

GEMEENTE GROESBEEK

Bestemmingsplan Kamp ong en Koningin Wilhelminaweg ong



Toelichting

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	5
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1. Slooplocatie Koningin Wilhelminaweg ong.	7
2.2. Nieuwbouwlocatie Kamp ong.	8
3. PLANBESCHRIJVING	9
3.1. Bouwplan.....	9
3.2. Landschapsplan	11
4. BELEIDSKADER	15
4.1. Rijksbeleid	15
4.2. Provinciaal beleid	16
4.3. Gemeentelijk beleid.....	25
5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1. Milieu	31
5.2. Externe veiligheid	34
5.3. Archeologie	35
5.4. Natuur	36
6. WATER	43
6.1. Algemeen	43
6.2. Huidig watersysteem	43
6.3. Beleidsuitgangspunten en consequenties voor ruimtelijk plan	44
6.4. Overleg met waterbeheerder	47
7. JURIDISCHE TOELICHTING	49
7.1. Indeling	49
7.2. Artikelsgewijze bespreking	49
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	55

9. PROCEDURE	57
9.1. Vooroverleg	57
9.2. Inspraak.....	57
9.3. Zienswijzen.....	57

BIJLAGEN

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna
Bijlage 4	Digitale watertoets
Bijlage 5	Notitie dassenonderzoek
Bijlage 6	Nota inspraak en vooroverleg

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan wordt opgesteld naar aanleiding van een verzoek om een functieverandering. Het verzoek behelst de sanering van een tuinbouwlocatie ten oosten van de kern van Groesbeek op een perceel aan de Koningin Wilhelminaweg ong. Op het perceel bevindt zich een bestaande tuinbouwkas met een oppervlakte 5.824 m², die in zijn geheel gesloopt zal worden. In ruil daarvoor zal een nieuwe woning met bijgebouw worden opgericht ten noorden van de kern Groesbeek, aan de Kamp ong.

Omdat het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan moet voor het realiseren ervan een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevolgd worden. Voorwaarde voor het opnemen in een nieuw bestemmingsplan is onder meer dat het project dient te worden gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende toelichting voorziet hierin.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is verdeeld over twee locaties. De slooplocatie (geel gemarkeerd) is gelegen aan de Koningin Wilhelminaweg ong. tegenover nummer 41. Het betreft de gronden waar momenteel conform het bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek een agrarisch bouwvlak is gesitueerd. Dit betreft het navolgende tweetal kadastrale percelen (gemeente Groesbeek, sectie P, nummer 150 alsmede een klein gedeelte van het perceel sectie P, nummer 161). De locatie heeft een totale omvang van 1,6 ha.

De nieuwbouwlocatie (groen gemarkeerd) is gelegen aan Kamp ong. tussen nummer 8 en 10 en betreft het kadastrale perceel (gemeente Groesbeek, sectie N, nummer 335).



Situering slooplocatie Koningin Wilhelminaweg (geel gemarkeerd) en nieuwbouwlocatie Kamp (groen gemarkeerd)

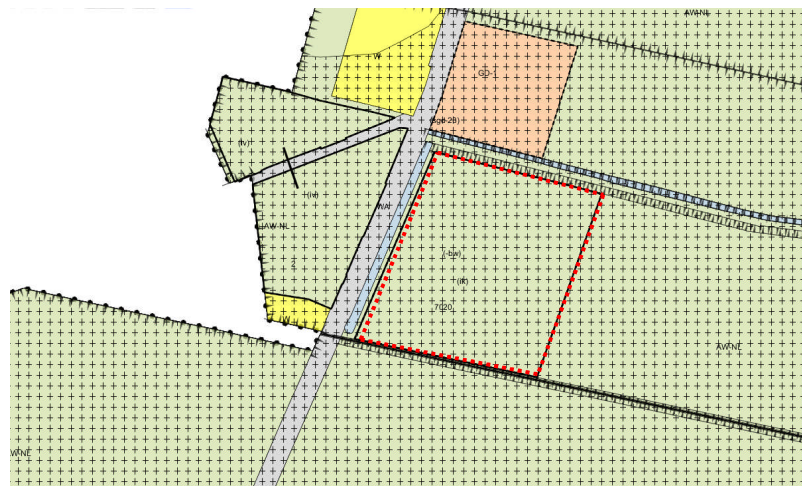
1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor beide locaties geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Groesbeek op 29 augustus 2013 vastgesteld en op 28 november 2013 geheel in werking is getreden. Dit betreft een conserverend bestemmingsplan.

De gronden van de slooplocatie zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden', met de nadere gebiedsaanduiding 'zuidelijk deel lage middengebied' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarden'. Daarnaast zijn voor het perceel de functieaanduidingen 'intensieve kwekerij' en 'geen bedrijfswoning' opgenomen alsmede de aanduiding 'bouwvlak' en een maatvoeringsaanduiding van 7020 m².

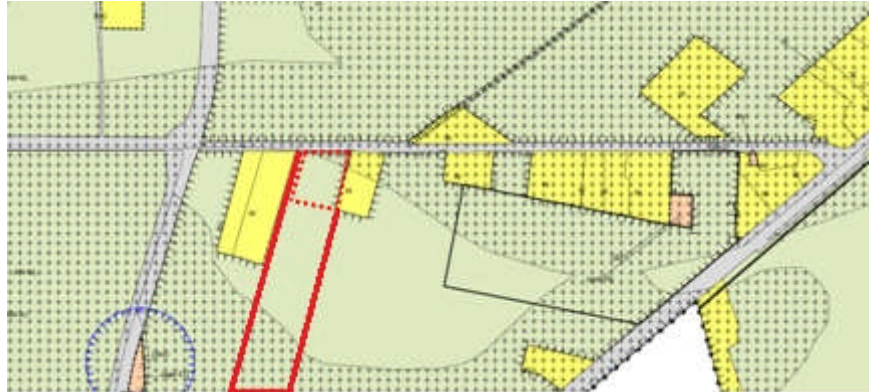
De voor 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn volgens de regels bestemd voor onder meer agrarisch grondgebruik en behoud, extensief recreatief medegebruik, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, herstel en bescherming van natuurwaarden, landschapswaarden, aardkundige waarden, geomorfologische en cultuurhistorische waarden in het algemeen en ecologisch beekherstel in het bijzonder. Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'zuidelijk deel lage middengebied' zijn de gronden mede bestemd voor behoud en versterking van halfbeslotenheid van het gebied, voor de ontwikkeling van verbindende beplantingselementen en versterking van beken alsmede hoge grondwaterstanden.

Ter plaatse van de aanduidingen 'intensieve kwekerij' en 'bouwvlak' is naast een grondgebonden agrarische bedrijf en bijbehorende voorzieningen tevens een intensieve kwekerij toegestaan, met maximaal 7.020 m² aan kassen. Ter plaatse van de aanduiding 'geen bedrijfswoning' is oprichting van een bedrijfswoning niet toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' voor slooplocatie

De gronden van de nieuwbouwlocatie zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' en tevens voorzien van de nadere gebiedsaanduidingen 'noordelijk hellinggebied' en 'erosiedal'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' voor de planlocatie (rode lijn), met daarbij de nieuwbouwlocatie specifiek aangeduid (rode onderbroken lijn)

Ter plaatse van de aanduiding 'noordelijk hellinggebied' zijn de gronden mede bestemd voor:

- behoud en accentueren van het reliëf, geen vermindering van hoogteverschillen of beplanting van erosiedalen en geen egalisatie van steilranden;
- behoud afwisseling van halfopen en meer besloten ruimten;
- behoud en versterking van landschapselementen.

Ter plaatse van de aanduiding 'erosiedal' zijn de gronden bestemd voor behoud, herstel en bescherming van natuurwaarden, landschapswaarden, aardkundige waarden, geomorfologische en cultuurhistorische waarden in het algemeen en in het bijzonder voor het reliëf van erosiedalen.

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan Buitengebied, maar zal zijn eigen planologische procedure volgen. In het bestemmingsplan buitengebied Groesbeek is weliswaar een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor bestemmingswijziging van een agrarisch bouwvlak naar 'wonen', maar deze wijziging is uitsluitend mogelijk ter plaatse van het bouwvlak. In het geldende bestemmingsplan wordt niet voorzien in een regeling voor de gewenste ontwikkeling, waarbij functieverandering naar 'wonen' elders plaats vindt.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie;

Hoofdstuk 3 beschrijft de gewenste situatie;

Hoofdstuk 4 beschrijft het beleid;

Hoofdstuk 5 gaat in op de milieuaspecten;

Hoofdstuk 6 beschrijft de waterhuishouding;
Hoofdstuk 7 beschrijft het juridisch plan;
Hoofdstuk 8 gaat in op de economische uitvoerbaarheid;
Hoofdstuk 9 gaat in op de procedure stappen in het planproces.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1. Slooplocatie Koningin Wilhelminaweg ong.

De te slopen planlocatie bevindt zich aan de oostelijke kernrand van de kern van Groesbeek, ten oosten van de Koningin Wilhelminaweg.

Het gebied is nagenoeg vlak en heeft een (half)besloten karakter. In de omgeving bevinden zich aan de ontsluitingswegen diverse burgerwoningen, alsmede enkele agrarische bedrijven en een loonbedrijf. Direct ten noorden en westen van de slooplocatie is de gekanaliseerde Groesbeek gelegen.



Uitsnede luchtfoto situering slooplocatie in omgeving

Het loonbedrijf bevindt zich direct ten noorden van de slooplocatie. Aan de overzijde van de weg, direct ten westen van de locatie, is een pluimveebedrijf gevestigd. Ten zuiden van de locatie bevindt zich een openbare wandelpad met laanbeplanting en onbebouwde cultuurgronden van de kwekerij. Ten oosten van de locatie bevinden zich onbebouwd agrarisch gebied.

Op het perceel zelf bevindt zich één tuinbouwkas met een omvang van 5.824 m². Er is verder geen bedrijfswoning, overige bebouwing of verharding aanwezig.



Uitsnede luchtfoto slooplocatie Koningin Wilhelminaweg

2.2. Nieuwbouwlocatie Kamp ong.

De nieuwbouwlocatie bevindt zich in het noordelijk hellinggebied, van het buitengebied van Groesbeek. De locatie is gelegen ten noorden van de kern Groesbeek, ten zuiden van de Kamp.



Uitsnede luchtfoto situering plangebied nieuwbouwlocatie in omgeving (indicatief)

Het betreft een reliëfrijk gebied met een afwisselend halfopen en meer besloten karakter. Ten noordwesten van de locatie bevindt zich een golfbaan. In de omgeving bevinden zich aan de ontsluitingswegen vrijwel uitsluitend burgerwoningen. Direct ten oosten en westen van de nieuwbouwlocatie bevinden zich ook burgerwoningen, deel uitmakend van het woonbebouwingslint aan De Kamp. Ten noorden en zuiden bevindt zich onbebouwd agrarisch gebied.

Het perceel zelf betreft onbebouwde agrarisch grond.



Uitsnede luchtfoto nieuwbouwlocatie woning Kamp en vooraanzicht nieuwbouwlocatie.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Bouwplan

In ruil voor de sloop van de bestaande tuinbouwkas (5.824 m²) aan de Koningin Wilhelminaweg wordt een nieuwe woning van 750 m³ (voetprint van 9,5 bij 13,2 m) met een bijgebouw van 65 m² opgericht.

De nieuwbouw vindt niet plaats ter plekke van de te slopen tuinbouwkas, maar op een andere locatie, aan de Kamp. Op de slooplocatie is conform de gemeentelijke geurverordening en –visie sprake van een matig tot tamelijk slecht leefklimaat als gevolg van de nabijheid van de pluimveehouderij. Daarnaast bevinden zich de bestaande burger- en bedrijfswoningen veelal aan de overzijde van de weg. Ruimtelijk en milieuhygiënisch gezien is nieuwbouw van de vrijstaande woning beter inpasbaar op de nieuwbouwlocatie.



Voorstel voor de toekomstige situatie aan Kamp ong.

De vrijstaande woning wordt op de nieuwbouwlocatie een aantal meters achter de voorgevelrooilijn van de oostelijk gelegen woning gerealiseerd in verband met de bestaande tuinstructuur en zichtlijnen vanuit de bestaande woningen. De woning krijgt eveneens in overeenstemming met naburige lintbebouwing een bouwhoogte en verschijningsvorm van één bouwlaag met kap (bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 3,5 meter). Het bijgebouw wordt ten westen van de woning gesitueerd. Overige bouwwerken zijn uitsluitend achter de nieuwe woning toegestaan. Hiertoe zijn op de verbeelding vakken vastgelegd, waarbinnen de woning en/of bijgebouw gebouwd mogen worden.

Het bij de woning behorende erf zal als tuin landschappelijk worden ingepast, passend in de omgeving, waarbij het open zicht naar het achterliggende agrarische gebied aan de westzijde behouden zal blijven, zie ook paragraaf 3.2. Ter plaatse en achter de woning wordt grasland aangelegd. Daarnaast wordt het perceel middels een haag afgeschermd en ingepast in de omgeving. Hiertoe is op de verbeelding een specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' opgenomen, waarbinnen oprichting van bebouwing niet is toegestaan.

De gronden ter plaatse van de slooplocatie zullen na sloop weer voor regulier agrarisch grondgebruik worden benut.

Extra kwaliteitsverbetering

Naast het slopen van de glasopstanden en een goede landschappelijke inpassing van de nieuw op te richten woning wordt met onderhavig initiatief een extra bijdrage aan de verbetering van ruimtelijke kwaliteit geleverd. Ten behoeve van de noodzakelijke extra kwaliteitsverbetering worden gronden op het noordelijk gedeelte van de slooplocatie (12 m bij 104 m = 1.248 m²) overgedragen aan de gemeente. De gemeente zal vervolgens samen met het waterschap een nadere invulling geven aan de inrichting van betreffende gronden ten behoeve van de hermeandering van de Groesbeek ter plaatse in het kader van het project Herinrichting Groesbeek. In dit bestemmingsplan wordt de bestemming vastgelegd, op basis waarvan de herinrichting van de Groesbeek kan plaatsvinden en de gerealiseerde waarden beschermd worden.

Dit project is onderdeel van de uitvoering van het waterplan van de gemeente Groesbeek (vastgesteld in 2008) en geeft uitwerking aan het visiedocument "Visie Groesbeek, de beek van bron tot grens" (Robbert de Koning, 2012), dat de gemeenteraad in haar vergadering van 5 april 2012 heeft vastgesteld.

Met het project worden de ruimtelijke inrichtingsmaatregelen voor de Groesbeek tussen de kern en de Duitse grens over een lengte van 2,5 km in opdracht van gemeente en waterschap uitvoering gebracht. De doelen die in het project worden gecombineerd zijn:

- het realiseren van extra waterberging (7.500 m³) om te voldoen aan afspraken met Duitsland;
- verbetering van de biologische kwaliteit van de beek (macrofyten, macrofauna en vis);
- het realiseren van een vispassage;
- versterken van de belevingswaarde van de beek.

De gekanaliseerde beek krijgt een meer meanderende loop met flauwere bochten, waarmee de waterafvoer wordt verbeterd en het waterbergend

vermogen wordt verhoogd.

Daarnaast worden de oevers natuurvriendelijker aangelegd, wat de ecologische waterkwaliteit ten goede komt. Op de zuidoever wordt beplanting geplaatst met doorzichten naar het achterliggende land. De begroeiing is gevarieerd en er wordt rekening gehouden met het grote gradiëntverschil.



Uitsnede principe meandering Groesbeek (bron: Voorlopig ontwerp Beekherstel Groesbeek, BWZ Ingenieurs).

3.2. Landschapsplan

De nieuwbouwlocatie aan de Kamp is gesitueerd in een lager gedeelte van het glooiende landschap rondom Groesbeek en maakt onderdeel uit van het zogenaamde noordelijk hellingsgebied. Dit betreft een reliëfrijk gebied dat gekenmerkt wordt door een samenspel tussen open en

gesloten landschapselementen.

Het beleid van de gemeente en hogere overheden vraagt om een goede beargumentering van de ruimtelijke inpassing van de op te richten woning in het landschap. Bij realisering van bebouwing op de nieuwbouwlocatie dient rekening te worden gehouden met de zichtrelatie van de weg met het achterland en de vergezichten die hieruit voortvloeien. Om deze reden is tevens een landschapsplan opgesteld, dat een visie bevat op een passende inbedding van de nieuw te bouwen woning. Het landschapsplan is als bijlage aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd.

De nieuwbouwlocatie ligt in de zichtlijn tussen de weg en de aangrenzende agrarische gronden. Het is daarom van belang om een deel van het perceel vrij te houden van obstakels, zodat de zichtrelatie vanaf de weg met de achterliggende agrarische gronden gehandhaafd blijft. Dit is met name van belang omdat het plangebied aan weerszijden worden begrenst door bebouwde percelen waardoor ook hier de zichtrelatie met het achterliggende land is verminderd.

De woningen aan de Kamp zijn overwegend vrijstaande eengezinswoningen, met vaak een of enkele vrijstaande bijgebouwen. Op de nieuwbouwlocatie komen ook twee bouwmassa's te staan, namelijk een hoofdgebouw (een eengezinswoning) en een bijgebouw. De nieuwe woning en bijgebouw zullen een aantal meters achter de voorgevelrooilijn van de woningen Kamp nr. 8 en nr. 10 liggen. De bouwwijze, maatvoering en vorm zal aansluiten bij de bestaande lintbebouwing.

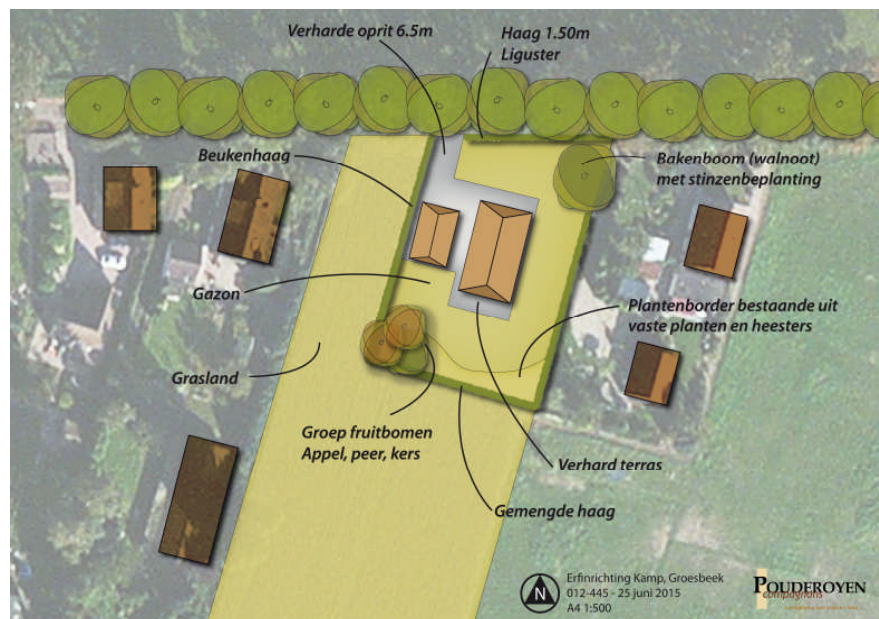
Het perceel wordt middels beplanting ingepast in zijn omgeving. Het is hierbij van belang dat er beplantingselementen worden gebruikt die de ecologische structuur versterkt en de erosie tegen gaat. Ook dient de inrichting van het perceel deels een open karakter te krijgen zodat het bijdraagt aan het (half-)open karakter van het omliggende landschap.

Aan de kant van de weg Kamp wordt een ligusterhaag geplaatst van 1.50 meter hoog, zodat het perceel wordt gescheiden van de openbare weg, maar er visueel nog wel een relatie blijft bestaan. Dit betekent dat het pand en het perceel zichtbaar blijft vanaf de openbare weg. Daarbij wordt in de noordoosthoek van het perceel een walnotenboom aangeplant om de perceelsgrens te markeren.

Aan de oostzijde en achterzijde van het perceel wordt een gemengde haag van 2.00 meter hoog geplant. Aan de achterzijde wordt de haag onderbroken door openingen zodat het zicht op het perceel gehandhaafd blijft. Hierdoor behoudt het perceel zoveel mogelijk zijn (half-)open karakter.

Aan de westzijde wordt grasland aangelegd ten behoeve van de zichtrelatie tussen de weg Kamp en het achterliggende landschap. De strook maakt het mogelijk om ter hoogte van het perceel de achterliggende agrarische gronden te blijven zien. Aan de achterzijde van het perceel wordt een groep met fruitbomen (appel, peer en kers) aangeplant, om het doorzicht naar het achterliggende landschap in te kaderen.

Voorts wordt in de inrichting van het perceel rekening gehouden met de mitigerende maatregelen die noodzakelijk zijn om de effecten van de das te voorkomen (zie paragraaf 5.4). De achterliggende agrarische grond wordt ingericht als grasland om als primair dassengebied te kunnen fungeren. De strook grasland ten westen van de voorziene woning heeft een zodanige breedte dat deze als migratieroute kan dienen tussen de hoofdburcht ten noorden van het perceel en de bijburcht op het naastgelegen perceel. De haag ten westen en zuiden van de voorziene woning filtert het licht dat uit de woning komt en dient ter beschutting van de das.



Uitsnede erfinningsschets Kamp, Groesbeek uit Landschapsplan

Daarnaast worden nabij de ingang van het dassenhol besdragende struiken geplaatst om beschutting aan de das te geven.



Uitsnede erfinrichtingsschets Kamp, Groesbeek uit Landschapsplan i.v.m. dassenhol

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) regels worden gesteld omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn conform de SVIR de 13 nationale belangen opgenomen die doorwerking en juridische borging vereisen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.1.5. Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Met onderhavig initiatief, betreffende functieverandering c.q. oprichting van 1 woning in ruil voor sloop van glasopstanden elders) is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling¹. Nadere toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie nationaal beleid

Voor het plangebied zijn geen van de in de SVIR door het Rijk benoemde nationale belangen relevant, daarom geeft het Barro geen regels die doorwerking hebben op dit bestemmingsplan. Het voornemen en dit plan zijn dan ook niet strijdig met het Rijksbeleid.

4.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden. Dit is een structuurvisie van de provincie Gelderland. De Omgevingsverordening Gelderland is op 24 september 2014 vastgesteld. Deze vervangt de Ruimtelijke Verordening Gelderland. De Verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing.

In de verordening en de omgevingsvisie is het daarvoor geldende beleid en de regelgeving nagenoeg ongewijzigd overgenomen. Derhalve past het voornemen ook in het nieuwe beleid en de regelgeving.

¹ *Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 18-12-2013, 201302867/1/R4 en Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (voorlopige voorziening), 14-01-2014, 201308263/2/R4.*

Streekplan Gelderland

Het Streekplan Gelderland 2005 is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld en in september 2005 in werking getreden. Het streekplan is na 2005 aangevuld met een aantal uitwerkingen.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt van het Streekplan is dat het niet méér regelt dan strikt noodzakelijk is. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam (meervoudig) ruimtegebruik.

Multifunctioneel gebied

Het plangebied is gelegen buiten het bestaand bebouwd gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Het gebied is op grond van de Beleidskaart ruimtelijke structuur gelegen in het multifunctionele gebied.



Uitsnede kaart streekplan Ruimtelijke ontwikkeling met globale ligging saneringslocatie (rood gemarkeerd) en nieuwbouwlocatie (blauw gemarkeerd)

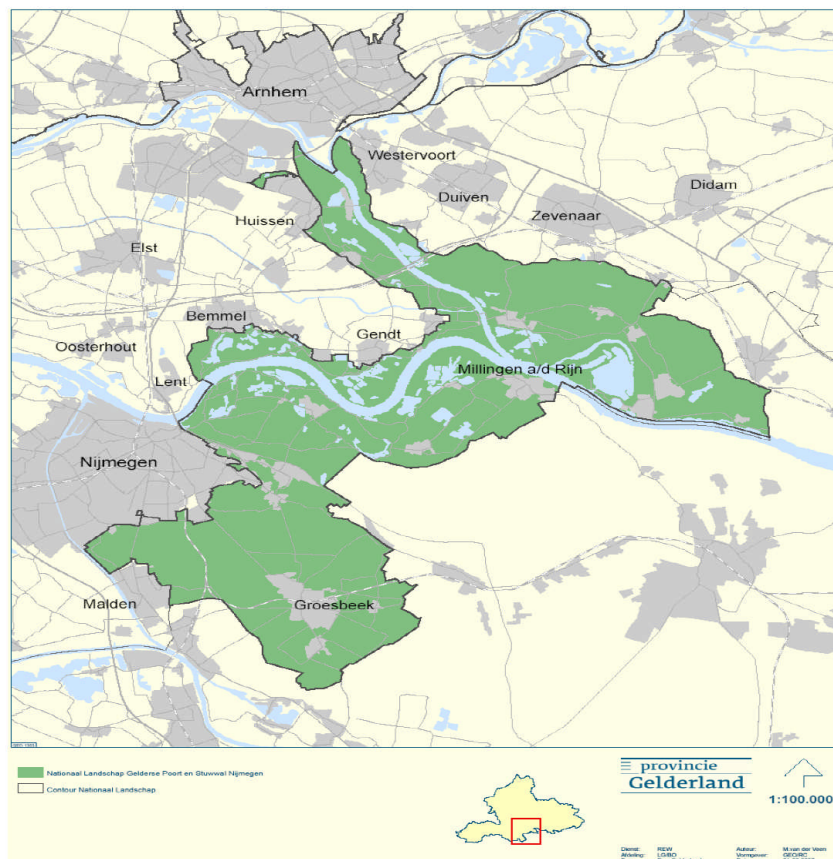
In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing verricht. Het gebied maakt daarnaast onderdeel uit van het waardevol landschap, waarvoor wel nader provinciaal beleid is opgesteld. Het relevante beleid voor dit bestemmingsplan is hieronder verder uitgewerkt.

Nationaal Landschap

Het waardevol landschap ligt binnen het Nationaal Landschap de Gelderse Poort. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en, in samenhang daarmee, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het doel van de Nationale Landschappen is om landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en waar mogelijk te versterken.

Het beleid voor nationale landschappen is in het nieuwe rijksbeleid (SVIR) komen te vervallen. De rijksoverheid geeft de provincies de verantwoordelijkheid voor de uitwerking van het beleid voor en de begrenzing van waardevolle landschappen. De provincie heeft de begrenzingen vastgelegd en de kernkwaliteiten nader bepaald in de streekplanuitwerking Nationale Landschappen (vastgesteld 3 juli 2007).

Het ruimtelijk beleid ter plekke betreft het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.



*Uitsnede streekplanuitwerking Nationale landschappen,
Nationaal Landschap De Gelderse Poort*

Waardevol landschap

Het plangebied maakt tevens onderdeel uit van 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. Het beleid voor waardevolle landschappen is gedifferentieerd naar de ligging in of buiten EHS en waardevol open gebied. In voorliggend geval is het plangebied gelegen buiten de EHS en buiten het waardevol open gebied. Voor dergelijke locaties binnen een waardevol landschap geldt binnen de algemene voorwaarden dat de kernkwaliteiten worden versterkt, een 'ja, mits'- benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

Gedeputeerde Staten stelden in 2006 de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen vast. Hierin is een nadere uitleg opgenomen van het provinciaal beleid voor waardevolle landschappen en zijn de kernkwaliteiten uitgewerkt.

Voor het waardevol landschap 'stuwwal Nijmegen / bekken Groesbeek' zijn navolgende kernkwaliteiten benoemd en uitgewerkt:

Binnen de hoefijzervormige stuwwal ligt het open bekken van Groesbeek met grotendeels weidegrond, vochtige laagtes en beekjes - De hoofdstructuur van het landschap bestaat uit de stuwwal (hoog, droog, zandig) en het bekken (laag, nat, zand en veen, overwegend grasland). Bewoning vond van oudsher aan de hogere randen plaats. - In het bekken komt een kenmerkend patroon van wegen en waterlopen voor, bestaande uit de al vroeg vergraven natuurlijke beken Groesbeek en Leigraaf en grotendeels in de 19^e eeuw gegraven andere watergangen en (onverharde) ontsluitingsweggetjes. Waardevolle essen en andere open landbouwgebieden - Aan de randen van het bekken, op de overgang naar hogere gronden, bij de middeleeuwse nederzettingen, liggen oude bouwlanden, met name tussen Groesbeek en Kranenburg, op de Plak en op de Grafwegen. Tussen Nijmegen en Malden liggen op de Elshof ook oude bouwlanden. - Hoger op de flanken van de stuwwal ligt open landbouwgrond die een jongere ontginning heeft gekend. Het gaat hierbij om de gebieden tussen Zevenheuvelenweg en Wylerbaan, tussen Wylerbaan en de spoorlijn, Klein Amerika en de St. Jans- en St. Maartensberg. Bij de natuurontwikkeling op Jans- en Maartensberg is behoud van vergezichten een randvoorwaarde. - Zowel de eigenlijke essen als de jongere open gronden zijn markant als open gebieden in contrast met de aanliggende bosgebieden en uitgegroeide kernen. 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 - De bebouwing in het reliëfrijke noordelijke deel (bij Heilig Landstichting, in Berg en Dal en Beek) heeft het karakter van luxe wonen in een park- en bosrijke omgeving, deels landgoedachtig. Dit karakter ontbreekt geheel of grotendeels bij de bebouwing in de kernen Groesbeek, Breedeweg en De Horst en langs de radiale wegen vanuit Groesbeek.

Ten aanzien van voorliggend plan en het voornemen houdt de 'ja-mits benadering' in dat de ontwikkeling mogelijk is, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt.

Het plangebied is gelegen op de overgang van de stuwwal van Nijmegen met het bekken van Groesbeek. Op de randen van het bekken liggen van oudsher de bouwlanden, die worden afgewisseld door open essen en jongere gronden. De open gebieden vormen in samenspel met de uitgegroeide kernen en gesloten bosgebieden een contrast in het landschap. De lange zichtlijnen die dit contrast oplevert is een kernkwaliteit van dit landschap en dienen daarom te worden behouden of te worden versterkt. Bij bebouwing van het plangebied dient derhalve rekening te worden gehouden met de zichtrelatie van de weg met het achterland en de vergezichten die hieruit voortvloeien. Daarnaast betreffende de in en rond het plangebied herkenbare kernkwaliteiten het 'kenmerkend patroon van wegen en waterlopen' en de 'concentratie van bebouwing langs de radiale wegen vanuit Groesbeek'.

Functieverandering

In het streekplan is generiek beleid voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) 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.

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 (m²) van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Daarnaast dient een kwalitatieve verevening plaats te vinden.

Uitgangspunt daarbij is dat door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is. Dit kan op twee schaalniveaus worden bereikt: op locatieniveau en op gebiedsniveau.

Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG)

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de RVG vastgesteld. Op 27 juni 2012 is de RVG deels herzien. Deze herziening is per 5 juli 2012 in werking getreden en verwerkt in de geconsolideerde versie. De verordening vormt een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, waaronder het Streekplan Gelderland 2005.

Het RVG is het beleidskader waaraan de provincie bestemmingsplannen toetst. Voor het plangebied zijn de volgende thema's van toepassing:

Waardevol / nationaal landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het provinciaal waardevol landschap 'stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek' alsmede van het Nationale landschap 'de Gelderse Poort'. In de RVG zijn regels opgenomen voor de waardevolle landschappen die behoren tot de Nationale landschappen.

De provinciale Ruimtelijke Verordening vereist dat de landschappelijke waarden in het bestemmingsplan worden beschermd. Bestaand gebruik en ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan dienen afgestemd te worden op de landschappelijke waarden van het gebied. In deze gebieden kunnen slechts bestemmingen worden toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied, zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten waardevolle landschappen" behouden of versterken. Voor ruimtelijke ontwikkelingen/ingrepen geldt hier het 'ja, mits'-regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dat betekent dat ruimtelijke ingrepen onder voorwaarden mogelijk zijn, mits de genoemde aanwezige landschappelijke waarden niet aangetast worden.

Verstedelijking

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90 % van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Daarnaast is conform artikel 2.3 van de RVG nieuwe bebouwing toegestaan in het buitengebied, mits:

- deze bebouwing functioneel gebonden is aan het buitengebied;
- het functieverandering naar niet-agrarische functies betreft, mits:
 - o sprake is van vervangende nieuwbouw, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van de glastuinbouw;
 - o leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;
 - o gelegen buiten de concentratiegebieden en regionale clusters glastuinbouw;
 - o wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.
- het de oprichting van nieuwe landgoederen betreft;
- het om de uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf gaat.

In het geval van nieuwe bebouwing in het kader van functieverandering kan voor de maatvoering en specifieke voorwaarden worden aangesloten bij het door de Stadsregio Arnhem-Nijmegen vastgestelde beleidskader “Notitie functieverandering buitengebied”.

Notitie functieverandering buitengebied

De notitie functieverandering buitengebied is een regionale uitwerking door de Stadsregio van het beleid van de provincie zoals vastgelegd in het Streekplan uit 2005, die voor het multifunctioneel gebied als streekplanuitwerking is vastgesteld.

De notitie stelt nadere voorwaarden waaronder een functieverandering van (agrarisch) bedrijf naar wonen mogelijk is. Een belangrijk aspect bij functieverandering is het bewerkstelligen van kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Functieverandering naar wonen is mogelijk bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten.

In aanvulling op de generieke regel uit het Streekplan wil de stadsregio ook de mogelijkheid bieden alle glasopstanden en bedrijfsgebouwen te slopen en in plaats daarvan nieuwe woon- of werkgebouwen op te richten. Daarmee kan veelal een grotere kwaliteit worden bereikt. Bovendien zijn de bestaande gebouwen voor ondersteunende functies vaak slecht bruikbaar te maken voor nieuwe functies.

Bij sloop van minimaal 2.500 m² glasopstanden kan één vrijstaande woning of woongebouw worden gerealiseerd. Hierbij wordt er van uitgegaan dat de nieuwbouw van de woning ter plaatse van de gesloopte glasopstanden wordt gerealiseerd. Vervangende nieuwbouw op een andere locatie is mogelijk, als dit ten leidt tot een hogere ruimtelijke kwaliteitswinst. In beide gevallen is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving van belang.

Conclusie provinciaal beleid

Functieverandering in het landelijk gebied is onder voorwaarden mogelijk.

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap de “Gelderse Poort” en het waardevol landschap “Stuwwal Nijmegen/ bekken Groesbeek”. Dit houdt in dat er een ‘ja, mits-’ benadering geldt. Rode ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast. De kernkwaliteiten die herkenbaar zijn in en rond het plangebied betreffen met name de ‘lange zichtlijnen vanuit bekken naar omringende stuwwallen’ en daarnaast het ‘kenmerkend patroon van wegen en waterlopen’, en de ‘concentratie van bebouwing langs de radiale wegen vanuit Groesbeek’.

Daarnaast geeft het regionaal beleid voor ‘functieverandering’ richtlijnen voor de mogelijkheden voor functieverandering. In ruil voor sloop van minimaal 2.500 m² aan glasopstanden, zoals voorgesteld in dit bestemmingsplan, kan nieuwbouw van één vrijstaande burgerwoning worden toegestaan.

Het voornemen betreft functieverandering naar niet-agrarische functies: vervangende nieuwbouw met een substantiële vermindering van de bebouwde oppervlakte, waarbij de nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

Met onderhavig initiatief wordt 5.824 m² aan bestaande glasopstanden gesloopt en de tuinbouwlocatie (met nog uitbreidingsmogelijkheden tot in totaal 7.020 m² aan kassen) gesaneerd. In ruil hiervoor wordt een nieuwe vrijstaande burgerwoning met bijgebouw opgericht, die landschappelijk zal worden ingepast.

De nieuwbouw vindt evenwel niet plaats ter plekke van de te slopen tuinbouwkas, maar op een andere locatie. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de slooplocatie zal worden verbeterd. Door sloop van de glasopstanden en opheffing van het agrarisch bouwvlak zijn ter plaatse geen bouwmogelijkheden meer aanwezig en ontstaat een open agrarisch gebied, dat weer benut kan worden voor regulier extensief agrarisch grondgebruik. Daarnaast zullen op het noordelijk gedeelte van de slooplocatie gronden worden ingezet voor het project beekherstel van de Groesbeek, die ter plaatse een meer meanderend en natuurlijk karakter zal krijgen, waarmee de beek en haar uitstraling versterkt zal worden. In dit bestemmingsplan wordt de bestemming vastgelegd, op basis waarvan de herinrichting van de Groesbeek kan plaatsvinden en de gerealiseerde waarden beschermd worden.



Het uitzicht vanaf de Wylerbaan (t.h.v. camping de Oude Molen). De rode cirkel (links) geeft de plek binnen het plangebied aan, waar de nieuwbouw van de woning is voorzien. De rode markering (rechts) geeft de huidige zichtbelemmerende bomen en hagen aan (bron Landschapsplan).

Vanwege de ligging van de nieuwbouwlocatie in een dal en inpassing van de nieuwe woning in een bestaand bebouwingslint zullen de langere zichtlijnen vanaf de hoger gelegen randen van de kern Groesbeek op het reliëfrijke gebied niet extra worden aangetast. Ter hoogte van de nieuwbouwlocatie staan immers reeds bomen en hagen die het open zicht hier ter plaatse belemmeren.

Om de bestaande (korte) zichtrelatie tussen de nieuwbouwlocatie aan de Kamp en het achterliggende landschap te behouden wordt ter plaatse een open ruimte gecreëerd, waarbinnen oprichting van gebouwen niet mogelijk is.



Zicht op het achterliggende landschap vanaf de openbare weg (Bron: Landschapsplan).

Doordat de nieuwe woning wordt ingepast in bestaande lintbebouwing is tevens geen sprake van aantasting van een open es. Het patroon van wegen en waterlopen wordt met onderhavig bouwplan niet gewijzigd. Gelet op bovenstaande is geen sprake van aantasting van geformuleerde kernkwaliteiten.

Hiermee leidt het gezamenlijke plan tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt voldaan aan de provinciale beleidsuitgangspunten.

4.3. Gemeentelijk beleid

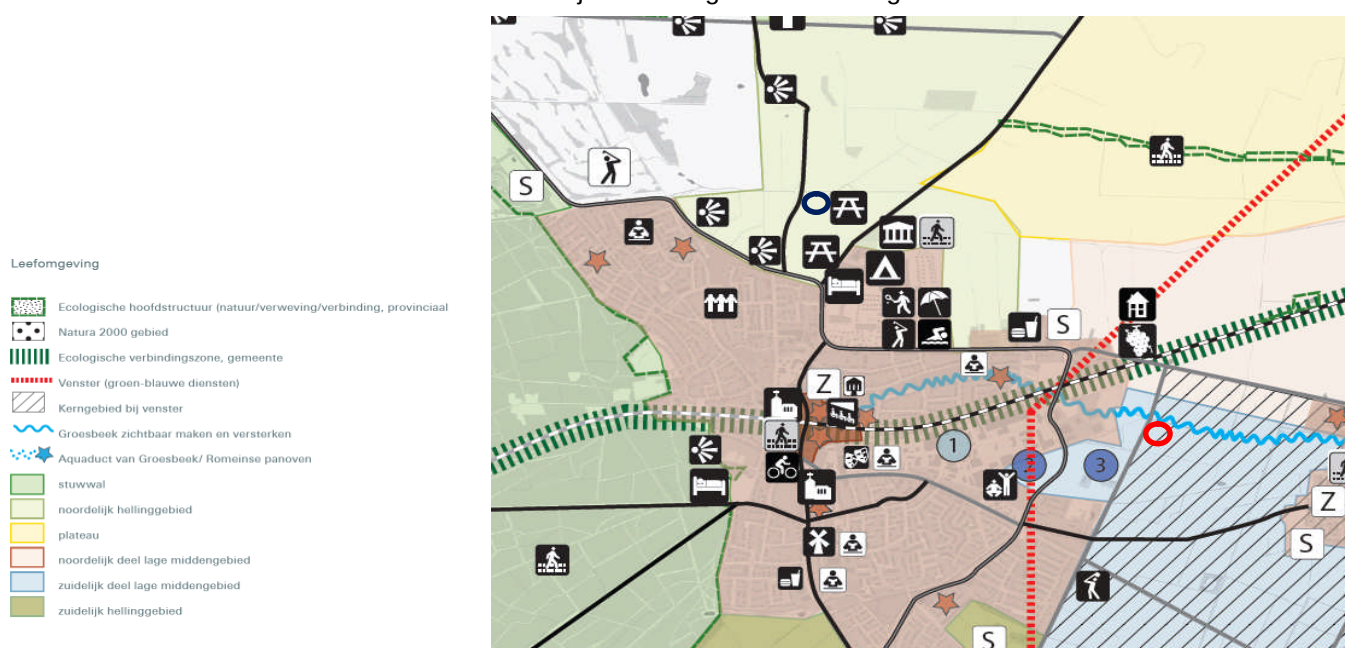
Strategische Visie Groesbeek 2025

Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad van Groesbeek de Strategische Visie Groesbeek 2025 vastgesteld. De Strategische Visie schetst de koers van de gemeente Groesbeek tot het jaar 2025.

De Strategische Visie geeft drie belangrijke ontwikkelingslijnen voor de gemeente Groesbeek. Binnen de ontwikkelingslijn Spannend Landschap is aangegeven dat gestreefd wordt naar versterking van de kwaliteit en diversiteit van het landschap met ruimte voor recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid. Er komt een ruimer functieveranderingsbeleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Daarnaast wordt er een kwaliteitsontwikkeling in gang gezet, waarbij elke nieuwe investering bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Als basis gelden actuele gebiedskenmerken zoals vastgelegd in het landschapsontwikkelingsplan. Ook in dorpen wordt gewerkt aan een hogere ruimtelijke kwaliteit. Wanneer er iets nieuws wordt gebouwd, wordt het oude opgeruimd.

Structuurvisie Groesbeek 2025

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Groesbeek de Structuurvisie Groesbeek 2025 vastgesteld. De Structuurvisie Groesbeek 2025 is een ruimtelijke vertaling van de Strategische Visie Groesbeek.



Uitsnede afbeelding structuurvisiekaart Groesbeek 2025

De Structuurvisie Groesbeek 2025 geeft geen eindbeeld, maar een afwegings- en sturingskader - in feite het decor - voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Groesbeek. Op basis van de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke kenmerken worden in het landschap rond Groesbeek 6 deelgebieden onderscheiden. De nieuwbouwlocatie is gelegen in deelgebied 2, noordelijk hellinggebied. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door een zeer gevarieerd halfopen karakter met grote hoogteverschillen en afwisseling van beplantingselementen. De landbouw heeft hier minder gunstige mogelijkheden dan in andere agrarische gebieden, door de aanwezigheid van bossen (verzuring) en hellingen.

De saneringslocatie is gelegen in deelgebied 5, het zuidelijk deel lage middengebied. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door het transparante, kleinschalige en vrijwel vlakke karakter, de afwisseling van bebouwing en beplanting in kleine eenheden. Er is behoefte aan extensivering van de landbouw. De Bruuk is belangrijk als ecologisch zeer waardevol element. Waterlopen beken en sloten karakteriseren het natte karakter van dit gebied.

Een van de voor ruimtelijke ontwikkelingen relevante ontwikkelingslijnen betreft het spannend landschap, die nader is uitgewerkt in diverse ambities per beleidspijler.

De ambities voor de leefomgeving betreffen onder meer:

1. Versterken kwaliteit en identiteit als aantrekkelijke vestigingsfactor: Uitgangspunt is behoud en ontwikkeling van de landschappelijke identiteit en cultuurhistorische locaties en het bieden van ruimte voor ontwikkelingen die deze kwaliteiten kunnen versterken

2. Versterken naar een robuuste landschapsstructuur: Ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het desbetreffende deelgebied, waarmee de diversiteit en kwaliteit verder toeneemt. Het Landschapsontwikkelingsplan wordt verder uitgewerkt. Er wordt een kwaliteitsontwikkeling op gang gebracht, waarbij elke nieuwe investering - klein of groot - bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

3. Werken aan duurzaamheid: Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet water een prominent aandachtspunt zijn, omdat er kansen liggen om het watersysteem te verbeteren. Het herstellen van een natuurlijk verloop van beken vergroot de waterberging in het systeem en draagt bij aan een betere waterkwaliteit en biodiversiteit.

Waterplan Groesbeek

In 2008 heeft de gemeente samen met het waterschap een waterplan opgesteld voor Groesbeek. Het gaat hierbij om een plan waarbij de gemeente met de waterbeheerder een gemeenschappelijke watervisie en maatregelenpakket opstelt, voor zowel de lange als korte termijn. De kansen en knelpunten binnen de gemeente zijn concreet vertaald naar een aantal maatregelen. De maatregelen rondom wateroverlast zijn onderbouwd aan de hand van technische analyses. Hierbij een kort overzicht van enkele maatregelen:

- Aanleg natuurlijke inrichting langs de Groesbeek (gestart)
- Aanpak waterhuishouding 2e Colonjes
- Infiltreren en bergen wegen buitengebied (gestart)
- Aanleg natuurvriendelijke oevers (gestart)
- Vispasseerbaar maken stuw op grens met Duitsland
- Opknappen retentiebekken
- Schouwpaden bewandelbaar maken (uitgevoerd)
- Grondwateronderzoek vijver Mies en de Koepel (uitgevoerd)
- Reduceren belasting oppervlaktewater effluent rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI)
- Communicatie concrete maatregelen waterplan
- Ontwikkelen lesmateriaal watersysteem Groesbeek

Ten aanzien van het plangebied is vooral de maatregel betreffende de aanleg van een natuurlijke (oever)inrichting langs de Groesbeek van belang. Hieraan is inmiddels concreet uitvoering gegeven door middel van het project Herinrichting Groesbeek.

Regionaal Landschapsontwikkelingsplan voor de gemeenten Groesbeek, Millingen a/d Rijn, Ubbergen: Omarm die veelkleurigheid!

In 2005 is het regionale landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor Groesbeek vastgesteld. Dit is samen met de gemeenten Millingen a/d Rijn en Ubbergen opgesteld. Het motto van het plan is: "Omarm de veelkleurigheid". In de visie wordt eerst het landschap als geheel geanalyseerd en vervolgens in deelgebieden beschreven.

Ten aanzien van het voornemen en dit bestemmingsplan is met name de visie voor de deelgebieden relevant.

De slooplocatie behoort tot deelgebied 13 *Kring van lintbebouwing*. De visie voor dit deelgebied is als volgt verwoord:

'In deze zone blijft het landelijk en (hobby)boerend wonen en werken de belangrijkste grondgebruiksvorm. Ook de recreatie zal hier een belangrijke vorm van inkomsten kunnen zijn. De toegankelijkheid van deze zone voor wandelaars, ruiters en fietsers, met name dwars op de linten kan sterk verbeterd worden.

Streefbeeld voor deze zone is kleurrijk en vol met details als fruitbomen en doorsteek-zandweggetjes, bloesemsingels (o.a. kersen, noten, pruimen, appels en peren).

Langs de Groesbeek zijn in het belang van watervertraging mogelijkheden voor hooilanden met tijdelijke waterbergingsfunctie. Dit moet onderzocht worden samen met het waterschap.'

De nieuwbouwlocatie behoort tot deelgebied 11: *Glooiende hellingen langs de Wylerbaan*. De visie voor dit deelgebied is als volgt verwoord: 'Bouw voort op de puntsgewijze occupatie van dit landschap, de verspreide vergezichten over het glooiende land. Erfbeplantingen en verspreide bosjes verdienen aandacht. Voor de uitzichten kan zelfs hier en daar beplanting worden omgevormd naar hakhout of worden "verplaatst". Zoek naar verwijzingen naar de historie, met name de Romeinen en de Via Romana, maar ook de eerdere bewoners van Klein Amerika en de heuvels.

Vergroot de toegankelijkheid van het gebied en de samenhang met aanliggende landschappen door noord-zuid-kortsluitingen in het oost-west gerichte padenpatroon.

Herstel de toegankelijkheid van de historische weg naar de Mookerhei. Aan deze paden kunnen beplantingselementen gekoppeld worden die in de bedrijfsvoering passen en de ecologische structuur van het gebied sterk zullen verbeteren. Die zullen ook de ecologische verbindingzones in het gebied ondersteunen en een belangrijke bijdrage leveren aan de bestrijding van de erosie.'

Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuwe woning in ruil voor de sloop van een tuinbouwkas in het kader van functieverandering in het buitengebied. De nieuwbouw vindt evenwel niet plaats ter plekke van de te slopen tuinbouwkas, maar op een andere locatie. Een dergelijke ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk beleid, mits het bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De nieuwbouw vindt niet plaats ter plekke van de te slopen tuinbouwkas, maar op een andere locatie, aan de Kamp. Op de slooplocatie is conform de gemeentelijke geurverordening en –visie sprake van een matig tot tamelijk slecht leefklimaat als gevolg van de nabijheid van de pluimveehouderij. Daarnaast bevinden zich de bestaande burger- en bedrijfswoningen veelal aan de overzijde van de weg. Door sloop van de bestaande glasopstanden ontstaat ter plaatse weer een open agrarisch gebied, dat ter plaatse weer ruimte biedt voor extensief agrarisch grondgebruik, zoals ook bepleit in de structuurvisie. Ruimtelijk en milieuhygiënisch gezien is nieuwbouw van de vrijstaande woning beter inpasbaar op de nieuwbouwlocatie.

De nieuwe woning wordt opgenomen binnen een bestaand bebouwingslint en zal landschappelijk worden ingepast, overeenkomstig

de uitgangspunten uit het regionaal landschapsontwikkelingsplan, waarbij de bestaande zichtrelatie tussen Kamp en het achterliggende landschap wordt behouden. Mede hierom wordt het westelijk gedeelte van het perceel ingericht als een strook grasland, ter plaatse waarvan oprichting van gebouwen niet is toegestaan. De lange zichtlijn, die van en naar twee hoger gelegen plekken in de omgeving loopt (tussen de Zevenheuvelenweg ter hoogte van nr. 45 en de Wylerbaan ter hoogte van camping De Oude Molen), wordt door toevoeging van de nieuwe woning niet extra belemmerd, aangezien deze zichtrelatie door overige, reeds bestaande bomen en hagen ter plaatse reeds wordt belemmerd, zie ook het Landschapsplan.

Het perceel wordt voorzien van een halfhoge liguster- en gemengde haag om enerzijds een visuele perceelscheiding aan te brengen, maar daarnaast toch zicht te blijven behouden op de weg.

Daarnaast zal de nieuwe woning qua bouwhoogte en verschijningsvorm aansluiten bij de naastgelegen woningen aan de Kamp, te weten één bouwlaag met kap.

Bovendien wordt met onderhavig initiatief een extra kwaliteitsverbetering geleverd, doordat gronden op het noordelijk gedeelte van de slooplocatie zullen worden overgedragen aan de gemeente. Die de gronden in samenwerking met het waterschap zal inrichten voor herprofilering van de Groesbeek, die een meer meanderend en natuurlijk karakter zal krijgen. Hierbij zal worden aangesloten bij het project beekherstel Groesbeek van waterschap en gemeente. In dit bestemmingsplan wordt de bestemming vastgelegd, op basis waarvan de herinrichting van de Groesbeek kan plaatsvinden en de gerealiseerde waarden beschermd worden.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Geluid

Aan de Kamp ong. wordt een nieuwe woning opgericht. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn ter beperking van verkeerslawaaai, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De te onderzoeken wegen zijn de Kamp, Siep en de Zevenheuvelenweg. Deze wegen hebben conform de Wet geluidhinder een zone van 250 m (de wegen liggen buitenstedelijk en hebben maximaal twee rijstroken). Middels onderzoek dient te worden aangetoond dat het geluidniveau op de nieuwe woning niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde 48 dB.

Hiertoe is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek² uitgevoerd, dat in bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten beschreven.

Met standaard rekenmethode 2 (conform reken- en meetvoorschrift geluid 2006) is de gevelbelasting berekend ten gevolge van het omliggende wegennet voor het jaar 2014 + 10 jaar nu realisatie en getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder. Tevens is voor de 'nieuwe situatie' bepaald wat de cumulatieve geluidsbelasting ter hoogte van het nieuwbouwproject is, zodat gezien kan worden of extra geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn.

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat er in het jaar 2024 op alle gevels van de nieuw te bouwen woning voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder legt derhalve geen restricties op aan onderhavig planvoornemen.

Tevens kan op basis van de gecumuleerde geluidbelasting kan worden geconcludeerd dat een berekening van de geluidwering van de gevel niet noodzakelijk is.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect wegverkeerslawaaai.

Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient, indien de bestemming wijzigt, aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Dit

² Berekening gevelbelasting, Kamp ong., Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, 10 januari 2014; rapportnummer P21369.05.001/JGO.

is geregeld in de Wet bodemkwaliteit en de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie(s) van een plangebied. In veel gevallen zal er een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Middels dit onderzoek kan in beeld gebracht worden of de kwaliteit van de bodem en het grondwater geen belemmering is voor de beoogde bestemming(en) van het plangebied.

Aelmans Eco B.V.³ heeft verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de nieuwbouwlocatie, dat in bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten beschreven.

Uit het onderzoek is gebleken dat op de locatie geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.

Er is geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Naar aanleiding van het uitgevoerd verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen beperkingen en/of belemmeringen verbonden zijn aan de voorgenomen realisatie van een woning ter plaatse van onderhavig perceel.

Milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (onder andere bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen).

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Door het hanteren van afstandsmaten wordt de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd.

In de directe omgeving van de nieuwbouwlocatie aan Kamp ong. zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Op enige afstand (300 meter) is een melkveebedrijf gevestigd op Kamp nr. 20. De afstand tot het bouwvlak bedraagt 110 meter.

Dit is op een dusdanig grote afstand dat de ontwikkeling hier geen invloed op heeft, dan wel door beïnvloed wordt. Voor dit bedrijf geldt conform de Wet geurhinder en veehouderij een aan te houden afstand van 50 m rondom de grens van het bouwblok ten opzichte van de nieuwe woning. De nieuwe woning ligt buiten deze afstand van het bedrijf aan

³ Verkennend bodem- en asbestonderzoek perceel landbouwgrond Kamp ong. te Groesbeek. Aelmans Eco B.V., 12 November 2013; rapportnummer: 13/04953/V/E/HW, projectcode E21369.04.

Kamp 20. Daarmee worden de ontwikkelingsmogelijkheden van dit agrarisch bedrijf niet onevenredig belemmerd door de nieuwbouw van de woning en kan tevens een goed woon- en leefmilieu worden gewaarborgd.

Derhalve kan gesteld worden dat de plannen niet belemmerd worden door de aanwezige bedrijven en andersom, de plannen veroorzaken geen belemmering voor de bedrijven in de omgeving.

Lucht

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

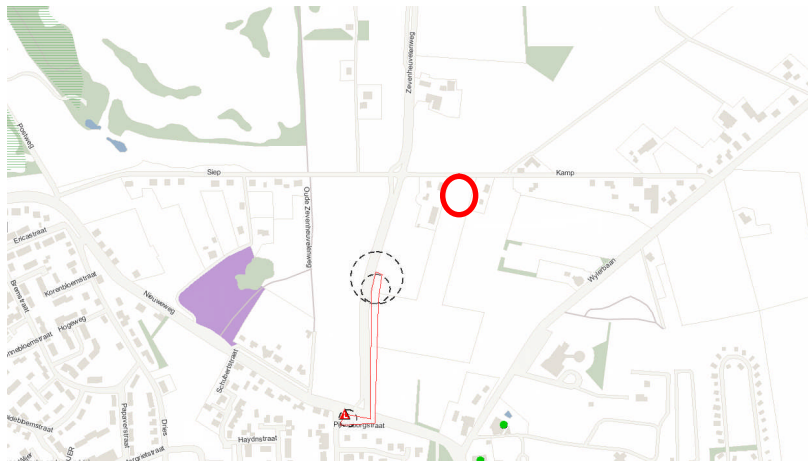
De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van 1 woning. Het aantal extra verkeersbewegingen ten gevolge van de woning (circa 7 per etmaal per woning) is zo laag dat gesproken kan worden van een niet-in-betekende-mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van risico's voor de omgeving.

Omgekeerd moet ook blijken dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen plannen, in de vorm van aanwezige risicovolle inrichtingen of toestellen, buisleidingen voor transport gevaarlijke stoffen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Om dit te bepalen of deze bronnen in de omgeving aanwezig zijn wordt gebruik gemaakt van de risicokaart.



Uitsnede provinciale risicokaart, met de voorziene woning aangeduid met een rode cirkel

In de omgeving van de nieuwbouwlocatie aan Kamp ong. is één risicovolle inrichting gelegen, aan de Zevenheuvelenweg ong. Dit betreft het vulpunt en reservoir voor het LPG-tankstation aan de Nieuweweg 5. De afstand tot de voorziene woning binnen het plangebied (190 meter) is echter zodanig dat deze geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. De voorziene woning is niet gelegen binnen de veiligheidszone van de inrichting.

Binnen een straal van 150 m van het vulpunt geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico. Het binnen het plangebied voorziene woonperceel is eveneens buiten deze zone gelegen.

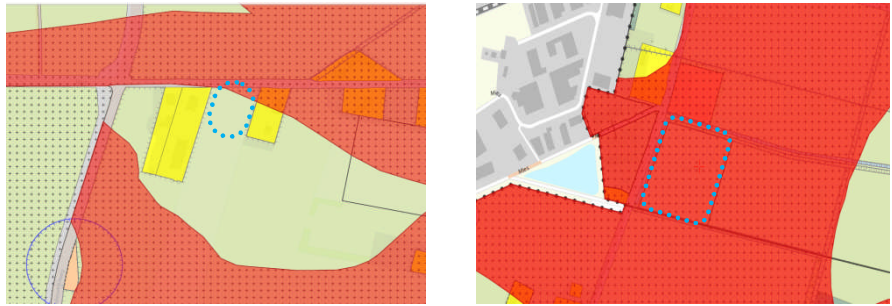
Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van de nieuwbouwlocatie ook geen andere risicovolle inrichtingen liggen waarvan de risicocontour samen valt met het in het plangebied voorziene woonperceel. Ook bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor voorliggend plan.

5.3. Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valetta het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed. Dit Verdrag van Malta voorziet in de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed, onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan bij (bouw)plannen vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn, zodat waar nodig die waarden kunnen worden veiliggesteld en/of de (bouw)plannen aangepast kunnen worden.

Het gemeentelijk beleid inzake archeologie is vastgelegd in de 'Notitie interimbeleid archeologie'. Dit beleid is onlangs vertaald in het eind november 2013 in werking getreden bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. Onderdeel van deze vertaling is dat op de verbeelding van dit plan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' gelegd is op gronden, ter plaatsen waarvan een verplichting tot uitvoering van archeologisch onderzoek geldt bij bodemingrepen dieper dan 0,4 m beneden maaiveld en/of over een oppervlakte van meer dan 100 m².



Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek, dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachtingswaarden (rood gemarkeerd); met aangeduid de planlocatie (blauwe rechthoek; rechter figuur) en de voorziene woning (blauwe cirkel; linker figuur)

Voor een groot deel van de gronden ter plaatse van de nieuwbouwlocatie geldt gelet de bovenstaande verbeelding geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarden'. Alleen voor de noordoosthoek van deze locatie is deze dubbelbestemming is vastgelegd. De dubbelbestemming geldt eveneens voor de gehele slooplocatie.

Met de dubbelbestemming is een beschermende regeling getroffen ten behoeve van de (eventueel) ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Omdat het archeologisch beleid gericht is op behoud in de huidige staat, voorziet de regeling in een onderzoeksplicht, indien op gronden ter plaatse van de dubbelbestemming bodemingrepen dieper dan 0,4 meter beneden het maaiveld en over een oppervlakte groter dan 100 m² zijn voorzien.

Het voornemen voorziet op de nieuwbouwlocatie ter plaatse van de archeologische dubbelbestemming niet in verstorende ingrepen over een oppervlakte groter dan 100 m². Dit bestemmingsplan maakt bouw- en grondwerkzaamheden van deze omvang ter plaatse ook niet mogelijk. De op te richten woning mag uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden opgericht, ter plaatse waarvan geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' is gelegen. Er kan derhalve ten behoeve van dit bouwplan afgezien worden van nader onderzoek.

Het voornemen en dit bestemmingsplan zijn gezien het voorgaande uitvoerbaar uit het oogpunt van archeologie.

5.4. Natuur

Staro bv ⁴ heeft een inventariserend Flora- en Faunaonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 4 van deze toelichting is opgenomen. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen worden hier weergegeven.

⁴ Staro Natuur en Buitengebied, december 2013. Quickscan flora en fauna. Kamp ong. te Groesbeek. Rapportnummer 13-0215.

Beschermde gebieden

Het plangebied is gelegen op 3,2 kilometer ten noordwesten van het Natura 2000-gebied De Bruuk en op ongeveer 4,8 kilometer ten noorden van het Natura 2000-gebied Sint Jansberg.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS danwel het provinciale Gelderse natuurnetwerk respectievelijk de provinciale Groene ontwikkelingszone, zoals opgenomen in de nieuwe provinciale Omgevingsvisie. Het dichtstbijzijnde gebied dat tot de EHS behoort ligt ongeveer anderhalve kilometer ten zuidwesten van het plangebied.

Voorgenomen plannen zullen gezien de kleinschalige aard van de plannen en de grote afstand tot beschermde gebieden geen effect hebben op Natura2000-gebieden of de EHS.

Beschermde soorten

In het plangebied komen geen beschermde soorten planten, dagvlinders, libellen, mieren, kevers of vissen voor.

Het plangebied beschikt niet over geschikt leefgebied voor in de omgeving voorkomende reptielsoorten.

Het plangebied is matig geschikt als landbiotoop voor algemene amfibiesoorten. Het herinrichten van het terrein zal geen effect hebben op deze soorten. Na herinrichting wordt het gebied meer geschikt voor algemene amfibiesoorten.

Als gevolg van de voorgenomen plannen zal er foerageergebied verwijden van algemene vogelsoorten en tevens matig geschikt foerageergebied van de steenuil. In het plangebied zijn geen nesten aanwezig die jaarrond beschermd zijn. Er is voldoende geschikt alternatief foerageergebied alsmede zijn er voldoende geschikte alternatieve broedlocaties voor vogels beschikbaar in de omgeving.

Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren worden effecten aan vogels voorkomen. Indien geen broedende vogels in het plangebied aanwezig zijn kunnen werkzaamheden ook in het broedseizoen van vogels plaats vinden. Aanvullend zal in het nieuw op te richten bijgebouw op beide kopgevels een functioneel uilenbord worden gerealiseerd.

Er zijn geen bomen met holten of gebouwen in het plangebied aanwezig, die geschikt zijn voor vleermuizen, waardoor verblijfplaatsen van vleermuizen zijn uit te sluiten. Ook zijn er geen vliegroutes aanwezig in het plangebied.

Daarnaast is het plangebied matig geschikt als foerageergebied voor vleermuizen en blijft in de omgeving voldoende geschikt foerageergebied beschikbaar.

De voorgenomen ontwikkelingen hebben dan ook geen negatief effect tot gevolg ten aanzien van het aanwezige foerageergebied of vliegroutes.

Het plangebied is matig geschikt als foerageergebied voor de das. Het is niet uit te sluiten dat dassen incidenteel het plangebied bezoeken, het plangebied is echter niet van belang voor dassen. De voorgenomen plannen zullen geen negatief effect hebben op de das.

Het plangebied kan onderdeel vormen van het territorium van steenmarter, maar is als foerageergebied niet van belang voor de soort vanwege het huidige intensieve gebruik als akker.

Het plangebied kan tevens (onderdeel van) het leefgebied vormen van soorten als haas, egel, konijn en diverse muizensoorten (FFtabel 1). Voor deze soorten geldt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor deze zoogdiersoorten.

Conclusie

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet.

Soorten van FFtabel 1

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFtabel 2 en 3

Het plangebied kan onderdeel vormen van het territorium van steenmarter (FFtabel 2), maar is als foerageergebied niet van belang voor de soort.

De mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFtabel 3 en de Habitatrichtlijn en zijn strikt beschermd. Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De voorgenomen ontwikkelingen hebben echter geen negatief effect tot gevolg ten aanzien van het foerageergebied van vleermuizen. De voorgenomen plannen zullen geen negatief effect hebben op de das (FFtabel 3).

Soorten van FFtabel vogels

De in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFtabel vogels en zijn strikt beschermd. Het plangebied vormt foerageergebied en mogelijk een broedlocatie voor algemene vogelsoorten.

Het plangebied vormt mogelijk matig geschikt foerageergebied voor steenuilen. In de omgeving zijn echter voldoende meer geschikte alternatieven aanwezig, waardoor de voorgenomen plannen geen effect hebben op de steenuil.

Aanvullend zal in het nieuw op te richten bijgebouw op beide kopgevels een functioneel uilenbord worden gerealiseerd.

De voorgenomen plannen hebben geen negatief effect op vogels, mits mitigerende maatregelen worden genomen. Door werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren worden effecten op vogels voorkomen. Indien geen broedende vogels op het aanwezig zijn, kunnen werkzaamheden ook in het broedseizoen van vogels doorgang vinden.

Dassenonderzoek

Naar aanleiding van de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij gesteld is dat zich ter plaatse van het perceel aan de Kamp ong. een zogenaamde vluchtpijp van de das bevindt, is besloten om aanvullend onderzoek uit te laten voeren inzake dassen. Ook al zijn in het kader van de uitgevoerde quickscan flora en fauna geen (sporen van) dassen aangetroffen op het perceel, de aanwezigheid van dassen in de omgeving ervan is bekend; in het bosje op circa 425 meter ten noorden van het perceel bevindt zich namelijk een dassenburcht. Derhalve is door Staro bv uitgebreid onderzoek naar dassen⁵ uitgevoerd om vast te stellen hoe de in de omgeving aanwezige das(sen) het perceel precies gebruiken en zo eventuele overtreding van de Flora- en faunawet als gevolg van de aan de noordzijde van het perceel beoogde nieuwbouw van een vrijstaande woning met bijgebouw te (kunnen) voorkomen. Hierbij is geconstateerd dat op het westelijk aangrenzende perceel (Kamp 8) sinds kort een dassenhol aanwezig is, waarvan een pijp mogelijk op het perceel uitkomt. De resultaten van het uitgebreide dassenonderzoek zijn opgenomen in de Notitie specialistisch dassenonderzoek, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Aan de hand van de resultaten is bepaald welke effecten kunnen optreden op de das(sen) als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en welke maatregelen genomen dienen te worden om deze effecten te verzachten (mitigerende maatregelen). Het onderzoek bestond uit een

⁵ Staro Natuur en Buitengebied, 27 januari 2015, Specialistisch dassenonderzoek Kamp ong. Groesbeek. Rapportnummer 14-0296.

veldinventarisatie en het plaatsen van cameravallen. De cameravallen hebben geen beelden van dassen opgenomen.

De functies van het plangebied voor de das zijn bijburchtingang, secundair foerageergebied, en mogelijk migratieroute tussen hoofdburcht en bijburcht en/of secundair foerageergebied. De voorgenomen plannen hebben mogelijk een negatief effect op deze functies. Er dient daarom een aantal mitigerende maatregelen te worden uitgevoerd om de functies die het gebied voor de das vervult, duurzaam te behouden. De mitigerende maatregelen leiden tot behoud van de ecologische functionaliteit van het gebied en daarmee de gunstige staat van instandhouding (van het leefgebied) van de das.

De volgende mitigerende maatregelen zijn noodzakelijk om een effect op de das te voorkomen:

Bijburcht

- De bijburcht ligt in de achtertuin van het aangrenzende perceel, Kamp 8. Ten zuiden van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de nieuwbouw van een vrijstaande woning met bijgebouw komen vermoedelijk twee dassenpijpen uit. Ook komen hier vermoedelijk wissels onder de afrastering door. Om te waarborgen dat deze burcht goed blijft functioneren dient de erfgrans op de locatie waar alleen afrastering aanwezig is te worden voorzien van enkele (bes)dragende struiken om de ingang(en) van de bijburcht en de wissels meer beschutting te geven.

Secundair foerageergebied

- Het compenseren van verlies van 1.354 m² secundair foerageergebied ten behoeve van de nieuwbouw van een vrijstaande woning met bijgebouw. Dit verlies dient te worden gecompenseerd door het realiseren van primair foerageergebied. In de Soortenstandaard Das (2012) staat dat de compensatie van secundair foerageergebied d.m.v. het realiseren van primair leefgebied dient te worden uitgevoerd voor 50% van de verloren oppervlakte secundair foerageergebied; dus in dit geval 677 m²

Primair foerageergebied betreft een weiland of ander kort grasland

- Het nieuwe foerageergebied dient ook als zodanig te worden beschermd in bijvoorbeeld het bestemmingsplan;
- Werkzaamheden dienen overdag te worden uitgevoerd;
- Er wordt geen (extra) (werk)verlichting geplaatst.
- Om het gebied extra aantrekkelijk te maken voor de das kunnen bijvoorbeeld fruitbomen of besdragende struiken worden aangeplant.

Migratieroute

- Om de doorgang tussen de hoofdburcht ten noorden van het plangebied en bijburcht en/of secundair foerageergebied te garanderen dient aan de westzijde van de voorziene nieuwbouw van een vrijstaande woning met bijgebouw een groenstrook te worden ingericht als migratieroute voor de das van minimaal 10 meter breed. Dit dient te worden uitgevoerd als een kort grasland met eventueel een stuk ruigte. Hierlangs dient een afschermende haag te worden geplaatst ter hoogte van de bebouwing om eventuele uitstraling van licht te voorkomen.

Mits alle voorgestelde mitigerende maatregelen worden uitgevoerd, hebben de voorgenomen plannen geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van dassen. Er is dan geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.

Aanpassing bestemmingsplan als gevolg van dassenonderzoek

De strook grond ten westen van de met dit bestemmingsplan voorziene nieuwbouw van een vrijstaande woning met bijgebouw zal als grasland worden ingericht om te waarborgen dat dit als migratieroute gebruikt kan blijven worden. Aan de grens met het woonperceel zal een haag worden geplaatst. Het achterliggende perceel zal volledig als grasland worden ingericht, met bij de ingang van de dassenburcht besdragende struiken of fruitbomen. Deze inrichtingsvereisten zijn opgenomen in het landschapsplan en door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.

6. WATER

6.1. Algemeen

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

6.2. Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. De locatie is gelegen op een hoge stuwwal. De maaiveldhoogte op de nieuwbouwlocatie (Kamp ong.) bedraagt circa 39 meter + NAP. De bodem op de locatie bestaat voornamelijk uit zwart, niet kalkhoudend, grof zand. De locatie maakt onderdeel uit van een infiltratiegebied.

De gemiddeld stand van het freatisch grondwater bedraagt hier circa 31 m +NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand GHG bedraagt op de nieuwbouwlocatie circa 2,5 – 3,0 meter beneden het maaiveld.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

In de nabijheid van de nieuwbouwlocatie (Kamp ong.) zijn geen A- of B watergangen gesitueerd. Ten noorden van de nieuwbouwlocatie is aan de overzijde van de weg wel een C-watergang gesitueerd.

De slooplocatie (Kon. Wilhelminaweg ong.) wordt aan de noord- en westzijde wel begrensd door een A- -watergang, de Groesbeek. Zie tevens onderstaande uitsnede van de Legger van het waterschap.



Uitsnede Legger Waterschap Rivierenland

De planlocaties bevinden zich niet in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied of een grondwaterwingebied.

De nieuwbouwlocatie wordt gerioleerd door middel van drukriolering.

Ecosysteem

De planlocaties zijn buiten de Ecologische Hoofdstructuur gelegen.

6.3. Beleidsuitgangspunten en consequenties voor ruimtelijk plan

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, wegen en waterketen.

Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

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 vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Afkoppeling en waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Overeenkomstig de *beslisboom voor hemelwater* (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde: 1. benutting, 2. bodeminfiltratie, 3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 4. afvoer via rioolstelsel.

Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan $>500 \text{ m}^2$ (stedelijk gebied) of $>1500 \text{ m}^2$ (landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig, inhoudende dat aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden berekend (zie *Handreiking watertoets Waterschap rivierenland*).

Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan $< 1.500 \text{ m}^2$ gelden de compensatie-eisen van de gemeente Groesbeek.

In het plangebied neemt per saldo het aantal vierkante meters verharding (zowel bebouwing en terreinverharding) sterk af ten opzichte van de huidige situatie. Het voorliggend plan leidt tot een afname van bebouwing en oppervlakteverharding. Er wordt 5.824 m^2 aan bebouwing gesloopt. Hiervoor wordt 165 m^2 aan woning met bijgebouw teruggeplaatst, alsmede bijbehorende verharding van ca 350 m^2 .

Pas als de verharding in het buitengebied met meer dan 1.500 m^2 toeneemt moeten er, volgens het beleid van het waterschap, compensatiemaatregelen genomen worden in het kader van de waterberging. Dit is in de voorliggende situatie niet aan de orde.

Het hemelwater op de nieuwbouwlocatie dient echter wel binnen het plangebied te worden verwerkt, conform de compensatie-eisen van de gemeente Groesbeek.

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m^3 per ha verharding worden gebruikt (bij een bui $T=10+10\%$), mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn. Daarnaast bedraagt de maximaal toelaatbare peilstijging bij een bui $T=10+10\%$ 0,30 meter in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland.

De minimale omvang van de infiltratie- cq. bergingsvoorziening dient op basis van bovenstaande minimaal 515 m^2 verhard oppervlak ($=0,0515 \text{ ha}$) $\times 436 \text{ m}^3/\text{ha} = 22 \text{ m}^3$ te bedragen. Voor realisering van een dergelijke voorziening biedt het plangebied voldoende ruimte.

Op de nieuwbouwlocatie perceel wordt voorzien in voldoende infiltratiecapaciteit voor het eigen hemelwater. Doordat de nieuwbouwlocatie een zandgebied betreft kan het hemelwater goed in het plangebied worden geïnfiltreerd.

Waterkwaliteit

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen

worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem.

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Schoon hemelwater dient in Groesbeek zoveel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwaterafvoer, droogweerafvoer).

Het schone hemelwater op de nieuwbouwlocatie wordt niet gekoppeld aan het rioolsysteem. Doordat de nieuwbouwlocatie een zandgebied betreft kan het hemelwater hier goed worden geïnfiltreerd.

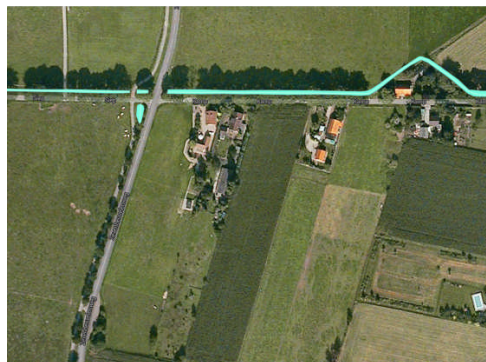
Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt afgevoerd via een bodempassage.

De afvoer van het afvalwater (DWA) vindt plaats op de bestaande drukriolering. Voor de technische ontsluiting op de drukriolering dient separaat met de gemeentelijke rioolbeheerder overleg te worden gevoerd.

Om verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken te voorkomen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, en door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc.

Waterlopen

De bestaande C-watergang, ten noorden van de nieuwbouwlocatie, aan de overzijde van de weg, blijft in het kader van onderhavig plan onveranderd.



*Uitsnede situering watergangen nabij plangebied
(Bron: Legger Wateren, waterschap Rivierenland).*

Langs de A-watergangen aan de noord- en westzijde van de slooplocatie zijn onderhoudsstroken gesitueerd. Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook, die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal

onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor de A-watergangen is die strook 4 meter breed gemeten uit de insteek. Werkzaamheden in een watergang of bijbehorende beschermingszone zijn vergunning- en/of meldingsplichtig omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. Ter plaatse vindt sloop van bestaande kassen plaats.

De A-watergang aan de westzijde blijft ongewijzigd. De A-watergang aan de noordzijde zal worden heringericht, zodat hermeandering daar mogelijk wordt.

Natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Het bouwplan en toekomstige beheer van de planlocatie mag daarom geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

In voorliggend plan worden de natuurwaarden niet verstoord er vindt juist een verbetering plaats van de waterkwaliteit en kwantiteit. Het verdwijnen van de glasopstanden op de slooplocatie zal een positief gevolg hebben op de waterkwaliteit en kwantiteit. Daarnaast zal het noordelijk gedeelte van de slooplocatie (1.248 m²) worden gebruikt voor hermeandering en beekherstel van de Groesbeek.

Op de nieuwbouwlocatie zijn er vanuit natuuroogpunt geen bijzondere waarden aanwezig, waarvoor in dit verband extra maatregelen getroffen dienen te worden.

Beleving

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water.

Het noordelijk gedeelte van de slooplocatie zal worden gebruikt voor hermeandering en beekherstel van de Groesbeek, waarmee de loop van de Groesbeek beter waarneembaar wordt.

6.4. Overleg met waterbeheerder

Watertoets

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap dan ook worden volstaan met dit automatisch gegenereerd wateradvies.

Het waterschap adviseert positief over het plan. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Bij de nadere uitwerking van het ruimtelijk plan kan voor de uitvoering van het plan nog wel een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn, waarin nadere technische eisen kunnen worden gesteld aan het plan.

De rapportage digitale watertoets is in bijlage 4 van de toelichting opgenomen.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

Voor dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals deze van toepassing is op het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Groesbeek. De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

7.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de regels per bestemming, en geeft hierin ondermeer de bouwregels en het toegestane gebruik vast. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde behandeld.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene aanduidingsregels. Dit zijn regels die voor het gehele plangebied gelden of doorgaans betrekking hebben op meer dan één bestemming.

Hoofdstuk 4 bevat ten slotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

7.2. Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SVBP 2012.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit het SVBP 2012.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

De bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden is allereerst toegekend aan de agrarische gronden ter plaatse van de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg ong., die vrijkomen door het verwijderen van de voormalige agrarische bebouwing. Er zijn binnen de bestemming geen bouwvlakken opgenomen. De gronden zijn aangewezen voor:

- agrarisch grondgebruik;
- behoud, herstel en bescherming van natuurwaarden, landschapswaarden, aardkundige waarden, geomorfologische en cultuurhistorische waarden in het algemeen en ecologisch beekherstel in het bijzonder;
- extensief recreatief medegebruik.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'zuidelijk deel lage middengebied' zijn de gronden mede bestemd voor:

- behoud en versterking van natuurkerngebied de Bruuk;
- behoud en versterking van kleinschalig (half)besloten karakter;
- ontwikkeling van verbindende beplantingselementen en versterking van beken;
- behoud van hoge grondwaterstanden.

De bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden is voorts ook toegekend aan de gronden, gelegen direct aangrenzend aan de bestemming 'Wonen' die ter plaatse van de locatie aan de Kamp ong. opgenomen is. Uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van deze gronden een primair dassenleefgebied moet worden aangelegd en in stand moet worden gehouden. Van belang hiervoor is dat de gronden uit permanent grasland bestaan. Dit is als zodanig op de verbeelding aangeduid en in de regels geregeld. De inrichting van betreffende gronden als permanent grasland is verder geborgd door dit onderdeel te maken van het voor de locatie aan de Kamp ong. opgestelde Landschapsplan, dat als bijlage bij de regels is gevoegd en waarvan de uitvoering verzekerd is middels voorwaardelijke verplichtingen in de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen'. Dit omdat een zodanige inrichting noodzakelijk is in verband met de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de binnen de bestemming 'Wonen' toegestane woning.

Op de gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen tot een maximale hoogte van 1 meter, mits de afrastering een open karakter heeft. Het gebruik van de gronden voor opslag is niet toegestaan.

In de regels is de mogelijkheid opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Er is geen omgevingsvergunning noodzakelijk, indien de werkzaamheden:

- het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Artikel 4 Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen en stuwen;
- natuur- en landschapswaarden;
- behoud en ontwikkeling van ecologische waarden;
- bescherming en instandhouding van de oevers en oeverbeplanting;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf zoals bruggen, steigers en duikers;
- groenvoorzieningen;
- extensief recreatief medegebruik.

Artikel 5 Wonen

De gronden zijn primair aangewezen voor wonen. Daarnaast zijn ondergeschikte functies toegestaan, zoals een beroep of dienstverlening aan huis, bed and breakfast, paden, wegen en parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

De woning is uitsluitend toegestaan binnen het aangeduide bouwvlak. Bijgebouwen zijn toegestaan binnen het aangeduide bouwvlak en het aanduidingsvlak 'bijgebouwen'. Per bouwvlak mag maximaal één woning worden gerealiseerd.

1. De inhoud van een woning (hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken) mag niet meer bedragen dan 750 m³.
2. De bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 8 m en de goothoogte niet meer dan 3,5 meter.

3. De dakhelling van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 25° ;
4. Kelders en souterrains zijn toegestaan onder de woning en bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. De kelder mag niet dienen als verblijfsruimte.
 - b. De kelder en het souterrain mogen maximaal één bouwlaag diep zijn.
5. De afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.

Bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' danwel de aanduiding 'bijgebouwen'.

Sloop van alle kassen op de slooplocatie alsmede behoud van open zichtlijnen en landschappelijke inpassing van de nieuw op te richten woning op de nieuwbouwlocatie overeenkomstig het opgestelde Landschapsplan worden essentieel geacht om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te kunnen waarborgen en oprichting van de nieuwe woning toe te kunnen staan.

Om uitvoering van het Landschapsplan te verzekeren, is het Landschapsplan als bijlage bij de regels gevoegd en is in de specifieke gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De verplichting geeft aan dat voornoemd grondgebruik uitsluitend toegestaan is, indien binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het plan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – permanent grasland' de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in een bijlage bij de regels opgenomen Landschapsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Behalve het verzekeren van uitvoering van het Landschapsplan omvat de verplichting ook het verzekeren van de sloop van alle kassen op de slooplocatie. Daarnaast is de verplichting in zowel de bouw- als de gebruiksregels opgenomen, in relatie tot zowel het bouwen en doen (en/of laten) bouwen als het gebruiken en doen (en/of laten) gebruiken van de woning.

Artikel 6 Waarde – Archeologische verwachtingswaarden

Met de benaming en de inhoud van de archeologische bestemming is aangesloten bij de regeling uit het vastgestelde bestemmingsplan voor het buitengebied.

De gronden met de dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachtingswaarden, zijn bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Bij het realiseren van een bouwwerk groter dan 100 m² gelden specifieke regels en dient de archeologische waarde vastgesteld te worden van de

gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord. Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het initiatief verstoord kunnen worden, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.

Daarnaast is in de regels de mogelijkheid opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachtingswaarden te verwijderen als blijkt dat archeologische bescherming niet langer nodig is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bevat bepalingen met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling sluit het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor opslag uit. Daarnaast kan middels deze bepaling onder voorwaarden een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf worden toegestaan bij de nieuwe woning.

Algemene aanduidingsregels

Ter bescherming van de landschappelijke kenmerken zijn op de verbeelding gebiedsaanduidingen opgenomen, waarmee de specifieke landschapskenmerken van de onderscheiden deelgebieden beschermd worden.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij zijn de aspecten kostenverhaal en planschade relevant.

Kostenverhaal

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van 1 woning.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld te worden, als op de in het plan begrepen gronden een bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangewezen bouwplan voorgenomen is. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

In het kader van onderhavige planprocedure is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin privaatrechtelijk afspraken zijn vastgelegd. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd. De kosten voor sanering van de glasopstanden, de bouw van de woning met bijgebouw en de inrichting en onderhoud van de bij het plangebied behorende gronden komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tevens is opgenomen dat alleen onder voorwaarde van sloop van de alle glasopstanden de nieuwe woning mag worden geplaatst. Bovendien vindt er overdracht van gronden plaats naar de gemeente.

Omdat de gemeente in voorliggende situatie geen aanleiding ziet voor het stellen van locatie-eisen, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen.

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 van een bestemmingsplan in het geding komen. Doordat in de gesloten anterieure overeenkomst eveneens is geregeld dat eventuele tegemoetkomingen in planschade door gemeente op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald, is de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan gewaarborgd.

9. PROCEDURE

9.1. Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In een separate bijlage bij deze toelichting is de Nota inspraak en vooroverleg opgenomen. Hierin zijn de vooroverlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen, alsmede de gemeentelijke reactie daarop.

9.2. Inspraak

In een separate bijlage bij deze toelichting is de Nota inspraak en vooroverleg opgenomen. Hierin zijn de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen, alsmede de gemeentelijke reactie daarop.

9.3. Zienswijzen

Ter vaststelling heeft het bestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 11 maart 2015 tot en met 21 april 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het kader van zienswijzen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen op het ontwerp-plan.

Na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft initiatiefnemer middels een kadastrale splitsing het eigendom van een gedeelte van het aan de Kamp ong. gelegen deel van het plangebied overgedragen aan de eigenaren van het belendende perceel aan de Kamp 8 te Groesbeek. Naar aanleiding daarvan heeft de raad van de gemeente Groesbeek het bestemmingsplan op 25 juni 2015 uit ambtshalve overweging gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp-plan. De vastgestelde ambtshalve wijziging houdt in dat de begrenzing van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan en het als bijlage bij de regels gevoegde landschapsplan is aangepast overeenkomstig de gewijzigde eigendomssituatie.