

Wijzigingsplan

Cranenburgsestraat 63

Gemeente Groesbeek



Wijzigingsplan

Cranenburgsestraat 63

Gemeente Groesbeek

Toelichting

Bijlage

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Mei 2015

Vastgesteld:

12 mei 2015

Projectgegevens:

TOE03-0253104-01A

REG03-0253104-01A

TEK03-0253104-01A

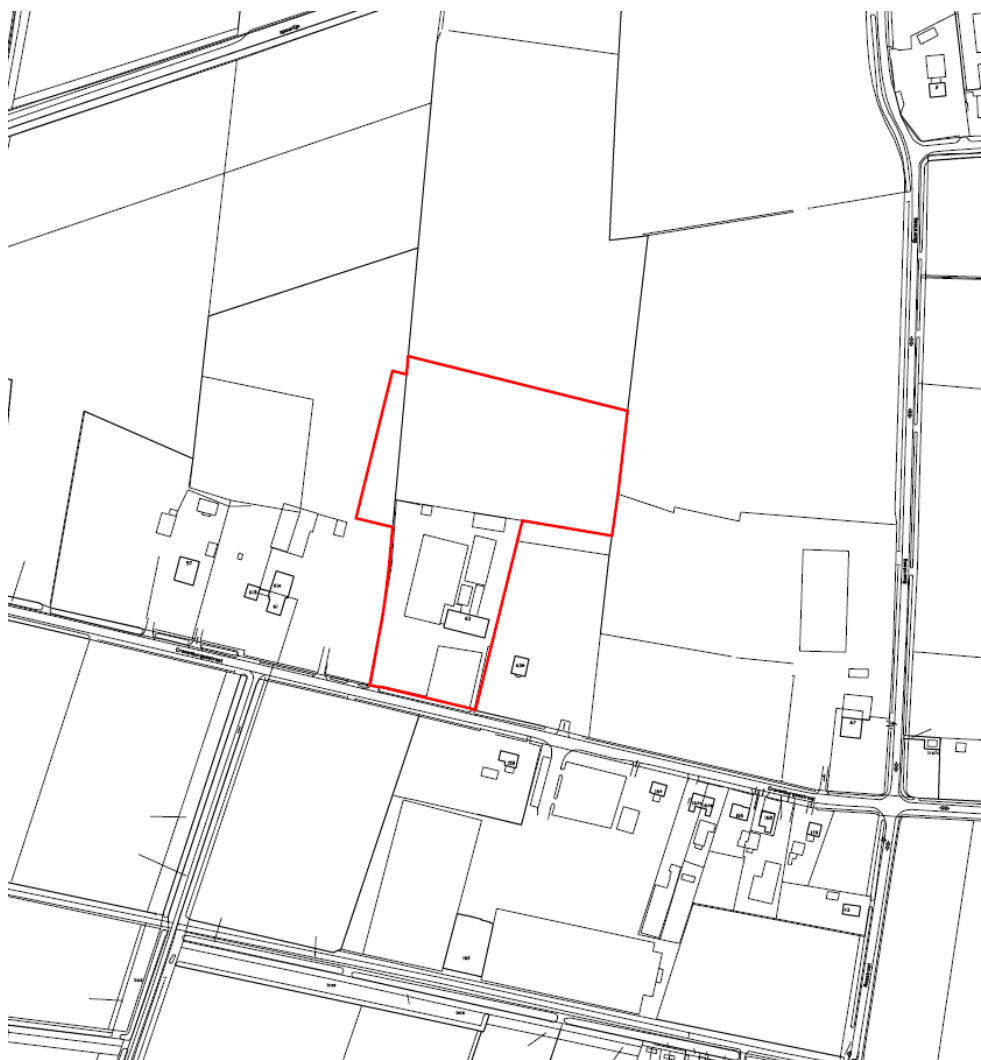
Identificatienummer:

NL.IMR0.0241.WPCranenburgse63-VSG1

Omschrijving	Team	Projectleider	Vrijgave
Ontwerpbestemmingsplan Cranenburgsestraat 63	SS, CvdH, MV	AD	

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Uitgangssituatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Landschappelijke inpassing	11
2.4	Wijze van bestemmen	13
3	Uitvoerbaarheid	15
3.1	Beleidskader	15
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
3.3	Economische uitvoerbaarheid	21
4	Juridische planopzet	23
4.1	Plansystematiek	23
4.2	Opzet van de verbeelding en regels	23
4.3	De bestemmingen	24
5	Procedure	25
 Bijlage		
Bijlage 1	Plankaart terreininrichting, J.P.P. Van Rijswijk Architect BNA, 3 november 2014	
Bijlage 2	Landschapsinpassingsplan, 10 april 2014	



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Cranenburgsestraat 63 te Groesbeek is RS2 Dressage gevestigd. Zij is bezig met en voornemens om de bestaande faciliteiten op de locatie te vervangen/upgraden naar een paardenhouderij met allure. Het bedrijf zal zich richten op het fokken, opleiden, trainen, africhten en uiteindelijk verkopen van dressuurpaarden voor de topsport. De huidige accommodatie en de aanwezige voorzieningen op het perceel hebben niet de gewenste/juiste uitstraling en/of voldoen niet aan de eisen die het marktsegment, waarin RS2 Dressage opereert, stelt. Hiertoe wordt het perceel herontwikkeld.

De herontwikkeling van de locatie kan grotendeels plaatsvinden op basis van de omgevingsvergunning, die op 16 april 2014 is verleend op grond van het ter plaatse vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. Om de nieuw te realiseren hoofdbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken is bij deze omgevingsvergunning binnenplannen afgeweken van dit bestemmingsplan voor het vergroten van de op de locatie rechtens toegestane gebruiks- en bebouwde oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van een gebruiksgerichte paardenhouderij met maximaal 10%.

Bij de nadere uitwerking van de (bouw)plannen voor de herontwikkeling is gebleken dat de nodige ruimte voor stro-, hooi- en materiaalopslag niet gerealiseerd kan worden binnen de reeds vergunde nieuwe hoofdbouw, wat in eerste instantie was voorzien. Daarom is de eigenaar van RS2 Dressage nu voornemens om hiervoor ten westen van de nieuw te realiseren hoofdbouw een nieuwe veldschuur op te richten. Het daartoe uitgewerkte bouwplan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan, doordat het nieuw te bouwen gebouw is voorzien buiten het in het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' vastgelegde (agrarisch) bouwvlak. Verder is gebleken dat RS2 Dressage een productiegerichte paardenhouderij betreft. Daardoor is tegenwoordig ter plaatse geen sprake meer van de gebruiksgerichte paardenhouderij, die er voorheen gevestigd was in de vorm van manege De Horst en die met het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' is bestemd middels het opnemen van de aanduiding 'paardenhouderij'.

Om de voorgenomen bouw van de nieuwe veldschuur juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient de bestemming van de locatie als vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' op twee punten te worden gewijzigd. Ten eerste is een vormverandering van het ter plaatse vastgelegde (agrarisch) bouwvlak noodzakelijk. Daarnaast dienen zowel de aanduiding 'paardenhouderij' als de bijbehorende aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' verwijderd te worden, aangezien dit nieuwe gebouw niet ten dienste staat van een gebruiksgerichte, maar een productiegerichte paardenhouderij. Dit is mogelijk door de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden uit artikel 3.8.2 en 3.8.3 van de regels behorende bij de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'.

Voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel om de bouw van de nieuwe veldschuur juridisch-planologisch mogelijk te maken en de aanduidingen 'paardenhouderij' en 'maximum oppervlakte (m²)' te verwijderen aangezien er niet langer sprake is van een gebruiksgerichte maar van een productiegerichte paardenhouderij. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' biedt.

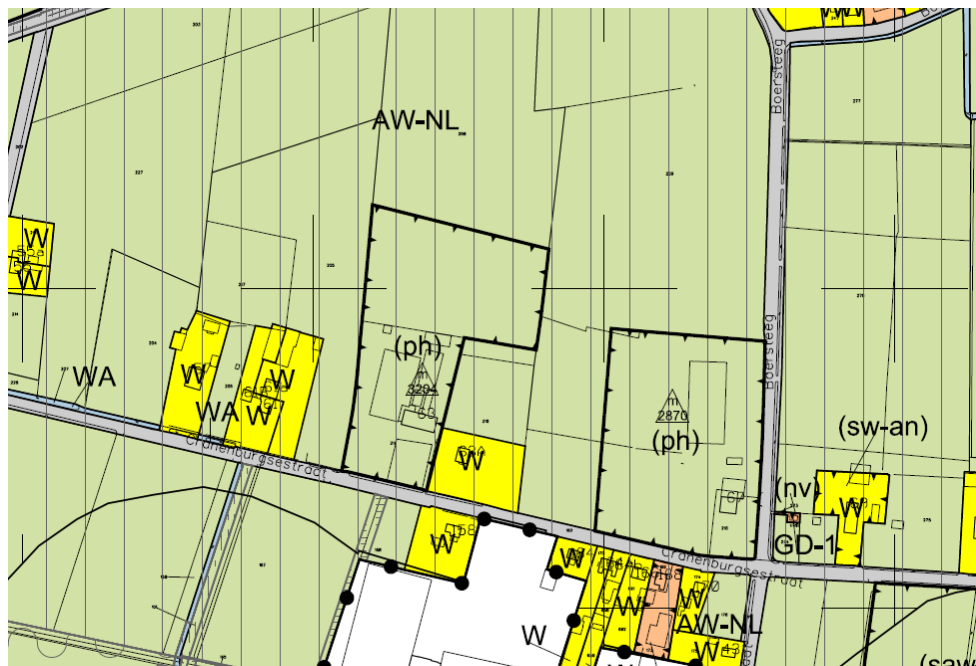
1.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggend wijzigingsplan bestaat uit de 'optelsom' van de begrenzingen van het (agrarisch) bouwvlak ter plaatse van het perceel Cranenburgsestraat 63 als vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' en voorzien met dit wijzigingsplan. Het perceel Cranenburgsestraat 63 grenst aan de noordzijde aan de voormalige spoorlijn tussen Nijmegen en Kleve en aan de zuidzijde aan de Cranenburgsestraat. Aan de oost- en westzijde van het perceel liggen graslanden en percelen met burgerwoningen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek', dat op 29 augustus 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het gehele plangebied heeft de hoofdbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Daarnaast zijn de gebiedsaanduiding 'noordelijk deel lage middengebied' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarden' van toepassing.

Ter plaatse van het plangebied is een (agrarisch) bouwvlak vastgelegd, dat is voorzien van de aanduidingen 'paardenhouderij' en 'maximum oppervlakte (m²)'.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'

Volgens de regels behorende bij de hoofdbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zijn de als zodanig bestemde gronden ter plaatse van het (agrarisch) bouwvlak onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en bijbehorende voorzieningen. Onder een agrarisch bedrijf wordt een bedrijf verstaan dat is gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren, waaronder begrepen een productiegerichte paardenhouderij.

Een productiegerichte paardenhouderij is gedefinieerd als een agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het door middel van een gericht fok- en/of africhtingsprogramma trachten een paard op een hoger niveau te brengen, waardoor de waarde van dat paard in het economisch verkeer toeneemt, zoals (op)fokkerijbedrijven, hengstenstations, africhtings- en trainingsbedrijven.

Voor het perceel Cranenburgsestraat 63 is overeenkomstig de begrenzing van het (agrarisch) bouwvlak een aanduiding 'paardenhouderij' opgenomen waardoor tevens een gebruiksgerichte paardenhouderij is toegestaan. Een gebruiksgerichte paardenhouderij is gedefinieerd als een niet-agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op (de ondersteuning bij) het gebruik van het paard als hulpmiddel voor de recreërende mens, zoals maneges, paardenverhuurbedrijven en paardenstallingsbedrijven (pensionstalling), al dan niet gecombineerd met het fokken, africhten en de verkoop van paarden. Tevens is de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' opgenomen, met een oppervlakte van 3.204 m². Door deze aanduiding is bepaald dat de (gebruiks)oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van de gebruiksgerichte paardenhouderij niet meer mag bedragen dan 3.204 m², met dien verstande dat met deze oppervlakte de maximale oppervlaktemaat van 1 ha voor bouwwerken, verhardingen, erven en tuinen binnen het (agrarisch) bouwvlak niet overschreden mag worden.

Zoals in hoofdstuk 2 nader is toegelicht, kan het inmiddels op de locatie Cranenburgsestraat 63 gevestigde RS2 Dressage wat bedrijfsvoering en -activiteiten betreft worden aangemerkt als een productiegerichte paardenhouderij. Hiermee is dit een agrarisch bedrijf, dat algemeen is toegestaan ter plaatse van het (agrarisch) bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Er is niet langer sprake van een gebruiksgerichte paardenhouderij waarvoor binnen de maximale oppervlaktemaat van 1 ha voor bouwwerken, verhardingen, erven en tuinen binnen het (agrarisch) bouwvlak een maximum geldt voor de (gebruiks)oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van dit niet-agrarisch bedrijf.

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.8.3 van de regels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen, de aanduiding 'paardenhouderij' te verwijderen en in samenhang hiermee de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' te laten vervallen. Hiertoe dient vast te staan dat de bedrijfsvoering van een gebruiksgerichte paardenhouderij ter plaatse beëindigd is en/of wat bedrijfsvoering betreft omgeschakeld is naar een grondgebonden bedrijfsvoering.

De voorgestane nieuwbouw van de veldschuur voor stro-, hooi- en materiaalopslag van 380 m² is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek', aangezien deze is voorzien buiten de begrenzing van het ter plaatse van het plangebied vastgelegde (agrarisch) bouwvlak. Volgens artikel 3.2.1 sub b van de regels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.8.2 van de regels voor deze bestemming bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- b De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement', 'recreatieweg' en 'steilrand'.
- c Er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de landschappelijke kenmerken zoals genoemd in artikel 26.5 en er mag geen sprake zijn van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de ecologische hoofdstructuur.

In artikel 26.5 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' wordt gerefereerd aan de aanduiding 'noordelijk deel lage middengebied'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor behoud en versterking van half-beslotenheid.

Uit de bouw- en specifieke gebruiksregels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' vloeit de aanvullende voorwaarde voort dat binnen het bouwvlak de oppervlakte van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven en tuinen, niet meer mag bedragen dan 1 ha.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarden' regelt dat de mogelijke archeologische waarde wordt beschermd door middel van een beperking van de bouwmogelijkheden (op het moment dat deze bouwmogelijkheden betrekking hebben op gronden met een oppervlakte groter dan 100 m²) en een omgevingsvergunning voor het aanleggen.

In de volgende hoofdstukken wordt aangetoond dat het thans op de locatie Cranenburgsestraat 63 gevestigde bedrijf niet een gebruiksgerichte, maar een productiegerichte paardenhouderij omvat. Ook wordt onderbouwd dat wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden voor het binnenplans wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' ten behoeve van een vormverandering van het bouwvlak. Realisatie van het bouwplan voor de nieuwe veldschuur kan derhalve juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt middels vaststelling van onderhavig wijzigingsplan, dat toepassing geeft aan de 2 voornoemde wijzigingsbevoegdheden uit de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het onderhavig wijzigingsplan 'Cranenburgsestraat 63' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. In de regels behorende bij dit wijzigingsplan wordt verwezen naar de regels van het 'moederplan'. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het wijzigingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op de uitgangssituatie, de toekomstige situatie, de landschappelijke inpassing en de wijze waarop de nodige bestemmingswijzigingen in het wijzigingsplan zijn vertaald. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in relatie tot het vigerende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische uitvoerbaarheid. De plansystematiek wordt toegelicht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de procedure voor vaststelling van het wijzigingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Uitgangssituatie

Op de locatie Cranenburgsestraat 63 te Groesbeek is tegenwoordig RS2 Dressage gevestigd. Het bedrijf richt zich op het fokken, opleiden, trainen, africhten en uiteindelijk verkopen van dressuurpaarden voor de topsport. De huidige accommodatie en de aanwezige voorzieningen op het perceel waren afgestemd op het gebruik door manege De Horst, die voorheen op het perceel was gevestigd. De aanwezige opstallen hebben niet de gewenste/juiste uitstraling en/of voldoen niet aan de eisen die het marktsegment, waarin RS2 Dressage opereert, stelt. Om deze reden is door RS2 Dressage besloten om de bestaande voorzieningen te vervangen/upgraden, zodat aan de hoge eisen voldaan wordt. De voorzieningen worden dusdanig vorm gegeven dat de locatie de gewenste uitstraling krijgt. Daarnaast is het, vanwege de hoge economische waarden welke de paarden vertegenwoordigen, noodzakelijk dat er een bedrijfswoning gerealiseerd wordt uit het oog van toezicht.

Door de hoge eisen welke gesteld worden aan de voorzieningen en faciliteiten op de locatie, dient met de herontwikkeling van de locatie de oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van de paardenhouderij te worden vergroot ten opzichte van de bestaand aanwezige oppervlakte. Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de locatie, het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' uit 2013, beperkt echter de gebruiks- en bouwmogelijkheden op de locatie tot een maximum van 3.204 m² als het gaat om bebouwing ten behoeve van een gebruiksgerichte paardenhouderij. Deze maximum oppervlakte is onvoldoende groot gebleken voor de in het kader van de herontwikkeling beoogde omvang van de nieuw te realiseren hoofdbebouwing. Om deze juridisch-planologisch mogelijk te maken is met de op 16 april 2014 ervoor verleende omgevingsvergunning dan ook gebruik gemaakt van een in het vigerend bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Op grond hiervan is bij deze omgevingsvergunning binnenplannen afgeweken van het plan voor het vergroten van de gebruiks- en bebouwde oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van een gebruiksgerichte paardenhouderij met maximaal 10%. De nieuwbouw van de hoofdbebouwing is feitelijk nog niet gerealiseerd maar juridisch-planologisch gezien is er sprake van een bestaande situatie aangezien de omgevingsvergunning is verleend. De overige ontwikkelingen op het perceel die voortvloeien uit de herontwikkeling, zoals het oprichten van een bedrijfswoning, zijn reeds mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. Een uitzondering hierop vormt het thans voorgenomen bouwplan voor de nieuwbouw van een veldschuur voor stro-, hooi- en materiaalopslag, dat in de volgende paragraaf wordt toegelicht.

Het tegenwoordig op de locatie Cranenburgsestraat 63 gevestigde RS2 Dressage kan bij nader inzien echter worden beschouwd als een productiegerichte paardenhouderij. Gezien de voorgestane bedrijfsvoering en -activiteiten is sprake van een agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het door middel van een gericht fok- en/of africhtingsprogramma trachten een paard op een hoger niveau te brengen, waardoor de waarde van dat paard in het economisch verkeer toeneemt.

De bedrijfsactiviteiten die specifiek plaatsvinden hebben betrekking op topsport dressuurpaarden en zijn:

- Fokken van (eigen) paarden.
- Aankoop van veulens.
- Aankoop van jonge paarden (2-6 jaar).
- Training van paarden.
- Verkoop van paarden.
- In ondergeschikte omvang pensionstalling van paarden van andere eigenaren.

De omzet en winst wordt met name behaald uit de verkoop van gefokte en afgerichte paarden en bieden van trainingsmogelijkheden aan professionele dressuurruiters. Paarden worden niet meer recreatief/door recreanten bereden, maar vooral/uitsluitend nog beroepsmatig/door professionele dressuurruiters.

Gezien het voorgaande is op de locatie niet langer een manege, paardenverhuurbedrijf of paardenstallingsbedrijf in bedrijf. Het er nu gevestigde RS2 Dressage omvat (in hoofdzaak) een (op)fokkerij-, africhtings- en trainingsbedrijf voor topsport dressuurpaarden. De bedrijfsvoering van een gebruiksgerichte paardenhouderij, die voorheen ter plaatse plaatsvond door Manege De Horst, is reeds beëindigd. Derhalve is met onderhavig wijzigingsplan gebruik gemaakt van de mogelijkheid als vervat in artikel 3.8.3 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' om de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' binnenplans te wijzigen en de met een gebruiksgerichte paardenhouderij verband houdende aanduidingen 'paardenhouderij' en 'maximum oppervlakte (m²)' te verwijderen.

2.2 Toekomstige situatie

De eigenaar van het perceel Cranenburgsestraat 63 te Groesbeek is voornemens om ten westen van de bij omgevingsvergunning van 16 april 2014 vergunde nieuwbouw van de hoofdbebouwing een veldschuur voor stro-, hooi- en materiaalopslag van 380 m² op te richten. De nodige ruimte voor stro-, hooi- en materiaalopslag was in eerste instantie wel degelijk voorzien binnen de vergunde nieuwe hoofdbebouwing, maar bij de nadere uitwerking van het bouwplan voor de hoofdbebouwing is gebleken dat deze niet meer binnen deze bebouwing gerealiseerd kon worden, onder meer in verband met de brandveiligheid. Om deze reden is gekozen voor de bouw van een nieuw solitair gebouw voor de nodige opslagruimte. De gekozen situering is gebaseerd op een efficiënte bedrijfsvoering.

Omdat de nieuw te bouwen veldschuur buiten het (agrarisch) bouwvlak als opgenomen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' is voorzien, is met onderhavig wijzigingsplan gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' binnenplans te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak (artikel 3.8.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'). Eén van de voorwaarden hierbij is dat de totale oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot (*artikel 3.8.2 lid a*).

In de navolgende afbeelding is het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' afgezet tegen het bouwvlak als vastgelegd in dit wijzigingsplan. Het eerstgenoemd bouwvlak was 20.001 m² groot, het laatstgenoemd bouwvlak heeft een oppervlakte van 19.972 m². Het bouwvlak wordt dus niet vergroot.



Figuur: het in het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' opgenomen bouwvlak (oranje gestippeld omlijnd) en het in dit wijzigingsplan vastgelegde bouwvlak, waarbinnen de nieuwe veldschuur is voorzien (blauw omlijnd)

Als bijlage bij voorliggend wijzigingsplan is een plankaart (op schaal) opgenomen van de toekomstige terreininrichting. De oppervlakten van de verschillende onderdelen zijn als volgt:

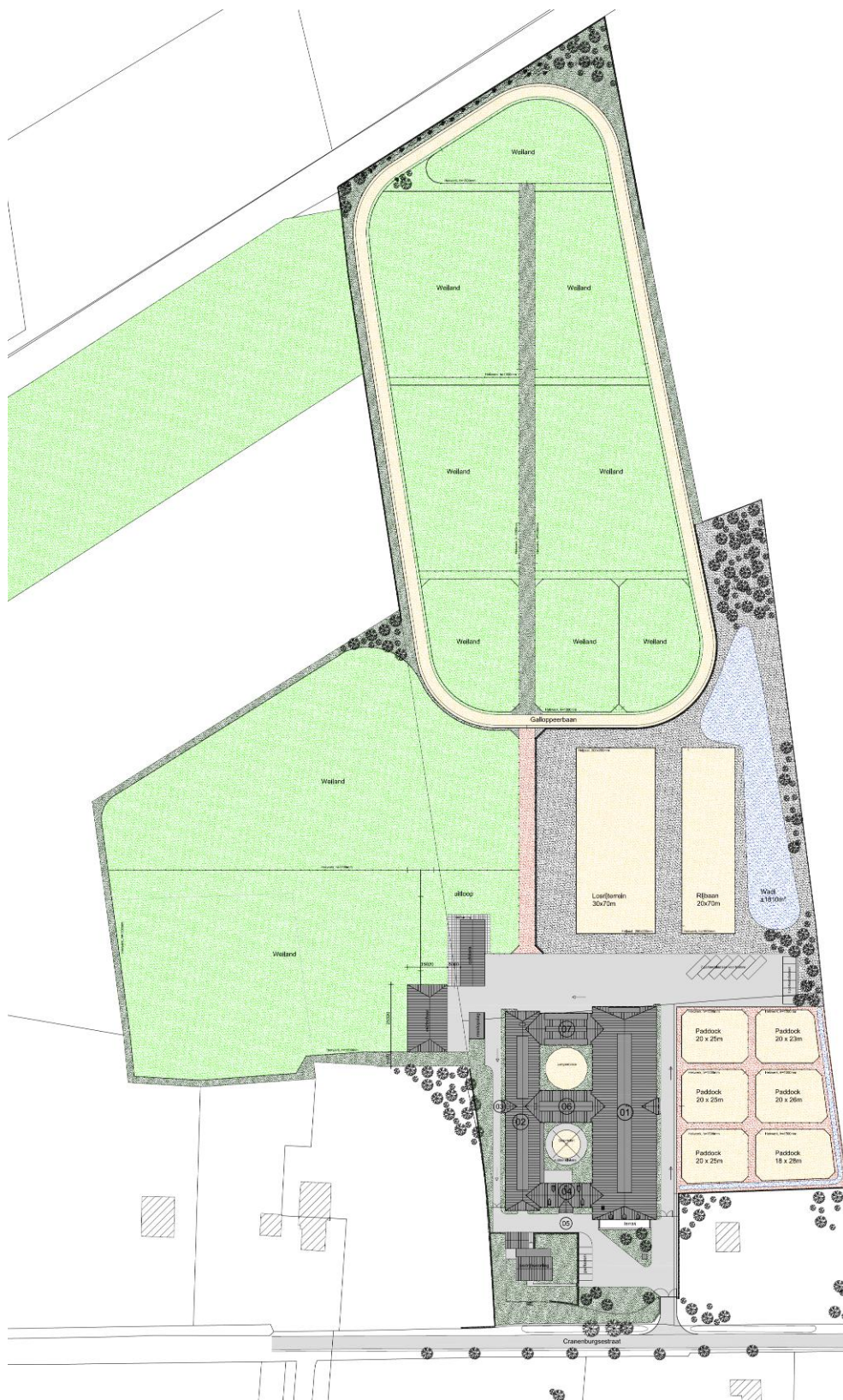
- Klinkerverharding - 4.179 m²
- Opfokstal - 227 m²
- Mestopslag - 60 m²
- Veldschuur - 380 m²
- Bedrijfsgebouw - 3.554 m²
- Stapmolen - 198 m²
- Longeercirkel - 198 m²
- Droogloop naast stapmolen - 40 m²
- Bedrijfswoning - 217 m²
- Verharding bij bedrijfswoning - 48 m²
- Totaal = 9.101 m²

De tuinen bij de stapmolen en langeercirkel bedragen 170 m² en 147 m².

De tuin bij de bedrijfswoning is 460 m².

Uit de bouw- en specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' vloeit de aanvullende voorwaarde voort dat binnen het bouwvlak de oppervlakte van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven en tuinen, niet meer mag bedragen dan 1 ha. Met een oppervlakte van 9.878 m² wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Qua goot- en/of bouwhoogte dient te worden aangesloten op de regels die gelden voor bedrijfsgebouwen uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. Dit houdt concreet in dat goothoogte van de nieuw te bouwen veldschuur maximaal 6,5 meter en de bouwhoogte van de nieuw te bouwen veldschuur maximaal 11 meter mag bedragen.



Figuur: Overzichtstekening terreininrichting, J.P.P. Van Rijswijk Architect BNA, 3 november 2014

2.3 Landschappelijke inpassing

Gelet de hierop van toepassing zijnde gebiedsaanduiding 'noordelijk deel lage middengebied' ligt het perceel Cranenburgsestraat 63 in het gelijknamige deelgebied van het als waardevol (nationaal) landschap aangemerkte Groesbeekse buitengebied. Volgens de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' zijn de gronden ter plaatse van deze gebiedsaanduiding mede bestemd voor behoud en versterking van halfbeslotenheid.

De wijziging ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement', 'recreatieweg' en 'steilrand' (*artikel 3.8.2 lid b*). Hier is geen sprake van waardoor deze wijzigingsvoorwaarde geen belemmering vormt.

Een andere wijzigingsvoorwaarde luidt dat er geen sprake mag zijn van onevenredige aantasting van de landschappelijke kenmerken zoals genoemd in artikel 26.5 (ter plaatse van de aanduiding 'noordelijk deel lage middengebied' zijn de gronden mede bestemd voor behoud en versterking van halfbeslotenheid) en er mag geen sprake zijn van significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de ecologische hoofdstructuur (*artikel 3.8.2 lid c*). Navolgend wordt getoetst aan deze wijzigingsvoorwaarde.

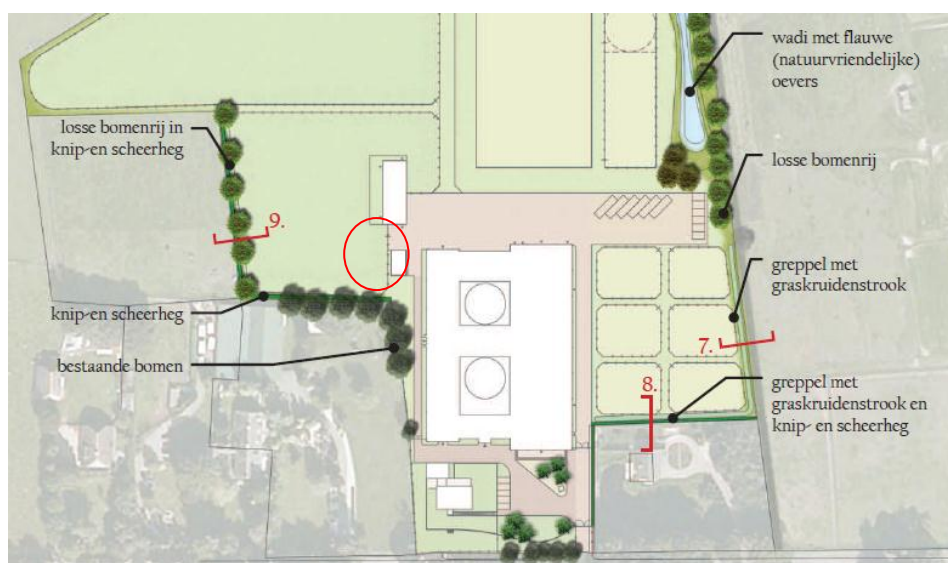
Ten behoeve van de gehele herontwikkeling is een landschapsinpassingsplan opgesteld. De bijbehorende rapportage d.d. 10 april 2014, die onderdeel is van de op 16 april 2014 verleende omgevingsvergunning, is als bijlage bij voorliggend wijzigingsplan opgenomen. Hierna volgt een samenvatting en wordt ingegaan op de gevolgen vanwege het bouwplan voor de nieuwe veldschuur, dat nadien is uitgewerkt.

De halfbeslotenheid van het 'Noordelijk deel lage middengebied' in de gemeente Groesbeek wordt gevormd door een aantal kenmerkende beplantingselementen. Laanbeplanting vormt de begeleiding van de Cranenburgsestraat. Onder de laanbeplanting is het open en transparant, waardoor de openheid naar de weilanden vanaf de straat ervaren wordt. Enkele bosschages en erfbeplantingen rondom de erven zorgen voor meer beslotenheid. In en aan de randen van de weilanden staan enkele bomenrijen, boomgroepen en solitaire bomen. Een belangrijk bepalend element is de oude spoorlijn. Deze ligt dwars door het landschap en wordt begeleid door middel van bomen, struweel en landschappelijke hagen. De landschappelijke kenmerken met bijbehorende beplantingselementen zijn een belangrijk uitgangspunt voor de inrichting van de projectlocatie.

Voor de plannen aan de Cranenburgsestraat 63 in Groesbeek zullen de bestaande landschappelijke elementen zoveel mogelijk worden behouden en versterkt. Dit betreft de bestaande landschappelijke haag aan de achterzijde van het terrein (langs het spoor) inclusief de aanwezige bomen. De compositie van de landschappelijke elementen geeft vorm aan de halfbeslotenheid van het landschap. De wadi, t.b.v. infiltratie van het hemelwater, is gepositioneerd op het laagste punt in het terrein. Door de wadi een natuurlijke vorm te geven en te combineren met solitaire bomen, boomgroepen en een landschappelijke haag, wordt er een compositie gevormd die het halfbesloten landschap versterkt.



Landschapsinpassingsplan d.d. 10 april 2014



Uitsnede kaart Landschappelijke elementen met locatie van nieuwe veldschuur

De nieuwe veldschuur wordt gerealiseerd ten westen van de mestopslag en opfokstal op het terrein dat in gebruik is als open grasland. Er verdwijnen vanwege de veldschuur geen landschapselementen en ook heeft de veldschuur geen invloed op de beoogde landschappelijke inrichting. Gesteld kan worden dat door behoud van bestaande en het toevoegen van nieuwe landschapselementen het halfbesloten landschap behouden blijft en versterkt zal worden.

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen, waaronder compensatie. Er bevindt zich geen EHS-gebied binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Ook kunnen significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS in de nabijheid van het plangebied worden uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor EHS geen belemmeringen.

2.4 Wijze van bestemmen

Het onderhavig wijzigingsplan heeft betrekking op het veranderen van de begrenzing van het bouwvlak en het verwijderen van de aanduidingen 'paardenhouderij' en 'maximum oppervlakte (m²)'. De hoofdbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' blijft overigens onveranderd.

Zoals in paragraaf 2.1 is aangetoond is thans op de locatie Cranenburgsestraat 63 een productiegerichte paardenhouderij in bedrijf en is niet langer sprake van een gebruiksgerichte paardenhouderij. Om te voorzien in een passende bestemming is in het onderhavig wijzigingsplan gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als vervat in artikel 3.8.3 van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. Concreet betekent dit dat de aanduiding 'paardenhouderij' is verwijderd en in samenhang hiermee ook de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' niet langer opgenomen is.

Productiegerichte paardenhouderijen zijn algemeen mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangezien een agrarisch bedrijf is gedefinieerd als een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren, waaronder begrepen een productiegerichte paardenhouderij.

Het plangebied is een optelsom van het bouwvlak van het oorspronkelijke en het nieuwe bouwvlak. Het bouwvlak is aan de noordzijde verkleind en naar verhouding aan de westzijde vergroot.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het wegbestemmen van een inmiddels niet meer in bedrijf zijnde gebruiksgerichte paardenhouderij en de nieuwbouw van een veldschuur ten behoeve van een productiegerichte paardenhouderij ter plaatse van de locatie Cranenburgsestraat 63 te Groesbeek. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek', welk plan vastgesteld is op 29 augustus 2013, is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt ten aanzien van deze bevoegdheden om de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' binnenplans te wijzigen en de voorwaarden, waaraan voldaan dient te worden om hieraan toepassing te mogen geven. Het voornemen past binnen de vooraf geformuleerde voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheden uit de artikelen 3.8.2 en 3.8.3 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'.

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de vormverandering van het (agrarisch) bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' voor de locatie Cranenburgsestraat 63. Dit ten behoeve van het juridisch-planologisch mogelijk maken van de beoogde nieuwbouw van een veldschuur voor stro-, hooi- en materiaalopslag. Ook worden, in verband met de beëindiging van de gebruiksgerichte paardenhouderij ter plaatse en het in bedrijf zijn van een productiegerichte paardenhouderij, de aanduidingen 'paardenhouderij' en 'maximum oppervlakte (m²)' verwijderd. Verondersteld kan worden dat het plan een beperkte ruimtelijke impact heeft. Dit allereerst aangezien het slechts betrekking heeft op enkele ondergeschikte onderdelen van de algehele herontwikkeling van de locatie ten behoeve van de vestiging van RS2 Dressage en deze herontwikkeling al grotendeels gerealiseerd kan worden op basis van de op 16 april 2014 verleende omgevingsvergunning. Daarnaast geldt voor zowel het bouwplan voor de veldschuur als de vormverandering van het (agrarisch) bouwvlak, dat de omvang relatief gering is ten opzichte van die van de vergunde nieuwe hoofdbouwing en het (agrarisch) bouwvlak in zijn geheel. Omdat alleen voornoemde wijzigingen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' van belang zijn, kan het verantwoording van de gevolgen van deze wijzigingen voor de relevante milieu- en omgevingsaspecten beperkt zijn.

Hierna wordt per aspect de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid kort toegelicht. Daarmee wordt aangetoond dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

3.2.1 Bodem

Bij een bestemmingswijziging waarbij de functie /bestemming niet verandert of niet gevoeliger wordt, is in eerste instantie geen bodemonderzoek nodig, tenzij de locatie als 'verdacht' is aangemerkt.

Met voorliggend plan wijzigt de bestemming van de gronden binnen het plangebied, in die zin dat deze geen gebruiksgerichte paardenhouderij meer toestaat. Een agrarisch bedrijf in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij is echter geen gevoeliger functie dan een gebruiksgerichte paardenhouderij. Verder is de veldschuur voor stro-, hooi- en materiaalopslag niet bestemd voor het verblijven van mensen en dus geen gevoelige functie. De locatie is niet als 'verdacht' aangemerkt. Een onderzoek naar bodemkwaliteit is in het kader van het wijzigingsplan niet aan de orde.

3.2.2 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder bevat normen voor de toelaatbare geluidbelasting op geluidsgevoelige objecten (woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen) vanwege wegen, spoorwegen en geluidgezoneerde bedrijventerreinen ('industrieterreinen' in de zin van de Wet geluidhinder). Door middel van dit wijzigingsplan worden binnen het plangebied geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Op grond van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' is hier reeds een (bedrijfs)woning toegestaan en de bedrijfsgebouwen behorende bij een productiegerichte paardenhouderij zijn geen andere geluidsgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk.

3.2.3 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies (zoals woningen) ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. Een veldschuur wordt niet als milieugevoelig aangemerkt. Omgekeerd wordt met dit bestemmingsplan een hinderlijke activiteit mogelijk gemaakt op een terrein waar voorheen geen agrarische bedrijfsactiviteiten mogelijk waren. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 geldt, ongeacht het feit of het een productiegerichte dan wel een gebruiksgerichte paardenhouderij betreft, voor het houden en fokken van paarden een indicatieve richtafstand van 30 meter tot milieugevoelige functies. Daarbij is geluid het maatgevende aspect.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand vanuit het dierenverblijf tot aan een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom minimaal 100 meter zijn. Als het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt, dan geldt ingevolge deze wet een afstand van minimaal 50 meter.

Door middel van de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2009' heeft de gemeente Groesbeek voor het gebied, waarin het plangebied gelegen is, een van de wet afwijkende minimale afstand tussen een veehouderijbedrijf en een geurgevoelig object vastgesteld. Indien sprake is van het houden van minder dan 200 stuks melkrundvee (en 140 stuks jongvee) en/of 50 overige dieren dient de afstand op grond van deze gemeentelijke verordening minimaal 25 meter te bedragen. Voor de productiegerichte paardenhouderij op de locatie Cranenburgsestraat 63 is desondanks de uit de wet volgende minimale afstand van 50 meter van toepassing. Uitgaande van de vergunde veestapel en het werkelijk aantal te houden paarden mogen/zullen er meer dan 49 paarden gehouden worden. Met de gewijzigde begrenzing van het bouwvlak ten behoeve van de beoogde nieuwbouw van de veldschuur blijft tussen de dichtstbijzijnde burgerwoning aan de Cranenburgsestraat 61a en de grens van het (agrarisch) bouwvlak voor de productiegerichte paardenhouderij een afstand van tenminste 53 meter gewaarborgd.

Gezien de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' dit niet zonder meer toestaan en het feit dat de woningen aan de Cranenburgsestraat 61 en 61a samen 1 hoofdbouwmassa vormen, ligt het redelijkerwijs genomen niet in de rede dat de burgerwoning op het perceel Cranenburgsestraat 61a elders op het perceel zal worden herbouwd. Derhalve kan worden geconcludeerd dat binnen voornoemde afstanden van de gewijzigde begrenzing van het (agrarisch) bouwvlak ter plaatse van de locatie Cranenburgsestraat 63 geen milieugevoelige functies zijn gesitueerd of kunnen worden gerealiseerd. Vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid zijn daarmee geen belemmeringen aan de orde.

3.2.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Met dit wijzigingsplan is ter plaatse van het plangebied niet langer een gebruiksgerichte paardenhouderij toegestaan en wordt de nieuwbouw van een veldschuur voor stro-, hooi- en materiaalopslag ten behoeve van de reeds gevestigde productiegerichte paardenhouderij juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Als gevolg hiervan zal het aantal verkeersbewegingen naar en van de locatie Cranenburgsestraat 63 niet wezenlijk worden beïnvloed. Daarbij kan redelijkerwijs verondersteld worden dat, voor zover sprake is van een verandering in het aantal verkeersbewegingen, bij een productiegerichte paardenhouderij het aantal bewegingen af zal nemen ten opzichte van een gebruiksgerichte paardenhouderij. Gelet hierop heeft onderhavig plan geen invloed op de luchtkwaliteit en is geen nader onderzoek vereist.

3.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen).

Het plan bevat geen risicovolle bedrijvigheid en het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Externe veiligheid levert derhalve geen belemmeringen op voor het onderhavig wijzigingsplan.

3.2.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland'. Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Het beleid van de gemeente Groesbeek voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het Waterplan Groesbeek opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat bij nieuwe ontwikkelingen de neerslag afkomstig van het verharde dak- en straatoppervlak volledig op eigen terrein dient te worden geborgen en geïnfiltreerd.

Dit wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de voor het perceel Cranenburgsestraat 63 geldende bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. De wijzigingen voorzien in het wegbestemmen van de voorheen ter plaatse toegestane gebruiksgerichte paardenhouderij en een vormverandering van het ter plaatse vastgelegde (agrarisch) bouwvlak voor de nieuwbouw van een veldschuur ten behoeve van de er nu gevestigde productiegerichte paardenhouderij. Als gevolg van de nieuwbouw van de veldschuur is sprake van een feitelijke toename van verhard oppervlak op de locatie van 380 m². Volgens beleid van het Waterschap is in landelijk gebied geen compenserende waterberging vereist, indien de toename van verhard oppervlak minder dan 1.500 m² bedraagt. In aanvulling op dit beleid gelden volgens gemeentelijk beleid tot aan een toename verhard oppervlak van 1.500 m² de compensatie-eisen van de gemeente Groesbeek. Bij nieuwbouw vanaf 25 m² wordt altijd compenserende waterberging geëist voor de afvoer van hemelwater. De waterbergingseis is $T=10+10\%$ (vuistregel: 436 m³ berging per ha verhard oppervlak). In casu is derhalve 16,6 m³ compenserende waterberging vereist ($380/10.000 * 436$).

In een eerder stadium is door Fugro Geoservices BV een wateradvies opgesteld ten behoeve van een hydrologisch neutrale herontwikkeling van het gehele perceel. Op basis hiervan is de benodigde waterberging bepaald op circa 392 m³. Tot dit doel is aan de oostzijde van het perceel een centrale bergings- en infiltratievoorziening voorzien met een totale omvang van circa 416 m³. Gezien de aanwezige overcapaciteit van deze voorziening van circa 24 m³ kan het hemelwater afkomstig van de te realiseren veldschuur, eveneens hierop worden afgevoerd.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal bij de realisatie van de nieuwbouw van de veldschuur gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend ruimtelijk plan reeds bekend bij het Waterschap Rivierenland. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap. Hierbij is geconcludeerd dat sprake is van een ruimtelijk plan dat slechts geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.

Geconcludeerd kan worden dat in deze fase van de planvorming er geen waterschaps- of gemeentelijke belangen ten aanzien van waterhuishouding in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

3.2.7 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De wet verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten en waarden. In het kader hiervan zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' 2 archeologische dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden in het Groesbeekse buitengebied. De dubbelbestemmingen zijn vastgelegd op basis van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart, die door archeologisch bureau RAAP is opgesteld om de archeologische (verwachtings)waarden voor het gehele gemeentelijk grondgebied in beeld te brengen.

Volgens de aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' ten grondslag liggende gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart gold ter plaatse van de gehele locatie Cranenburgsestraat 63 een middelhoge dan wel hoge archeologische verwachtingswaarde. Derhalve is in het bestemmingsplan ter plaatse hiervan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarden' opgenomen.

Deze beschermt de mogelijk aanwezige archeologische waarden door middel van een archeologische onderzoeksplicht in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen (op het moment dat het aangevraagde bouwwerk een oppervlakte groter dan 100 m² heeft) en een omgevingsvergunning voor het aanleggen van die werken en werkzaamheden, die leiden tot een bepaalde bodemingreep. Bij omgevingsvergunning kan van de verplichting tot archeologisch onderzoek worden afgezien, indien de archeologisch waarde van het betreffende terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het juridisch-planologisch mogelijk maken van de nieuwbouw van een veldschuur voor stro-, hooi- en materiaalopslag van 380 m² op de locatie Cranenburgsestraat 63. Ten behoeve hiervan wijzigt het plan de ter plaatse geldende bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', onder meer ten aanzien van de begrenzing van het er vastgelegde (agrarisch) bouwvlak. Aangezien de gronden die binnen het bouwvlak worden gebracht met het plan bestemd blijven tot 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarden' en dit plan ter plaatse daarvan een bouwwerk groter dan 100 m² voorziet, kan de hiervoor geldende archeologische onderzoeksplicht niet zonder meer worden verschoven naar de fase van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. Reeds voorafgaand aan de vaststelling van dit wijzigingsplan is duidelijkheid benodigd omtrent de archeologische waarden van de binnen het bouwvlak te brengen gronden.

De gemeente Groesbeek heeft inmiddels een geactualiseerde versie van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart beschikbaar (RAAP-rapport 2738, kaartbijlage 2). Ingevolge deze kaart is de archeologische verwachtingswaarde van de binnen het (agrarisch) bouwvlak te brengen gronden bijgesteld naar een lage verwachting. Gelet op de Erfgoedverordening Groesbeek 2015 is in gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde pas archeologisch onderzoek nodig bij een bodemingreep van 2.500 m² of meer. Verondersteld kan worden dat deze andere informatie over de archeologische waarde van betreffende gronden afdoende is om bij de te zijner tijd te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van de veldschuur af te zien van de archeologische onderzoeksplicht.

Gezien het voorgaande is het wijzigingsplan uitvoerbaar wat betreft het aspect archeologie. Omdat op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarden' niet binnenplans gewijzigd kan worden middels voorliggend wijzigingsplan, is deze voor het gehele plangebied overgenomen en blijft deze er onverkort gelden. Op deze wijze blijven de archeologische verwachtingswaarden ter plaatse van het plangebied voldoende beschermd.

3.2.8 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbesluit zijn doorwerking gekregen door de aanwijzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Met het in werking treden van de provinciale Omgevingsvisie en -verordening is de EHS het Gelders Natuurnetwerk (GNN) geworden.

Beschermde natuurgebieden

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' is zowel een plan-MER als een Passende Beoordeling opgesteld om de milieueffecten van dit plan op onder meer beschermde natuurgebieden inzichtelijk te maken. Hieruit is gebleken dat elke vorm van uitbreiding van de bestaande veestapel in de gemeente Groesbeek, die leidt tot een toename van de ammoniakemissie, tot substantiële aantasting van beschermde natuurgebieden, waaronder Natura 2000-gebieden.

Voorliggend wijzigingsplan heeft geen betrekking op en voorziet niet in uitbreiding van de bestaande veestapel. Daarbij blijft de regeling hieromtrent, die naar aanleiding van de uitkomst van plan-Mer en Passende Beoordeling is opgenomen in de regels van het plan 'Buitengebied Groesbeek' voor de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', onverkort van toepassing met dit wijzigingsplan. Aangezien het plangebied op meer dan 1 kilometer van Natura 2000-gebieden (waaronder De Bruuk) en niet in de directe nabijheid van de als GNN aangewezen gebieden is gelegen en het bouwvlak alleen van vorm wijzigt en niet wordt vergroot, heeft dit wijzigingsplan naar verwachting dan ook geen negatieve effecten op de instandhouding(sdoelstellingen) van beschermde gebieden. Voor de uitvoerbaarheid van het plan zijn geen belemmeringen te verwachten vanuit de Natuurbeschermingswet.

Beschermde soorten

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in ruimtelijke plannen geen mogelijkheden mogen worden geboden voor ruimtelijke ingrepen, activiteiten of handelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat deze schadelijk zijn voor aanwezige beschermde soorten en daarmee in strijd zijn met de Flora- en faunawet.

De nieuwe veldschuur is voorzien op het deel van het perceel Cranenburgsestraat 63 dat in de huidige situatie in gebruik is als grasland en intensief wordt begraasd. Ten behoeve van de realisatie van de veldschuur wordt er geen bebouwing gesloopt en er verdwijnen geen landschapselementen. Voor zover met dit wijzigingsplan ter plaatse van de locatie niet langer een gebruiksgericte paardenhouderij toegestaan wordt, maar sprake is van een productiegerichte paardenhouderij, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat dit niet wezenlijk van invloed is op beschermde soorten. Het gebruik omvat nog altijd het houden en fokken van paarden.

Gelet de beperkte ecologische kwaliteit van de gronden, die met het plan binnen het ter plaatse van de locatie vastgelegde bouwvlak worden gebracht ten behoeve van de realisatie van de veldschuur, alsmede de aard van de ruimtelijke ingreep en de beperkte omvang ervan in relatie tot de algehele herontwikkeling van de locatie kan dan ook geconcludeerd worden dat geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet te verwachten zijn.

3.2.9 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de in dit wijzigingsplan begrepen wijzigingen van de bestemming van het plangebied.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening onder andere onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De aspecten kostenverhaal en planschade zijn hierbij relevant.

3.3.1 Kostenverhaal

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het juridisch-planologisch mogelijk maken van de nieuwbouw van een veldschuur voor stro-, hooi- en materiaalopslag op de locatie Cranenburgsestraat 63. Het bedrijfsgebouw komt ten dienste te staan van de reeds vergunde nieuwe hoofdbebouwing op de locatie en kan daarom beschouwd worden als een bijbehorend bouwwerk in plaats van een hoofdgebouw. De veldschuur is hiermee geen bouwplan als aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient indien het wijzigingsplan betrekking heeft op een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan kostenverhaal plaats te vinden in het kader van de vaststelling van dat plan. Omdat in dit geval geen sprake is van een aangewezen bouwplan, is kostenverhaal middels een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst niet noodzakelijk en is voorliggend wijzigingsplan wat dit betreft economische uitvoerbaar.

3.3.2 Planschade

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

Door in een planschadeverhaalsovereenkomst met de eigenaar van RS2 Dressage vast te leggen dat de eventuele tegemoetkomingen in planschade door gemeente op de eigenaar kunnen worden verhaald, is de economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan voor de gemeente gewaarborgd. Gelet op de aard en omvang van de in dit wijzigingsplan vervatte bestemmingswijzigingen schatten wij in dat eventuele financiële gevolgen beperkt zullen zijn.

4 Juridische planopzet

4.1 Plansystematiek

Het onderhavig wijzigingsplan 'Cranenburgsestraat 63' heeft tot doel de vigerende juridisch-planologische regeling voor het plangebied zodanig te wijzigen, dat deze de gebruiks- en bouw mogelijkheden van gronden en bebouwing biedt op basis waarvan het thans bestaande c.q. beoogde gebruik van gronden en bebouwing en de bestaande, vergunde en/of voorgestane nieuwe bebouwing toegestaan zijn.

In de voorgaande hoofdstukken zijn de vereiste bestemmingswijzigingen getoetst aan de voorwaarden van de onderliggende wijzigingsbevoegdheden en is aangetoond en onderbouwd dat aan alle voorwaarden is voldaan. Het wijzigingsplan sluit qua plansystematiek aan op het 'moederplan': het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'.

4.2 Opzet van de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn voor het plangebied de hoofdbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarden' en de gebiedsaanduiding 'noordelijk deel lage middengebied' opgenomen. Er is een (agrarisch) bouwvlak vastgelegd ter plaatse waarvan de gronden algemeen bestemd zijn voor 1 agrarisch bedrijf, waaronder begrepen de productiegerichte paardenhouderij, en bijbehorende voorzieningen.

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit vier hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor dit wijzigingsplan. Het betreft drie begrippen, te weten de naam van het plan met het bijbehorende identificatienummer en de begrippen wijzigingsplan en bestemmingsplan. Daarnaast is een artikel toegevoegd die ingaat op de wijze van meten.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) zijn twee artikelen opgenomen waarbij de verbeelding en regels behorende bij de bestemming 'Agrarische met waarden – Natuur en landschapswaarden' en de regels behorende bij de bestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' van toepassing zijn verklaard.
- In hoofdstuk 3 (algemene regels) worden de algemene regels, zoals vervat in hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' onverkort van toepassing verklaard.
- In hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) is het overgangsrecht zoals vervat in artikel 30 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' onverkort van toepassing verklaard en is aangegeven hoe de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

4.3 De bestemmingen

Door de opzet van de regels wordt voor de bestemmingsregeling één op één verwezen naar de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. Voorliggend wijzigingsplan kent twee bestemmingen ('Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en 'Waarde-Archeologische verwachtingswaarden'). Hierna wordt kort aangegeven wat de inhoud van de regels voor deze bestemmingen is.

'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'

Het overgrote deel van de landbouwgronden in het buitengebied van Groesbeek is in deze bestemming opgenomen. Gekozen was voor deze bestemming omdat het hele buitengebied is aangemerkt als waardevol (nationaal) landschap. De waarden van het deelgebied van dit waardevol (nationaal) landschap, waarin het plangebied van voorliggend wijzigingsplan ligt, zijn net als in het 'moederplan' beschermd door middel van de gebiedsaanduiding 'noordelijk deel lage middengebied'. De beschrijving van de waarden is opgenomen bij de algemene aanduidingsregels voor deze gebiedsaanduiding. In de regels van de bestemming is in de voorwaarden van enkele afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden verwezen naar desbetreffende algemene aanduidingsregels.

Agrarische bedrijven zijn aangegeven door middel van een bouwvlak in de agrarische gebiedsbestemming. Ter plaatse van het (agrarisch) bouwvlak is niet meer dan 1 agrarisch bedrijf toegestaan, waaronder begrepen een productiegerichte paardenhouderij, met bijbehorende voorzieningen. Per bouwvlak is 1 bedrijfswoning toegestaan. Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en binnen het bouwvlak mag de gebruiks- en bebouwde oppervlakte van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven en tuinen, niet meer bedragen dan 1 ha.

Waarde- Archeologische verwachtingswaarden

Binnen deze bestemming zijn de gebieden opgenomen die op de door RAAP voor de gemeente Groesbeek opgestelde archeologische beleidsadvieskaart zijn aangegeven als gronden met een hoge of middelmatige verwachtingswaarde. De mogelijke archeologische waarde wordt beschermd door middel van een archeologische onderzoeksplicht in het kader van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen (op het moment dat het aangevraagde bouwwerk een oppervlakte groter dan 100 m²) heeft en een omgevingsvergunning voor het aanleggen van die werken en werkzaamheden, die leiden tot een bepaalde bodemingreep.

5 Procedure

Met voorliggend wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheden als vervat in de artikelen 3.8.2 en 3.8.3 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. Tijdens de procedure tot vaststelling van dit bestemmingsplan is het plan ten behoeve van het (voor)overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en voor zienswijzen toegezonden aan de relevante overheden, diensten en instanties, waaronder de provincie Gelderland en Waterschap Rivierland. De op het bestemmingsplan ingekomen vooroverlegreacties en zienswijzen hadden geen betrekking op de hiervoor genoemde binnenplanse wijzigingsbevoegdheden. Gelet hierop hebben relevante overheden, diensten en instanties kunnen instemmen met het (onder voorwaarden) als zodanig wijzigen van het bestemmingsplan. Het ontwerp van dit wijzigingsplan is daarom niet in het kader van vooroverleg voor advies verzonden aan relevante overheden, diensten en instanties.

Ter vaststelling heeft het wijzigingsplan de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 18 maart 2015 tot en met 28 april 2015 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groesbeek heeft het wijzigingsplan vervolgens dan ook ongewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan.