

Bestemmingsplan ‘DAC-terrein, Groesbeek’

Ontwerp

Toelichting

Planstatus: vastgesteld

Datum: 19 maart 2024

IMRO code: NL.IMRO.1945.BPDACTERREIN-VSG1

Buro Stedenbouw bv
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
www.burostedenbouw.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Opzet van de toelichting	9
2. Beschrijving van de huidige situatie	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Historische ontwikkeling	10
2.3 Stedenbouwkundige structuur	11
2.4 Plangebied en omliggende bebouwing	11
3. Planbeschrijving	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Ontwikkelingen	17
3.3 Bouwplan	20
3.4 Beeldkwaliteit	20
3.5 Duurzame stedenbouw en klimaatadaptatie	20
3.6 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	22
4. Relevant ruimtelijk beleid	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Europees beleid	23
4.3 Rijksbeleid	24
4.4 Provinciaal beleid	26
4.5 Gemeentelijk beleid	28
4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid	30
5. Milieu- en omgevingsaspecten	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Bodem	31
5.3 Verkeer en parkeren	31
5.4 Bedrijven en milieuzonering	38
5.5 Geluid	39
5.6 Agrarische geurhinder	41
5.7 Luchtkwaliteit	42
5.8 Watertoets	43
5.9 Flora en fauna	45
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	50
5.11 Externe veiligheid	54
5.12 Niet-Gesprongen Explosieven	55
5.13 Milieueffectrapportage	56
5.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	58
6. Toelichting op de regels	59
6.1 Inleiding	59
6.2 Opzet regels	59
6.3 Nadere toelichting op de regels	60
7. Uitvoerbaarheid	63
7.1 Inleiding	63
7.2 Financiële haalbaarheid	63
7.3 Kostenverhaal	63

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
8.1 Inleiding	64
8.2 Participatietraject	64
8.3 Zienswijzen	64

Bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsparagraaf
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3: Memo bedrijven en milieuzonering
Bijlage 4: Onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5: Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder
Bijlage 6: Digitale Watertoets
Bijlage 7: Watermemo
Bijlage 8: Quickscan flora en fauna
Bijlage 9: Nader soortenonderzoek vleermuis en kleine marterachtigen
Bijlage 10: AERIUS-berekeningen aanleg- en gebruiksfase
Bijlage 11: Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek
Bijlage 12: Programma van Eisen ten behoeve van proefsleuvenonderzoek
Bijlage 13: Bouwhistorische verkenning transformatie Villa Visschershaven
Bijlage 14: Bureauonderzoek risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten
Bijlage 15: Bewonersbrieven
Bijlage 16: Participatieverslag
Bijlage 17: Zienswijzenverslag

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens om de voormalige dagbestedingslocatie van zorgverlener Pluryn, aan de Zevenheuvelenweg/Molenweg in Groesbeek te herontwikkelen naar een woonlocatie met 9 grondgebonden woningen en 77 appartementen. Het overgrote deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt en zal plaatsmaken voor de beoogde nieuwbouw. Alleen het gemeentelijk monument aan de Molenweg 15, ook wel bekend als villa Visschershaven, blijft behouden. Beoogd wordt de villa inclusief bijgebouw inpandig te verbouwen tot 15 appartementen en de verbinding tussen hoofd- en bijgebouw te verwijderen.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de realisatie van de beoogde grondgebonden woningen en appartementen juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan van het plangebied te worden herzien. Voorliggend document voorziet in de benodigde bestemmingsplanwijziging.

1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt tussen de Molenweg en de Zevenheuvelenweg binnen de bebouwde kom aan de noordzijde van Groesbeek. Binnen het plangebied zijn 2 hoofdgebouwen aanwezig welke tot voor kort in gebruik waren als voormalige dagbestedingslocatie en kantoor van zorgverlener Pluryn. De Molenweg en de Zevenheuvelenweg vormen respectievelijk de oostelijke en westelijke begrenzing van het plangebied. De zuidzijde van het plangebied wordt gedeeltelijk begrensd door de Händelstraat en gedeeltelijk door percelen met maatschappelijke bestemmingen en bijzondere woondoeleinden. De erfgrens tussen het plangebied en de maatschappelijk bestemde percelen aan de noordzijde van het plangebied vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Groesbeek, sectie L, perceel 4543, 5240, 5241, 5704, 5968, 5969 (gedeeltelijk) en 5971 en heeft een totale oppervlakte van ca. 13.470 m².



Globale ligging plangebied (bron: Kadastralekaart.com)



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Stekkenberg-Schrouwenberg' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede en derde hoofdstuk van deze toelichting geven achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande- en beoogde situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt het bestemmingsplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven en acht komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. Beschrijving van de huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de historische ontwikkeling, de stedenbouwkundige structuur, het plangebied en de omliggende bebouwing beschreven.

2.2 Historische ontwikkeling

Groesbeek is ontstaan in het bekken van de stuwwal, die werd gevormd door opstuwing van landijs tijdens de voorlaatste ijstijd. De kern Groesbeek ligt in een komvormig gebied dat aan drie zijden wordt omsloten door de hellingen van de stuwwal; alleen aan de oostzijde opent het komgebied zich. Groesbeek is ontstaan bij de bron van de gelijknamige beek, die sinds 2008 weer door het dorp stroomt. Vanuit het hof en de kerk werden de eerste stelselmatige ontginningen georganiseerd. De oorspronkelijke centrale as tussen hof (kasteel/klooster) en kerk is nog herkenbaar. Op de overgang van hoog naar laag ontstonden in en rond het dorp diverse hoeven en boerderijen. Vanuit het centrum van het dorp werd het omliggende gebied via radiale wegen in cultuur gebracht. Deze radiale wegenstructuur vanuit het dorpscentrum is in en rond het plangebied nog steeds herkenbaar in de ligging van de Mooksebaan, de Herwendaalseweg en de Kloosterstraat.



Historische ontwikkeling Groesbeek 1850, 1900 en 2000 (bron: Structuurvisie Groesbeek 2025)

Groesbeek bestond in de periode tot 1900 uit een concentratie van bebouwing rond de kruising van de Dorpsstraat en de Kerkstraat. Vanaf 1900 ontwikkelde Groesbeek zich dankzij de betere verbinding met Nijmegen hoofdzakelijk in noordwestelijke richting, richting de Stekkenberg en Schrouwenberg. Buiten het dorp werden in deze periode grote villa's of landhuizen gebouwd, terwijl zich binnen het dorp een dorpscentrum met voorzieningen begon te ontwikkelen.

Na de aanleg van de spoorlijn werd in Groesbeek in het begin van de 20e eeuw een stoomzuivelfabriek gebouwd, al snel gevolgd door enkele kleine fabrieken. Hoewel de lokale werkgelegenheid hierdoor toenam, bleef het merendeel van de Groesbeekse bevolking aangewezen op werk elders in de regio. Met de bouw van de eerste fabrieken in het gebied ten zuiden van de spoorlijn werd de aanzet gegeven tot realisering van de bedrijventerreinen I, II en Mies.

In de periode na de Tweede Wereldoorlog maakte de tot dan toe hoofdzakelijk organische groei van Groesbeek plaats voor planmatige groei. De wederopbouwbuurten vormden de eerste echte uitbreidingen van Groesbeek. Ten oosten van het dorpscentrum vond in deze periode woningbouw plaats aan weerszijden van de Groesbeek. Binnen het plangebied van deze beheersverordening

werd woningbouw gerealiseerd in het gebied tussen de Kloosterstraat en de Gooiseweg. In de periode tussen 1960 en 1980 werden vervolgens enkele grootschaligere woongebieden ontwikkeld, met name in het gebied ten zuiden van de spoorlijn en op de gronden ten noordwesten van het dorpscentrum. In deze periode zijn in het plangebied de wijken De Drul en Herwendaal gerealiseerd. Aan de westzijde vormde de beboste stuwwal een natuurlijke begrenzing van Herwendaal, terwijl de grens aan de zuidzijde werd gevonden in de Drulsebeek en de Drulseweg. Het historische bebouwingslint van de Herwendaalseweg vormde de belangrijkste verbinding tussen de nieuwe woongebieden en het dorpscentrum aan de noordzijde van de spoorlijn.

Na afronding van de woongebieden De Drul en Herwendaal werden in de periode 1980-2000 aan de zuidzijde van Groesbeek de wijken Nijerf en Lage Horst gebouwd. Tussen deze woongebieden en De Drul bevindt zich een brede landschappelijke zone, waarin ook de Nieuwe Drulseweg (onderdeel van de oostelijke verkeersroute rond Groesbeek) ligt. Westelijk van de Herwendaalseweg/Bredeweg, op de overgang tussen de kern en het buitengebied, liggen de woonbuurtjes 1e en 2e Colonjes langs de gelijknamige wegen. Het landschappelijk ingerichte gebied rond de Drulsebeek vormt de scheiding tussen de wijk Herwendaal en het landschap ten zuiden daarvan.

2.3 Stedenbouwkundige structuur

Rondom de Zevenheuvelenweg heeft in de jaren '60 en '70 een planmatige uitbreiding plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een vrij gevarieerde wijk met vrijstaande woningen, vrijstaand geschakelde woningen, halfvrijstaande woningen en rijwoningen. Begin 2000 zijn daaraan meergezinswoningen ten zuiden van de Händelstraat toegevoegd. In het meest oostelijke deel staat wat grootschaliger bebouwing waarin bijzondere voorzieningen zijn opgenomen. Aan de Zevenheuvelenweg is tevens het gebouw van Dagelijks Leven, een woon-zorggebouw voor dementerende ouderen, gevestigd in de voormalige Gerardus Majella-school. Binnen de wijk komen een aantal bijzondere woonvormen voor die onderdeel uitmaken van de voormalige dagbestedingslocatie van zorgverlener Pluryn, waaronder een aantal woningen ten zuiden van het plangebied en de voormalige basisschool en een wooncomplex ten oosten ervan.

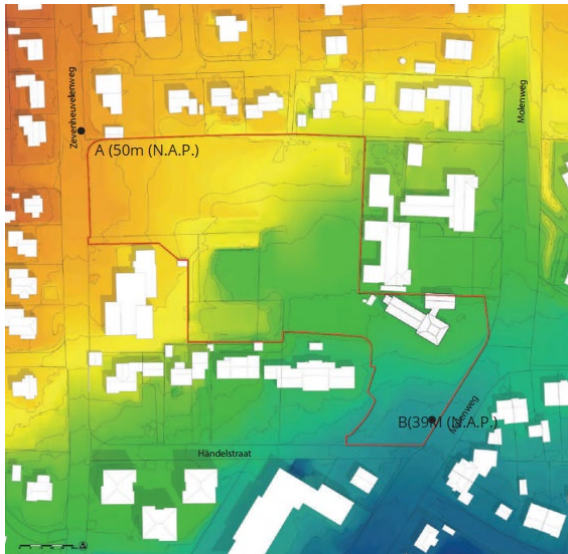
Vanaf de Cranenburgsestraat is de behoudenswaardige villa met karakteristieke tuin duidelijk zichtbaar; de villa ligt in het verlengde van de Cranenburgsestraat, waar deze een bocht maakt in noordelijke richting en overgaat in de Molenweg. Vanuit noordelijke richting vanaf de Molenweg is de villa zelf niet zichtbaar, maar wél de waardevolle bomen aan de voorzijde van het pand. De ligging van de villa aan de kruising tussen Molenweg en Cranenburgsestraat maakt dit tot een belangrijke zichtlocatie en kenmerkende zichttas. Vanaf de Zevenheuvelenweg is de monumentale villa met tuin niet zichtbaar, alleen de te slopen voormalige dagbestedingsgebouwen van Pluryn liggen in het zicht vanaf de Zevenheuvelenweg.

2.4 Plangebied en omliggende bebouwing

2.4.1 Plangebied

Hoogteverschil

Binnen het plangebied is een hoogteverschil van ongeveer 10 meter aanwezig, gemeten tussen de noordwestelijke en zuidoostelijke hoeken van het plangebied. Het maaiveld loopt in zuidoostelijke richting af naar de Molenweg en de Händelstraat. Deze hoogteverschillen zijn kenmerkend voor Groesbeek. De hoogteverschillen binnen het plangebied geven de locatie een uniek karakter dat als uitgangspunt is meegenomen in het nieuwe ontwerp.



Hoogtekaart (bron: analyse en schetsontwerp Pouderoyen Tonnaer, augustus 2020)

Gebruik en bebouwing

Het plangebied was tot voor kort in gebruik als dagbestedingslocatie en kantoor van zorgverlener Pluryn. Binnen het plangebied bevindt zich in totaal ca. 4.885 m² bebouwing in de vorm van 2 hoofgebouwen; het dagbestedingsgebouw aan de Zevenheuvelenweg 16 (ca. 4.485 m² grondoppervlak) aan de westzijde en de villa aan de Molenweg 15 (ca. 400 m² grondoppervlak) aan de oostzijde van het plangebied. Het dagbestedingsgebouw dateert van 1993 en heeft geen noemenswaardige bouwkundige waarde.

De villa aan de Molenweg 15, ook wel bekend als villa Visschershaven, betreft een gemeentelijk monument. De villa dateert van ca. 1890 en is gebouwd in Hollandse neorenaissance stijl. In het verleden heeft het gebouw dienstgedaan als pastorie van de Nederlands Hervormde kerk. Tot voor kort was het gebouw in gebruik als kantoorruimte van Pluryn. De villa is duidelijk waarneembaar vanaf de Molenweg en Cranenburgsestraat. De klassieke uitstraling met de parkachtige tuin sluit aan op het geheel van de Molenweg. Vanwege deze kwaliteit en uitstraling dient de villa en de bijbehorende tuin in stand te worden gehouden en de ruimtelijke kenmerken herkenbaar te blijven.



Voorzijde monumentale villa aan de Molenweg 15 (villa Visschershaven)



Voorzijde dagbestedingsgebouw aan de Zevenheuvelenweg 16



Zijkant dagbestedingsgebouw Zevenheuvelenweg 16 (richting het oosten)



Zijkant dagbestedingsgebouw Zevenheuvelenweg 16 (richting het westen)

Verkeersstructuur

Binnen het plangebied zijn een drietal toegangen voor autoverkeer en langzaam verkeer. Het hogere terreindeel is ontsloten met een inrit aan de zijde van de Zevenheuvelenweg, het lagere middendeel van het plangebied is ontsloten met een private toegangsweg vanaf de Händelstraat. De villa is ontsloten vanaf de Molenweg, ook met een eigen inrit. Deze inrit takt niet aan op de ontsluitingsweg van de appartementen voor gemotoriseerd verkeer, hier bevindt zich alleen een aansluiting voor langzaam verkeer.

In het plangebied is geen doorgaande verkeersroute aanwezig. Dit is mede gezien het hoogteverschil binnen het plangebied ook niet mogelijk. Voor het nieuwe ontwerp is de bestaande ontsluitingsstructuur als uitgangspunt genomen.



Verkeersstructuur (bron: analyse en schetsontwerp Pouderoyen Tonnaer, augustus 2020)

Groenstructuur

Groesbeek geldt als een plaats die zeer rijk is aan groen met vele bosrijke landschappen. Deze groene kwaliteit is tot in de kern merkbaar en is in sommige gevallen zelfs op kavelniveau doorgezet. Ook binnen het plangebied is er een ruim groenbestand aanwezig, gelegen direct rond de historische villa aan de Molenweg. Dit groenbestand kent een mate van diversiteit in soort en grootte, passend bij de historische parktuin van allure, die bij de villa hoort. Waar het groen aan de noordwestzijde (zijde van de Zevenheuvelenweg) voornamelijk bestaat uit solitaire bomen en enkele lage begroeiing zonder bijzondere waarden is het groen aan de zuidoostzijde ingericht volgens een parkachtig principe en draagt dit bij aan de beeldvorming aan de Molenweg, als belangrijke entree naar het centrumgebied. Dit groen is daardoor van waarde, voor het plangebied, maar ook op structuurniveau voor de kern Groesbeek. Om het groene karakter bij de villa te waarborgen, is het van belang om de bestaande groenstructuur te behouden en waar mogelijk aan te vullen.



Groenbestand (bron: analyse en schetsontwerp Pouderoyen Tonnaer, augustus 2020)

Waardevolle beplanting

De gemeente heeft in de kaart 'Houtopstand' alle gemeentelijke waardevolle bomen opgenomen. Ook binnen het plangebied komen dergelijke waardevolle bomen voor. Deze bomen dienen behouden te blijven en zijn ook als zodanig behandeld bij de uitwerking van het nieuwe ontwerp. Hoewel de waardevolle bomen alleen binnen de oostzijde van het plangebied te vinden zijn, is het uitgangspunt voor het nieuwe ontwerp dat bomen en beplanting binnen het gehele plangebied waar mogelijk behouden blijft. Buiten het plangebied is aan de zuidoostzijde van het plangebied ook een groepje behoudenswaardige bomen net buiten het plangebied gesitueerd (nummers 2 tot en met 8).



Waardevolle beplanting (bron: analyse en schetsontwerp Pouderoyen Tonnaer, augustus 2020)

2.4.2 Omliggende bebouwing

Het plangebied wordt omsloten door kavels met voornamelijk vrijstaande bebouwing veelal bestaande uit twee bouwlagen met een kap. De omsloten bebouwing is voornamelijk met de achterzijde en met achtertuinen gesitueerd naar het plangebied. Aan de noord- en oost randen van het plangebied staat de bebouwing van de omliggende kavels op relatief korte afstand tot het plangebied. De bebouwing gesitueerd aan de Zevenheuvelenweg bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningbouw bestaande uit twee lagen met een kap. De woningbouw kent een rijke variatie aan vorm, massa en uitstraling die bepalend is voor de sfeer van de Zevenheuvelenweg. De

Händelstraat (gelegen aan de zuidzijde van het plangebied) kent twee werelden; de grotere appartementengebouwen aan de zuidzijde van de Händelstraat en de verborgen woningen binnen het groen aan de noordzijde van deze weg.

3. Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt invulling gegeven aan een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast wordt beschreven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

3.2 Ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van in totaal 86 wooneenheden (9 grondgebonden woningen en 77 appartementen). Hiervan worden 15 appartementen gerealiseerd in de bestaande monumentale villa aan de Molenweg 15. De resterende 62 appartementen worden gerealiseerd in 4 appartementengebouwen. De grondgebonden woningen worden gerealiseerd in de vorm van 8 twee-onder-één-kap woningen en 1 vrijstaande woning. Om de nieuwbouw mogelijk te maken, wordt het dagbestedingsgebouw aan de Zevenheuvelenweg 16 gesloopt.

Zoals eerder aangegeven is er binnen het plangebied een hoogteverschil van ca. 10 meter aanwezig (zie paragraaf 2.4.1). Bij het ontwerp van onderhavige ontwikkeling is dit hoogteverschil ingezet om daarmee de bebouwing op verschillende niveaus te kunnen realiseren. Het hoogteverschil is hier gelijk aan één bouwlaag, waardoor bebouwing op 2 niveaus (niveau 0 en niveau -1 gerealiseerd wordt. Dit draagt daarmee bij aan een verbijzondering in het woongebied. Aan de zijden van de Zevenheuvelenweg en de Molenweg blijft het hoogteverloop ongewijzigd.

Onderstaande afbeelding verbeeldt het bovenaanzicht van de beoogde situatie, hierop staan ook de verschillende niveaus aangeduid; niveau 0 (lichtgroen) en niveau -1 (donkergroen). Op de volgende pagina is een beschrijving van de beoogde ontwikkeling per niveau opgenomen. Ten behoeve van de beeldkwaliteit van de bebouwing zijn een door de gemeenteraad vast te stellen landschapsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld.



Schetsontwerp (bron: Pouderoyen Tonnaer, juli 2022)



*Impressie bovenaanzicht stedenbouwkundig ontwerp (bron: Beltman architecten, juni 2022)
N.B.: parkeersituatie wijkt af van actuele ontwerp*

Doorsnede A-A'



Doorsnede B-B'



Doorsnedes plangebied met rood aangeduid het afwijkende peilmeetvlak

Niveau 0 (aansluiting op Zevenheuvelenweg)

Het bestaande hoogteverschil in het terrein wordt benut door het terrein in twee “niveaus” op te delen welke elk een eigen woonvorm huisvesten. Het hoge ‘niveau 0’ gelegen aan de Zevenheuvelenweg krijgt een invulling met 9 grondgebonden woningen (twee lagen met een kap) met een gemiddeld kaveloppervlak van ca. 300m². De woningen zijn opgedeeld in 8 twee-onder-één kap woningen en 1 vrijstaande woning. De tweekappers en vrijstaande woning aan de westzijde van het plangebied passen in het straatbeeld van de Zevenheuvelenweg. De woningen aan de insteekweg grenzen met de achterzijden aan de achterzijden van de bestaande woonpercelen aan de Jonkheer Van Grotenhuisstraat. De twee-onder-een-kapwoningen aan de erftoegangsweg kennen

een verspringende voorgevelrooilijn, welke richting de appartementengebouwen verder terug ligt. De insteek vanaf de Zevenheuvelenweg bestaat uit een traditioneel profiel met aangrenzend voortuinen aan de noordzijde en een bermstrook aan de zuidzijde met enkele langsparkeervakken en solitaire bomen van de 3de grootte. Vanaf de insteek is toegang tot parkeerplaatsen op eigen terrein en het vlonderdek binnen het appartementencomplex (zie hierna) mogelijk welke een verbinding naar de appartementengebouwen en de Molenweg creëert.

Niveau -1 (aansluiting op Händelstraat / Molenweg)

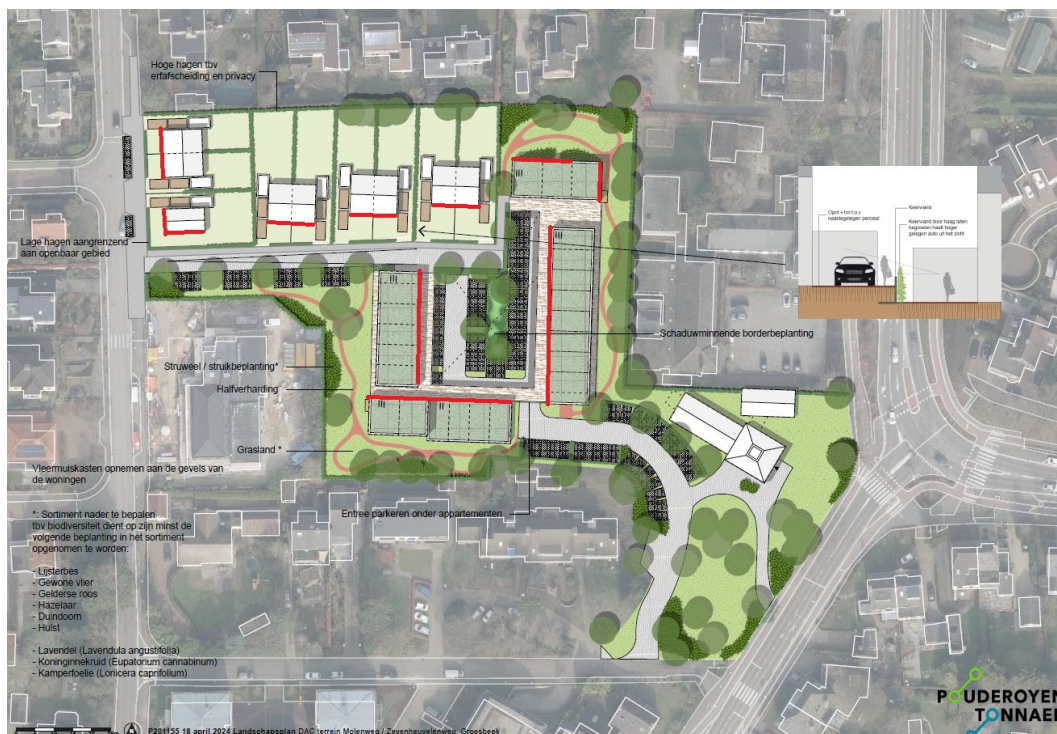
De appartementengebouwen worden gesitueerd op 'niveau -1', ca. 3 meter (1 bouwlaag) onder niveau 0, waar in het gebouw een parkeerkelder wordt gerealiseerd met centraal een groen plantvak met enkele bijzondere bomen met fraaie stam. Niveau -1 loopt verder af richting de Molenweg, het bestaande maaiveld volgend. De appartementengebouwen zijn vanaf de zuidzijde ontsloten d.m.v. een aansluiting op de Händelstraat; de aansluiting tussen de toegangsweg naar de appartementen vanaf de Händelstraat en de huidige inrit vanaf de Molenweg naar de villa is uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer. De toegangsroute naar de appartementen maakt deel uit van de parkachtige omgeving bij de villa en loopt qua sfeer door tot aan en rond de appartementen waardoor een ruimtelijk samenhangend gebied ontstaat. Wel zal de te behouden en naar appartementen om te vormen kantoorvilla zijn eigenstandige positie behouden. Daarmee blijft de villa het beeldbepalende element van het plangebied, gezien vanaf de Molenweg en Händelstraat.

De toe te voegen appartementen staan op een tweede lijn, op afstand van de villa. De appartementengebouwen bestaan in totaal uit 62 appartementen waarvan 47 appartementen een oppervlakte van ca. 54 m² GO hebben en 15 appartementen een oppervlakte van ca. 70 m² GO hebben. De appartementen zijn ontsloten door middel van een galerij die aansluit op het vlonderdek. Rekening is gehouden met de zichtzijden naar de omgeving. Daar waar galerijen naar de planranden zijn gericht is er een combinatie gekozen van voldoende afstand tot de planranden en opgaande beplanting die het zicht deels afschermen. Gezien de beschikbare ruimte zijn zuilvormen, bijvoorbeeld de zuil-eik, geschikt vanwege de ranke kroon maar tevens dichte takkenstructuur. De appartementen worden in deels 2 (aan de zuidzijde waar de appartementen grenzen aan de tuinen van de woningen aan de Händelstraat) en 3 lagen boven het parkeerniveau gerealiseerd. De bouwhoogte sluit daardoor aan op de grondgebonden woningen aan de zijde van de Zevenheuvelenweg.

De monumentale villa en het bijgebouw worden als zodanig behouden en getransformeerd tot woongebouw voor 15 sociale huurappartementen; enige bouwkundige wijziging aan de villa betreft het verwijderen van de verbinding tussen de villa zelf en het bijgebouw. Hiermee komt de monumentale villa, zoals van oudsher al het geval was, weer los te staan.

De appartementen krijgen gebruiksoppervlakten variërend van 41 m² tot 70 m². De parkachtige tuin aan de voorzijde van de villa, gericht op de Molenweg, heeft waardevolle kwaliteiten als zichtlijn vanaf de Molenweg middels de aanwezigheid van monumentale bomen. De tuin blijft in de huidige staat behouden en is hiertoe ook positief bestemd in dit bestemmingsplan.

De volgende afbeelding verbeeldt het bovenaanzicht van het plan met daarop de voorzijden van de gebouwen aangeduid met een rode lijn.



Schetsontwerp met aanduiding voorzijdes woningen (bron: Pouderoyen Tonnaer, juli 2022)

3.3 Bouwplan

Het bouwplan bevat het volgende woningbouwprogramma:

- 9 grondgebonden woningen:
 - o 8 twee-onder-één-kap woningen;
 - o 1 vrijstaande woning.
- 77 appartementen:
 - o 62 appartementen in nieuwbouw appartementengebouwen (47 appartementen met een GO van 54 m² en 15 appartementen met een GO van 70 m²;
 - o 15 appartementen in bestaande villa aan de Molenweg 15, oppervlakte per appartement nader te bepalen;
 - o In totaal worden 23 appartementen onder de liberalisatiegrens aangeboden.

3.4 Beeldkwaliteit

Het bouwplan zal in het kader van een aanvraag tot een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De welstandscommissie zal beoordelen of het beoogde ontwerp voldoet aan (redelijke) eisen van welstand. Voor onderhavig plan is tevens een separate beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld, welke met de welstandscommissie van de gemeente Berg en Dal is afgestemd. De beeldkwaliteitsparagraaf is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

3.5 Duurzame stedenbouw en klimaatadaptatie

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen bieden kansen om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen. Het energieneutraal maken van een gebouw kan bijvoorbeeld beter bij de bouw dan achteraf. Bij de inrichting van de buitenruimte kan rekening worden gehouden met het voorkomen van wateroverlast en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Een duurzame leefomgeving is ook een plek waar mensen zich prettig en veilig voelen. In de stedenbouw zijn deze aspecten niet nieuw, maar de reden waarom ze worden meegenomen en hoe ze worden afgewogen verandert. Bij de afweging hoe duurzaamheidsdoelstellingen behaald kunnen worden speelt ook het financiële kader een rol: de te nemen maatregelen dienen in relatie te worden gezien met investerings- en beheerkosten.

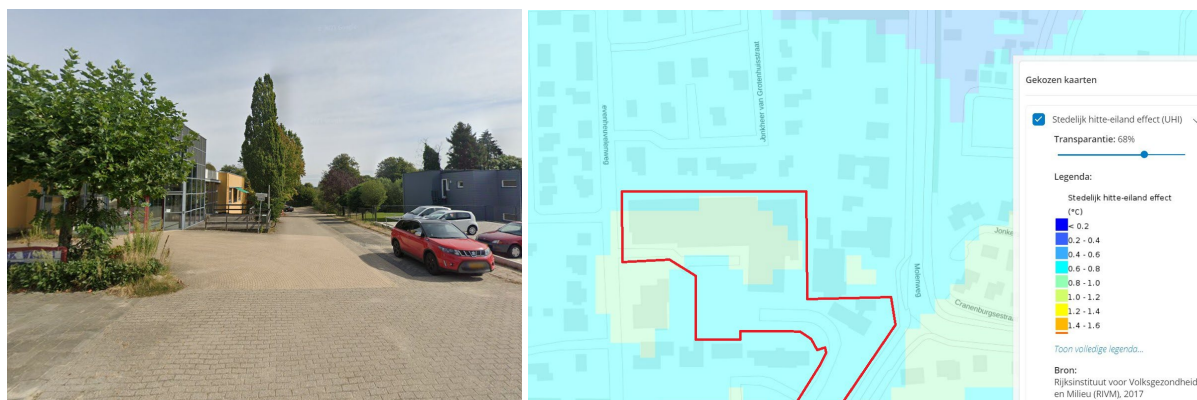
Bij het ontwerp van de woningen kan op de volgende wijze met het thema duurzaamheid rekening worden gehouden:

- Duurzaam en energiezuinig ontwerpen;
- Goede verhouding tussen open en dichte geveldelen creëren, waardoor een evenwicht van economisch aantrekkelijke energiebesparing en comfortabele woonkwaliteiten zoals een licht interieur en een ruim uitzicht ontstaat;
- Treffen van bouwkundige en installatietechnische maatregelen welke bijdragen aan een comfortabel binnenklimaat in zowel zomer als winter;
- Toepassing van individuele, gebalanceerde ventilatie met hoog rendement van warmteterugwinning en ventilatoren met laag verbruik;
- Gasloos bouwen (verplicht sinds 1 juli 2018) en toepassen van zonnepanelen;
- Verwerking hemelwater op eigen terrein (infiltratiekratten, groene daken, infiltratie in bodem);
- Natuurinclusief bouwen (voorkomende soorten meenemen in het ontwerp van woningen);
- Een prettige leefomgeving is bovendien een gezonde leefomgeving wat betreft bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid (onderbouwing hiervan volgt in hoofdstuk 5).

Concrete effecten en invulling plangebied

Allereerst zullen, op basis van de uitgevoerde ecologische onderzoeken, maatregelen voor de bescherming van voorkomende beschermde diersoorten worden getroffen, onder andere middels het inbouwen van nest- en/of schuilgelegenheden voor de betreffende soorten in de beoogde gebouwen.

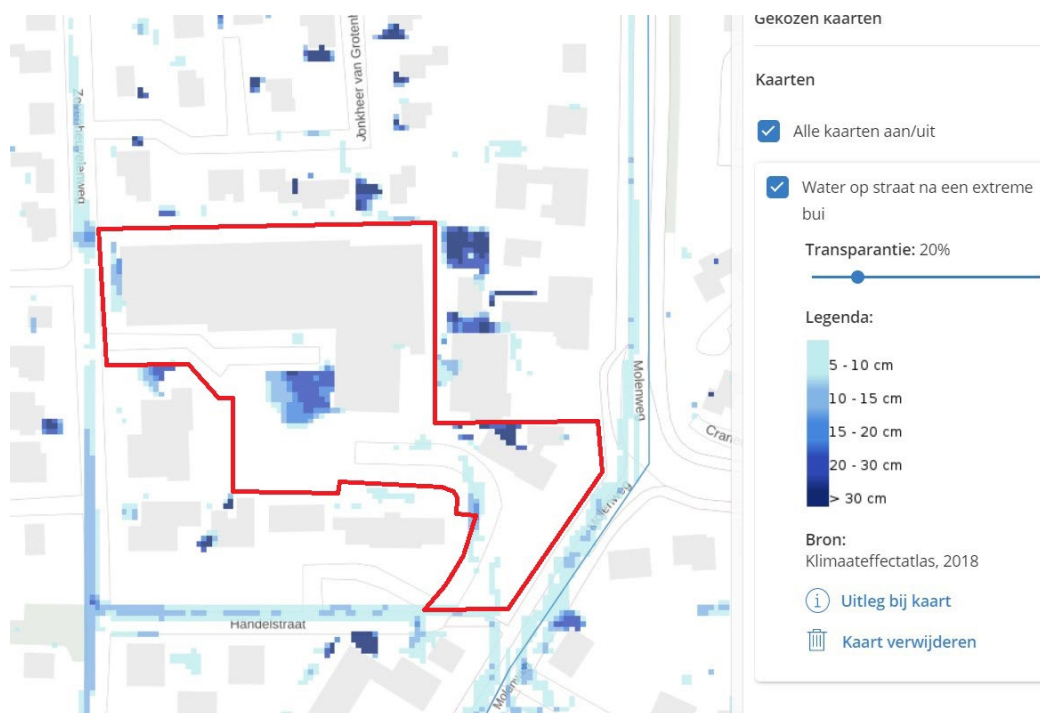
Het plangebied is gelegen in een zone met een hoogteverschil van circa 10 meter. Om te voorkomen dat bij piekbuien hemelwater dat binnen het plangebied valt benedenstrooms voor overlast zorgt, zullen binnen het plangebied infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd; hiermee wordt hemelwater op de locatie zelf vastgehouden. Welke infiltratievoorzieningen binnen het terrein het meest geschikt zijn zal in de uitwerkingsfase verder worden onderzocht. Een en ander is nader uitgewerkt in de als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen watermemo. Tevens bestaat het plangebied in de huidige situatie voor een groot deel uit oppervlakteverharding; met name het westelijk deel van het plangebied, grenzend aan de Zevenheuvelenweg, is voor een groot deel verhard (zie onderstaande afbeelding). Uit het kaartbeeld 'Stedelijk hitte-eiland effect' van de Atlas voor de Leefomgeving blijkt dan ook dat dit deel van het plangebied een sterkere opwarming kent in hete periodes dan het omliggende gebied (zie onderstaande uitsnede).



Huidige versteende situatie aan Zevenheuvelenweg (links) en kaartbeeld 'Stedelijk hitte-eiland effect' uit de Atlas voor de Leefomgeving (plangebied rood omlijnd)

Aan de Zevenheuvelenweg wordt de meeste verharding verwijderd, waarvoor in de plaats grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt zowel privaat als publiek groen aan de omgeving toegevoegd. Groen heeft een dempende werking op hittestress, waardoor het planvoornemen een positief effect heeft op het stedelijk hitte-eiland effect. Gezien het feit dat in de huidige situatie reeds in beperkte mate sprake is van hittestress en de toekomstige situatie door afname aan verhard oppervlak een positief effect zal hebben, wordt geconcludeerd dat het plan op dit gebied een verbetering van de situatie oplevert.

Naast een dempend effect ten aanzien van hittestress heeft het verwijderen van aanwezige oppervlakteverharding ook een positief effect ten aanzien van wateroverlast. Met het realiseren van een groene omranding van de appartementengebouwen en het realiseren van groenstroken met opgaand groen langs de toegangsweg aan de Zevenheuvelenweg, worden er meer mogelijkheden gecreëerd voor infiltratie van hemelwater binnen het plangebied. Uit onderstaand kaartbeeld blijkt dat wateroverlast na een extreme bui plaatselijk binnen het plangebied tot overlast kan leiden. Met het verwijderen van grote oppervlakten aan verharding zijn er meer mogelijkheden voor het afstromend water om te infiltreren in de bodem.



Kaartbeeld 'Water op straat na een extreme bui' (plangebied rood omlijnd) (bron: Atlas voor de Leefomgeving)

De nieuw te bouwen woningen zullen voldoen aan de meest actuele duurzaamheidseisen. Tot slot worden op de daken van de appartementen voorzieningen voor waterberging gerealiseerd. Hiermee wordt water vastgehouden, waarmee verdroging kan worden tegengegaan. De exacte toepassing van maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie worden in de realisatiefase nader bepaald.

3.6 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Stekkenberg/Schrouwenberg', zoals vastgesteld op 29 oktober 2006. Onderhavig initiatief past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van de ter plaatse geldende bestemmingen (maatschappelijke doeleinden, bedrijfsdoeleinden en bijzondere woondoeleinden). Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden gewijzigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

4. Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze toelichting afgewogen.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.7 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.8.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.9 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.10 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geef het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

4.3.1.1 conclusie

Onderhavige ontwikkeling speelt in op de geformuleerde belangen uit de NOVI. Verder zijn er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding als gevolg van deze ontwikkeling, met name gezien de beperkte omvang en aard van het plan.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

4.3.2.1 conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in het Barro.

4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen is geborgd met het Barro.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

4.3.3.1 conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in de realisatieparagraaf.

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Naast bestemmingsplannen is deze onderbouwingplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

4.3.4.1 Wettelijk kader

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

4.3.4.2 Uitwerking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Op grond van recente jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) kan worden geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf een toevoeging van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de toevoeging van 86 woningen. Derhalve is sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient aan de ladder te worden getoetst.

Behoefte

Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Het woonprogramma van onderhavige ontwikkeling is tot stand gekomen op basis van de behoefte zoals verwoord in de subregionale woonagenda en het gemeentelijk woningmarktonderzoek. Voorzien in de woonbehoefte van starters vormt hierbij een belangrijk aandachtspunt. Met de toevoeging van goedkope en middeldure appartementen binnen het plangebied draagt het initiatief bij aan deze woonbehoefte. Een nadere toelichting op voornoemde beleidsstukken is verwoord in paragraaf 4.4.4 en 4.5.2 van deze toelichting.

Bestaand stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande bebouwde locatie in de bebouwde kom van Groesbeek. Geconcludeerd wordt dat sprake is van bestaand stedelijk gebied.

4.3.4.3 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.5 Conclusie rijksbeleid

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen en is niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief niet in strijd is met het relevante rijksbeleid.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018 en op 1 maart 2019 in werking getreden. Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien – heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard. Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard. Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders.

Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie Gelderland aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan.

Aanvullend wordt in de bijlage van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving beschreven. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze thema's waren sinds 2014 integraal onderdeel van de Omgevingsvisie, maar zijn met de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland naar de bijlage verplaatst. Deze beleidswaarden worden door de provincie gecontinueerd. Dit gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura-2000 gebieden en van bijzondere natuurgebieden. Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de visie 2014 hebben een uitvoerend of informierend karakter en worden daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten.

Wonen en leefomgeving

Ten aanzien van het thema wonen en leefomgeving wordt gestreefd naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied is hierbij het vertrekpunt waarbij de voorkeur wordt gegeven aan het benutten van bestaande gebouwen.

Daarnaast zijn in de Verordening regels opgenomen over het planologisch toevoegen van nieuwe woningen (afdeling 2.1 Woonlocaties en recreatiewoningen). In dit thema is bepaald dat nieuwe woningen alleen mogelijk worden gemaakt als de ontwikkeling passend is binnen een door de Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Uit paragraaf 4.4.4 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat hieraan wordt voldaan.

4.4.1.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling in lijn is met het beleid ten aanzien van het thema wonen en leefomgeving.

4.4.2 Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

4.4.3 Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030

Met de woonagenda leggen de samenwerkende gemeenten in de subregio Nijmegen e.o. (Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen) een gezamenlijke koers vast om tegemoet te komen aan de wonen opgaven voor de jaren 2020-2030. Het centrale doel is het zorgen voor een blijvend goed woon- en leefklimaat voor alle huidige en toekomstige inwoners van de subregio, met voldoende woningen, kwantitatief en kwalitatief voor iedereen die dat nodig heeft.

De Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027 is vastgesteld in 2018. De werkelijkheid van toen is sterk veranderd. Het woningtekort is sterk opgelopen en nieuwere thema's als het huisvesten van arbeidsmigranten, uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang zijn urgenter geworden. Inmiddels zijn er ook nieuwe afspraken over de woonopgaven in de regio Arnhem-Nijmegen gemaakt die vragen om een aanscherping van de opgaven en ambities op de diverse thema's op subregio-niveau.

Eind 2019 is het regionale woningmarktonderzoek 2019 Arnhem Nijmegen vastgesteld. Hieruit blijkt dat de prognoses sterk zijn veranderd en duidelijk verschillen van de ramingen waarop de Woonagenda 2017-2027 is gebaseerd. Hiertoe is in 2020, mede op basis van de Woondeal gesloten met provincie en het Rijk, een nieuwe Woonagenda vastgesteld.

Voortbordurend op de thema's uit vorige woonagenda's is deze woonagenda opgedeeld in een viertal thema's:

1. Verantwoord versnellen: programmeren en afstemmen;
2. Bestaande woningvoorraad en betaalbaarheid;
3. Duurzaam en toekomstbestendig;
4. Huisvesting specifieke doelgroepen.

De nieuwe Woonagenda heeft geleid tot een verruiming van de woningbouwopgave; waar in de Woonagenda 2017-2027 nog werd uitgegaan van een opgave van 700 woningen in Berg en Dal tot 2027, is dit aangescherpt in de nieuwe Woonagenda tot 1120 woningen voor de periode tot 2030.

Van deze opgave dient 50% van de woningen in de gehele regio in de betaalbare categorieën te worden gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanningslijst die regionaal is afgestemd. Een groot deel van de beoogde woningen valt binnen het betaalbare segment, zowel appartementen als grondgebonden woningen. Het plan is daarmee passend binnen de subregionale Woonagenda.

4.4.4 Woondeal regio Arnhem-Nijmegen

De Woondeal regio Arnhem-Nijmegen omvat een langjarige samenwerking tussen overheden, woningcorporaties en marktpartijen zoals beleggers, (bouw)ontwikkelaars, vervoersmaatschappijen en zorgverlening. Op 4 maart 2020 hebben de regio Arnhem-Nijmegen, de steden Arnhem en Nijmegen, de provincie Gelderland en de Rijksoverheid de Woondeal gesloten.

Het doel van de Woondeal is het woningtekort in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen terug te dringen. Dit kan door het structureel verbeteren van de woningbouwproductie, het functioneren van de woningmarkt en de leefbaarheid in deze groene en inclusieve regio.

In de Woondeal zijn onder meer de volgende afspraken gemaakt:

- Tot 2050 worden 20.000 woningen gerealiseerd. Dit zijn er 5.000 meer dan gepland. Er zijn verschillende locaties aangewezen om deze versnelling te realiseren;
- 50% van de woningen behoort te vallen in het betaalbare segment;
- Partijen spannen zich in voor minimaal 25% circulaire bouw in nieuwe woningbouwplannen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulaire bouw ontwikkelen;
- We gaan (flexibele en tijdelijke) woningen versneld realiseren;
- Woningcorporaties krijgen meer experimenteerruimte om bijvoorbeeld te werken aan de energietransitie voor particulier bezit en leefbaarheid in de wijk;

Zoals reeds in paragraaf 4.4.4 aangegeven, is de voorgenomen ontwikkeling opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanningslijst die regionaal is afgestemd. Daarmee past het plan binnen de woningbouwopgave in kwantitatieve zin. Kwalitatief levert het initiatief een bijdrage aan de afspraken uit de woondeal omdat een aanzienlijk deel van de beoogde woningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Verder wordt met de transformatie van de monumentale villa tot woongebouw bestaande bouw benut voor wonen, waarmee invulling wordt gegeven aan een vorm van circulaire bouw.

4.4.5 Conclusie provinciaal beleid

Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met provinciale ruimtelijke belangen en past binnen het relevante ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie Groesbeek 2025

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Groesbeek de structuurvisie Groesbeek 2025 vastgesteld. Met de structuurvisie schetst het gemeentebestuur de strategie en kaders op hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkelingen van Groesbeek. De structuurvisie heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente, het landelijk gebied en de dorpen.

De visie is beschreven rondom de pijlers leefomgeving, bereikbaarheid, woonkwaliteit, werkklimaat en voorzieningenaanbod.

Ten aanzien van het woonklimaat is in de visie het volgende opgenomen:

- Vergroten van de woonkwaliteit in Groesbeek en laat deze aansluiten op de vraag: door vernieuwbouw en verbetering van wijken beschikt Groesbeek ook in 2025 over aantrekkelijke woonmilieus;
- Aandacht voor bijzondere doelgroepen. Voor senioren, starters, jonge doorstromers en zorgbehoevenden is extra aandacht.
- Ontwikkel een gevarieerd woningaanbod. Sluit aan bij bestaande kwaliteiten en speel met nieuwbouw in op de wensen van specifieke doelgroepen. Nieuwe gebouwen zijn flexibel en toekomstbestendig gebouwd, zodat slim kan worden ingespeeld op demografische ontwikkelingen.
- Zet in op bestaande projecten. Ontwikkel alleen bestaande locaties binnen de bebouwde kom kies niet meer voor uitbreidingslocaties. Dit geldt voor herstructureringslocaties en niet voor open plekken.

4.5.1.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functieverandering van een reeds bebouwde locatie binnen de bebouwde kom. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing deels gesloopt en deels hergebruikt. Daarnaast wordt met het beoogde woonprogramma (toevoeging van 77 appartementen in het sociale en middeldure (huur)segment en 9 grondgebonden woningen (8 twee-onder-één kapwoningen en 1 vrijstaande woning) een bijdrage geleverd aan de behoefte van voornamelijk starters en jonge doorstromers. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de structuurvisie Groesbeek 2025.

4.5.2 Woningmarktonderzoek 2019-2029

De gemeente Berg en Dal heeft in 2019 samen met woningcorporaties Oosterpoort en Waardwonen een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Hierbij is naar de actuele en toekomstige behoefte aan woningen gekeken en naar het type woningen.

In totaal zijn er in de periode 2019-2029 ruim 1.000 extra woningen nodig, zowel koop- als huurwoningen. Dit is een stijging van 300 woningen ten opzichte van een in 2016 uitgevoerd onderzoek. Voor een deel wordt dit veroorzaakt door het grote woningtekort in de regio Nijmegen, waar Berg en Dal onderdeel van is. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek is dat er grotere behoefte is aan:

- Kleinere en levensloopbestendige woningen en appartementen. Dit komt onder andere door de vergrijzing en doordat er ook meer kleine huishoudens zijn;
- Betaalbare koop- en huurwoningen voor starters en mensen met lage- en middeninkomens;
- Vrijstaande koopwoningen.

Uit dit onderzoek blijkt dat de behoefte naar woningen in de kern Groesbeek hoger is dan wat in de gemeentelijke woningbouwplanningslijst is opgenomen. De behoefte van het aantal te bouwen woningen is afhankelijk van het economisch scenario. In het meest waarschijnlijke scenario is er in de kern Groesbeek tot 2024 een behoefte aan 275 tot 290 nieuwe woningen. De huidige woningbouwplanningslijst gaat voor de kern Groesbeek uit van 146 woningen voor de periode tot 2027. In het woningmarktonderzoek is ook inzichtelijk gemaakt naar welk type woningen in Groesbeek behoefte is. Hieruit blijkt dat er in de kern Groesbeek onder andere behoefte is aan huurappartementen in het sociale- en middensegment.

Op basis van dit woningmarktonderzoek is door de gemeente Berg en Dal een 'actieplan wonen' opgesteld. Dit actieplan vormt de vertaling van de onderzoeksuitkomsten naar concreet woonbeleid voor de gemeente Berg en Dal.

De aanpak uit het actieplan wordt onderverdeeld in een vijftal aandachtsvelden:

1. Ontwikkeling voorraad;
2. Betaalbaarheid;
3. Duurzaamheid;
4. Leefbaarheid;

5. Zorg.

Uitgangspunt in het actieplan is dat er tot 2029 1.200 woningen gebouwd moeten worden in de gemeente Berg en Dal. Hierbij gaat inbreiding vóór uitbreiding en wordt er ook onderscheid gemaakt naar kwalitatieve behoefte per kern.

In kwalitatieve zin wordt voornamelijk gestuurd op de toevoeging van betaalbare woningen aan de voorraad. Het voorgenomen plan voorziet onder andere in huurappartementen voor het sociale segment en een aantal grondgebonden betaalbare woningen. Daarmee wordt invulling gegeven aan deze opgave uit het actieplan wonen. Met het benutten van de bestaande waardevolle villa voor de realisatie van meerdere appartementen wordt ook invulling gegeven aan het doel om bestaand vastgoed te herbestemmen.

4.5.2.1 Conclusie

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling tot toevoeging van 77 appartementen (waarvan 23 onder de liberalisatiegrens) en 9 grondgebonden woningen (8 twee-onder-één-kapwoningen en 1 vrijstaande woning) past binnen de woningbouwopgave voor Groesbeek. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het woningmarktonderzoek 2019-2029 en het actieplan wonen.

4.5.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de gemeentelijke ruimtelijke belangen en past binnen het relevante ruimtelijke beleid van de gemeente.

4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met ruimtelijke belangen van de verschillende overheden en past binnen het relevante ruimtelijke beleid.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten bodem, bedrijven en milieuzonering, wegverkeerslawaaï, flora en fauna, stikstof, archeologie en niet-gesprongen explosieven zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

5.2 Bodem

5.2.1 Beoordelingskader

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

5.2.2 Verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling heeft Greenhouse advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de bodemkwaliteit zodat bij de voorgenomen werkzaamheden rekening kan worden gehouden met eventueel aanwezige bodemverontreinigingen. Tevens is indicatief de kwaliteitsklasse van de bodem bepaald. Het onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de gehele onderzoekslocatie op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Op basis van de analyseresultaten wordt geen nader onderzoek geadviseerd. Voor de gronden ter plaatse van de te slopen bebouwing geldt dat deze gronden na de sloopwerkzaamheden dienen te worden onderzocht.

5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Verkeer

Verkeersaantrekkende werking

Aan de hand van de kengetallen van het CROW (nr. 381: Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) is de verkeersgeneratie van de beoogde situatie berekend. Hierbij is uitgegaan van ligging in gebiedstype 'rest bebouwde kom, matig stedelijk' en het gemiddelde verkeerskencijfer.

Ontsluitingen plangebied

De hoofdopzet van het plan is om de 9 grondgebonden woningen aan de westzijde van het plan te ontsluiten via de Zevenheuvelenweg. Voor de appartementen in de nieuwbouw en de villa wordt de ontsluiting gerealiseerd op de Händelstraat. In de bestaande situatie is er sprake van eenzelfde tweedeling in bereikbaarheid van de diverse gebouwen van de dagbesteding.

Verkeersgeneratie beoogde situatie

Onderstaande tabel geeft de verkeersgeneratie van de beoogde situatie weer. Er is zowel voor een reguliere weekdag als voor een werkdag de verkeersgeneratie berekend. Het aantal verkeersbewegingen per werkdagemaal is berekend door de bewegingen van een weekdag te vermenigvuldigen met 1,11.

Tabel 5.1: verkeersbewegingen beoogde situatie

gebruik	aantal	verkeers- kencijfer (min.)	verkeers- kencijfer (max.)	verkeers- beweging en min. (per etmaal weekdag)	verkeers- bewegingen max. (per etmaal weekdag)	verkeers- bewegingen min. (per etmaal werkdag)	verkeers- beweging en max. (per etmaal werkdag)
Twee-onder- één- kapwoningen	8	7,4	8,2	59,2	65,6	65,7	72,8
Vrijstaande woning	1	7,8	8,6	7,8	8,6	8,7	9,5
Appartement en 70 m ²	15	3,2	4,0	48,0	60,0	53,3	66,6
Appartement en > 55 m ²	50	3,2	4,0	160,0	200,0	177,6	222,0
Appartement en < 55 m ²	12	3,2	4,0	38,4	48,0	42,6	53,3
Totaal				313,4	382,2	347,9	424,2

De toekomstige verkeersbelasting vanuit de 9 grondgebonden woningen (tweekappers en vrijstaande woning) bedraagt op basis van bovenstaande berekening maximaal 83 extra verkeersbewegingen per etmaal.

Op de Händelstraat resulteert de ontwikkeling van de appartementen (in totaal 62 nieuwbouw en 15 in de bestaande villa) in maximaal 342 extra verkeersbewegingen per etmaal via de Händelstraat. Omdat met name in de Händelstraat sprake is van een toename aan verkeersbewegingen is een vergelijking gemaakt met de huidige verkeersintensiteit op deze weg.

Verkeersgeneratie bestaande situatie

Voorheen bevond zich binnen het plangebied een dagbestedingslocatie van Pluryn. Voor deze functie zorgden bezoekers en werknemers ook voor verkeersbewegingen via de Zevenheuvelenweg en in de Händelstraat. Aangezien het terrein al geruime tijd niet meer in gebruik is als dagbestedingslocatie, zijn deze verkeersbewegingen niet meegenomen.

Uitgangspunt voor het bestaande verkeersbeeld over de Händelstraat zijn derhalve de bestaande appartementen (Händelstaete) verdeeld over 3 blokken van 7 appartementen en het appartementenblok bestaande uit 34 appartementen aan de Molenweg (Majella Staete). Voor deze appartementen liggen de in- en uitgang van de parkeergarages aan de Händelstraat. Onderstaande tabel geeft de verkeersbewegingen van de bestaande appartementen aan de Händelstraat weer.

Tabel 5.2 verkeersbewegingen bestaande appartementen Händelstraat

gebruik	aantal	verkeers- kencijfer (min.)	verkeers- kencijfer (max.)	verkeers- beweging en min. (per etmaal weekdag)	verkeers- bewegingen max. (per etmaal weekdag)	verkeers- bewegingen min. (per etmaal werkdag)	verkeers- beweging en max. (per etmaal werkdag)
Appartement en Händelstraat 7-45	21	5,2	6,0	109,2	126,0	121,2	139,9
Appartement en Molenweg 9a-13f	34	5,2	6,0	176,8	204,0	196,2	226,4
Totaal				286,0	330,0	317,5	366,3

De totale verkeersgeneratie per etmaal voor de huidige Händelstraat komt in dit geval voor een werkdag theoretisch uit op 318 tot 366 verkeersbewegingen per etmaal. Standaard wordt er vanuit gegaan dat in een gemiddelde spitsperiode ongeveer 10% van dit verkeer rijdt, wat in een spitsuur uitkomt op maximaal 37 verkeersbewegingen.

In vergelijking met de nieuwe verkeersgeneratie via de Händelstraat kan hiermee geconcludeerd worden dat er ongeveer twee keer de hoeveelheid verkeer komt te rijden in vergelijking met de theoretische huidige situatie:

- Maximaal 366 voertuigen/etmaal (huidig) + 342 voertuigen/etmaal (nieuw) = 708 voertuigen/etmaal
- Maximaal 37 voertuigen/spitsuur (huidig) + 34 voertuigen/spitsuur (nieuw) = 71 voertuigen/spitsuur

Recent zijn door de gemeente Berg en Dal verkeerstellingen uitgevoerd in de Händelstraat om in beeld te brengen of voornoemde theoretische verkeersintensiteit in de bestaande situatie strookt met de realiteit. Uit de tellingen volgt dat het aantal verkeersbewegingen varieert tussen de 25 en 109 verkeersbewegingen over de Händelstraat. De verkeersbewegingen zijn verkregen op 5 reguliere werkdagen (maandag tot en met vrijdag). Ten opzichte van de theoretische verkeersintensiteit die te verwachten is op basis van de aanliggende woongebouwen, blijkt de daadwerkelijke verkeersintensiteit op de Händelstraat veel lager te liggen.

Maximale capaciteit Händelstraat

Om te bepalen of het planvoornemen geen onevenredige hinder oplevert voor de bestaande infrastructuur en verkeersveiligheid, dient vastgesteld te worden of de omliggende wegen het totaal aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie kunnen verwerken. De toename aan verkeersbewegingen op de Zevenheuvelenweg is dusdanig beperkt dat hier geen problemen zullen ontstaan.

De Händelstraat kent een grotere toename aan verkeersbewegingen. Deze weg is gecategoriseerd als Erftoegangsweg en ingericht als (doodlopende) 30 km/u straat. De aanwezige inrichtingskenmerken passen goed binnen de essentiële herkenbaarheidskenmerken die voor dergelijke wegen zijn vastgesteld door het CROW. De huidige breedte van de weg tussen de trottoirbanden bedraagt 5,90 meter. Het handboek ASVV van het CROW geeft voor een straat met tweerichtingsverkeer auto en tweerichtingsverkeer fiets een minimaal profiel aan van 4,80 meter en een ideaal profiel van 5,80 meter tussen de trottoirbanden. Qua breedte voldoet de Händelstraat hier goed aan.

In dit breedteprofiel is normaliter nog geen rekening gehouden met geparkeerde voertuigen langs de trottoirband. Op de gedeeltes waar dit mogelijk is in de Händelstraat (dus zonder uitritten te

blokkeren), zijn geparkeerde auto's geen belemmering, mogen ze hier langs de band parkeren en fungeren ze deels als snelheidsremming.

Voor het bepalen van de maximale capaciteit van een Erftoegangsweg werkt dit mogelijk aanwezige langsparkeren gedeeltelijk als stremmend effect, waarmee volgens de CROW voor deze weg een maximale intensiteit/capaciteit van 5.000 voertuigen per etmaal kan worden vastgesteld. De toename aan verkeersbewegingen (maximaal 342 voertuigen per etmaal) ten opzichte van het theoretische danwel daadwerkelijke verkeersbeeld op de Händelstraat (366 voertuigen per etmaal theoretisch en 100-150 volgens tellingen) vormt geen probleem voor het functioneren van de Händelstraat.

Ontsluiting Händelstraat

In de huidige situatie is er sprake van een gedeelde ontsluiting van het plangebied op de Händelstraat met de naastgelegen gebouwen van Pluryn. De toerit naar het plangebied ligt niet haaks op de Händelstraat en verkeer dat in de huidige situatie het plangebied verlaat rijdt de Händelstraat op direct tegenover de uitrit van de parkeergarage van Majella Staete. Onderstaande afbeeldingen geven de huidige situatie in de Händelstraat weer.



Bestaande gedeelde uitrit plangebied en naastgelegen panden van Pluryn



Bestaande uitrit parkeergarage Majella Staete aan overzijde Händelstraat

Om de verkeerssituatie in de toekomstige situatie te verbeteren aan de Händelstraat, zullen de ontsluitingen van het plangebied en de naastgelegen gebouwen van Pluryn fysiek uit elkaar worden gehaald. De nieuwe ontsluiting van het plangebied komt hiermee niet alleen haaks op de Händelstraat te liggen, maar komt ook verder van de uitrit van de parkeergarage van Majelle Staete te liggen. Verkeer dat het plangebied verlaat in de toekomstige situatie heeft hierdoor beter zicht op verkeer dat uit de garage komt vanuit de steile oprit en kan hierop anticiperen. Door het realiseren van een haakse aansluiting is de mogelijkheid om met de bocht mee op hogere snelheid de Händelstraat op te rijden ook weggenomen en verbetert de verkeersveiligheid.



Voorstel aan te passen inrit (in paars aangegeven)

Alternatieve ontsluitingsmogelijkheden

In de planvorming zijn andere ontsluitingsmogelijkheden voor het plangebied eveneens overwogen. Binnen het plangebied is sprake van een hoogteverschil van circa 10 meter tussen het gedeelte gelegen aan de Zevenheuvelenweg en het gedeelte aan de Händelstraat. De hoogteverschillen zijn kenmerkend voor Groesbeek en geven de locatie daarmee een uniek karakter. In het ontwerp is dit hoogteverschil als uitgangspunt meegenomen en in de toekomstige situatie nog steeds goed beleefbaar doordat de bestaand ontsluitingsstructuur is aangehouden.

Een doorgaande verkeersroute of een enkele ontsluiting voor alle woningen op de Zevenheuvelenweg zou in combinatie met de hoogteverschillen en rekening houdend met de belangen van omliggende bebouwing en diens bewoners zou geen goed inpasbaar en realiseerbaar stedenbouwkundig plan opleveren.

Tevens is beoordeeld of het ontsluiten van het verkeer via de Händelstraat rechtstreeks op de Molenweg een mogelijkheid biedt; hiermee zou het voor autoverkeer afgesloten deel van de Händelstraat moeten worden opengemaakt. Op deze locatie is momenteel een geregelde voetgangersoversteekplaats met verkeerslichten aanwezig. De Molenweg zelf is gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 50 km/u. Wanneer de geregelde oversteek behouden moet blijven, betekent een aansluiting van het verkeer vanaf het plangebied via de Händelstraat naar de Molenweg, dat hier een volledig met verkeerslichten geregelde kruising ontworpen moet worden. Dit betreft een fysiek en financieel grote maatregel, die de doorstroming op de Molenweg meer beperkt dan de huidige situatie.

Het laten vervallen van de geregelde oversteek en de Händelstraat fysiek aansluiten op de Molenweg betekent het aanleggen van een inrit/poortconstructie om de overgang van 50 km/u naar 30 km/u goed vorm te kunnen geven. Ook komt deze aansluiting schuin tegenover de Van Nispenstraat te liggen, waarmee een vanuit verkeersveiligheid onwenselijke situatie ontstaat. Ook deze oplossing beperkt de doorstroming van de Molenweg. Onderstaande afbeelding geeft de huidige situatie weer.



Luchtfoto bestaande situatie rond Händelstraat, Molenweg en Van Nispenstraat

5.3.1.1 Conclusie verkeer

Vanwege het ontbreken van kencijfers voor de verkeersgeneratie van het dagbestedingsgebouw kan het verschil tussen de verkeersgeneratie in de bestaande en beoogde situatie niet één op één worden berekend. Op basis van theoretische verkeersaantallen en tellingen wordt geconcludeerd dat de verkeersaantrekkende werking in de beoogde situatie niet zal leiden tot onaanvaardbare hinder op de Händelstraat. Daarnaast zal het aanpassen van de ontsluiting van het plangebied ter plekke leiden tot een verkeersveiligere situatie ter plaatse. Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2 Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de CROW (nr. 381: Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Hierbij is uitgegaan van ligging in gebiedstype 'rest bebouwde kom, matig stedelijk' en de gemiddelde parkeernorm.

Tabel 5.2: parkeerbehoefte beoogde situatie

gebruik	aantal	parkeernorm	per	benodigde parkeerplaatsen	cat. CROW
Grondgebonden woningen ¹	9	2,4	woning	21,6	Koop, vrijstaand/twee-onder-een-kap
Appartementen middeldure huur (70 m ² GO)	15	1,4	woning	21	Huur, etage, midden
Appartementen sociale huur (> 55 m ²)	47	1,2	woning	56,4	Huur, etage, goedkoop
Appartementen bestaande villa (> 55 m ²)	3	1,4	woning	4,2	Huur, etage, midden
Appartementen bestaande villa (< 55 m ²)	12	1,2	woning	14,4	Huur, etage, goedkoop
Totaal				118	

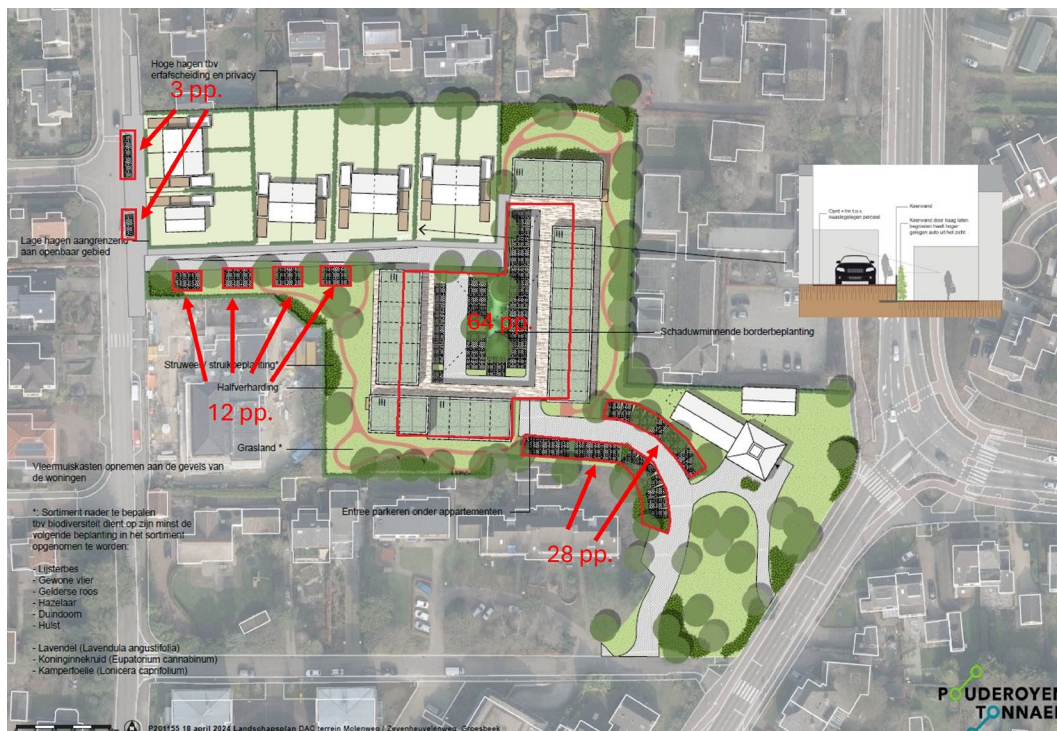
Uit bovenstaande berekening blijkt dat de parkeerbehoefte in de beoogde situatie in totaal afgerond 118 parkeerplaatsen bedraagt. De parkeerbehoefte dient, voor zover mogelijk, op het eigen terrein te worden opgevangen.

Op onderstaande afbeelding zijn de parkeerplaatsen in de beoogde situatie weergegeven. In totaal zijn er 118,7 parkeerplaatsen ingetekend. Een deel van de parkeerplaatsen bestaat uit bestaande parkeerplaatsen gelegen aan de entreeweg bij de Händelstraat. Vanwege de visuele waarde van de parktuin bij de monumentale villa is hier nauwelijks extra parkeerruimte ingevuld en is de parkeerbehoefte geconcentreerd onder en nabij het appartementencomplex. De parkeerruimte is als volgt opgebouwd:

¹ Voor zowel de vrijstaande- als twee-onder-een-kapwoningen is uitgegaan van 2,4 parkeerplekken per woning, zonder onderscheid naar woningtypen

Locatie	Eigen terrein	Openbaar/parkeergarage	Totaal
Niveau 0 (inclusief grondgebonden woningen)	9 * 1,3 = 11,7	15	26,7
Niveau -1 (onder appartementengebouw)	0	64	64
Niveau -1 (bestaande villa)	0	28	28
Totaal			118,7

In de regels van dit bestemmingsplan is een bepaling opgenomen waarmee het voldoen aan de parkeernormen als voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen is opgenomen. Op deze wijze is geborgd dat bij ontwikkeling van het plangebied voldoende parkeergelegenheid is geborgd.



Parkeerplaatsen beoogde situatie (exclusief parkeerplekken op eigen terrein bij grondgebonden woningen)

5.3.2.2 Conclusie parkeren

Geconcludeerd wordt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein (binnen het plangebied) wordt opgevangen waardoor de parkeerbalans in de directe omgeving van het plangebied niet wordt verstoord. Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukennmerken van vrijwel alle

voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap kan worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.4.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functieverandering waarbij in totaal 9 grondgebonden woningen en 77 appartementen worden toegevoegd. De beoogde woningen betreffen gevoelige functies in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven.

5.4.3 Toetsing

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zijn de functies in de omgeving geïnventariseerd en heeft toetsing aan de richtafstanden conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' plaatsgevonden. De toetsing en onderbouwing is samengevat in een memo 'bedrijven en milieuzonering' en als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Uit dit memo volgt dat met de realisatie van de beoogde woningen geen bestaande bedrijven en inrichtingen in de omgeving van het plangebied meer in hun activiteiten worden beperkt dan nu reeds het geval is; er wordt aan alle richtafstanden voor de bestaande functies voldaan. Voor wat betreft de maximale planologische mogelijkheden van omliggende bestemmingen worden er geen beperkingen opgelegd ten gevolge van de nieuw te bouwen appartementen: de maximale planologische mogelijkheden worden reeds beperkt door bestaande woonbestemmingen. Indien zich nieuwe bedrijven of inrichtingen vestigen dienen deze ten behoeve van de melding Activiteitenbesluit te toetsen aan de nieuwe situatie.

5.4.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling, uitgaande van gebiedstype 'gemengd gebied', voldoet aan alle richtafstanden behorende tot de relevante nabijgelegen functies. Tevens worden geen bedrijven en/of inrichtingen in de omgeving in hun activiteiten beperkt als gevolg van de realisatie van de beoogde woningen. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geluid

5.5.1 Beoordelingskader

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de ruimtelijke procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

5.5.2 Onderzoek wegverkeerslawaaï

Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden er geluidsgevoelige functies aan de omgeving toegevoegd. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat langs wegen geluidszones liggen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied (binnen de kom). De breedte van de geluidszones is als volgt:

- een weg met één of twee rijstroken: 200 meter;
- een weg met drie of meer rijstroken: 350 meter;
- een weg bestaande uit vijf of meer rijstroken: 350 meter.

De afstand wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook van de weg tot de gevel van het gebouw.

5.5.3 Onderzoek wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de akoestische aandachtszone van de Molenweg en de Cranenburgsestraat. Hiertoe heeft SAB in het kader van de ontwikkeling van het totale plangebied onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaï. Voor de volledigheid zijn in het onderzoek ook de nabijgelegen 30 km/uur wegen, de Zevenheuvelenweg, Chopinstraat, Händelstraat en Van Nispenstraat beschouwd. Deze wegen hebben geen zone, maar zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel meegenomen in de berekeningen. Het onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- De geluidbelasting vanwege de Molenweg, Cranenburgsestraat bedragen maximaal 56 dB respectievelijk 49 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximaal te ontheffen geluidbelasting. Maatregelen dienen derhalve te worden onderzocht.
- De geluidbelasting vanwege de Zevenheuvelenweg (30 km/uur weg) bedraagt 49 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximaal te ontheffen geluidbelasting. Maatregelen dienen derhalve te worden onderzocht.
- De geluidbelasting vanwege de Chopinstraat, Händelstraat en Van Nispenstraat zijn lager dan de voorkeursgrenswaarde. Maatregelen zijn voor deze wegen niet nodig.
- Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn, stedenbouwkundig onwenselijk zijn en landschappelijk niet acceptabel zijn. Er dienen derhalve maatregelen aan de ontvanger zijde te worden getroffen.
- Door het treffen van gevelmaatregelen dient de binnenwaarde van 33 dB te worden gewaarborgd.
- Voor het plan dienen hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Deze dienen voor de vaststelling van het plan verkregen te zijn.

5.5.4 Conclusie wegverkeerslawaaï

Bouwakoestisch onderzoek

In de villa en bijbehorend bijgebouw dient een binnenwaarde van 33 dB te worden gegarandeerd. De maximale geluidbelasting (afkomstig van de Molenweg) bedraagt 56 dB (exclusief aftrek art. 110g wgh). De geluidwering van de gevel dient minimaal 23 dB te bedragen. In een bouwakoestisch onderzoek dient dit aangetoond te worden.

Hogere waarden

Aangezien maatregelen aan de bron en in de overdracht niet mogelijk zijn of stuiten op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard kan een hogere grenswaarde procedure worden opgestart, waarbij ook maatregelen bij de ontvanger ervoor moeten zorgen dat de binnenwaarde gewaarborgd blijft. Voor de villa dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Als argument kan aangegeven worden dat de woningen worden gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing. Hierbij moet worden gewaarborgd dat de woningen minimaal één

geluidsluwe zijde hebben. De hogere waarden moeten verleend worden voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Ten gevolge van de Molenweg dient de hoogste waarde 56 dB te zijn. Ten gevolge van de Cranenburgsestraat dient de hoogste waarde 49 dB te zijn. Voor 30 km/uur wegen hoeft geen hogere waarden verkregen te worden.

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de vergunde situatie voor strijdig gebruik gelegaliseerd. Tegelijkertijd dient het besluit hogere waarden te worden genomen en gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan te worden gepubliceerd. Het ontwerpbesluit hogere waarden is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

5.5.5 Toetsing industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een richtafstand voor geluid of binnen de geluidzone van een gezoneerd bedrijventerrein.

5.5.6 Conclusie industrielawaai

Het aspect 'industrialawaai' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Agrarische geurhinder

5.6.1 Beoordelingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Deze normen en afstanden zijn afhankelijk van het type veehouderij, de locatie of deze al dan niet is gelegen in een concentratiegebied en of deze gelegen is binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Een geur gevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen dus niet onder de noemer geur gevoelige objecten.

De beoogde woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

5.6.2 Toetsing

Ontwikkelingsmogelijkheden bestaande bedrijven

Binnen een straal van 500 m van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. Door de afwezigheid van agrarische bedrijven kan worden geconcludeerd dat er geen bestaande agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Daarnaast zijn conform de bestaande planologische situatie reeds woonvormen binnen de bebouwing van het plangebied toegestaan en wordt het plangebied omringd door gevoelige bestemmingen van derden. Mochten er al bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering of een eventuele uitbreiding dan komt dit door de bestaande woningen, gelegen tussen het plangebied en een veehouderij.

Woon- en leefklimaat

Door het ontbreken van agrarische bedrijven wordt geconcludeerd dat op dit punt geen negatief effect is ten aanzien van het woon- en leefklimaat.

5.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'agrarische geurhinder' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;

- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.7.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functieverandering waarbij in totaal 86 wooneenheden worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is de digitale watertoets doorlopen. De watertoets is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen. Uit de watertoets blijkt dat voor dit plan de normale procedure van toepassing is. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland.

5.8.1 Beleid

5.8.1.1 Beleid waterschap Rivierenland

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld, met als titel Koers houden, kansen benutten. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe zij dat wil doen.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

5.8.1.3 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Waterschap Rivierenland heeft als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen 'hydrologisch neutraal' moeten worden uitgevoerd. Hemelwater dat valt op daken en verhardingen mag niet versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij een toename van verhard oppervlak groter dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.500 m² in het buitengebied, is watercompensatie vereist. Bij overschrijding van genoemde vrijstellingsregels mag de vrijstellingsdrempel, in onderhavige situatie, niet in mindering worden gebracht.

5.8.2 Effect planvoornemen

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Civil Management een watermemo over het effect van het planvoornemen op de waterhuishouding opgesteld. De memo is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

5.8.2.1 Verhard oppervlak

Op basis van het voorlopig ontwerp zijn de hoeveelheden bepaald van verhard oppervlak door de voorgenomen ontwikkeling. Op de uit te geven percelen dient naast het dakoppervlak van het pand ook rekening gehouden te worden met verhard oppervlak als gevolg van inrichting. De bepaling voor het verhard oppervlak van inrichting is gebaseerd op een procentuele aanname. Op basis van voorgaande projecten in de gemeente Berg en Dal en het waterschap Rivierenland zijn de in de memo genoemde percentages aangehouden.

In de bestaande situatie bedraagt het verhard oppervlak binnen het plangebied 7.708 m², in de nieuwe situatie bedraagt dit 7.206 m². Hieruit blijkt dat het verhard oppervlak van het gehele plangebied in de toekomstige situatie met circa 500 m² afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee is in beginsel sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling.

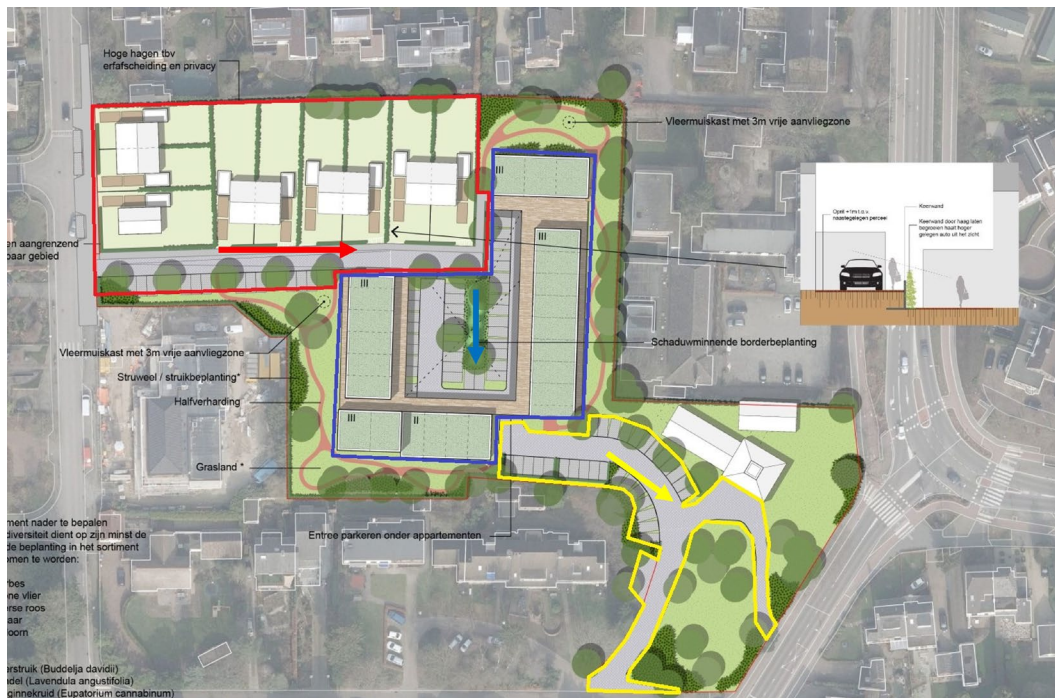
5.8.2.2 Hemelwater

Op basis van de zanderige ondergrond kan er binnen het plangebied redelijk tot zeer goed worden geïnfiltreerd. De infiltratieonderzoeken ter plekke vinden pas plaats bij de vervolgonderzoeken in de bouwfase. Om gegronde aannames te kunnen doen is gebruik gemaakt van een referentieproject op circa 250 meter ten zuidwesten van het plangebied (Dries, Stekkenberg en Burg. Ottenhoffstraat) waar in januari 2022 een infiltratie en K-waarde onderzoek heeft plaatsgevonden. Conclusie uit dit onderzoek is dat infiltratie van hemelwater in de bodem goed mogelijk is, mits eventuele storende leemlagen doorbroken zijn. Of er sprake is van doorbroken leemlagen zal in de realisatiefase nader worden onderzocht in afstemming met het bevoegd gezag (gemeente Berg en Dal).

Ten aanzien van waterberging geldt binnen het plangebied het volgende: het aanwezige verhard oppervlak resulteert bij een piekbui van $T = 10 + 10\%$ in een bergingsopgave van 436 m³/ha. Op basis van het voornoemde oppervlak aan verharding in de toekomstige situatie (7.206 m²) dient er in totaal $0,72 \text{ ha} * 436 \text{ m}^3 = 314 \text{ m}^3$ berging gerealiseerd te worden. De berging voor verhardingen van wegen en kavels worden bovengronds afgevoerd naar nieuw te realiseren infiltratievoorzieningen. Deze kunnen bestaan uit bijvoorbeeld infiltratieputten, infiltratiebuizen, infiltratiekratten, waterbergende fundatie of berging op de daken. De exacte uitwerking van deze voorzieningen zal in een later stadium worden uitgevoerd en verwerkt in een waterhuishoudkundig rapport.

5.8.2.3 Afwatering

Voor afwatering wordt het plangebied opgedeeld in verschillende deelgebieden (zie onderstaande afbeelding). In het rode gebied wordt gezocht naar infiltratiemogelijkheden in of nabij de rijbaan of in de groenstrook aan de westzijde van de appartementengebouwen. In het blauwe gebied en gele gebied wordt gezocht naar berging op de daken in combinatie met infiltratiemogelijkheden in of nabij de parkeerplaatsen in het gele gebied, met een bovengrondse overstort naar de Händelstraat.



Bovengrondse afwatering plangebied (deelgebieden aangeduid met rode, blauwe en gele omranding)

5.8.2.4 Afvalwater

Het afvalwater binnen het plangebied wordt, zoals dat in de huidige situatie al het geval is, aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering zoals aanwezig onder de Zevenheuvelenweg, Molenweg en Händelstraat.

5.8.2.5 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuילende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

5.8.3 Conclusie

In het kader van het vooroverleg wordt bovenstaande waterparagraaf ter controle voorgelegd aan waterschap Rivierenland. Eventuele opmerkingen van het waterschap zullen t.z.t. hieronder worden verwerkt.

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;

- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

5.9.2 Quickscan Flora en fauna

Gras Advies heeft in het kader van de ontwikkeling van het totale plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het doel van de quickscan is het inzichtelijk brengen van eventuele wettelijk beschermde planten- en diersoorten in en direct rondom het plangebied. Daarnaast is de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden onderzocht. Op basis van deze soorten- en gebiedsinformatie worden er uitspraken gedaan over mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling en eventuele noodzakelijke vervolgonderzoeken. De quickscan flora en fauna is als bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

5.9.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Bruuk op ca. 2 km afstand van het plangebied. Gelet op de ligging van het plangebied en de aard van de ingreep, kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht, geluid en optische verstoring op voorhand worden uitgesloten. Een substantieel, negatief effect van de voorgenomen ontwikkeling op de stikstofemissie en daarmee op Natura 2000-gebieden is aannemelijk en dient nader onderzocht te worden middels een AERIUS-berekening. Het onderdeel stikstof is nader toegelicht in paragraaf 5.9.3.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde gebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland betreft de landgoederen de Wolfsberg en de Hooge Hoenderberg, beide op ca. 800 m afstand van het plangebied. Aangezien het plangebied buiten de begrenzing van het NNN ligt en de provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Gelderland geen bepalingen ten aanzien van externe werking kent, is nadere toetsing ten aanzien van NNN niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom. Daarmee is het onderdeel Houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing op het plangebied.

5.9.2.2 Soortenbescherming

Kleine marterachtigen

Het terrein is geschikt als foerageergebied voor kleine marterachtigen (hermelijn, bunzing en wezel). Daarnaast zijn de aanwezige bosschages en braamstruwelen geschikt als verblijf- en/of nestplaats. Deze soorten zijn beschermd conform de Wet natuurbescherming 'andere soorten' en vallen binnen de provincie Gelderland niet onder de categorie 'vrijgestelde soorten'. Nader onderzoek naar de functie van het gebied voor hermelijn, wezel en bunzing is noodzakelijk.

Vleermuis

Het voormalig dagbestedingsgebouw bevat een overhangende, platte dakrand met houten beplating aan de onderkant die geschikt is als kleine verblijfplaats voor gebouw-bewonende vleermuissoorten. De villa heeft ook een aantal openingen welke geschikt kunnen zijn voor vleermuizen. In een van de monumentale bomen vlakbij de villa is een verticale holte aangetroffen welke geschikt kan zijn als verblijfplaats voor boom bewonende soorten vleermuizen. Sloop van het dagbestedingsgebouw

resulteert in verlies van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen. De werkzaamheden in de villa zijn beperkt tot inpandige verbouwing en genereren geen zware trillingen of geluid in de muren en daken en resulteren daarmee niet in verlies van eventuele verblijfplaatsen of verstoring van dieren. De boom met holte blijft behouden, zodat van verlies van eventueel aanwezige verblijfplaats in deze boom geen sprake is. Indien tijdens de werkzaamheden of in de toekomstige situatie geen felle, nachtelijke verlichting in de voor vleermuizen actieve periode (april t/m oktober) op de boom wordt gericht, is van verstoring van eventueel aanwezige vleermuizen geen sprake.

Huismus

Het dak van de villa is geschikt als nestlocatie voor huismus. Ervan uitgaande dat de voorgenomen ontwikkelingen aan de villa enkel inpandig plaats zullen vinden en de zorgplicht in acht wordt genomen, is van een negatief effect op de mogelijk aanwezige huismussen geen sprake en is vervolgonderzoek en/of een ontheffingsaanvraag niet benodigd.

Broedvogels

Het plangebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bomen en bosschages in het plangebied gebruiken als broedlocatie. Verstoring van broedvogels kan voorkomen worden door de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien dat niet mogelijk is, kan verstoring voorkomen worden door de bosschages niet te beschadigen tijdens het broedseizoen. Het broedseizoen is globaal aan te geven tussen 15 maart en 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming.

Zorgplicht

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: “De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.”

5.9.3 Nader soortenonderzoek

Op basis van de uitkomsten van de quickscan flora & fauna is ter plekke van het plangebied een nader soortenonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en kleine marterachtigen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

Vleermuis

In het plangebied is tijdens de voorjaarsronden met name activiteit van de gewone dwergvleermuis waargenomen, met daarnaast minstens 1 overvliegende en kort foeragerende ruige dwergvleermuis en 1 laatvlieger.

Verblijfplaatsen

Tijdens de veldbezoeken tijdens de voorjaarsronden is 1 invliegende gewone dwergvleermuis waargenomen. De aanwezigheid van een zomerverblijfplaats in het plangebied is hierbij bevestigd. Door het gebruik van de plaats als zomerverblijf, is de aanwezigheid van een mild winterverblijfplaats aannemelijk. Het gebruik van de verblijfplaats als kraamverblijfplaats is niet aannemelijk.

Vliegroutes

Tijdens de veldbezoeken zijn enkele overvliegende vleermuizen waargenomen in het plangebied. Van een essentiële vliegroute is geen sprake.

Foerageergebied

Een deel van het plangebied is essentieel foerageergebied voor gewone dwergvleermuizen. Daarnaast is een kort foeragerende ruige dwergvleermuis waargenomen.

Kleine marterachtigen

Delen van het plangebied met struweel worden door de wezel gebruikt als foerageergebied. De aanwezigheid van rust- en/of nestplaatsen is aannemelijk.

Wet natuurbescherming

Een ontheffing op de Wet natuurbescherming met het nemen van mitigerende- en compenserende maatregelen is voor uitvoering van de werkzaamheden benodigd voor een zomer- en mogelijk milde winterverblijf van de gewone dwergvleermuis en een essentieel foerageergebied voor dezelfde soort. Ook is een ontheffing met het nemen van mitigerende- en compenserende maatregelen benodigd voor het verkleinen van het foerageergebied met mogelijke vaste nest- en rustplaatsen van de wezel voor uitvoering van de werkzaamheden.

5.9.4 Projectplan t.b.v. ontheffing Wet natuurbescherming

Aangezien de voorgenomen werkzaamheden een tijdelijk negatief effect hebben op functies die het plangebied vervult voor de aanwezige beschermde soorten, dient een ontheffing Wet natuurbescherming onderdeel soortenbescherming verkregen te worden. In dit kader is door Gras Advies een projectplan opgesteld.

In het projectplan zijn mitigerende en compenserende maatregelen benoemd die ervoor zorgen dat de gunstige staat van instandhouding van deze soorten niet wordt aangetast en daarnaast kansen bieden voor andere beschermde soorten (zoals egel, insecten en vogelsoorten). De benoemde mitigerende en compenserende maatregelen zijn verwerkt in het landschapsplan, dat als bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee het gebruik van de nieuw te realiseren woningen en bijbehorende gebouwen uitsluitend is toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing, waaronder de in het landschapsplan verwerkte mitigerende en compenserende maatregelen, binnen 24 maanden na verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste woning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Hiermee is het tot uitvoering brengen van genoemde mitigerende en compenserende maatregelen in voldoende mate geborgd.

5.9.5 Stikstofdepositie

De voorgenomen ontwikkeling resulteert mogelijk in een verandering van stikstofemissie en –depositie. Om te onderzoeken of er sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en –depositie vereist. Hiertoe heeft Gras Advies een AERIUS-berekening uitgevoerd en dit verwerkt in een rapportage. Het rapport is als bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen.

5.9.5.1 AERIUS-berekening

De realisatie- en gebruiksfase resulteren in een maximale toename van 0,00 mol N/ha/jr op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Hiermee is een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Voor de voorgenomen ontwikkeling is daarom met betrekking tot stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

5.9.6 Conclusie

Ten behoeve van de bescherming van de mogelijk aanwezige soorten worden mitigerende maatregelen genomen die in het ontwerp worden verwerkt: Zo wordt er rond de bebouwing struweel aangebracht ten behoeve van leefgebied voor kleine marterachtigen en worden kasten voor vleermuizen opgenomen in de gevels van de te bouwen woningen. Het in het kader van de ontheffingsaanvraag opgestelde projectplan is bij provincie ingediend ter beoordeling en goedkeuring. Op basis van dit projectplan kan een ontheffing worden verleend.

Geconcludeerd wordt dat, met inachtneming van bovenstaande, het aspect ‘flora en fauna’ geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Beoordelingskader

Algemeen

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt, conform artikel 3.1.5 lid 5 van het Bro, de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor het toezien dat er goed wordt omgegaan met archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dienen mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd gemeld te worden bij de gemeente en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

5.10.2 Archeologie

Conform de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart Groesbeek ligt het plangebied gedeeltelijk binnen een zone met een middelmatige archeologische verwachting (westzijde) en gedeeltelijk binnen een hoge archeologische verwachting (oostzijde). In het geldende bestemmingsplan ‘Stekkenberg/Schrouwenberg’ is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.

Archeologische verwachtingszones

- hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten
- middelhoge verwachte dichtheid aan archeologische resten



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Berg en Dal (plangebied rood omlijnd)

5.10.2.1 Archeologisch onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van het totale plangebied is door Greenhouse advies een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over de bekende of verwachte archeologische resten binnen het totale plangebied om daarmee tot een gespecificeerde archeologische verwachting te komen. Deze verwachting is vervolgens in het veld getoetst aan de hand van een booronderzoek. Het onderzoek is als bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen.

Bureauonderzoek

Het uitgevoerde onderzoek heeft geresulteerd in de volgende gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Gesteld kan worden dat een gedeeltelijk hoge (zuidoosten) en gedeeltelijk middelhoge (noordwesten) verwachting geldt voor alle archeologische perioden tot aan de Nieuwe Tijd. Er kunnen archeologische resten verwacht worden in de vorm van verspreide begraving, (periodieke) bewoning en landgebruik. Archeologische resten kunnen bestaan uit nederzettingsresten en voor de betreffende periode kenmerkend vondstmateriaal, zoals aardewerk, bouwkeramiek en glas. Daarnaast kunnen resten van schuttersputten en dump uit de Tweede Wereldoorlog worden aangetroffen.

Veldonderzoek

Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat de bodem in het plangebied bestaat uit dekzand waarin een podzolprofiel is gevormd. Alleen de top van het profiel is verstoord tot gemiddeld 0,7 m beneden het maaiveld. Er zijn geen archeologische waarden aangetroffen tijdens het onderzoek, maar dit was gezien het verkennende karakter van het veldonderzoek ook niet het doel. Waarden uit de Tweede Wereldoorlog kunnen in deze bodems nog steeds worden aangetroffen.

Advies

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt het volgende advies gegeven. De kans op het aantreffen van (onverstoorde) archeologische resten wordt klein geacht. Weliswaar is de bodemopbouw ter plaatse van de uitgevoerde boringen intact. Echter, een zeer groot deel van het terrein (waar niet geboord kon worden) is verstoord als gevolg van afgraving of de realisatie van de huidige bebouwing. De verstoringdiepte zal wel variëren. In het onverstoord deel van het terrein zijn zodanig veel boringen verricht dat een archeologische vindplaats waarschijnlijk wel aangetoond had moeten kunnen worden. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ingrepen zonder archeologisch voorbehoud kunnen worden uitgevoerd. Indien tijdens de uitvoering alsnog onverwachte archeologische resten worden aangetroffen, dient hiervan direct melding gemaakt te worden bij het bevoegd gezag in het kader van de wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet.

Procedure

Bovenstaand advies is ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag, de gemeente Berg en Dal, en diens adviseur. Het bevoegd gezag heeft het conceptrapport beoordeeld d.d. 18-02-2022. Op basis van de opmerkingen daarin wordt het rapport definitief gemaakt en opnieuw voorgelegd aan het bevoegd gezag ten behoeve van het selectiebesluit.

Selectiebesluit

Naar aanleiding van de voorgelegde aangepaste rapportage d.d. 09-05-2022 en een overleg tussen bevoegd gezag en opsteller is het volgende selectiebesluit genomen t.a.v. de gronden binnen het plangebied:

‘De mate van intactheid van de bodem en de aan- of afwezigheid van archeologische resten staan respectievelijk nog onvoldoende en niet vast. Dat betekent dat het plangebied in aanmerking komt voor vervolgonderzoek:

1. Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek komt het plangebied in aanmerking voor een karterend onderzoek. Ter plaatse van de te slopen bebouwing moet de bodemopbouw echter nog getoetst worden. Dit betekent dat de sloop van de bebouwing maximaal tot op maaiveldniveau plaats dient te vinden. In geval van een intacte bodemopbouw met een potentieel archeologisch niveau dient karterend onderzoek plaats te vinden.
2. In het overige plangebied dient karterend onderzoek plaats te vinden. Dit geldt ook voor de resten uit de Tweede Wereldoorlog, omdat zij zich al op maaiveldniveau bevinden.
3. Bovenstaande karterend onderzoek vindt plaats in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

5.10.2.2 Archeologisch vervolgonderzoek

Volgend uit het selectiebesluit van de gemeente Berg en Dal zal binnen het plangebied archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd moeten worden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Omdat het plangebied in de huidige situatie nog grotendeels bebouwd is, zal vooruitlopend op het proefsleuvenonderzoek een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen als bijlage bij het bestemmingsplan worden toegevoegd. Het PvE ten behoeve van het archeologisch vervolgonderzoek is als bijlage 12 bij de toelichting opgenomen.

5.10.2.3 Conclusie archeologie

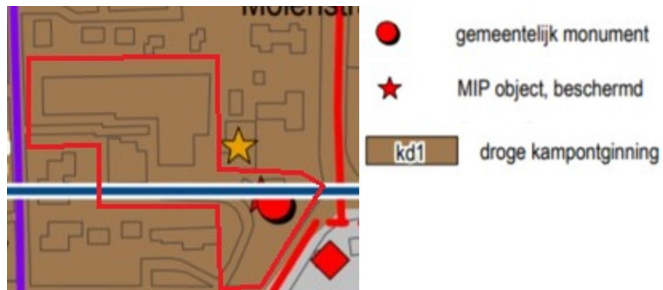
Naar aanleiding van het selectiebesluit is, vooruitlopend op de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek, voor het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarden’ toegekend ter bescherming van de mogelijk voorkomende archeologische waarden in de bodem. Alvorens bodemroerende werkzaamheden binnen het plangebied worden uitgevoerd dient bovengenoemd karterend onderzoek te worden uitgevoerd.

5.10.3 Cultuurhistorie

Gemeentelijk monument

Aan de oostzijde van het plangebied is een gemeentelijk monument aanwezig, villa Visschershaven. De villa dateert van ca. 1890 en is gebouwd in Hollandse neorenaissance stijl. In het verleden heeft het gebouw dienstgedaan als pastorie van de Nederlands Hervormde kerk. Tot voor kort was het

gebouw in gebruik als kantoorruimte van Pluryn. Onderstaande uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de voormalige gemeente Groesbeek laat de cultuurhistorisch waardevolle elementen binnen het plangebied zien.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) (plangebied rood omlijnd)

Voor (in pandige) verbouwwerkzaamheden aan een gemeentelijk monument is in de meeste gevallen een omgevingsvergunning nodig.

De verbinding tussen de monumentale villa Visschershaven en het bijgebouw wordt in de toekomstige situatie verwijderd. Hiermee krijgt de villa de van oudsher vrijstaande status weer terug.

De tuin aan de zuidzijde van het plangebied behoort van oudsher eveneens toe aan de villa. Deze tuin kent geen monumentale status, maar blijft wel in het stedenbouwkundig ontwerp en landschapsplan behouden. Tevens voorziet het bestemmingsplan in een beschermende aanduiding ten behoeve van de monumentale villa en de samenhang met de omliggende tuin. Hiermee kunnen de cultuurhistorisch waardevolle elementen van groen en bebouwing niet zonder omgevingsvergunning worden aangetast of gewijzigd.

Ook de Zevenheuvelenweg is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als waardevolle infrastructuur (in dit geval een weg uit de periode 1832-1900). Onderhavig plan heeft slechts een beperkt effect op de Zevenheuvelenweg; er worden een inrit en een drietal woningen langs de Zevenheuvelenweg gerealiseerd. De woningen passen in het bestaande bebouwingsbeeld ter plaatse, aangezien het eveneens grondgebonden vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen betreffen. Ter plaatse van de inrit wordt zorg gedragen voor een correcte aansluiting en een rustig aanzicht door het oriënteren van de representatieve gevel van de woning op de hoek naar onder andere de zuidzijde. Ook in de huidige situatie is ter plekke reeds een inrit aanwezig, waarbij de uitstraling een zeer versteende aanblik geeft. In de toekomstige situatie wordt meer groen gerealiseerd aan de straatzijde. Hiermee geeft het plan ook een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit langs de Zevenheuvelenweg.

5.10.3.1 Conclusie cultuurhistorie

In het kader van onderhavige ontwikkeling dient voor de verbouwwerkzaamheden aan genoemd gemeentelijk monument advies bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit te worden ingewonnen en een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Er wordt rekening gehouden met de kenmerken van het aanwezige gemeentelijke monument en de bijbehorende tuin. Tevens is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd naar het effect van de transformatie van Villa Visschershaven op de instandhouding van het gebouw als monument. Deze rapportage is als bijlage 13 bij de toelichting opgenomen. Ook dit onderzoek zal ter beoordeling voorgelegd worden aan de CRK en monumentendeskundige van de gemeente Berg en Dal.

Voor het overige tast onderhavig plan geen cultuurhistorische kwaliteiten aan.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. In de Regeling basisnet staat een tabel met afstanden voor plaatsgebonden risico die gelden voor transportroutes van het Basisnet. Deze afstanden gelden per trajectdeel.

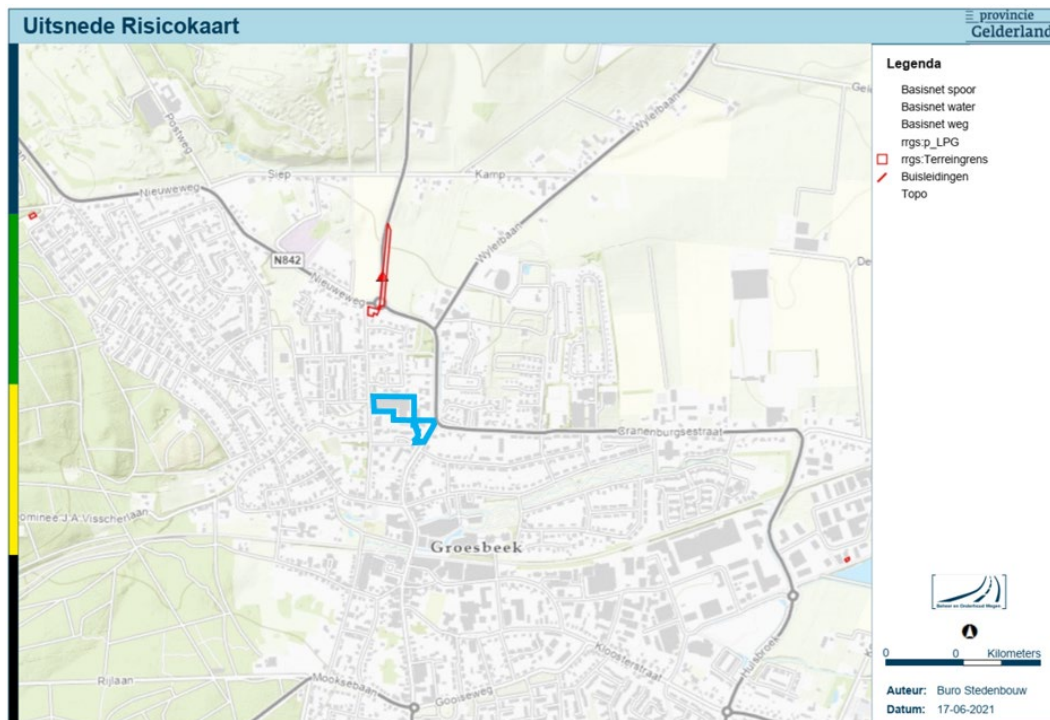
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstande en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

5.11.2 Toetsing

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omlijnd)

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied bevindt zich één risicovolle inrichting. Het gaat om Tankstation Groesbeek (TotalEnergies) aan de Nieuweweg 5 in Groesbeek. Binnen de inrichting is een ondergrondse LPG tank met een inhoud van 20 m³ en een vergunde jaardoorzet van 500 – 1.000 m³ LPG aanwezig. Voor de inrichting geldt een risicoafstand van 35 m en een invloedsgebied van 150 m. De kortste afstand tussen het vulpunt en het plangebied bedraagt ca. 400 m waardoor wordt voldaan aan voornoemde afstanden en een nadere beschouwing achterwege kan blijven.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied bevinden zich geen transportroutes waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Spoor- en waterwegen zijn niet aanwezig in het geïnventariseerde gebied.

Risicovolle (buis)leidingen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2-, K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

5.11.3 Conclusie

Duidelijk is dat er in de omgeving van het plangebied geen objecten of transportroutes zijn gelegen die in het kader van externe veiligheid nader dienen te worden beschouwd. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Niet-Gesprongen Explosieven

5.12.1 Beoordelingskader

De Arbeidsomstandighedenwet (Arbowet) bevat regels voor werkgevers en werknemers om de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van werknemers en zelfstandige ondernemers te bevorderen. Doel is om ongevallen en ziekten te voorkomen die door het werk kunnen worden veroorzaakt. De Arbowet is een kaderwet, d.w.z. dat het algemene bepalingen en richtlijnen bevat.

Vanaf 1994 geldt voor alle werkzaamheden vanuit de Arbowet een wettelijke verplichting om een *risico-inventarisatie en -evaluatie* (RI&E) uit te voeren in de voorbereidingsfase van het project. Doel is om vooraf te bepalen of er tijdens de uitvoeringsfase van een project risico's te verwachten zijn en zo ja, hoe de betrokkenen risico's kunnen wegnemen of terugbrengen naar een aanvaardbaar veiligheidsniveau.

De belangrijkste regelgeving met betrekking tot CE volgt uit artikel 4.10 van het Arbobesluit, de zogenaamde *Beoordelingsrichtlijn Opsporen Conventionele Explosieven* (BRL-OCE). Dit besluit trad op 31 december 2006 in werking.

5.12.2 Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontploffbare Oorlogsresten

In het kader van onderhavige ontwikkeling heeft Xplosure een vooronderzoek en risicoanalyse naar ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. Doel van de risicoanalyse is om de risico's van te verwachten ontplofbare oorlogsresten te beoordelen in relatie tot het toekomstige gebruik en de geplande werkzaamheden binnen het plangebied. Het onderzoek is als bijlage 14 bij deze toelichting opgenomen.

Op basis van het vooronderzoek kan gesteld worden dat er voor het onderzoeksgebied informatie is achterhaald die duidt op een feitelijk aantoonbaar verhoogd risico op het aantreffen van achtergebleven ontplofbare oorlogsresten binnen het plangebied. Er hebben feitelijk herleidbare oorlogshandelingen plaatsgevonden in en rondom het onderzoeksgebied. Deze feitelijke herleidbaarheid komt van zowel luchtfotoanalyse, literatuur en een groot aantal ruiming in de directe omgeving. In het onderzoeksgebied zijn op luchtfoto's meerdere inslagkraters te zien. Ook rondom het onderzoeksgebied zijn deze op grote schaal waarneembaar. Direct naast het onderzoeksgebied (parallel aan de Zevenheuvelenweg) hebben diverse schuttersputten gelegen. In de directe omgeving van het gebied zijn na de oorlog veel ruiming van diverse soorten en kalibers ontplofbare oorlogsresten geweest. Hoewel er na de oorlog op grote schaal herinrichting heeft plaatsgevonden, is uit archiefstudie gebleken dat deze in verticale zin niet ingrijpend genoeg zijn geweest om het vastgestelde risico volledig te elimineren.

5.12.3 Conclusie

Xplosure adviseert om het opsporingsproces binnen dit plangebied verder voort te zetten. Dit houdt in, dat de naoorlogs aangebrachte bovengrondse en ondergrondse infrastructuur regulier verwijderd kan worden, waarna het te bewerken gebied zoveel als mogelijk vrijgemaakt dient te worden van resterende, detectie verstorende objecten als puin, hekwerk etc. Het gebied kan dan middels oppervlakedetectie ingemeten worden, waarna de gemeten data geïnterpreteerd kan worden op de in het vooronderzoek genoemde diepte en te verwachten kalibers. Indien er voorafgaand aan de hierboven genoemde sloopactiviteiten, al bodemingrepen plaats moeten vinden, dan zal dit onder begeleiding van een gecertificeerd opsporingsbedrijf plaats dienen te vinden.

5.13 Milieueffectrapportage

5.13.1 Beoordelingskader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het

besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;

- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

5.13.2 Toetsing

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 ([D 11.2] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te

stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

5.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6. Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan 'DAC-terrein, Groesbeek' wordt de bestemming van de locatie zodanig gewijzigd dat ter plaatse in totaal 86 wooneenheden met bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'Kern Ooij' (bestemmingsplan 'Stekkenberg/Schrouwenberg' is sterk verouderd) en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

- artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Aan dit artikel is, in afwijking van de standaardbepalingen, aan de peilbepaling een zinsnede toegevoegd omtrent het toegewezen peilmeetvlak ter plaatse van de appartementengebouwen. Dit peilmeetvlak is toegewezen in verband met het hoogteverval dat op deze plek het plangebied kenmerkt. Om overal van hetzelfde peil uit te kunnen gaan en daarmee een beter leesbare verbeelding en regels te realiseren, is deze toevoeging op de regels gedaan.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 6 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken;
- artikel 7 Algemene bouwregels: in de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor het afwijken ten aanzien van maatvoeringen, oppervlaktes en dergelijke voor bestaande, legaal gebouwde gebouwen en bouwwerken;
- artikel 8 Algemene afwijkingsregels: op basis van de algemene afwijkingsregels kunnen Burgemeester en Wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van onderdelen van bestemmingsbepalingen, mocht dat in die bepalingen zelf niet geregeld zijn. Bedoeld worden onder meer geringe afwijkingen van bouw- of bestemmingsgrenzen.
- artikel 9 Overige regels: in dit artikel is een regeling opgenomen die voorziet in voldoende

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 7 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 8 is de officiële benaming van dit bestemmingsplan opgenomen.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt

over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

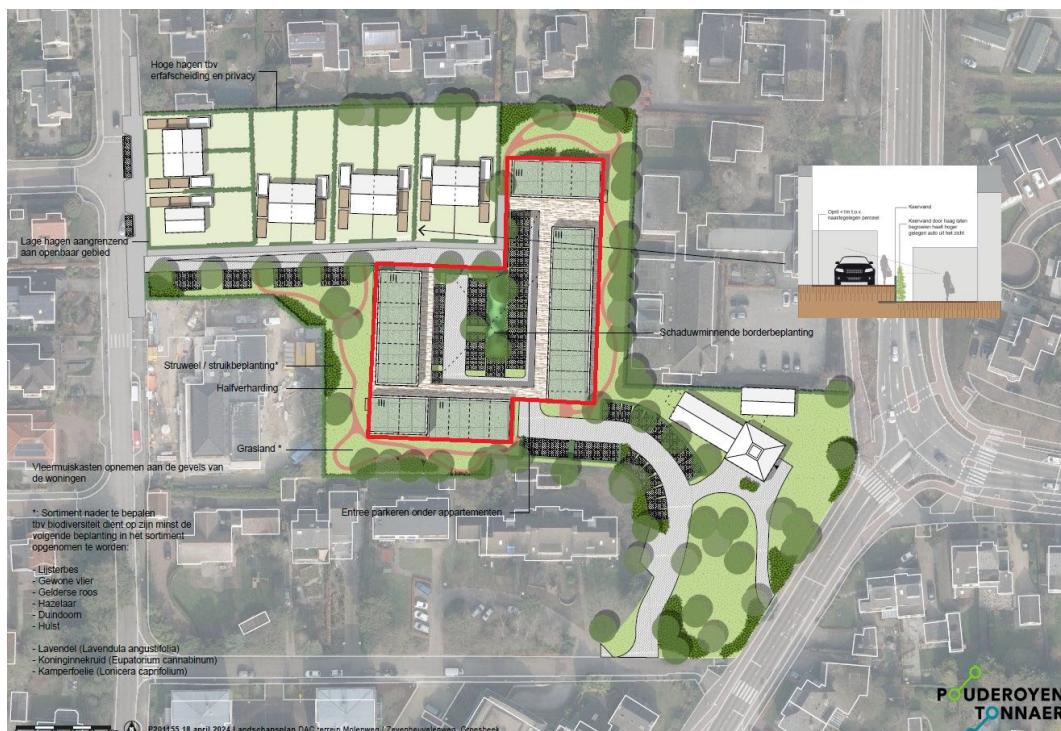
Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om in totaal 86 wooneenheden (9 grondgebonden woningen en 77 appartementen) te realiseren. Hiervan worden 15 appartementen gerealiseerd in de bestaande monumentale villa aan de Molenweg 15. De resterende 62 appartementen worden gerealiseerd in 4 appartementengebouwen. De grondgebonden woningen worden gerealiseerd in de vorm van 8 twee-onder-één-kap woningen en 1 vrijstaande woning. Om de nieuwbouw mogelijk te maken, wordt het dagbestedingsgebouw aan de Zevenheuvelenweg 16 gesloopt. De huidige bestemmingen binnen het plangebied komen hierdoor te vervallen.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is in het plangebied een onderverdeling gemaakt naar diverse functies en bestemmingen. Ter plekke van de grondgebonden woningen, het nieuw te bouwen appartementencomplex en de bestaande villa is de bestemming 'Wonen' opgenomen; hierbij komt de woonbestemming ter plekke van de verbinding tussen villa en bijgebouw te vervallen ten gevolge van de sloop van het verbindingsdeel. Ook zijn binnen deze bestemming de beoogde parkeergarage, vlonder (ter plekke van de aanduidingen 'parkeergarage' en 'vlonder'), terrassen en parkeer- en groenvoorzieningen bij de woningen opgenomen. Om te borgen dat gebouwd wordt conform het beoogde bouwprogramma zijn bouwaanduidingen voor de verschillende woningtypen aan de diverse bouwvlakken gekoppeld. Aan de Zevenheuvelenweg is een ruimere mogelijkheid geboden aan woningtypen (vrijstaand en/of twee-aaneen), zodat op basis van de overleggen met de omgeving tot een gedragen ontwikkeling gekomen kan worden met woningtypen die passend zijn in het straatbeeld.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is ter plekke van de groenvoorzieningen de bestemming 'Groen' opgenomen en is ook de tuin rond de villa positief bestemd. Hiertoe is tevens binnen de bestemming 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is vastgelegd dat het gebruik van de beoogde woningen alleen is toegestaan wanneer de groenvoorzieningen ingericht en in stand gehouden worden conform het als bijlage bij de regels opgenomen landschapsplan.

Ter plekke van de toegangswegen naar het nieuwe appartementencomplex en de grondgebonden woningen is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen. De parkeervoorzieningen zijn eveneens in deze bestemming opgenomen. Ten behoeve van het parkeren is een regeling opgenomen (artikel 9) die borgt dat er voldoende parkeerruimte aanwezig dient te zijn binnen het plangebied conform het gemeentelijk parkeerbeleid.

Ter plaatse van de appartementengebouwen is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – peilmeetvlak 1' opgenomen om te borgen dat, omwille van het hoogteverval binnen het plangebied, wél vanuit dezelfde hoogte wordt gemeten voor de realisatie van de appartementengebouwen. De ligging van de aanduiding is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Situering specifieke bouwaanduiding – peilmeetvlak 1 (rood omlijnd)

Tot slot is voor de bescherming van mogelijk in de bodem voorkomende archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' opgenomen. Indien uit het definitieve rapport van het uitgevoerde archeologische proefsleuvenonderzoek blijkt dat er geen waarden te verwachten zijn en het bevoegd gezag op basis van dit advies het selectiebesluit neemt om de gronden archeologisch vrij te geven, kan de nu nog geldende dubbelbestemming (ten dele) komen te vervallen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

7.2 Financiële haalbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling wordt door de initiatiefnemer geïnitieerd, gefinancierd en geëxploiteerd.

7.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente zal hiertoe een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer sluiten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

8.2 Participatietraject

In het kader van de omgevingsdialoog is het planvoornemen voorgelegd aan de belanghebbenden in de omgeving. Hiertoe zijn op 17 november 2021 en op 1 februari 2022 respectievelijk een fysieke en digitale bewonersbijeenkomst georganiseerd. De omwonenden van het plangebied zijn middels een brief hiervan op de hoogte gesteld en konden zich digitaal aanmelden voor de bijeenkomsten. De bewonersbrieven zijn als bijlage 15 bij deze toelichting opgenomen.

Tijdens de bijeenkomst zijn de plannen besproken en zijn ook reeds enkele sfeerbeelden getoond. De opmerkingen voortgekomen uit de bijeenkomst zijn verzameld en verwerkt in het planvoornemen.

Tevens is in de brief gestuurd aan omwonenden aangegeven dat ook per mail of op andere wijze vragen gesteld konden worden over het plan. Twee omwonenden hebben hierop gereageerd, hun vragen zijn beantwoord. Het gehele participatietraject en de reacties op vragen van belanghebbenden is samengevat in het als bijlage 16 bij de toelichting opgenomen participatieverslag.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.bergendal.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand is hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke weekblad en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode heeft eenieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren kunnen brengen.

Er zijn in totaal 5 zienswijzen ontvangen, één ervan is buiten de termijn ingediend. De zienswijzen zijn van een beantwoording voorzien. Deze reacties zijn vervat in het zienswijzenverslag, welke als bijlage 17 bij deze toelichting is opgenomen. Ook is in dit verslag aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen voortkomend uit de zienswijzen.