - o vanwege de geurbelasting van het bestaande pluimveebedrijf aan de overzijde van de weg de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg een tamelijk slecht c.q. matig leefklimaat kent, waar ter plaatse van de locatie aan de Kamp het leefklimaat goed is;
 - o hierdoor meer zichtlijnen ontstaan ter plaatse van de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg.
- Er naast het slopen van alle glasopstanden en een goede landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen woning een extra bijdrage geleverd wordt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, nu:
 - o wij anterior met initiatiefnemer overeen zijn gekomen dat deze het noordelijk gedeelte van de gronden behorende tot de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ong. voor een symbolisch bedrag aan ons zal overdragen, zodat het profiel van de aangrenzende Groesbeek ter plaatse kan worden verbreed tot ongeveer 28 meter en wij samen met het waterschap de beekloop meer meanderend en natuurvriendelijker kunnen (her)inrichten;
 - o voor de aangrenzend aan de Groesbeek gelegen en over te dragen gronden voorzien wordt in een zodanige bestemming, dat een (her)inrichting van de beekloop plaats kan vinden en gerealiseerde waarden vervolgens worden beschermd.

De hogere ruimtelijke kwaliteit wordt in dit geval wel per saldo behaald. Tegenover een aanzienlijke winst aan landschapswaarden op de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ong. door de sloop van alle kassen en een verbrede, natuurvriendelijker ingerichte beekloop van de Groesbeek staat enig verlies aan landschapswaarden op de locatie aan de Kamp ong. Op deze locatie zullen vanwege de nieuwbouw van de

vrijstaande woning en bijbehorende bouwwerken deels zichtlijnen vanaf de Kamp op de rand van de kern Groesbeek verloren gaan – wat inspreker terecht constateert. Naar ons oordeel zijn onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan wat dit betreft echter niet in strijd met het provinciaal beleid. Volgens dit beleid ligt de locatie aan de Kamp ong. in het Nationaal Landschap ‘Gelderse Poort’, maar uit het beleid voor Nationale Landschappen volgt niet dat er geen enkel inbreuk mag plaatsvinden op deze landschappelijk waardevolle gebieden. Binnen Nationale Landschappen geldt de ‘ja, mits’-benadering; deze houdt in dat een ontwikkeling c.q. bestemmingswijziging toegestaan is, mits daarmee de kernkwaliteiten van het Nationale Landschap niet worden aangetast. En hiervan is naar ons oordeel wat betreft de kernkwaliteiten ‘lange zichtlijnen vanuit bekken naar omringende stuwwallen’ en ‘waardevolle open essen (en andere open landbouwgebieden)’ geen sprake. Dit omdat:

- Geen (extra) verstoring optreedt in de bestaande langere zichtlijnen vanaf de hoger gelegen randen van de kern Groesbeek (Zevenheuvelenweg, Nieuweweg, Wylerbaan) op de omringende stuwwallen. De op de locatie aan de Kamp nieuw te bouwen vrijstaande woning zal vanaf een dergelijk punt gezien het vrije uitzicht niet belemmeren, nu de locatie zelf in een dal ligt, ter plaatse ervan langs de Kamp een hoog opgaande bomenrij aanwezig is en de woning qua situering en verschijningsvorm ingepast wordt in het bestaande bebouwingslint zuidelijk van de Kamp. De woning dient in lijn met de naastgelegen vrijstaande woningen gebouwd te worden en er zijn zodanige maatvoeringseisen gesteld, dat de woning ook in 1 bouwlaag met kap moet worden gebouwd, zodat de woning niet verder in het landschap komt te staan en ze in hoogte niet boven de bomenrij uitkomt;
- Met het voor de locatie aan de Kamp opgestelde landschappelijk inpassingsplan in een zodanige landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen woning en bijbehorende bouwwerken wordt voorzien, dat het huidige vrije uitzicht vanaf de Kamp op de rand van de kern Groesbeek deels behouden blijft. Aan de rechter- en linkerzijde van de woning is over een breedte van diverse meters geen opgaande beplanting beoogd en/of in de lagere hoogte van aan te leggen beplanting rekening gehouden met het voor een deel behouden van bestaande zichtlijnen. Door koppeling van het landschappelijk inpassingsplan aan een in de regels vervatte voorwaardelijke verplichting is de beoogde landschappelijke inpassing, inclusief de aanwezigheid of lagere hoogte van opgaande beplanting, ook gewaarborgd;
- De openheid van de waardevolle open essen en andere open landbouwgebieden behouden blijft in het gebied tussen de Kamp, Wylerbaan, Nieuweweg en de Zevenheuvelenweg, nu de nieuw te bouwen woning ingepast wordt in het bestaande bebouwingslint aan de zuidzijde van de Kamp en het erf bij de woning niet verder het gebied insteekt dan het erf van de woning aan de Kamp 10. De grenzen van de achterzijde van beide erven liggen in elkaars verlengde;

Gelet hierop is een goede ruimtelijke inpassing van het (bouw)plan aan de Kamp, die rekening houdt met (tenminste het behoud van) kernkwaliteiten van het Nationale Landschap als bestaande zichtlijnen en aanwezige openheid, gewaarborgd.

In het thans hiervoor geldende bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek” is ter plaatse van de locatie aan de Kamp ong. inderdaad geen bouwblok opgenomen. Reden is echter niet behoud of versterking van de kwaliteit in het buitengebied of specifiek zichtlijnen als kernkwaliteit van het landschappelijk waardevolle gebied ter plaatse. Conform doel en uitgangspunt van dit bestemmingsplan zijn slechts de bestaande, legaal aanwezige situatie en gebruiks- en bouwmogelijkheden (opnieuw) bestemd, wat inhield dat de onbebouwde locatie weer agrarisch bestemd is, zonder bouwmogelijkheden voor een gebouw.

Wij zijn dan ook van mening dat onderhavig bestemmingsplan en het onderliggend (bouw)plan in overeenstemming zijn met relevant provinciaal beleid. Ondersteuning hiervoor wordt gevonden in het positieve advies van de provincie over het voorontwerpbestemmingsplan, zie daarvoor onderdeel 3. van deze nota.

2. Standpunt

Alleen al met het slopen van de glasopstanden en een goed landschappelijk plan kan op de huidige locatie ruim voldoende kwaliteitswinst worden gewaarborgd en is het in het geheel niet noodzakelijk om elders een vrijstaande woning op te richten. De kwaliteit, die naar de mening van gemeente gehaald wordt op de locatie, waar de glasopstanden worden gesloopt, is niet dusdanig dat dit rechtvaardigt dat een belangrijke zichtlijn elders verdwijnt. Ook niet met de voorgestane verevening in de vorm van inbreng van

grond voor de herinrichting van de Groesbeek wordt lang niet het kwaliteitsverlies gecompenseerd. Het hoofddoel van die herinrichting is het vergroten van waterbergend vermogen. Dat een kleine kwaliteitswinst voor de Groesbeek is te behalen, is een positief aspect, maar niet het hoofddoel.

2. Gemeentelijke reactie

Wij zijn van mening dat het in dit geval gewenst is om de vrijstaande woning, die nieuw gebouwd mag worden in ruil voor de sloop van alle tuinbouwkassen op de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ong., toe te staan op een locatie elders. Gelet de onder 1. gegeven reactie wordt met de functieverandering, waarin onderhavig bestemmingsplan en het onderliggend (bouw)plan voorzien en waarbij de nieuwe woning op de locatie aan de Kamp ong. wordt gerealiseerd, per saldo een hogere ruimtelijke kwaliteit behaald dan bij alleen sloop en landschappelijke inpassing op de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg. Naar ons oordeel wordt deze wel degelijk mede behaald door de inbreng van een gedeelte van de gronden van de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ong. ten behoeve van de herinrichting van de aangrenzende Groesbeek. Dit leidt zeker niet alleen qua waterhuishoudkundige waarde van de beekloop tot een extra bijdrage aan verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Het heeft ook een aanzienlijke winst aan landschapswaarden tot gevolg, zowel ter plaatse als voor het buitengebied als geheel. Gelet op het visiedocument "Visie Groesbeek, de beek van bron tot grens" worden in de herinrichting van de bestaande beekloop een aantal doelen gecombineerd (het vergroten van het waterbergende vermogen voor extra waterberging, maar ook het verbeteren van de water- en biologische kwaliteit en het versterken van de belevingswaarde van de beek). De herinrichting houdt hiertoe concreet in dat het bestaande beekprofiel wordt verbreed, de beekloop meer meanderend wordt aangelegd en natuurvriendelijke oevers, streekeigen opgaande beplanting en een langsgelegen onderhouds-/struinp pad worden aangelegd. Gelet hierop neemt ook de ecologische, landschappelijke en recreatieve (belevings)waarde van de Groesbeek aanzienlijk toe. De locatie aan de Koningin Wilhelminaweg is voorts gelegen aan een deeltraject van de van het centrum van Groesbeek naar de grens met Duitsland lopende Groesbeek, waar de herinrichting nog niet kon worden gerealiseerd, maar dat met de sloop van alle kassen en onderhavig bestemmingsplan alsnog kan plaatsvinden. Herinrichting van dit deeltraject is derhalve onderdeel van een groter plan tot beekherstel.

3. Standpunt

De voorgestane nieuwbouwwoning kan een inhoud krijgen van 750 m³. Dat is een zeer forse woning, waar cliënt nu tegen aan moet kijken. Zijn waardevol uitzicht wordt nu ineens ernstig aangetast door een forse nieuwe woning, waar dat eerst, zeker gelet op het waardevolle landschap, absoluut niet mogelijk was. Niet in te zien valt waarom de belangen van cliënt en het landschap minder zwaar moeten wegen dan die van aanvrager. Er zijn voldoende alternatieven waar een nieuwbouwwoning gerealiseerd kan worden, indien gemeente meent dat het niet op de locatie van de te slopen glasopstanden kan. Er heeft geen enkel onderzoek plaatsgevonden naar andere alternatieven.

3. Gemeentelijke reactie

Gelet de reacties onder 1. en 2. achten wij de met onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw-) plan voorziene functieverandering beleidsmatig en ruimtelijk aanvaardbaar. Volgens het eind november 2013 in werking getreden bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" mag iedere burgerwoning in het buitengebied een inhoud hebben van maximaal 750 m³. Op grond van dit bestemmingsplan geldt dit recht ook voor de woning van cliënt en de overige burgerwoningen in het bestaande bebouwingslint langs de Kamp. Ons inziens is het dan ook redelijkerwijs aanvaardbaar, dat de inhoud van de nieuw te bouwen woning op de locatie aan de Kamp op basis van onderhavig bestemmingsplan ook 750 m³ mag bedragen. Om een goede ruimtelijke inpassing van een woning van deze inhoud in het bestaande bebouwingslint langs de Kamp te waarborgen, is in onderhavig plan niet het algemene beleidsuitgangspunt overgenomen uit het plan "Buitengebied Groesbeek" voor de maximum bouwhoogte van burgerwoningen. In plaats van enkel een maximum bouwhoogte van 11 meter zijn de maximum goot- en bouwhoogte op resp. 3,5 en 8 meter gesteld. Dit opdat de nieuwe woning evenals de naastgelegen woningen in het lint gebouwd moet worden in de verschijningsvorm van 1 bouwlaag met kap.

Aangezien de oostelijk van het perceel van cliënt gelegen locatie aan de Kamp ong. nu onbebouwd is en hieraan volgens het er geldende bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" geen bouw mogelijkheden

zijn toegekend, zal de nieuwbouw van de woning op deze locatie er ten opzichte van de huidige situatie inderdaad toe leiden dat het uitzicht van cliënt wordt beperkt. Van een ernstige aantasting is naar onze mening echter geen sprake. Gelet onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan wordt de nieuw te bouwen woning qua situering en maatvoering ingepast in het bestaande bebouwingslint aan de zuidzijde van de Kamp, waar ook de woning van cliënt deel van uitmaakt. Hierbij moet de nieuwe woning worden gebouwd op meer dan 7,5 meter van het perceel van cliënt en kan deze een diepte krijgen van maximaal 15 meter. Verder staat de bestaande burgerwoning van cliënt op circa 17 meter van de onderlinge zijdelingse perceelsgrens. Dit samen maakt dat wij van mening zijn dat de nieuwbouwwoning het uitzicht van cliënt wel in enige mate, maar niet onevenredig zal beperken.

Voor het door inspreker gestelde, dat wij de belangen van initiatiefnemer zwaarder laten wegen dan de belangen van zijn cliënt en het landschap, bestaat ons inziens geen grond. Gelet de reacties onder 1. en 2. wordt er over beide locaties en in het geheel bezien per saldo een hogere ruimtelijke kwaliteit behaald, ook ten aanzien van landschap. Onderdeel daarvan is dat initiatiefnemer extra bijdragen dient te leveren aan behoud/verbetering van de ruimtelijke kwaliteit dan sloop alleen en onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan ook voorzien in een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de aan de Kamp nieuw te bouwen woning. Derhalve weegt voor ons in deze het algemeen belang van behoud/verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zwaarder dan enige nadelige gevolgen van nieuwbouw van de vrijstaande woning op de locatie aan de Kamp ong. voor het landschap en de omgeving, en zijn dat niet de belangen van initiatiefnemer. Gezien het voorgaande is wel zo dat een zodanige situering en maatvoering van de woning beoogd en vastgelegd is, dat de gebruiksmogelijkheden van het perceel van cliënt en o-verig omliggende percelen niet onevenredig worden geschaad.

Het is tot slot initiatiefnemer die de locaties en tuinbouwkassen aan de Koningin Wilhelminaweg ong. en Kamp ong. in eigendom heeft en ons heeft verzocht of dat wij bereid zijn medewerking te verlenen aan een functieverandering, waarbij de woning die nieuw gebouwd mag worden in ruil voor de sloop van alle kassen op de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg wordt gerealiseerd op de locatie aan de Kamp. Het is vervolgens aan ons om het verzoek en onderliggend (bouw)plan te beoordelen, zoals deze voorgelegd zijn. In het geval het (bouw)plan, eventueel onder voorwaarden, beleidsmatig en ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht, bestaat geen noodzaak c.q. plicht om nog alternatieve plannen en/of alternatieve locaties voor een plan te bezien. De nieuwbouw van de vrijstaande woning op de locatie aan de Kamp ong. kan als toegelicht zowel gezien vanuit het oogpunt van de voorziene functieverandering als geheel als de locatie zelf naar ons oordeel beleidsmatig en ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht. Er kon dan ook worden afgezien van onderzoek naar een alternatieve locatie voor de nieuw te bouwen woning.

Overigens heeft cliënt in het overleg tussen insprekers, initiatiefnemer en gemeente op 26 november 2014 aangegeven principiële bezwaren te hebben tegen woningbouw op het westelijk van zijn perceel gelegen perceel. Mocht hier desondanks woningbouw komen, is cliënt akkoord met de in het voorontwerpbestemmingsplan en het onderliggende bouwplan voorgestelde situering van de nieuwbouw van de vrijstaande burgerwoning en het bijgebouw. Evenmin heeft hij bezwaren tegen het ongeveer 50 meter verder naar achteren realiseren van de nieuwe bebouwing. De situering van de met de plannen voorziene nieuwe bebouwing heeft in allebei de gevallen geen onacceptabele gevolgen voor zijn uitzicht.

4. Standpunt

Behalve de nieuw te bouwen woning zal ingevolge het landschapsplan aan de oostzijde van het perceel aan de Kamp een beukenhaag komen van 2 meter. Dit zal niet alleen het uitzicht vanuit de woning van cliënt ontnemen, maar ook vanuit de tuin, zodat zijn gehele woongenot onaanvaardbaar wordt ingeperkt.

4. Gemeentelijke reactie

Gelet de reacties onder 1. en 2. achten wij de met onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw-) plan voorziene functieverandering beleidsmatig en ruimtelijk aanvaardbaar. Ter plaatse van gronden met een woonbestemming is het mogelijk achter de voorgevelrooilijn van de woning vergunningvrij een erf- of perceelafscheiding in de vorm van een tuinmuur of schutting met een hoogte van maximaal 2 meter te plaatsen. Uit het oogpunt van een goede landschappelijke inpassing van het (bouw)plan op het perceel aan de Kamp vinden wij het echter gewenst, dat er in plaats van een tuinmuur of schutting een

afschermende beplanting van streekeigen soorten gerealiseerd wordt voor beschutting en privacy op het achtererf. Vandaar dat het voor het perceel aan de Kamp opgestelde landschappelijk inpassingsplan voorziet in een beukenhaag van 2 meter ter plaatse van de zijdelingse perceelsgrens met het oostelijk van dit perceel gelegen perceel van cliënt. Deze haag zal er voor cliënt inderdaad toe leiden dat het uitzicht vanuit zijn woning en tuin beperkt wordt ten opzichte van de huidige situatie. Van een onaanvaardbare inperking van zijn woongenot is ons inziens echter geen sprake. Allereerst beschermt deze erfafscheiding ook zijn privacy bij nieuwbouw van de woning op het aangrenzende perceel. Verder valt mede gelet de ligging van de percelen in het buitengebied en in landschappelijk waardevol gebied ook voor zijn aanzicht een 2 meter hoge haag te prefereren boven een 2 meter hoge tuinmuur of schutting. Overigens is initiatiefnemer desgewenst bereid om met cliënt in overleg te treden omtrent de te realiseren hoogte van de beukenhaag ter plaatse van de onderlinge zijdelingse perceelsgrens.

5. Standpunt

Cliënt vreest voor waardevermindering van zijn woning.

5. Gemeentelijke reactie

Wij zijn anterior met initiatiefnemer overeengekomen dat eventuele door gemeente uit te keren tegemoetkomingen in planschade voor waardevermindering van een omliggende woning in verband met vastgesteld planologisch nadeel volledig voor zijn rekening en risico zijn. Daarmee is voor onze gemeente de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan gewaarborgd. De beoordeling of een vastgesteld plan tot planschade leidt, vindt in een afzonderlijke procedure plaats. Gezien de aard, de situering en de omvang van het op de locatie aan de Kamp ong. voorziene (bouw)plan schatten wij voorts redelijkerwijs in dat eventuele financiële gevolgen beperkt zullen zijn. Gelet de voorgaande reacties worden met onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan de gebruiksmogelijkheden van het oostelijk van de locatie aan de Kamp gelegen perceel van cliënt niet onevenredig geschaad, omdat voorzien wordt in een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwplan in het bestaande bebouwingslint aan de zuidzijde van de Kamp en het landschappelijk waardevol gebied ter plaatse. Dit onder meer doordat de nieuwe woonbebouwing op meer dan 7,5 meter van het perceel van cliënt gebouwd moet worden en de nieuw te bouwen woning evenals de woning van cliënt een verschijningsvorm dient te krijgen van 1 bouwlaag met kap. In de door inspreker aangevoerde vrees voor waardevermindering van de woning van cliënt zien wij dan ook geen aanleiding om onderhavig(e) bestemmingsplan(procedure) niet voort te zetten.

6. Standpunt

Het voorontwerpbestemmingsplan ontbeert een deugdelijke belangenafweging en motivering en is dan ook onzorgvuldig voorbereid. Er zal uitgekeken moeten worden naar een alternatieve locatie voor de nieuwbouw van de voorgestane woning.

6. Gemeentelijke reactie

Mede gelet voorgaande reacties en de reactie van de provincie op dit plan zijn en blijven wij van mening dat er wel degelijk een deugdelijke belangenafweging en motivering en zorgvuldige voorbereiding ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan. Dientengevolge houden wij vast aan het standpunt, dat de met onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan voorziene functieverandering beleidsmatig en ruimtelijk aanvaardbaar mag worden geacht. Voor onderzoek naar een andere locatie dan de locatie aan de Kamp ong. voor de vrijstaande woning, die in ruil voor de sloop van alle kassen op de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ong. nieuw mag worden gebouwd, bestaat hiermee geen aanleiding.

c. Mr. H.I.W. Lind en drs. A. Nijveld

1. Standpunt

De in de Notitie functieverandering buitengebied vervatte regeling is ontworpen in het kader van het streven van de provincie om de glastuinbouw in bepaalde gebieden verder te concentreren. Aangezien Groesbeek niet tot de concentratiegebieden voor de glastuinbouw behoort, is de bouwvergunning van januari 2010 voor het plaatsen van kassen aan de Koningin Wilhelminaweg ong. door gemeente verleend in weerwil van de provinciale structuurvisie.

1. Gemeentelijke reactie

Gelet hoofdstuk 1 van de Notitie functieverandering buitengebied geeft de hierin vervatte regionale regeling invulling aan de mogelijkheid die het Streekplan Gelderland 2005 bood voor regionaal maatwerk voor functieverandering. De regeling heeft dan ook primair betrekking op de mogelijkheden voor (her)gebruik van vrijgekomen/vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De inhoudelijke aanleiding voor dit beleid waren en zijn de voortschrijdende ontwikkelingen in de agrarische sector, zoals schaalvergroting, waardoor veel agrariërs noodgedwongen stoppen met het uitoefenen van hun bedrijf en agrarische bedrijfsgebouwen in meer of mindere mate in onbruik raken. Vanuit het doel een impuls te geven aan de vitaliteit, leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied is de regionale regeling onder meer gericht op ontstening van het buitengebied door een gedeeltelijke sloop van alle vrijkomende of vrijgekomen gebouwen. De regeling is derhalve niet bedoeld om bij te dragen aan (het streven van de provincie naar) concentratie van de glastuinbouw in bepaalde gebieden. Hiertoe zijn afzonderlijke provinciale structuurvisies vastgesteld. Zij zet in het kader van het (her)gebruik van kassen, die hun agrarische functie verloren hebben of gaan verliezen, in op het deels of geheel saneren van deze kassen, zowel feitelijk als planologisch. De regeling houdt wel rekening met het provinciaal beleid voor concentratie van de glastuinbouw: binnen de hiervoor aangewezen concentratiegebieden zijn de mogelijkheden voor hergebruik van vrijkomende/vrijgekomen kassen en een functieverandering naar wonen of werken beperkt ten opzichte van andere gebieden. De met onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan voorziene functieverandering geschiedt dan ook in het licht van deze achtergrond. De bouwvergunning van januari 2010 voor het bouwen van 5.824 m² aan tuinbouwkassen op de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ong. hebben wij voorts ook niet in strijd met het provinciaal beleid voor concentratie van de glastuinbouw verleend. Het is juist dat deze locatie niet gelegen is in een door de provincie aangewezen concentratiegebied voor glastuinbouw. Echter, het gemeentelijk bestemmingsplan op grond waarvan de vergunning is verleend, is voor wat deze locatie betreft goedgekeurd door de provincie. Met het in juni 2006 vastgesteld bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2005 (artikel 30 WRO)" is ter plaatse van de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ong. als recht toegestaan dat er zich een kwekerij mocht vestigen en er ten behoeve van dit agrarisch bedrijf een oppervlakte van maximaal 6.000 m² aan kassen mocht worden gebouwd. Hierop gelet is de rehtens vastgelegde bouwmogelijkheid voor de in 2010 op deze locatie gebouwde kassen niet in strijd met provinciaal beleid tot stand gekomen.

2. Standpunt

Volgens gemeente zou de burgerwoning niet gebouwd kunnen worden aan de Koningin Wilhelminaweg, omdat de luchtkwaliteit te slecht zou zijn door de geurcontour van het schuin tegenover gelegen pluimveebedrijf. Indien de woning echter gebouwd zou worden aan de oostgrens van het perceel, is de luchtkwaliteit ter plaatse redelijk goed en slechts 1 trede minder dan op de locatie aan de Kamp. Het veroorzaken van hinder voor eventuele uitbreidingsplannen van het pluimveebedrijf is niet aan de orde, nu de beperkende factor reeds gevormd wordt door burgerwoningen, welke pal op het bedrijf en al ver binnen de geurcontour liggen. Aangezien de wet inmiddels mogelijkheden biedt een agrarische woning tot burgerwoning te bestemmen, had gemeente op basis van de gehanteerde argumenten evenzeer kunnen besluiten de bouw van de burgerwoning op de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg toe te staan.

2. Gemeentelijke reactie

Wij hebben niet verondersteld dat de vrijstaande burgerwoning, die overeenkomstig het vastgestelde functieveranderingsbeleid nieuw gebouwd mag worden in ruil voor de sloop van alle tuinbouwkassen op de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ong., niet nieuw gebouwd zou kunnen worden op deze locatie, omdat de geurhinder van het bestaande pluimveebedrijf aan de overzijde van de weg zodanig groot is dat hier de luchtkwaliteit c.q. het leefklimaat niet acceptabel is. Daarnaast is erkend dat indien de burgerwoning nieuw gebouwd zou worden op het (zuid)oostelijke gedeelte van deze locatie, deze dan geen belemmering zal geven voor de ontwikkelingsmogelijkheden van voornoemd pluimveebedrijf; er liggen dan inderdaad enkele bestaande burgerwoningen dicht op dit bedrijf. Wel is door ons geconstateerd dat de nieuwbouw van de woning milieuhygiënisch gezien beter inpasbaar is op de locatie aan de Kamp ong. Dit aangezien de gehele locatie gelet op geurhinder en luchtkwaliteit een goed leefklimaat kent, in

plaats van deels een tamelijk slecht, matig en redelijk goed leefklimaat. Ons inziens is dit een legitiem argument voor ons standpunt, dat er weliswaar geen noodzaak bestaat om de nieuwbouw van de woning op de locatie aan de Kamp mogelijk te maken in plaats van ter plaatse van de locatie van alle te slopen tuinbouwkassen aan de Koningin Wilhelminaweg, maar dat wel wenselijk is.

De mogelijkheden, die de wet biedt om een agrarische woning tot burgerwoning te bestemmen, hebben overigens alleen betrekking op bestaande woningen, en niet op nieuw te bouwen woningen.

3. Standpunt

Ook uit een oogpunt van reeds aanwezige bebouwing ligt het voor de hand om het perceel aan de Koningin Wilhelminaweg te laten bebouwen in plaats van bebouwing toe te staan in het nog zeer open gebied aan de Kamp. Dit perceel was reeds bebouwd en is gelegen in een meer versteende omgeving.

3. Gemeentelijke reactie

In tegenstelling tot insprekers zijn wij van mening dat uit het oogpunt van reeds aanwezige bebouwing de vrijstaande woning, die overeenkomstig het vastgestelde functieveranderingsbeleid mag worden nieuw gebouwd in ruil voor de sloop van alle tuinbouwkassen op de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ong., ruimtelijk gezien juist beter inpasbaar is op de locatie aan de Kamp ong. dan ter plaatse van de te slopen kassen zelf. Ook al is de oostelijk van de Koningin Wilhelminaweg gelegen locatie in de huidige situatie reeds voor 5.824 m² met kassen bebouwd en zijn in de directe en nabije omgeving ervan aan beide zijden van de weg percelen gelegen met eveneens een aanzienlijk bebouwd oppervlak, het betreft merendeels bedrijfsperven en -bebouwing en de bestaande burger- en bedrijfswoningen bevinden zich over het algemeen ten westen van de weg. Bij nieuwbouw op deze locatie zou de vrijstaande woning in feite solitair en niet binnen een woonomgeving worden gesitueerd. Dat is anders ingeval van nieuwbouw op de locatie aan de Kamp. Hoewel de locatie zelf in de huidige situatie geheel onbebouwd is, ligt deze juist te midden van het bestaande bebouwingslint van woonpercelen met burgerwoningen aan de zuidzijde van de Kamp. Derhalve kan de nieuwbouw van de vrijstaande woning hier plaatsvinden binnen een bestaande bebouwingsconcentratie van burgerwoningen en een al aanwezige woonomgeving.

4. Standpunt

Gemeente stelt dat het wegbestemmen van het bouwvlak aan de Koningin Wilhelminaweg en het kunnen herinrichten van de Groesbeek over een afstand van 104 meter voor natuur en landschap meer winst oplevert dan het verlies, dat geleden wordt aan de Kamp. Volgens insprekers kan het nu afbreken van de glasopstanden niet als landschappelijke winst worden aangemerkt, nu het oprichten daarvan bij de bouwvergunningverlening in 2010 niet als verlies van landschappelijke waarde is gezien. Bovendien bevinden zich in de buurt meerdere bedrijventerreinen. Ook wordt/is de landschappelijke winst van de herinrichting van de Groesbeek beperkt door de aanpalende loods van het Loonbedrijf Groesbeek en doordat het veel langere gedeelte van deze beek aan de westzijde van het perceel zijn huidige gekanaliseerde vorm behoudt. Geen sprake is van reëel beekherstel.

4. Gemeentelijke reactie

De bouwvergunning van januari 2010 voor het bouwen van 5.824 m² aan tuinbouwkassen op de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ong. is zoals hiervoor aangegeven verleend op grond van het in 2006 vastgesteld bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2005 (artikel 30 WRO)". Gelet de toelichting van dit plan is toen ten aanzien van het ter plaatse van deze locatie rechtens toestaan van vestiging van een kwekerij en de bouw van een oppervlakte van maximaal 6.000 m² aan bijbehorende kassen overwogen, dat het bestaand agrarisch bedrijf op de locatie zich hiermee zelfstandig verder kon ontwikkelen en er anderzijds toch een concentratie van bebouwing bewerkstelligt werd, waardoor de relatieve openheid van het landschap niet onevenredig zou worden aangetast. Derhalve hebben wij bij het rechtens vastleggen van de bouwmogelijkheid voor de in 2010 op de locatie gebouwde glasopstanden wel degelijk erkend, dat hierdoor de relatieve openheid van het landschap ter plaatse enigszins aangetast zou worden. Dat de kassen met onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan zowel feitelijk als planologisch geheel gesaneerd worden, kan dan ook wel degelijk als landschappelijke winst worden beschouwd, ook al vindt dit al binnen enkele jaren na de feitelijke realisatie plaats. De winst wordt ook niet beperkt doordat de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ong. in de nabijheid van bedrijventerrein De Mies is gelegen.

Het bedrijventerrein vormt 1 van de oostelijke randen van de kern Groesbeek; waar dit terrein ophoudt, begint ten westen daarvan het buitengebied. Als zodanig ligt de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg in het buitengebied, leidt sanering van de er aanwezige bestaande tuinbouwkassen tot de in het algemeen gewenste ontstening van het buitengebied en vergroot dit juist het contrast tussen bebouwd en onbebouwd op de overgang van kern naar buitengebied.

Verder zijn wij in tegenstelling tot insprekers van mening dat de landschappelijke winst van de inbreng van een gedeelte van de gronden van de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ten behoeve van het herinrichten van de aangrenzende Groesbeek niet beperkt wordt/is om de door hen genoemde redenen. De Groesbeek loopt van het centrum van Groesbeek tot aan de grens met Duitsland en verder. Gelet het visiedocument "Visie Groesbeek, de beek van bron tot grens" worden in de herinrichting van de bestaande beekloop een aantal doelen gecombineerd (vergroting van het waterbergende vermogen voor extra waterberging, verbetering van de water- en biologische kwaliteit en versterking van de beleevingswaarde van de beek). De herinrichting houdt hiertoe concreet in dat de beekloop meer meanderend wordt aangelegd, waarbij het bestaande beekprofiel waar mogelijk wordt verbreed, en natuurvriendelijke oevers, streekeigen opgaande beplanting en een langsgelagen struinpad worden aangelegd. Als zodanig neemt de waterhuishoudkundige, ecologische, landschappelijke en recreatieve (belevings)waarde van de Groesbeek toe. De locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ligt aan een deeltraject van de beek, waar een zodanige herinrichting nog niet gerealiseerd is. Met de sloop van alle tuinbouwkassen op deze locatie, vrijwillige overdracht van de aangrenzend aan het bestaande profiel gelegen strook gronden van 12 bij 104 meter aan onze gemeente en onderhavig bestemmingsplan kan dat alsnog plaatsvinden en kan bovenal het bestaande profiel van dit deeltraject naar circa 28 meter worden verbreed. Aangezien juist door deze grondinbreng een groter gedeelte van de tussen het Groesbeekse centrum en de Duitse grens lopende Groesbeek kan worden heringericht en verbreed zoals met het visiedocument is beoogd, is de herinrichting van het deeltraject van de beek, waarin onderhavig bestemmingsplan voorziet, onderdeel van een groter plan tot beekherstel. Naar onze mening wordt deze winst voor de ruimtelijke kwaliteit van de Groesbeek in zijn geheel niet teniet gedaan, doordat zich direct noordelijk van desbetreffend deeltraject de loods bevindt van het Loonbedrijf Groesbeek en/of de beek aan de westzijde van de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg niet heringericht wordt. Het bestemmings- en (bouw)plan maken wel degelijk een reëel beekherstel mogelijk.

Gezien het voorgaande houden wij dan ook vast aan ons standpunt, dat de sloop van alle tuinbouwkassen op de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ong. en de herinrichting inclusief verbreding van de Groesbeek op deze locatie in een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorziet. Dit zowel voor de locatie zelf als voor het buitengebied als geheel.

5. Standpunt

Gelet het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" is het ruimtelijk beleid in het Noordelijk hellinggebied onder meer gericht op het voorkomen van nieuwe bebouwing. Volgens de Notitie functieverandering buitengebied is het mogelijk een ontwikkeling op 2 of meerdere locaties gezamenlijk te bezien, waarbij saldering tussen de locaties kan plaatsvinden, mits dit de ruimtelijke kwaliteit op beide locaties ten goede komt. Hiervan is volgens insprekers geen sprake. Aan de Kamp wordt geen ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt, maar verlies geleden. Dit blijkt ook met zoveel woorden letterlijk uit diverse stukken. Gerefereerd wordt aan de kanttekening uit de brief van gemeente van 25 juni 2013 betreffende het aan onderhavig bestemmingsplan voorafgaande principebesluit van het college.

5. Gemeentelijke reactie

In paragraaf 3.2.1 van de toelichting van het eind november 2013 in werking getreden bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" is bij het onderdeel 'Landschap en ruimte' inderdaad aangegeven dat het ruimtelijk beleid voor het deelgebied 'Noordelijk hellinggebied' onder meer gericht is op het niet toestaan van nieuwe bebouwing. Beschreven is eveneens dat dit een hoofdlijn van het gemeentelijk ruimtelijk beleid betreft. Naar onze mening is deze hoofdlijn in dit geval echter niet leidend. Dit omdat de in onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan begrepen nieuwbouw grondslag vindt in ander vastgesteld ruimtelijk beleid: de regionale regeling Notitie functieverandering buitengebied.

Voor zover insprekers opmerken dat onderhavig bestemmingsplan en onderliggend bouwplan in strijd zijn met de Notitie functieverandering buitengebied, omdat de op 2 locaties voorziene ontwikkeling niet op alle twee de locaties de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt, het volgende. Die voorwaarde is volgens de Notitie van toepassing op die gevallen, waar de sloop van vrijgekomen of vrijkomende (agrarische bedrijfs)bebouwing over 2 of meer locaties plaatsvindt. Onderhavig bestemmingsplan en het onderliggende bouwplan betreffen niet een dergelijk geval. Ingevolge paragraaf 3.1.2 van de Notitie geldt voor een functieverandering naar wonen waarbij de nieuwbouw van de woning, die in ruil voor de sloop van alle vrijkomende of vrijgekomen (agrarische) bedrijfsgebouwen nieuw mag worden gebouwd, niet op de locatie van de sloop maar een locatie elders plaatsvindt, dat dit mogelijk is indien daarmee een hogere ruimtelijke kwaliteit kan worden behaald. Ons inziens is dit met onderhavig bestemmingsplan en het onderliggend (bouw)plan het geval, omdat:

- De nieuw te bouwen vrijstaande woning ruimtelijk en milieuhygiënisch gezien beter inpasbaar is op de locatie aan de Kamp ong. dan de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ong., nu:
 - o de locatie aan de Kamp te midden van het bestaande bebouwingslint aan de zuidzijde van de weg gelegen is en de woning ingepast wordt in dit lint, terwijl de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg aan de oostzijde van de weg ligt en de bestaande burger- en bedrijfswoningen zich in het algemeen bevinden aan de westzijde van de weg;
 - o vanwege de geurbelasting van het bestaande pluimveebedrijf aan de overzijde van de weg de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg een tamelijk slecht c.q. matig leefklimaat kent, waar ter plaatse van de locatie aan de Kamp het leefklimaat goed is;
 - o hierdoor meer zichtlijnen ontstaan ter plaatse van de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg.
- Er naast het slopen van alle glasopstanden en een goede landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen woning een extra bijdrage geleverd wordt aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, nu:
 - o wij anterior met initiatiefnemer overeen zijn gekomen dat deze het noordelijk gedeelte van de gronden behorende tot de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ong. voor een symbolisch bedrag aan ons zal overdragen, zodat het profiel van de aangrenzende Groesbeek ter plaatse kan worden verbreed tot ongeveer 28 meter en wij samen met het waterschap de beekloop meer meanderend en natuurvriendelijker kunnen (her)inrichten;
 - o voor de aangrenzend aan de Groesbeek gelegen en over te dragen gronden voorzien wordt in een zodanige bestemming, dat een (her)inrichting van de beekloop plaats kan vinden en gerealiseerde waarden vervolgens worden beschermd.

De hogere ruimtelijke kwaliteit wordt in dit geval wel per saldo behaald; er is niet louter sprake van winst. Door ons is en wordt erkend, dat de nieuwbouw van de vrijstaande woning op de locatie aan de Kamp ong. hier leidt tot enig verlies aan landschapswaarden – wat insprekers terecht constateren. Ter plaatse van de locatie zullen de bestaande zichtlijnen vanaf de Kamp op de rand van de kern Groesbeek deels verloren gaan. Echter, middels het op de locatie aan de Kamp uit te voeren landschappelijk inpassingsplan voorzien onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan wat ons betreft wel in een zodanige landschappelijke inpassing van de te bouwen woning en bijbehorende bouwwerken, dat die bestaande zichtlijnen ook deels behouden zullen blijven. Deze landschappelijke inpassing, de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing in het bestaande bebouwingslint en de grondinbreng ten behoeve van de herinrichting van de Groesbeek vormen ons inziens dusdanige (extra) bijdragen aan behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, dat over beide locaties en in het algemeen bezien sprake is van een meerwaarde ten opzichte van de kwaliteitswinst bij enkel sloop en landschappelijke inpassing op de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ong. Dit ook al omdat de voorziene landschappelijke inpassing eveneens waarborgt dat het verlies aan landschapswaarden op de locatie aan de Kamp niet van een aard en omvang is, dat de hier aanwezige kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap ‘Gelderse Poort’ zullen worden aangetast. Zie de reacties onder 6. en 7. voor een nadere toelichting hierop. Om deze redenen achten wij de met onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan voorziene functieverandering, ondanks enig verlies aan landschapswaarden op de locatie aan de Kamp, beleidsmatig en ruimtelijk aanvaardbaar.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw-) plan wel degelijk in overeenstemming zijn met het beleid als opgenomen in de regionale regeling Notitie functieverandering buitengebied. Ondersteuning hiervoor wordt gevonden in het positief advies van de provincie over het voorontwerpbestemmingsplan, zie daarvoor onderdeel 3. van deze nota. Daar dit beleid mede ten grondslag ligt aan de gemeentelijke structuurvisie/het bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek”, zijn de plannen ook niet strijdig met vastgesteld gemeentelijk (ruimtelijk) beleid.

6. Standpunt

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt krampachtig geprobeerd het verlies aan landschap en natuurwaarde te bagatelliseren. Zo wordt er gesteld, dat de zichtlijn intact blijft. Insprekers zijn van mening dat hier uitsluitend in is gegaan op de zichtlijn vanaf de Kamp naar de dorpskern en dat het openlaten van een smalle strook langs het bijgebouw naar het achterland niet hetzelfde is als een open stuk bouwland. Tevens zal wel degelijk een belangrijk verlies aan zicht optreden, niet alleen vanaf de weg, maar ook vanaf het Pieterpad en zeker de Wylerbaan. Het panorama met het witte huisje met het oranje dak aan de Kamp 10 midden in het open landschap, dat beschouwd wordt als 1 van de meest karakteristieke plekken van Groesbeek, zal fundamenteel veranderen wanneer vlak daarnaast een huis met bijgebouw wordt gebouwd.

6. Gemeentelijke reactie

Het perceel aan de Kamp ong. ligt in een deelgebied van het door de provincie aangewezen Nationaal Landschap ‘Gelderse Poort’, waarvan ‘lange zichtlijnen vanuit bekken naar omringende stuwwallen’ een kernkwaliteit zijn. Voor Nationale Landschappen geldt volgens provinciaal beleid de ‘ja, mits’-benadering. Deze houdt in dat een ontwikkeling c.q. een bestemmingswijziging toegestaan is, mits daarmee de kernkwaliteiten van het Nationale Landschap niet worden aangetast. Hoewel vanwege de nieuwbouw van de vrijstaande woning en bijbehorende bouwwerken ter plaatse van het perceel zichtlijnen vanaf de Kamp op de rand van de kern Groesbeek verloren zullen gaan, is ons inziens echter geen sprake van aantasting van de kernkwaliteit ‘lange zichtlijnen vanuit bekken naar omringende stuwwallen’. Dit omdat:

- Geen (extra) verstoring optreedt in de bestaande langere zichtlijnen vanaf de hoger gelegen randen van de kern Groesbeek (Zevenheuvelenweg, Nieuweweg, Wylerbaan) op de omringende stuwwallen. De op het perceel aan de Kamp nieuw te bouwen vrijstaande woning zal vanaf een dergelijk punt gezien het vrije uitzicht op het achterliggende landschap niet belemmeren, nu de locatie zelf in een dal ligt, ter plaatse ervan langs de Kamp een hoog opgaande bomenrij aanwezig is en de woning qua situering en verschijningsvorm ingepast wordt in het bestaande bebouwingslint zuidelijk van de Kamp. De woning dient in lijn met de naastgelegen vrijstaande woningen gebouwd te worden en er zijn zodanige maatvoeringseisen gesteld, dat de woning ook in 1 bouwlaag met kap moet worden gebouwd, zodat deze niet verder in het landschap komt te staan en in hoogte niet boven de bomenrij uitkomt;
- Met het voor de locatie aan de Kamp opgestelde landschappelijk inpassingsplan in een zodanige landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen woning en bijbehorende bouwwerken wordt voorzien, dat het huidige vrije uitzicht vanaf de Kamp op de rand van de kern Groesbeek deels behouden blijft. Aan de rechter- en linkerzijde van de woning is over een breedte van diverse meters geen opgaande beplanting beoogd en/of in de hoogte van aan te leggen beplanting rekening gehouden met het behoud van bestaande zichtlijnen. Via koppeling van het landschappelijk inpassingsplan aan een in de bestemmingsplanregels opgenomen voorwaardelijke verplichting is de voorziene landschappelijke inpassing tevens gewaarborgd;

Gelet hierop zijn zeker niet uitsluitend de zichtlijnen vanaf de Kamp naar de rand van de kern Groesbeek gezien. Eveneens is gelet hierop een goede ruimtelijke inpassing van het (bouw)plan aan de Kamp, die rekening houdt met (minimaal het behoud van) bestaande zichtlijnen als kernkwaliteit van het Nationale Landschap, gewaarborgd. Ondersteuning hiervoor wordt gevonden in het positieve advies van de provincie over het voorontwerpbestemmingsplan, zie daarvoor onderdeel 3. van deze nota.

Dat naar onze mening geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteit ‘lange zichtlijnen vanuit bekken naar omringende stuwwallen’ wil niet zeggen dat wij niet erkennen dat de realisering van het (bouw)plan op het perceel aan de Kamp ong. gevolgen zal gaan hebben voor het beeld, dat het vrije uitzicht vanaf de

Wylerberaan, Zevenheuvelenweg en het Pieterpad geeft op (de bebouwing aan) de Kamp en het achterliggende landschap. Het mag duidelijk zijn dat het beeld aan sich zal veranderen, in die zin dat westelijk van de bestaande woning aan de Kamp 10 een nieuwe woning, bijbehorende bouwwerken en erfbeplanting zichtbaar zullen worden. In tegenstelling tot insprekers menen wij dat de essentie van dit beeld echter niet wezenlijk verandert. Allereerst worden met onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan een vrijstaande burgerwoning en bijbehorende bouwwerken toegevoegd in een bestaand bebouwingslint van burgerwoningen aan de zuidzijde van de Kamp. Voorts voorzien de plannen als hiervoor beschreven in een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de nieuwbouw van de vrijstaande woning en bijbehorende bouwwerken op de nog open plek in het bebouwingslint. Situering en verschijningsvorm van bebouwing en diepte en inrichting van bijbehorend erf zijn afgestemd op die van de naastgelegen percelen en woningen, waardoor het lint in wezen eenzelfde karakteristiek en uitstraling behoudt. Mede gelet op de aanwezige reliëfverschillen zullen de nieuwe bebouwing en erfinrichting hierdoor maar een gering gedeelte van het huidige zicht op het gebied aan de overzijde van de Kamp resp. het gebied tussen de Kamp, Wylerberaan, Nieuweweg en Zevenheuvelenweg ontnemen. Tot slot blijft de vrijstaande woning aan de Kamp 10 als zodanig zichtbaar.

7. Standpunt

Het gebied tussen Zevenheuvelenweg en Wylerberaan wordt niet voor niets expliciet genoemd in de Streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten waardevolle landschappen”. Gesproken wordt over waardevolle open essen en andere open landbouwgebieden. Tot op heden werd dan ook ieder verzoek om te mogen bouwen aan de Kamp afgewezen door gemeente. Zelfs recent nog is het verzoek om op het agrarisch perceel aan de oostzijde van Kamp 10 een afdak te plaatsen geweigerd, ondanks dat de dierenbescherming een dergelijke voorziening van de paardeneigenaren geëist had. Het is dan ook hoogst inconsequent, dat een zware ingreep als het bouwen van een huis met bijgebouw wel wordt gefaciliteerd.

7. Gemeentelijke reactie

De in de Streekplanuitwerking ‘Kernkwaliteiten waardevolle landschappen’ gegeven beschrijving van de kernkwaliteit ‘waardevolle open essen (en andere open landbouwgebieden)’ van het waardevolle landschap ‘Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek’, waar het gebied tussen Zevenheuvelenweg en Wylerberaan specifiek in genoemd is, is onlangs overgenomen in de uitwerking ‘Kernkwaliteiten Gelderse Nationale Landschappen’, die onderdeel is van de in 2014 vastgestelde provinciale Omgevingsvisie. Voor Nationale Landschappen geldt volgens het provinciaal beleid de ‘ja, mits’-benadering. Deze benadering houdt in dat een ontwikkeling of een bestemmingswijziging toegestaan is, mits hiermee de kernkwaliteiten van het Nationale Landschap niet aangetast worden. En daarvan is naar ons oordeel geen sprake wat betreft de kernkwaliteit ‘waardevolle open essen (en andere open landbouwgebieden)’. De openheid van de waardevolle open essen en andere open landbouwgebieden in het gebied tussen de Kamp, Wylerberaan, Nieuweweg en de Zevenheuvelenweg blijft behouden, nu de nieuwbouw van de woning en bijbehorende bouwwerken ingepast wordt in het bestaande bebouwingslint zuidelijk van de Kamp en het erf bij de woning niet verder het gebied insteekt dan het erf van de woning aan de Kamp 10. De grenzen van de achterzijde van beide erven liggen in elkaars verlengde. Onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan zijn ons inziens dan ook in overeenstemming met het provinciaal beleid voor de kernkwaliteiten van Nationale Landschappen. Ondersteuning hiervoor wordt gevonden in het positieve advies van de provincie omtrent het voorontwerpbestemmingsplan, zie daarvoor onderdeel 3. van deze nota.

Voor zover tot op heden verzoeken om aan de Kamp te mogen bouwen zijn afgewezen, hebben wij aan hieraan geen medewerking verleend, omdat het verzochte in strijd bleek met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en het beleidsmatig en/of ruimtelijk gezien niet aanvaardbaar was om bij omgevingsvergunning af te wijken van dat plan of de geldende bestemming te wijzigen. Dit geldt ook wat betreft het verzoek om op het agrarisch perceel ten oosten van het perceel Kamp 10 een afdak te mogen plaatsen als schuilgelegenheid voor de op dit perceel gehouden paarden, nu volgens het bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek” ter plaatse van de agrarisch bestemde gronden geen bouwvlak vastgelegd is. Aan dit plan ligt ook als algemeen beleidsuitgangspunt ten grondslag, dat er buiten de opgenomen bouwvlakken voor een agrarisch bedrijf geen bouw mogelijkheden worden geboden voor schuilgelegenheden.

Dit omdat dergelijke bouw mogelijkheden niet passen binnen het gemeentelijke en provinciale beleid om de versterking van het buitengebied af te laten nemen.

Gelet de toelichting van het plan en de reacties in deze nota achten wij de met onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan voorziene functieverandering wel aanvaardbaar uit beleidsmatig en ruimtelijk oogpunt. Dit onder meer omdat deze per saldo leidt tot ontsteking van het buitengebied. Niet in te zien valt derhalve, waarom er sprake zou zijn van inconsequent handelen door onze gemeente.

8. Standpunt

In het bij het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen rapport van de uitgevoerde ecologische quickscan wordt geconcludeerd, dat het plangebied voor geen enkele beschermde diersoort enige betekenis heeft. Het veldbezoek van 12 november 2013 heeft echter niet in de tijd en onder de omstandigheden plaatsgevonden, waarin en waaronder je vlinders, libellen, vleermuizen, steenmarters, dassen of vossen zult aantreffen. Het bestemmingsplan is derhalve niet zorgvuldig tot stand gekomen. Vleermuizen, vlinders en libellen zijn thans duidelijk in het plangebied aanwezig. Voor de steenmarter, das en vos is het plangebied wel degelijk een belangrijk foerageergebied. Op het perceel aan de Kamp bevindt zich zelfs een zogenaamde vluchtpijp van de das.

8. Gemeentelijke reactie

Bij de beoordeling van het rapport van de voor het voorontwerpbestemmingsplan uitgevoerde ecologische quickscan hebben wij geconstateerd, dat daarin niet alleen beschreven is of tijdens het veldbezoek bepaalde plant- en diersoorten of soortgroepen werkelijk in het onderzoeksgebied waargenomen zijn. Voor onder meer libellen en vlinders, vleermuizen, steenmarters en dassen is op basis van aangetroffen situatie, omstandigheden en gebruik ook beschreven in hoeverre te verwachten valt dat deze niet bij het veldbezoek waargenomen soorten er in een andere periode van het jaar en/of onder andere omstandigheden voor zullen komen. Vermeld is dat in de buurt van het onderzoeksgebied steenmarters en dassen voorkomen en niet uitgesloten is dat vlinders en libellen, vleermuizen, steenmarters en dassen het gebied incidenteel bezoeken. Conclusie is echter ook dat het perceel aan de Kamp ong. voor deze diersoorten niet van belang is, aangezien het perceel vanwege het huidige intensieve agrarisch gebruik en het afwezig zijn van bomen met holten en gebouwen niet of slechts matig geschikt is als foerageergebied, in de omgeving voldoende (meer) geschikt foerageergebied beschikbaar is en blijft en vaste verblijfsplaatsen uitgesloten zijn. Op basis hiervan was ons oordeel dat het veldbezoek en de ecologische quickscan uitgevoerd en gerapporteerd zijn, zoals vereist, aan de bevindingen van de deskundige plausibele waarnemingen/verwachtingen ten grondslag liggen en dat er geen vervolgonderzoek nodig was. Derhalve mochten wij er redelijkerwijs van uitgaan, dat de quickscan zorgvuldig is uitgevoerd, de conclusies juist zijn en het voorontwerp ten aanzien van dit aspect van goede ruimtelijke ordening zorgvuldig tot stand gekomen is. De constatering van insprekers, dat vlinders, libellen en vleermuizen ten tijde van hun inspraakreactie duidelijk in het plangebied aanwezig waren, vormt naar onze mening dan ook niet voldoende aanleiding voor twijfel aan de waarnemingen, verwachtingen, bevindingen en conclusies van de ter zake deskundige. Erop gelet, dat ter plaatse van het perceel aan de Kamp geen vaste verblijfsplaats aanwezig is voor deze soorten, zijn het waarschijnlijk de incidentele bezoekers, die de ecologische quickscan niet uitsluit, en is niet alsnog vervolgonderzoek nodig. Hetzelfde geldt voor de veronderstelling van insprekers, dat het plangebied wel degelijk een belangrijk foerageergebied voor de steenmarter en vos is, nu deze geenszins onderbouwd is. Dit is anders voor wat betreft het veronderstelde over de geschiktheid van het perceel aan de Kamp als belangrijk foerageergebied voor de das. Als wat insprekers als zodanig hebben waargenomen inderdaad een vluchtpijp van de das is, zou het perceel wel van enig of groter belang kunnen zijn (als onderdeel van) het leefgebied van deze beschermde diersoort. Uit het rapport van de ecologische quickscan blijkt niet of de ter zake deskundige het hol bij het veldbezoek wel waargenomen heeft en hoe de functie van het hol beoordeeld is. Derhalve dient ons inziens nader onderzocht te worden of het hol werkelijk een vluchtpijp van de das betreft en zo ja, of het perceel hierdoor mogelijk toch van belang is voor dassen en welke gevolgen de beoogde bestemmingswijziging van het perceel en het er voorziene bouwplan dan eventueel hebben voor het leefgebied van dassen. De bevindingen en conclusies van dit vervolgonderzoek zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Bij deze wordt overigens nog wel opgemerkt dat in het kader van de ecologische quickscan het gehele kadastrale perceel aan de Kamp ong. (10.310 m²) onderzocht is, terwijl het plangebied van onderhavig bestemmingsplan niet meer dan 1.750 m² van het noordelijk gedeelte van het perceel omvat en wat door insprekers waargenomen is als een vluchtpijp van de das zich meer zuidelijk op het perceel bevindt. De afstand tussen het hol en de voorziene woonbestemming en -bebouwing bedraagt zo al tientallen meters.

9. Standpunt

De das is een beschermde diersoort. Door ter plaatse van het perceel aan de Kamp bebouwing toe te staan, ontstaat strijd met de Flora- en Faunawet. Het bestemmingsplan kan niet in strijd met deze wet op deze wijze worden vastgesteld.

9. Gemeentelijke reactie

Zoals aangegeven in voorgaande reactie, zal nader onderzocht worden of het perceel aan de Kamp ong. mogelijk toch van belang is voor dassen. Uit dit nadere onderzoek moet blijken of, en zo ja welke, maatregelen eventueel noodzakelijk zijn om te voorkomen dat bij de uitvoering van de bestemmingswijziging en het bouwplan voor dit perceel, waarin onderhavig bestemmingsplan voorziet, handelingen zullen worden verricht, die strijdig zijn met de Flora- en faunawet doordat ze schade toebrengen aan het leefgebied van dassen. Ingeval maatregelen noodzakelijk zijn en het vereist is de uitvoering daarvan via onderhavig bestemmingsplan te verzekeren, wordt de bestemmingsregeling van het ontwerpbestemmingsplan hier toe aangepast. Op deze wijze zullen wij er zorg voor dragen dat het bestemmingsplan dat wordt vastgesteld, niet leidt tot strijdigheid met het bepaalde in de Flora- en faunawet.

10. Standpunt

Sinds jaar en dag weigert gemeente iedere aanvullende vorm van bebouwing aan de Kamp en in de omgeving van de Kamp. Door nu toch bebouwing toe te staan, zal sprake zijn van precedentwerking. Het zal niet langer mogelijk zijn om het grotendeels ongerepte landschap nog lang zo te houden.

10. Gemeentelijke reactie

Grondslag voor onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan is gelegen in het vastgestelde functieveranderingsbeleid. Het gaat in dit geval om een maatwerkoplossing conform dit beleid, waarbij nieuwbouw van de vrijstaande woning op de locatie aan de Kamp ong. in ruil voor sloop van alle glasopstanden op de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ong. is niet zonder meer beleidsmatig en ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Naast verevening in de vorm van de sloop van alle tuinbouwkassen is er sprake van betere milieuhygiënische en ruimtelijke inpasbaarheid van de woning op de locatie aan de Kamp en een goede landschappelijke inpassing van het bouwplan op deze locatie. Tevens wordt een extra bijdrage aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met de vrijwillige overdracht van een deel van de gronden van de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg door initiatiefnemer aan onze gemeente ten behoeve van de herinrichting van de Groesbeek. Dit samen maakt de onderbouwing voor het toestaan van een bouwmogelijkheid voor de nieuwbouw van een woning op de locatie aan de Kamp dermate specifiek en onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan een dermate specifiek geval, dat soortgelijke gevallen zich nauwelijks zullen kunnen voordoen. Gelet hierop bestaat ons inziens niet het gevaar dat met dit bestemmings- en bouwplan een zodanig precedent geschapen wordt, dat wij overal in het buitengebied, waaronder aan de Kamp, nieuwe bebouwing zullen moeten toestaan en het niet meer mogelijk zal zijn aanvullende vormen van nieuwe bebouwing af te wijzen, die afbreuk doen aan het landschap.

11. Standpunt

Het voorontwerpbestemmingsplan staat ten aanzien van de woonfunctie op het perceel aan de Kamp bovendien toe, dat daar een Bed & Breakfast gevestigd wordt. Dit geeft een nog grotere inbreuk op de ruimtelijke uitstraling van het gebied. Bovendien brengt dat een ongewenste verkeersaantrekkende werking met zich mee. Deze functie kan ter plaatse, net zo min als wonen, worden toegestaan.

11. Gemeentelijke reactie

Gelet voorgaande reacties achten wij de met onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan voorziene functieverandering beleidsmatig en ruimtelijk aanvaardbaar. Volgens het eind november 2013 in werking getreden bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" is binnen elke woonbestemming in het buitengebied en bij elke burgerwoning onder voorwaarden een Bed&Breakfastvoorziening toegestaan. Dit

wordt algemeen als recht toegestaan, omdat wij van mening zijn en ervaren hebben dat indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, de voorziening passend binnen een woonbestemming geacht kan worden. De voorwaarden houden hiertoe onder andere in dat de woonfunctie als hoofdfunctie behouden dient te blijven, er geen groter omvang van de bebouwing wordt toegestaan en het aantal logeereenheden en de te gebruiken oppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken beperkt zijn, zodat de ruimtelijke uitstraling van een burgerwoning met bijgebouwen behouden blijft. Ook mag de voorziening niet leiden tot een nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer in de omgeving van de betreffende woning en moet het parkeren plaatsvinden binnen de woonbestemming, op eigen terrein. Op grond van het plan “Buitengebied Groesbeek” geldt de gebruiksmogelijkheid, waarbij bij de woning onder voorwaarden een Bed&Breakfastvoorziening toegestaan is, thans ook binnen de woonbestemming voor het perceel van insprekers en de woonbestemming voor overige percelen in het bestaande bebouwingslint langs de Kamp. Uit het voorgaande volgt ons inziens dat het redelijkerwijs aanvaardbaar is om onder gelijke voorwaarden deze gebruiksmogelijkheid ook op te nemen in onderhavig bestemmingsplan.

12.Standpunt

Voorgaande standpunten geven voldoende argumenten om het bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek” voor wat betreft het perceel aan de Kamp ong. ongewijzigd te laten.

12.Gemeentelijke reactie

Gelet voorgaande reacties zien wij in voorgaande standpunten van insprekers geen aanleiding af te zien van de met onderhavig bestemmingsplan voorziene wijziging van de bestemming van het in dit plan begrepen gedeelte van het perceel aan de Kamp ong.

13.Standpunt

Met de bouwmogelijkheden op het perceel aan de Kamp ong. is geen rekening gehouden met de omliggende woningen. Evenmin is rekening gehouden met de mogelijkheden, die het bouwvergunningvrije bouwen biedt. Dit betekent, dat de bebouwing veel dichterbij de bestaande woningen kan komen dan thans uit de plankaart blijkt. Het bouwvlak zal daarom aanzienlijk verkleind moeten worden.

13.Gemeentelijke reactie

Naar onze mening houdt de in onderhavig bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling voor de voorziene bouwmogelijkheden op het perceel aan de Kamp ong. wel degelijk en ook voldoende rekening met de omliggende woningen in het bestaande bebouwingslint aan de zuidzijde van de Kamp en meer specifiek de bestaande woningen op de percelen Kamp 8 en Kamp 10. Dit omdat:

- De regeling waarborgt dat ook de nieuwe burgerwoning in 1 bouwlaag met kap gebouwd moet worden. Met artikel 5.2.1 onder d en e van de regels en de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’ op de verbeelding is bepaald dat de goot- en bouwhoogte van de woning niet meer dan 3,5 en 8 meter mogen bedragen en de dakhelling niet minder dan 25° mag zijn;
- Volgens de regeling de nieuwbouw van de burgerwoning en bijbehorende bouwwerken slechts op het noordelijke, aan de Kamp gelegen gedeelte van het perceel en op minimaal 14 resp. 7,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens met de percelen Kamp 8 resp. Kamp 10 gerealiseerd kan worden. De bestemming ‘Wonen’ is alleen aan de gronden van het perceel toegekend, gelegen direct aan de weg en te midden van de percelen Kamp 8 en Kamp 10, waarbij langs de zijdelingse perceelsgrens met nr. 8 een circa 4,5 meter brede strook gronden de geldende agrarische bestemming houdt. Verder is in artikel 5.2.1 en 5.2.2 van de regels bepaald dat de woning alleen gebouwd mag worden ter plaatse van de aanduiding ‘bouwvlak’ en bij de woning horende bijgebouwen en overkappingen alleen ter plaatse van de aanduiding ‘bouwvlak’ en ‘bijgebouwen’. Gelet de verbeelding bedragen de afstanden van deze aanduidingen tot de zijdelingse perceelsgrenzen meer dan 14 resp. 7,5 meter;
- Er een zodanige regeling is opgenomen, dat de burgerwoning en bijbehorende bouwwerken op tenminste een aantal meters achter de voorgevelrooilijn tussen de woningen op de percelen Kamp 8 en Kamp 10 nieuw gebouwd moeten worden, opdat vanuit beide bestaande woningen – waaronder vanuit de van de woning aan de Kamp 8 deel uitmakende serre – een groter deel van het bestaande uitzicht op de Kamp en het noordelijk ervan gelegen gebied behouden blijft. Hiertoe is de naar de weg gekeerde grens van de aanduiding ‘bouwvlak’ enkele meters teruggelegen van de voorgevelrooilijn.

Ten aanzien van vergunningvrije bouwwerken merken wij op dat het bestemmingsplan het bouwen ervan niet geheel uit kan sluiten. Dit aangezien vergunningvrije bouwwerken uitgezonderd zijn van toetsing aan het bestemmingsplan. Echter, indirect staat de in onderhavig plan opgenomen bestemmingsregeling voor het perceel aan de Kamp ong. er wel aan in de weg, dat de zijerven tussen de op de verbeelding vastgelegde aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' en de zijdelingse perceelsgrenzen met vergunningvrije bouwwerken worden bebouwd. Op grond van de in artikel 5.2.3 en 5.4.2 vervatte voorwaardelijke verplichting is het gebruiken van de op dit perceel nieuw te bouwen woning uitsluitend toegestaan, wanneer ter plaatse van deze zijerven de landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden waarin het bij de regels gevoegde landschapsplan voorziet. En volgens dit plan worden die zijerven slechts ingericht met verschillende beplantingselementen, en daarmee geheel vrij van bebouwing. Zodoende zou bij de bouw van vergunningvrije bouwwerken op de gronden binnen circa 14 resp. 7,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens met de percelen Kamp 8 resp. Kamp 10 strijd met het bestemmingsplan ontstaan, in die zin dat niet aan voornoemde voorwaardelijke verplichting wordt voldaan. Als zodanig is indirect geregeld dat ook vanwege het vergunningvrij bouwen de nieuwe woonbebouwing op het perceel aan de Kamp niet gebouwd wordt op minder dan 14 c.q. 7,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens en dichterbij de bestaande naastgelegen woningen gesitueerd wordt dan onderhavig bestemmingsplan beoogt. Gelet hierop is de verschijningsvorm van de nieuw te bouwen burgerwoning op het perceel aan de Kamp ong. afgestemd op die van de omliggende woningen. Ook zijn de minimum afstanden van de nieuwe woonbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen voldoende ruim vastgelegd en behoorlijk ruimer dan gebruikelijk voor burgerwoningen in het buitengebied, gezien het algemene beleidsuitgangspunt hiervoor ingevolge het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" 3 meter is. Bovendien is indirect gewaarborgd, dat de gronden binnen deze minimum afstanden van de zijdelingse perceelsgrenzen ook vrij blijven van vergunningvrije bouwwerken. In het door insprekers gestelde zien wij derhalve geen aanleiding voor een (aanzienlijke) verkleining van de aanduiding 'bouwvlak' op de verbeelding.

14. Standpunt

Als op het perceel aan de Kamp ong. een huis met bijgebouw opgericht zou worden op de plaats als aangegeven op de verbeelding, betekent dat voor insprekers dat ze ingeklemd komen te zitten tussen een huis aan de west- en een bijgebouw aan de oostkant. Wonen in het buitengebied betekent echter een gevoel van vrijheid, ruimte en natuur om je heen. Nu op de schetsen in het voorontwerpbestemmingsplan steeds de serre aan de oostkant van het huis van insprekers ontbreekt, komt het nieuw te bouwen bijgebouw dicht op hun huis te staan dan uit de tekeningen blijkt. In feite betekent het, dat licht zal worden weggenomen van de serre en woonkamer, die toch al donker zijn door het pal op hun huis staande huis aan de westkant en de eikenbomen langs de Kamp aan de noordzijde. Ook zullen insprekers de prachtige doorkijk vanuit woonkamer, serre en slaapkamer naar het Reichswald gaan verliezen. Hierdoor zal hun woongenot ernstig worden aangetast en valt waardevermindering van hun woning te vrezen. Het bouwvlak zal tientallen meters naar achteren, of juist volledig naar voren, moeten worden verplaatst.

14. Gemeentelijke reactie

Zoals in voorgaande reactie nader is toegelicht, dient de nieuwbouw van de burgerwoning en bijbehorende bouwwerken op het perceel aan de Kamp ong. op minimaal 14 meter van de zijdelingse perceelsgrens met het perceel Kamp 8 te worden gerealiseerd en is een zodanige minimum afstand voldoende ruim. Ook kunnen enkel een woning en bijbehorende bouwwerken van maximaal 1 bouwlaag met kap worden gebouwd. Hiermee vereist onderhavig bestemmingsplan ons inziens een dusdanig ruime afstand van de in het plangebied voorziene woonbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens en een zodanige verschijningsvorm daarvan, dat de woning van insprekers door deze nieuwbouw aan de oostkant niet ingeklemd komt te zitten, maar nog voldoende vrije situering behoudt.

Het is juist dat in de ondergrond van de verbeelding en op de in de toelichting opgenomen afbeeldingen de aan de oostgevel van de woning van insprekers gebouwde serre niet getekend is. Dat de woonbebouwing, welke onderhavig bestemmingsplan en onderliggend bouwplan op het perceel aan de Kamp ong. voorzien, als gevolg hiervan dicht op de woning van insprekers gesitueerd wordt dan uit deze plannen blijkt, behoeft daarentegen geen nadere beschouwing. Gelet voorgaande reactie is er wel reke-

ning gehouden met het feitelijk aanwezig zijn van de serre. Daarnaast achten wij voor een goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe woonbebouwing op het perceel aan de Kamp ong. een minimum afstand van 14 meter tussen deze bebouwing en de zijdelingse perceelsgrens met het perceel Kamp 8 al een voldoende ruime afstand. Derhalve is in deze de feitelijke afstand tussen de nieuwe woonbebouwing en de bestaande woning van insprekers ook niet het uitgangspunt.

Behalve behoud van een voldoende vrije situering zal de nieuwbouw van een burgerwoning en bijbehorende bouwwerken op het perceel aan de Kamp ong. bij de hieraan gestelde situerings- en maatvoerings-eisen ons inziens ook niet leiden tot een aanmerkelijke vermindering van de lichtinval in en het uitzicht vanuit de woning van insprekers, waaronder begrepen de serre. Bij de (vereiste) situering in het bestaande bebouwingslint langs de Kamp en op minimaal 14 meter van het perceel van insprekers en het (vereiste) bouwen in maximaal 1 bouwlaag met kap geeft de nieuwe woonbebouwing redelijkerwijs genomen hoogstens in geringe mate een belemmering wat dit betreft. Insprekers kunnen nog in voldoende mate langs de nieuw te bouwen woning en bijbehorende bouwwerken af kijken, zodat er voor hen redelijk uitzicht blijft bestaan op de Kamp en het noordelijk ervan gelegen gebied alsmede op het gebied, gelegen ten zuiden van het bij de nieuwe woonbebouwing behorende erf. Daarbij kan de doorkijk, die zij nu vanuit hun woning hebben naar het Reichswald, ook verloren gaan door uitbreiding van de bestaande woning of nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken op het perceel Kamp 10, wat hier rehtens mogelijk is op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek". Mede gelet hierop achten wij het in deze redelijk te veronderstellen dat als gevolg van de nieuwbouw van de burgerwoning en bijbehorende bouwwerken, waarin onderhavig bestemmingsplan en onderliggend bouwplan voorzien, geen sprake is van onevenredige aantasting van het woongenot ter plaatse van het perceel van insprekers en de gebruiksmogelijkheden van hun perceel niet onevenredig worden geschaad. Of het bestemmingsplan desondanks tot planschade leidt in de vorm van een waardevermindering van hun eigen woning, dient in een afzonderlijke procedure beoordeeld te worden. Zoals in de reactie onder 17. nader toegelicht, zien wij in de vrees van insprekers voor waardevermindering van de eigen woning geen aanleiding onderhavig(e) bestemmingsplan(procedure) niet voort te zetten.

Tegen het volledig naar voren situeren van de nieuwe burgerwoning bestaan ruimtelijk bezwaren, omdat de woning dan geheel niet in lijn met de naastgelegen bestaande woningen in het bebouwingslint zuidelijk van de Kamp wordt gebouwd en daarmee niet in dit lint wordt ingepast. Rekening houdend met de door het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" rehtens geboden bouw mogelijkheden voor uitbreiding van de bestaande woning en nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken op het perceel Kamp 10 waarborgt een verplaatsing volledig naar voren ook niet het behoud van de doorkijk, die insprekers nu vanuit hun woning naar het Reichswald hebben. Voor onze reactie op het tientallen meters naar achteren verplaatsen van het bouwvlak wordt verwezen naar de onder 15. gegeven reactie.

15.Standpunt

Wanneer het gehele plangebied enkele tientallen meters naar het zuiden verplaatst zou worden, zal de inbreuk op natuur en landschap volgens insprekers even ernstig zijn, maar zal hun uitzicht en dat van de bureen niet langer belemmerd worden.

15.Gemeentelijke reactie

Insprekers hebben in het overleg tussen insprekers, initiatiefnemer en gemeente op 26 november 2014 benoemd dat het verlies aan uitzicht hun voornaamste bezwaar is tegen onderhavig bestemmingsplan en het onderliggende bouwplan. Met het oog op het behoud van hun waardevolle uitzicht in oostelijke richting hebben zij in het overleg voorgesteld om de nieuwbouw van de vrijstaande woning en het bijgebouw op eenzelfde afstand van de Kamp te situeren als de voormalige varkensschuur op hun perceel. Dit betekent in casu, dat de woning en het bijgebouw circa 50 meter verder naar achteren op het perceel Kamp ong. gesitueerd zouden worden, dan met het voorontwerpbestemmingsplan en onderliggend bouwplan is voorgesteld. Een zodanige situering van woning en bijgebouw zou woningbouw op het oostelijk van hun perceel gelegen onbebouwd perceel voor hen meer dragelijk maken. Tevens is het wat hen betreft ruimtelijk gezien niet vereist de woning en het bijgebouw in lijn met hun woning en de woning op het perceel Kamp 10 te situeren. Insprekers hebben ons in vervolg op het overleg laten weten dat zij zich

niet verder zullen verzetten tegen de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan en de vergunning-verlening ten behoeve van onderliggend (bouw)plan, indien de situering van de nieuw te bouwen woning en het nieuw te bouwen bijgebouw zal worden aangepast zoals door hen is voorgesteld.

Het ongeveer 50 meter naar het zuiden verplaatsen van het plangebied ter plaatse van de locatie aan de Kamp ong. achten wij beleidsmatig en ruimtelijk gezien niet aanvaardbaar. Aan de zuidzijde van de Kamp is duidelijk sprake van een lintstructuur van direct aan de Kamp gelegen woonpercelen met burgerwoningen; het perceel Kamp ong. is als agrarisch perceel een nog open plek binnen dit lint van bestaande bebouwing. De voorgestelde verplaatsing van circa 50 meter naar het zuiden heeft allereerst tot gevolg, dat de nieuwbouw van de vrijstaande woning niet ingepast wordt in het bestaande bebouwingslint zuidelijk van de Kamp; de woning wordt niet meer in lijn met de naastgelegen bestaande vrijstaande woningen nieuw gebouwd. Hiernaast komt de nieuwbouw van de woning in feite solitair in het gebied tussen de Kamp, Wylerbaan, Nieuweweg en Zevenheuvelenweg te liggen en komt de nieuw te bouwen woning ook een aantal meter hoger in dit waardevolle landschap te staan, aangezien het maaiveld van het perceel Kamp ong. sterk oploopt in zuidelijke richting. Tot slot zal het erf bij de woning als zodanig aanmerkelijk verder het gebied insteken dan het direct aangrenzende erf van de woning aan de Kamp 10; de grenzen van de achterzijde van beide erven zullen niet meer in elkaars verlengde, maar ver van elkaar liggen. Een dergelijke verplaatsing zou er naar ons oordeel dan ook toe leiden, dat met het bestemmingsplan geen sprake meer is van een goede ruimtelijke inpassing van het bouwplan op de locatie aan de Kamp en de openheid van de waardevolle open essen en andere open landbouwgebieden, gelegen in het gebied te midden van (de achterzijden van de bebouwde percelen aan) de Kamp, Wylerbaan, Nieuweweg en de Zevenheuvelenweg wel deels verloren gaat. Dientengevolge wordt de kernkwaliteit 'waardevolle open essen (en andere open landbouwgebieden)' van het Nationaal Landschap 'Gelderse Poort' wel aangetast en niet aan de 'ja, mits'-benadering voldaan, waarmee het bestemmingsplan in strijd zou zijn met het provinciaal beleid. Voor ons wegen voorgaande nadelige gevolgen van de voorgestelde verplaatsing zwaarder dan een minder belemmerd uitzicht van insprekers en de burens.

16.Standpunt

Insprekers maken tevens bezwaar tegen de voorziene bouwhoogte in het voorontwerpbestemmingsplan. Rekening moet worden gehouden met de bestaande bouwhoogten van de omliggende woningen. De nu voorziene bouwhoogte steekt daar bovenuit en zou dan ook maximaal 6 meter mogen bedragen, en maximaal de begane grond met kap daarop mogelijk moeten maken.

16.Gemeentelijke reactie

Ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing van de nieuwbouw van de vrijstaande woning op de locatie aan de Kamp ong. in het bestaande bebouwingslint langs de Kamp hebben wij onder andere als voorwaarde gesteld, dat de nieuw te bouwen woning evenals de naastgelegen woningen moet worden gebouwd in de verschijningsvorm van 1 bouwlaag met kap. Om dit middels het bestemmingsplan te borgen is niet zozeer de maximum toegestane bouwhoogte van de burgerwoning van belang, maar vooral de maximum toegestane goothoogte. Dit laatste maximum bepaalt in feite vanaf welke hoogte de bouwmasse van de woning alleen uit de kap kan en mag bestaan. In onderhavig bestemmingsplan is hierom niet het algemene beleidsuitgangspunt uit het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" overgenomen, welk enkel inhoudt dat voor de bouwhoogte van burgerwoningen een maximum van 11 meter geldt. In afwijking van het algemene uitgangspunt is in onderhavig plan voor de op de locatie aan de Kamp ong. nieuw te bouwen woning een maximum goot- en bouwhoogte van resp. 3,5 en 8 meter opgenomen – dit mede omdat volgens de voorschriften van het Bouwbesluit voor nieuwbouw een verblijfsgebied en -ruimte van een woning tegenwoordig een vrije hoogte boven de vloer moet hebben van minstens 2,6 meter. Dit in combinatie met de minimaal vereiste dakhelling van 25° borgt ons inziens afdoende dat een woning gebouwd dient te worden van 1 bouwlaag met kap en derhalve met onderhavig bestemmingsplan maximaal de hoofdvorm toe wordt gestaan, die volgens insprekers ook maximaal mogelijk gemaakt zou mogen worden. Het is juist dat de voorziene maximum bouwhoogte inhoudt dat op de locatie aan de Kamp ong. een nieuwe woning met een hogere bouwhoogte gerealiseerd kan worden dan de woning van insprekers en enkele andere omliggende woningen, waarvan de bestaande bouwhoogte zo'n 6 meter be-

draagt. Echter, de maximum bouwhoogte van 8 meter ligt niet meer dan circa 2 meter hoger dan deze bestaande bouwhoogte en vormt nog altijd een beperking ten opzichte van de in het plan "Buitengebied Groesbeek" opgenomen maximum bouwhoogte van 11 meter voor burgerwoningen in het algemeen, die ook geldt voor de woning van insprekers en de andere naastgelegen woningen. Daarbij heeft bijvoorbeeld ook de in 2011 vergunde en nadien gerealiseerde vervangende nieuwbouw van de woning op het perceel Kamp 14 een bouwhoogte van circa 8 meter. Op basis van het voorgaande zien wij dan ook geen aanleiding onderhavig bestemmingsplan zo aan te passen dat de maximum toegestane bouwhoogte voor de nieuw te bouwen woning op de locatie aan de Kamp ong. niet 8, maar 6 meter bedraagt.

17. Standpunt

Verplaatsing van het gehele plangebied zuidwaarts, of anders het bouwvlak zo ver mogelijk naar het noorden, zodanig dat het uitzicht niet meer belemmerd wordt, zou de pijn voor insprekers enigszins kunnen verzachten. Dit laat onverlet, dat sprake zal zijn van planschade.

17. Gemeentelijke reactie

Op verplaatsing van het gehele plangebied zuidwaarts of van het bouwvlak zo ver mogelijk naar het noorden is onder 14. en 15. al een reactie gegeven. Over planschade merken wij het volgende op. Wij zijn anterior met initiatiefnemer overeengekomen dat eventuele door gemeente uit te keren tegemoetkomingen in planschade voor waardevermindering van een omliggende woning in verband met vastgesteld planologisch nadeel volledig voor zijn rekening en risico zijn. Daarmee is voor onze gemeente de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan gewaarborgd. De beoordeling of een vastgesteld plan tot planschade leidt, vindt in een afzonderlijke procedure plaats. Gezien de aard, de situering en de omvang van het op de locatie aan de Kamp ong. voorziene (bouw)plan schatten wij voorts redelijkerwijs in dat eventuele financiële gevolgen beperkt zullen zijn. Gelet de voorgaande reacties worden met onderhavig bestemmingsplan en onderliggend (bouw)plan de gebruiksmogelijkheden van het westelijk van de locatie aan de Kamp gelegen perceel van insprekers niet onevenredig geschaad, omdat er voorzien wordt in een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het bouwplan in het bestaande bebouwingslint zuidelijk van de Kamp en het landschappelijk waardevol gebied ter plaatse. Dit onder meer doordat de nieuwe woonbebouwing op meer dan 14 meter van het perceel van insprekers gebouwd moet worden en de te bouwen woning net als de woning van insprekers een verschijningsvorm dient te krijgen van 1 bouwlaag met kap. In het door insprekers aangevoerde ontstaan van planschade zien wij dan ook geen aanleiding om onderhavig(e) bestemmingsplan(procedure) niet voort te zetten.

18. Standpunt

Verzocht wordt om de bestemmingsplanprocedure niet voort te zetten en het bestemmingsplan niet, of althans aanzienlijk gewijzigd, als ontwerp ter inzage te leggen.

18. Gemeentelijke reactie

Gelet op voorgaande reacties en mede gelet op de vooroverlegreactie van de provincie zullen wij de gestarte bestemmingsplanprocedure voortzetten en geen aanzienlijke wijzigingen (laten) aanbrengen in het plan, welk als ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage zal worden gelegd. Wel worden de wijzigingen uit ondervermelde conclusie in het plan verwerkt en wordt het plan waar nodig geactualiseerd.

Conclusie

De onder c. behandelde inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, de onder b. behandelde reactie niet. Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan zal nader onderzoek plaatsvinden om vast te stellen of het perceel aan de Kamp ong. mogelijk toch van belang is voor dassen en welke gevolgen de beoogde bestemmingswijziging van het perceel en het er voorziene bouwplan dan eventueel hebben voor het leefgebied van dassen. De bevindingen en conclusies van het uit te voeren vervolgonderzoek zullen waar nodig worden verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Indien uit het nadere onderzoek volgt dat maatregelen noodzakelijk zijn en het vereist is om de uitvoering daarvan via onderhavig bestemmingsplan te verzekeren, wordt de bestemmingsregeling van het ontwerpbestemmingsplan daartoe aangepast (regels en/of verbeelding).