

GEMEENTE BERG EN DAL

Wijzigingsplan Cranenburgsestraat 67

Vastgesteld

Toelichting

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Bestemmingsplan	4
1.3	Ligging plangebied.....	5
1.4	Leeswijzer	6
2	WIJZIGINGSVOORWAARDEN.....	7
2.1	Ad a. Totale oppervlakte bouwvlak.....	7
2.2	Ad b. Aanwezigheid specifieke landschapselementen.....	8
2.3	Ad c. Bescherming landschapswaarden en EHS	8
2.4	Conclusie	10
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN.....	11
3.1	Beleidskader	11
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	13
3.3	Economische uitvoerbaarheid	17
3.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
4	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	19
4.1	Plansystematiek	19
4.2	De bestemmingen	19
5	PROCEDURE.....	21

BIJLAGE(N) BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1 Bedrijfslandschapsplan
- Bijlage 2 Watertoets

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met voorliggend wijzigingsplan wordt vormverandering van een agrarisch bouwvlak van een paardenhouderij (Hippisch Centrum Groesbeek) aan de Cranenburgsestraat 67 in Groesbeek mogelijk gemaakt.



Uitsnede luchtfoto planlocatie

Ter plaatse bevindt zich een bestaande productiegerichte en gebruiksgeschiedte paardenhouderij. Het bedrijf heeft conform de vigerende milieuvergunning en natuurbeschermingswetvergunning vergunning voor het houden van 120 paarden. Op het erf bevindt zich naast de bestaande bedrijfswoning een rijhal met stallen, een bedrijfsloods en een paardenbak. Initiatiefnemer wenst de bestaande rijhal zodanig uit te breiden cq. verlengen, zodat deze ruimte biedt voor een inwendige rijbak van 40 X 20 meter. Hiertoe dient het bestaande bouwvlak ca. 8 meter in noordelijke richting te worden vergroot.

Om deze noordelijke uitbreiding van het agrarisch bouwvlak mogelijk te maken zal het bestaande bouwvlak aan de westzijde enkele meters worden ingekort, zodat de totale omvang van het bestaande bouwvlak (ca. 2.09 ha) ongewijzigd blijft.

1.2 Bestemmingsplan

Voor de locatie is het bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek” zoals dat op 29 augustus 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad, van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en is voorzien van een (agrarisch) bouwvlak.



Uitsnede geldend bestemmingsplan, met de planlocatie rood omcirkeld

De gronden ter plaatse zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen alsmede grondgebonden agrarische bedrijven en bijbehorende voorzieningen ter plaatse van het bouwvlak.

Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De oppervlakte van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en verhardingen (exclusief sleufsilo's en kuilvoerplaten) mag niet meer bedragen dan 1 ha.

Daarnaast zijn de gronden ondermeer bestemd voor behoud, herstel en bescherming van natuurwaarden, landschapswaarden, aardkundige waarden, geomorfologische en cultuurhistorische waarden. De betreffende gronden zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'noordelijk deel lage middengebied' ter plaatse wordt behoud en versterking van halfbeslotenheid nagestreefd.

Bovendien is op de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' van toepassing ter bescherming van de eventuele archeologische waarden. Bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² dient eerst een archeologisch onderzoek te worden verricht.

De locatie is tevens voorzien van de functieaanduiding 'paardenhouderij', ter plaatse is hiermee een gebruiksgerichte paardenhouderij toegestaan. Een gebruiksgerichte paardenhouderij is in het bestemmingsplan 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'.

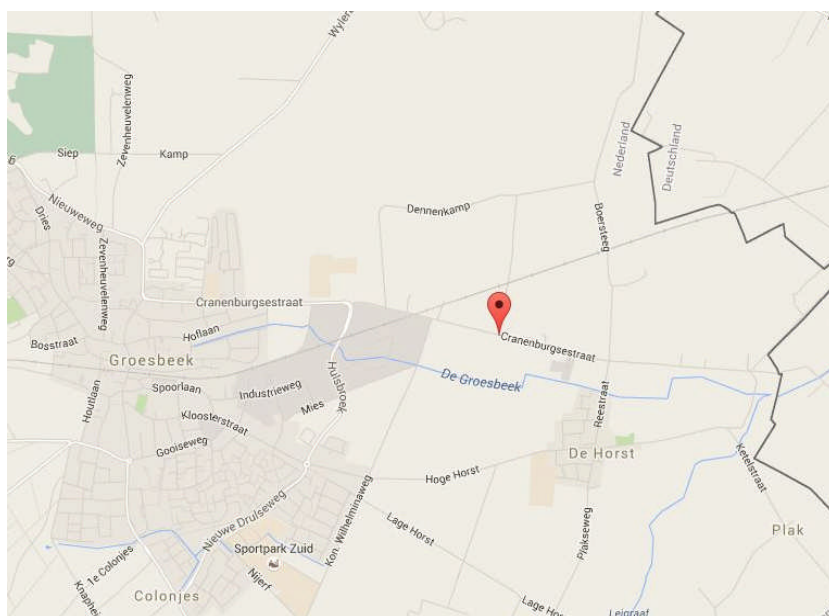
De gebruiksoppervlakte van de gebruiksgerichte paardenhouderij ter plaatse mag niet meer bedragen dan 2.870 m². Dit kan middels een omgevingsvergunning en de daaraan verbonden voorwaarden eventueel nog worden vergroot tot 3.157 m².

In het bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen in artikel 3.8.2, waarmee onder voorwaarden vormverandering van een bestaand agrarisch bouwvlak mogelijk kan worden gemaakt.

Voor vergroting van de toegestane bebouwingsoppervlakte voor de gebruiksgerichte paardenhouderij zal te zijner tijd een afzonderlijke afwijkingsprocedure worden doorlopen op basis van artikel 3.6.3.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten oosten van de kern Groesbeek, ten noordwesten van de kern De Horst.



Uitsnede situering planlocatie

De locatie bevindt zich ten noorden van de Cranenburgsestraat op de hoek met de Boersteeg. De planlocatie wordt aan de oostzijde begrensd door de Boersteeg en aan de zuidzijde door de Cranenburgsestraat. De gronden ten noorden en ten westen van de planlocatie worden benut als grasland. In de directe nabijheid van de locatie bevinden zich diverse burgerwoningen.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding is getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 is ingegaan op de haalbaarheid van het plan, bestaande uit een toets aan de relevante milieuaspecten en de economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid. Tot slot is in hoofdstuk 4 in gegaan op de wijze van bestemmen.

2 WIJZIGINGSVOORWAARDEN

Om gebruik te kunnen maken van een wijzigingsbevoegdheid, zal aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden moeten worden voldaan. Onderstaand vindt toetsing plaats aan deze wijzigingsvoorwaarden uit de bepaling 3.8.2 van het bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek”.

3.8.2 Vormverandering bouwvlak

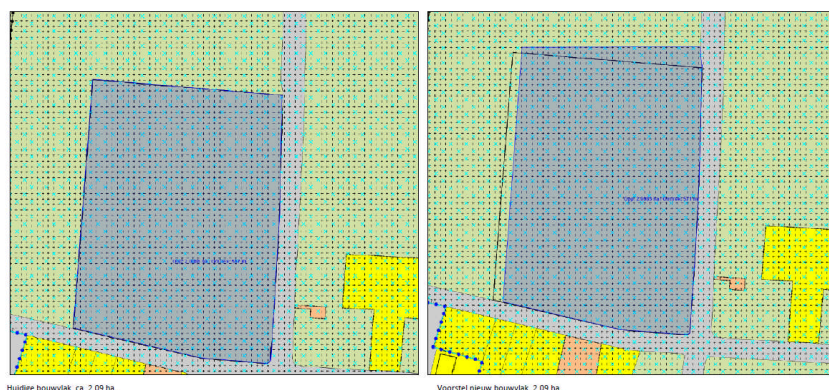
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- De totale oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot.
- De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘landschapselement’, ‘recreatieweg’ en ‘steilrand’.
- 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.

2.1 Ad a. Totale oppervlakte bouwvlak

De totale oppervlakte van het bouwvlak mag met de vormverandering niet worden vergroot.

Het bestaande bouwvlak heeft een omvang van ca. 2.09 ha. De totale omvang van het bestaande bouwvlak blijft ongewijzigd. Ten behoeve van de gewenste verlenging van de bestaande rijhal zal het bestaande bouwvlak in noordelijke richting worden uitgebreid. Teneinde de totale oppervlakte te handhaven zal het bestaande bouwvlak aan de westzijde worden verkleind, zie navolgende afbeelding waarin de gewenste situering en begrenzing is weergegeven.



Uitsnede bestaande en gewenste situering agrarisch bouwvlak

2.2 Ad b. Aanwezigheid specifieke landschapselementen

Vormverandering van het agrarisch bouwvlak wordt niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement', 'recreatieweg' of 'steilrand'.

Op de planlocatie zelf en in de directe nabijheid hiervan bevindt zich geen als zodanig op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek aangeduid 'landschapselement', 'recreatieweg' danwel 'steilrand' op basis waarvan de wijziging geweigerd had moeten worden.

2.3 Ad c. Bescherming landschapswaarden en EHS

De vormverandering van het bouwvlak mag niet leiden tot 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.

De gronden ter plaatse van de planlocatie zijn gesitueerd binnen de aanduiding 'noordelijk deel lage middengebied'. Ter plaatse zijn de gronden mede bestemd voor behoud en versterking van halfbeslotenheid.

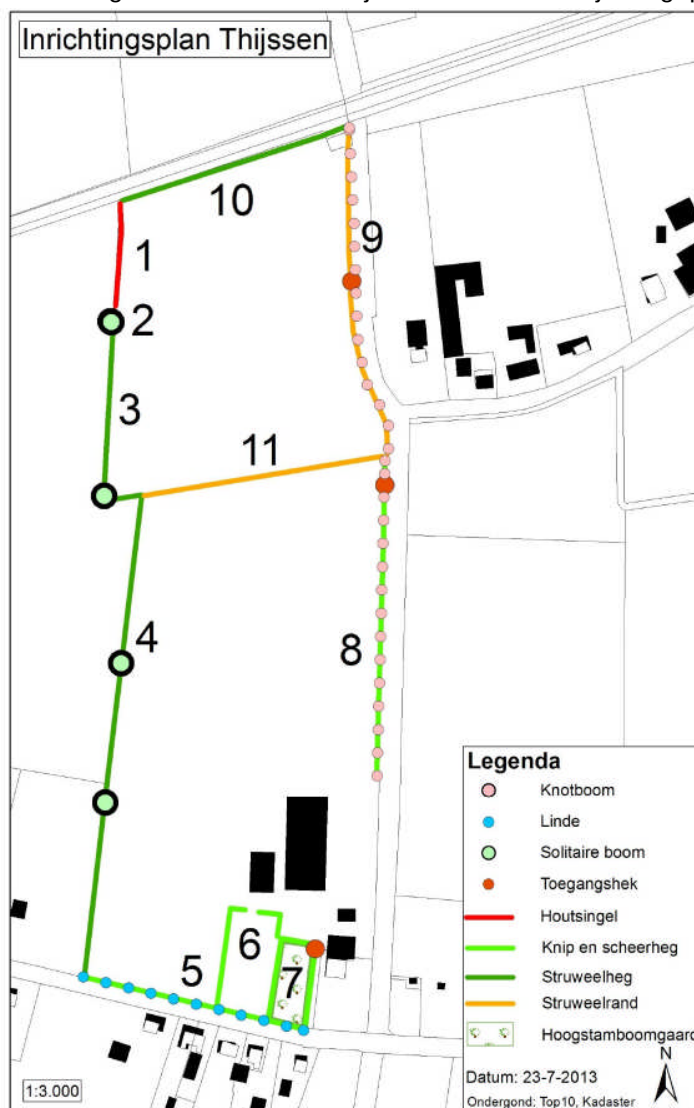
De voorgenomen uitbreiding van de bestaande rijhal in noordelijke richting tezamen met de inperking van het bouwvlak aan de westzijde leidt niet tot een wezenlijk ander ruimtelijk beeld. Alle voorzieningen blijven binnen het bouwvlak gesitueerd.



Uitsnede nieuw bouwvlak voorstel, inclusief luchtfoto

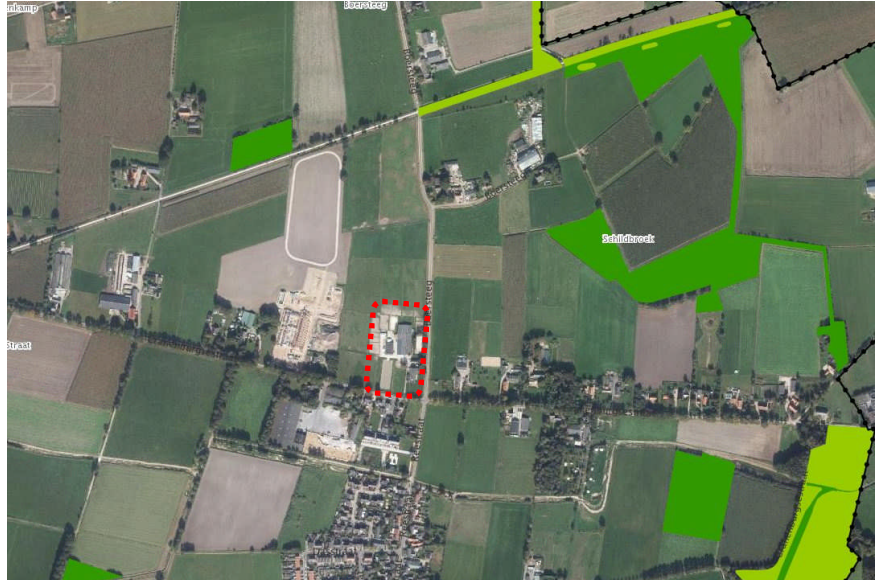
Daarnaast worden de kavels van en rondom de planlocatie reeds landschappelijk ingepast in het kader van het Gemeentelijk Uitvoeringsprogramma (GUP). Op basis van het landschapsplan zijn stroken met landschapselementen aangelegd rond de weidepercelen en perceelsscheidingen met een totale omvang van 2165 meter. De aangelegde landschapselementen betreffen ondermeer een struweelhaag aan de westzijde (als buffer met de naastgelegen paardenhouderij), een scheerheg parallel aan de Cranenburgsestraat, een knipheg rondom de bestaande paardenbak, een hoogstamboomgaard ten oosten van de paardenpak en een knip- en scheerheg, inclusief knotessen parallel aan de Boersteeg.

Met de aanplant van de landschapselementen wordt het halfbesloten karakter van het gebied versterkt. Daarnaast wordt hiermee de uitbreiding van de bestaande rijhal aan de achterzijde ingepast.



Uitsnede inrichtingsplan aanleg landschapselementen (Bron: Bedrijfslandschapsplan Hippisch Centrum Groesbeek, Stichting Landschapswacht)

De planlocatie is niet gelegen in of in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur en leidt derhalve ook niet tot aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden hierin.



Uitsnede Omgevingsverordening, planlocatie rood gemarkeerd

2.4 Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

Naast de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden, moet worden voldaan aan een aantal omgevingsaspecten, alsmede nieuw vastgesteld provinciaal beleid. In dit hoofdstuk wordt op deze aspecten ingegaan.

3.1 Beleidskader

Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vormen de wijzigingsvoorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' (vastgesteld 29 augustus 2013) het toetsingskader. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan heeft reeds een beleidsmatige afweging plaatsgevonden ten aanzien van de hierin opgenomen flexibiliteitsbepalingen en bijbehorende gestelde randvoorwaarden. Het voornemen past binnen de gestelde randvoorwaarden voor vormverandering, zie hoofdstuk 2.

Daarnaast dient het voornemen evenwel niet strijdig te zijn met bestaand beleid van hogere overheden, derhalve heeft een toetsing plaats gevonden aan de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening, die op 18 oktober 2014 in werking zijn getreden.

3.1.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

De provincie wil een economisch gezonde land- en tuinbouw bevorderen door individuele ondernemers ontwikkelingsruimte te bieden om economisch concurrerend en duurzaam te produceren. Voor de groei van veehouderijbedrijven (melkvee respectievelijk niet-grondgebonden) gelden extra randvoorwaarden voor uitbreiding. Ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde en zal de behoefte aangetoond dienen te worden.

Het voornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op de vormverandering van het agrarisch bouwvlak ten behoeve van de uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw bij een bestaande agrarische bedrijfslocatie, gesitueerd buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Het voornemen leidt niet tot aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten en past daarmee in de Omgevingsvisie.

3.1.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober in werking getreden.

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De provincie wil een economisch gezonde land- en tuinbouw bevorderen door individuele ondernemers ontwikkelingsruimte te bieden om economisch concurrerend en duurzaam te produceren. Uitbreiding van grondgebonden veehouderijbedrijven kan worden toegestaan, mits de productie grondgebonden blijft. Dat wil zeggen dat het bedrijf over een zodanig areaal cultuurgrond dient te beschikken, dat het bedrijf voor meer dan 50% in de eigen ruwvoerbehoefte voor haar dieren kan voorzien. Daarnaast dient de voorgenomen uitbreiding ruimtelijke aanvaardbaar te zijn.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk of een waardevol open gebied. De locatie maakt wel onderdeel uit van het Nationaal landschap 'de Gelderse Poort'. Activiteiten zijn hier alleen toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten of versterken.

Het voornemen betreft de vormverandering van het agrarisch bouwvlak ten behoeve van de uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw van een bestaande paardenhouderij op een locatie, die is gelegen buiten het Gelderse natuurnetwerk of waardevol open gebied. Het bedrijf beschikt over voldoende cultuurgronden om te voorzien in de eigen voerbehoefte. De locatie wordt middels een uit te voeren landschapsplan reeds voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar. De voorgenomen ontwikkeling leidt, mede gelet op aard, omvang en situering van de uitbreiding niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap. Het voornemen past hiermee binnen de opgenomen uitgangspunten.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Milieu-aspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. In de omgeving van het plangebied doen zich geen zodanige milieuhygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn. Wel is het van belang dat onderhavige functieverandering plaats heeft binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Deze paragraaf gaat nader op enkele relevante omgevingsaspecten in.

3.2.1 Bodemkwaliteit

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming, dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

In voorliggende situatie wordt een bestaand agrarisch bouwvlak van vorm veranderd met gronden die in de huidige situatie ook in agrarisch gebruik zijn. In een dergelijke situatie is geen sprake van een gebruik van gronden dat significant gevoeliger is voor verontreiniging dan in de huidige situatie. Er is voor deze locatie ten behoeve van dit wijzigingsplan geen onderzoeksplicht voor het aspect bodem.

3.2.2 Archeologie

Wanneer er bouwplannen zijn op een bepaald perceel, dient op basis van de Monumentenwet 1988 onderzocht te worden of sprake is van archeologische waarden, die mogelijk aangetast worden.

De locatie is in het huidig geldende bestemmingsplan voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden'.

Bij bodemingrepen groter dan 100 m² geldt hier een onderzoeksplicht vanwege de te verwachten archeologische waarden.

De gemeente Groesbeek heeft inmiddels een geactualiseerde versie van de archeologische beleidsadvieskaart beschikbaar.



Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart

Op basis hiervan geldt voor de gronden van de planlocatie gelegen aan de Cranenburgsestraat een lage archeologische verwachting en geldt er geen onderzoeksplicht voor bodemingrepen. Voor de gronden aan de achterzijde van de planlocatie waar tevens de uitbreiding is voorzien geldt echter nog wel een hoge archeologische verwachting en geldt wel de onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een omvang van meer dan 100 m².

Ter bescherming van de mogelijke archeologische verwachtingswaarden is voor het noordelijk gedeelte van het plangebied een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

3.2.3 Waterhuishouding

Met het voornemen wijzigt de omvang van het bestaande bouwvlak niet. Het bouwplan zal ten opzichte van de bestaande situatie leiden tot een bebouwingstoename van ca 550 m² en is derhalve, conform het beleid van het waterschap niet compensatieplichtig in het kader van waterberging (geldt uitsluitend voor plannen met een verhardingstoename van meer dan 1.500 m²).

Wel dient het hemelwater zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein te worden verwerkt op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen om te voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt.

Ten oosten en zuiden van de planlocatie bevindt zich parallel aan de Boersteeg respectievelijk Cranenburgsestraat een C-watergang. Met onderhavig plan vindt geen aanpassing van de bestaande watergangen plaats.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur respectievelijk het gelderse natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.

Alle agrarische bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit. Dit besluit is sinds 1 januari 2013 uitgebreid met 'agrarische activiteiten'. Daarmee zijn de eerdere agrarische besluiten vervallen, zoals het Besluit landbouw en het Besluit glastuinbouw. Het bedrijf dient te voldoen aan het Activiteitenbesluit en daarmee is het vervuiliingsrisico voor grond- en oppervlakte water als gevolg van de inzet van bestrijdingsmiddelen voldoende verzekerd.

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.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets. 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. Het waterschap adviseert positief over het plan onder de voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de in de watertoets genoemde uitgangspunten. De rapportage digitale watertoets is als bijlage opgenomen bij dit wijzigingsplan.

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

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de vaststelling van onderhavig wijzigingsplan.

3.2.4 Natuurwaarden

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft De Bruuk, dat is gelegen op ca. 1,5 km. Voorliggend wijzigingsplan voorziet niet in een uitbreiding van dieren. Het voornemen betreft vormverandering van een bestaand bouwvlak, waarbij de gewenste, geringe uitbreiding van een bestaande opstal aan de achterzijde plaatsvindt.

Op 18 juni 2015 is in het kader van de Natuurbeschermingswet een vergunning verleend. Aangezien het voornemen niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie in vergelijking met de vergunde stikstofdepositie (dd. 4 januari 2005) kunnen significant negatieve effecten op Natura2000 gebieden worden uitgesloten en wordt er ten behoeve van het voornemen geen passende beoordeling vereist.

De locatie is tevens gelegen buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en het Gelderse natuurnetwerk. Gelet op bovenstaande zijn er geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de beschermde gebieden te verwachten. De planontwikkeling is niet van invloed op de natuurgebieden. Er behoeft er in dit kader geen nadere afweging plaats te vinden.

Het voornemen heeft betrekking op de vormverandering van het agrarisch bouwvlak ten behoeve van een uitbreiding van de bestaande rijhal. De uitbreidingslocatie is momenteel in gebruik als grasland, dat intensief wordt begraasd. Gelet op de aard, omvang en situering van de uitbreiding zijn geen beschermde soorten ter plaatse te verwachten en zijn er vanuit de Flora- en faunawet geen belemmeringen te verwachten.

3.2.5 Overige omgevingsaspecten

Gelet op de aard, omvang en situering van de ontwikkeling is een nadere toetsing aan de overige omgevingsaspecten niet noodzakelijk.

De geplande vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijfsgebouw voorziet niet in het toevoegen van een milieugevoelig object danwel nieuwe geluidsgevoelige functie. Daarnaast voorziet het voornemen niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving.

Bovendien kan in de voorgestane omvang van de bedrijvigheid redelijkerwijs worden voldaan aan de te stellen geluidsgrenswaarden, met inachtneming van de aard en bedrijfsduur van de geluidsrelevante activiteiten en bronnen. Tenslotte leidt het voornemen niet tot een toename aan verkeersbewegingen.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt betreft een particulier initiatief waarbij alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemers. De kosten voor de begeleiding van de planprocedure zijn door middel van legeskosten bij de initiatiefnemers in rekening gebracht. Voor de gemeente zijn derhalve aan de ontwikkeling van dit plan geen kosten verbonden. Van een noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, is dan ook geen sprake. Het verhaal van de kosten is immers anderszins verzekerd.

3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Eenieder heeft de mogelijkheid om op het ontwerpbesluit te reageren binnen de daartoe gebruikelijk procedure binnen de gemeente Groesbeek. Eventuele inbreng zal door de gemeente gewogen worden voorafgaand aan het definitief te nemen besluit, waarmee de functieverandering wordt mogelijk gemaakt.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 Plansystematiek

4.1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die gemaakt zijn.

Op de bijbehorende verbeelding van dit plan is het aangepaste bouwvlak weergegeven. De systematiek van het geldende bestemmingplan (bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek) geldt als uitgangspunt. De hierin opgenomen juridische regeling is ook van toepassing op onderhavige situatie.

4.2 De bestemmingen

Hieronder worden de specifiek aan de gronden in het plan toegekende bestemmingen artikelsgewijs behandeld. 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 bestemming is.

Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden

Hiermee zijn de onderliggende agrarische gronden bestemd. Hierbij is de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden" inhoudelijk uit het vigerende plan overgenomen. Daarnaast is het gewijzigde 'bouwvlak' op de verbeelding opgenomen.

De gronden ter plaatse zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen alsmede grondgebonden agrarische bedrijven en bijbehorende voorzieningen ter plaatse van het bouwvlak.

Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De oppervlakte van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en verhardingen (exclusief sleufsilo's en kuilvoerplaten) mag niet meer bedragen dan 1 ha.

Daarnaast zijn de gronden ondermeer bestemd voor behoud, herstel en bescherming van natuurwaarden, landschapswaarden, aardkundige waarden, geomorfologische en cultuurhistorische waarden.

De betreffende gronden zijn conform het huidig geldende plan voorzien van de gebiedsaanduiding 'noordelijk deel lage middengebied' ter plaatse wordt behoud en versterking van halfbeslotenheid nagestreefd.

De locatie is tevens voorzien van de functieaanduiding 'paardenhouderij', ter plaatse is hiermee een gebruiksgerichte paardenhouderij toegestaan. Een gebruiksgerichte paardenhouderij is in het bestemmingsplan 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'.

De gebruiksoppervlakte ten behoeve van de gebruiksgerichte paardenhouderij ter plaatse mag niet meer bedragen dan 2.870 m². Dit kan middels een omgevingsvergunning en de daaraan verbonden voorwaarden eventueel nog worden vergroot tot 3.157 m².

Voor vergroting van de toegestane bebouwingsoppervlakte voor de gebruiksgerichte paardenhouderij zal te zijner tijd een afzonderlijke afwijkingsprocedure worden doorlopen.

In de bouwregels is onder meer bepaald dat de goothoogte maximaal 6,5 m mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 11 m.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarden

Dit betreffende de gronden binnen het plangebied, waar conform de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Bij bodemingrepen met een omvang van meer dan 100 m² dient hier de aantasting van de archeologische waarden beoordeeld te worden middels een archeologisch onderzoek.

5 PROCEDURE

Overleg

Met voorliggend wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheden als vervat in artikelen 3.8.2 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 Rivierenland.

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.

Zienswijzen

Ter vaststelling heeft het wijzigingsplan de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 11 november 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen.

Vaststelling

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingebracht. Er is geen verdere aanleiding voor een gewijzigde vaststelling, derhalve heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berg en Dal op 16 februari 2016 het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGE(N) BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Bedrijfslandschapsplan

Bijlage 2 Watertoets