



Bestemmingsplan

**Buitengebied, Koningin Wilhelminaweg 41a en 43
en Mies 17, Groesbeek**

NL.IMRO.1945.BPKONWILHLMINAWG43-ONW1

Gemeente Berg en Dal



Colofon

Bestemmingsplan: Kon. Wilhelminaweg 41a en 43 en Mies 17 Groesbeek

Rapportnummer: 2020.0962

Status: Ontwerp

Datum: 13 april 2022

Projectlocatie

Kon. Wilhelminaweg 41a en 43

6562 KX Groesbeek

Mies 17

6562 LZ Groesbeek

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Drs. F.H.M. Janssen

Senior Adviseur

06-39270181

frank@reland.nl

© april 2022 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel.....	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding.....	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Projectprofiel: huidige situatie	7
2.4 Projectprofiel: toekomstige situatie	8
2.5 Bestemmingsplan	9
HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing	11
3.1 Inrichting structuurniveau	11
3.2 Landschappelijk inpassing	12
HOOFDSTUK 4 Beleidskaders	14
4.1 Inleiding.....	14
4.2 Rijksbeleid.....	14
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	15
4.3 Provinciaal beleid.....	16
4.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland	16
4.3.2 Regionaal Programma Werklocaties	18
4.3.3 Conclusie	18
4.4 Gemeentelijk beleid	19
4.4.1 Structuurvisie Groesbeek 2025	19
4.4.2 Actieplan Wonen.....	20
4.4.3 Actieplan Duurzaamheid	21
4.4.4 Landschapsonwikkelingsplan 2015-2025 'Landschap van iedereen'	22
4.4.5 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Berg en Dal 2015	23
4.4.6 Functieveranderingsbeleid	25
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	26
5.1 Milieu.....	26
5.1.1 M.e.r. plicht	26

5.1.2	Bodem	27
5.1.3	Archeologie	27
5.1.4	Landschap en cultuurhistorie	28
5.1.5	Lucht	28
5.1.6	Geur	29
5.1.7	Geluid	31
5.1.8	Bedrijven en milieuzonering	32
5.1.9	Externe veiligheid	34
5.1.10	Spruitzones gewasbescherming	36
5.2	Water	37
5.2.1	Beleid	37
5.2.2	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	38
5.3	Natuur	38
5.3.1	Gebiedsbescherming	38
5.3.2	Soortenbescherming	39
5.6	Verkeer	40
5.6.1	Mobiliteit	40
5.6.2	Parkeren	40
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid		41
6.1	Inleiding	41
6.2	Economische uitvoerbaarheid	41
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

BIJLAGE

Bijlage I	Landschappelijke inpassing
Bijlage II	Bodemonderzoek
Bijlage III	Akoestisch onderzoek
Bijlage IV	Stikstofdepositieberekening aanlegfase
Bijlage V	Stikstofdepositieberekening gebruiksfase
Bijlage VI	Toelichting stikstofdepositieberekening
Bijlage VII	Quickscan flora & fauna
Bijlage VIII	Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Mies

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers exploiteren een pluimveehouderij ter plaatse van de Koningin Wilhelminaweg 41a en 43 en Mies 17 te Groesbeek. Ter plaatse bevinden zich twee bedrijfswoningen die worden bewoond door de initiatiefnemers, waarbij een garage/bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van privé-opslag. Naast de bebouwing voor privégebruik bevinden zich op het bouwvlak tevens drie pluimveestallen en enkele bedrijfsgebouwen.

Het is de wens van de initiatiefnemers om de intensieve veehouderij te staken en de pluimveestallen te saneren. Om de kosten voor het saneren van de pluimveestallen en de staking van het bedrijf te kunnen dragen, is het de opzet om de pluimveestallen te laten saneren in het kader van de gemeentelijk sloopregeling. De in te zetten sloopmeters van de intensieve veehouderij zijn toereikend voor de realisatie van de twee beoogde woningbouwkwartalen. Een gedeelte van de agrarische bestemming zal gewijzigd worden in een woonbestemming waarbij de twee bestaande bedrijfswoningen aan de Koningin Wilhelminaweg 41 en 43a omgezet worden tot burgerwoningen en twee woningbouwkwartalen gerealiseerd worden. Daarnaast zal een gedeelte van het perceel aan de Mies 17 gewijzigd worden in een bedrijfsbestemming en wordt een bedrijfskavel gerealiseerd. De overige gronden worden gewijzigd in een groenbestemming.

Om deze gewenste situatie mogelijk te maken is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een herziening van het bestemmingsplan. Inmiddels is door de initiatiefnemers een principeverzoek aan de gemeente Berg en Dal ingediend waarbij onderhavig planvoornemen is toegelicht. De gemeente heeft op 27 oktober 2020 aangegeven positief tegenover onderhavige ontwikkeling te staan.

1.2 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is om de bedrijfsbeëindiging, sloop en bestemmingswijziging ter plaatse van de Koningin Wilhelminaweg 41a en 43 en Mies 17 te Groesbeek juridisch te borgen. Hierbij wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar een woon-, bedrijfs- en groenbestemming.

1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Koningin Wilhelminaweg 41a en 43 en Mies 17 te Groesbeek op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Groesbeek, sectie P, perceelnummers 76, 77, 99 en 523. Het plangebied heeft een grootte van circa 14.552 m² en is tegen de kern van Groesbeek gelegen. In figuur 1 is de ligging en kadastrale situatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Kadastrale situatie. Plangebied rood omkaderd.

1.4

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van de planlocatie worden beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie met een landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks, - provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de regelgeving. Hoofdstuk 5 toetst het plan aan de milieutechnische uitvoerbaarheid. Vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben op de ontwikkeling. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied, de omgeving waarin het zich bevindt en het geldende bestemmingsplan.

2.2 Gebiedsprofiel

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Groesbeek en grenst aan de bebouwde kom van Groesbeek. De omgeving ten oosten van het plangebied wordt gekenmerkt door een open landschap met voornamelijk veel landbouwgronden en graslanden. Daarnaast is op 800 meter ten oosten het dorp De Horst gelegen. Ten westen van de planlocatie is bedrijventerrein 'Mies' gelegen waardoor aan deze zijde van het plangebied voornamelijk bedrijfsfuncties aanwezig zijn. Ten zuiden en noorden, direct grenzend aan het plangebied, zijn burgerwoningen gelegen. Daarnaast is ten noordoosten van de planlocatie, aan de andere kant van de Wilhelminaweg, een loonbedrijf gesitueerd.



Figuur 2. Overzicht omliggende functies.

2.3 Projectprofiel: huidige situatie

Ter plaatse van het plangebied is momenteel een pluimveehouderij gevestigd. Binnen het plangebied zijn twee bedrijfswoningen (1 & 2), een garage/bijgebouw (1a), drie pluimveestallen en enkele bedrijfsgebouwen aanwezig (3a, 3b en 3c). De gezamenlijke oppervlakte van de pluimveestallen en bedrijfsgebouwen bedraagt ca. 4.010 m². In figuur 3 is het plangebied met daarop de bebouwing weergegeven.

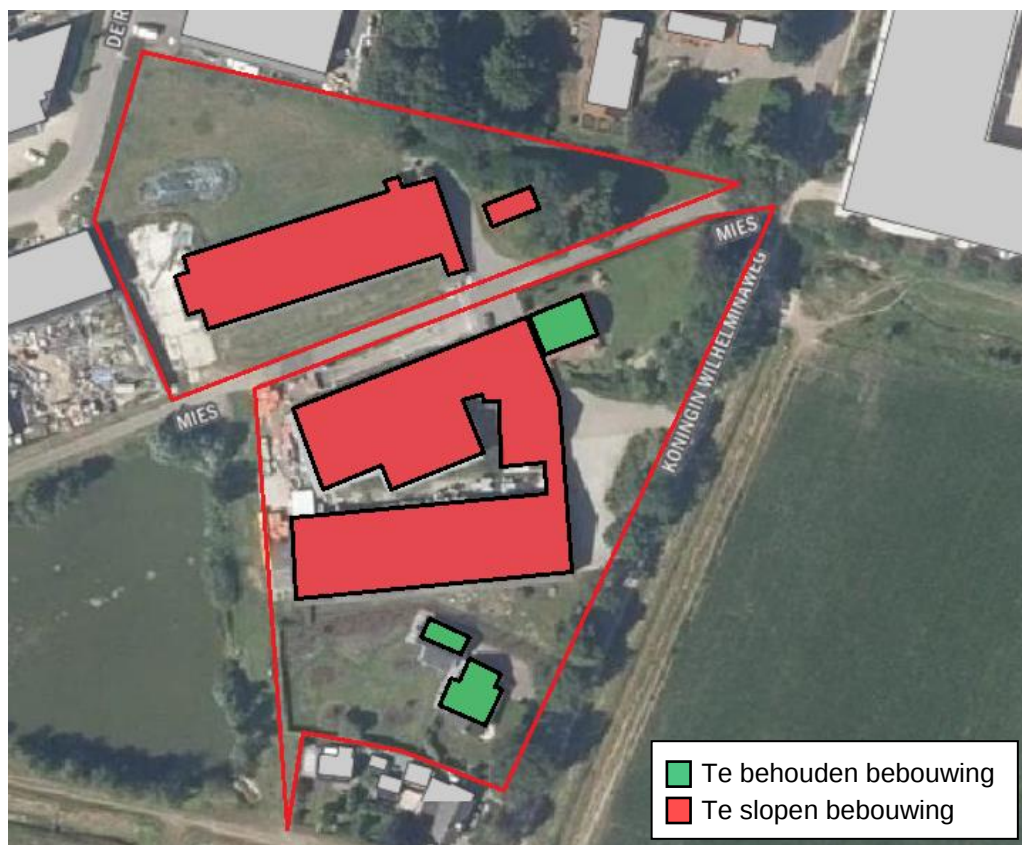


Figuur 3. Aanwezige bebouwing plangebied.

2.4

Projectprofiel: toekomstige situatie

Het is de wens van de initiatiefnemers om ter plaatse van het plangebied de pluimveehouderij te staken en vervolgens op de locatie te kunnen blijven wonen. Hiervoor zal de agrarische bedrijfsbestemming omgezet moeten worden naar de bestemming 'Wonen'. Bij de zuidelijke burgerwoning wenst de initiatiefnemer de garage (1a) die momenteel gebruikt wordt ten behoeve van privéopslag te behouden als bijgebouw. Daarnaast bestaat het voornemen om de sloopmeters, welke vrijkomen bij de sanering van de bedrijfsbebouwing behorende bij de pluimveehouderij (3a, 3b en 3c), in te zetten om ter plaatse van het plangebied twee woningbouwkavels te realiseren. In figuur 4 is een overzicht weergegeven van de te behouden en te slopen bebouwing. Daarnaast zal een gedeelte van perceel aan de Mies 17 gewijzigd worden in een bedrijfsbestemming en wordt een bedrijfskavel gerealiseerd. De overige gronden worden gewijzigd in een groenbestemming. Ten aanzien van de nieuwe situatie is een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze is bijgevoegd in bijlage I. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.

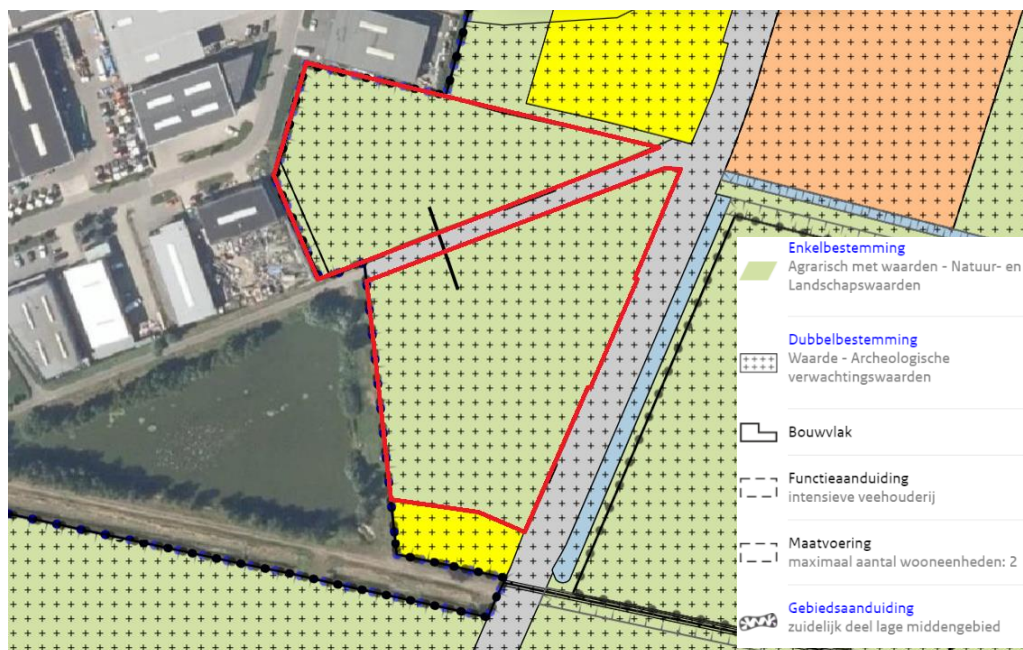


Figuur 4. Overzicht te saneren en te behouden bebouwing.

2.5

Bestemmingsplan

Voor het plangebied aan de Kon. Wilhelminaweg 41a en 43 en Mies 17 te Groesbeek, is het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' (vastgesteld 29-08-2013) vigerend. In figuur 5 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Conform dit bestemmingsplan rust er op het perceel de Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' en de Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden'. Daarnaast is er een gekoppeld bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen. Dit betekent dat ter plaatse een agrarisch bedrijf gevoerd mag worden, er bedrijfsgebouwen (waaronder een bedrijfswoning) mogen worden opgericht en ter plaatse van de aanduiding intensieve veehouderij tevens intensieve veehouderijdieren gehouden mogen worden. Tot slot rust de gebiedsaanduiding 'zuidelijk deel lage middengebied' op het gehele plangebied en is er een maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2' op het zuidelijk deel van het plangebied opgenomen. Conform het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet direct toegestaan. Om de gewenste situatie mogelijk te maken is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een herziening van het bestemmingsplan.



Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' (vastgesteld 29-8-2013). Plangebied rood omkaderd.

HOOFDSTUK 3 Landschappelijke inpassing

De nieuwe situatie wordt landschappelijk ingepast (figuur 7). De landschappelijke inpassing met bijbehorend beplantingsplan is tevens bijgevoegd als separate Bijlage I.

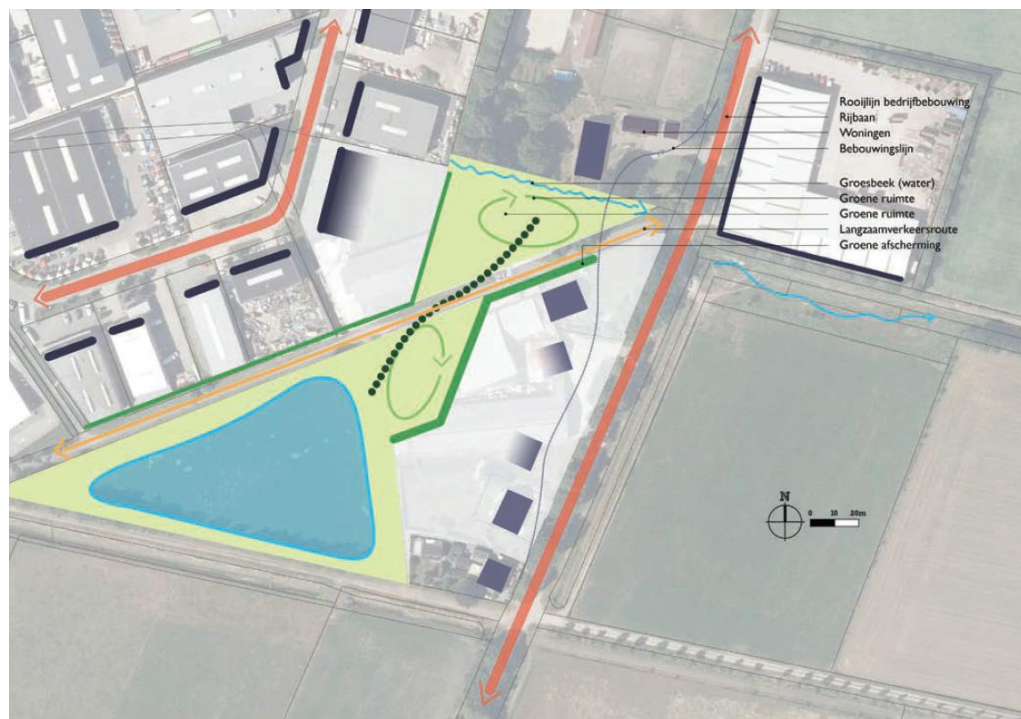
3.1 Inrichting structuurniveau

De sloop van de schuren biedt mogelijkheden om een afronding van het bestaand bedrijventerrein te maken en woningbouw (nieuwbouw) te integreren in het bestaand agrarisch ensemble. Tussen deze twee elementen ligt een groene buffer die een meerwaarde vormt voor de natte natuur.

De beek Groesbeek krijgt ruimte voor een natuurvriendelijke oever, zodat deze aansluit bij de natuurinrichting ten oosten van de Wilhelminaweg. Door middel van aanleg van groen aan weerszijden van Mies kan een groene verbinding worden gelegd tussen de bestaande poel en de Groesbeek. Het nieuwe bedrijfskavel wordt geïntegreerd in het bestaande bedrijventerrein. De achterzijde wordt groen afgeschermd.

De bestaande bedrijfswoningen blijven behouden. Met name woning nummer 43 heeft een meerwaarde als agrarische hoofdgebouw met cultuurhistorische waarde. De verdraaiing ten opzichte van de Wilhelminaweg dient daarmee gerespecteerd te worden. Voorstel is de nieuwe woning ten zuiden van deze woning als erfwoning aan te duiden, conform de gemeentelijke Nota ruimtelijke kwaliteit. Deze krijgt daarmee dezelfde verdraaiing ten opzichte van de Wilhelminaweg.

Ten noorden van de bedrijfswoning 41A komt tevens een nieuwe woning. Deze vormt onderdeel van een denkbeeldig erf met deze bedrijfswoning en staat daarmee parallel aan de Wilhelminaweg. Visueel is er een duidelijk scheiding tussen de twee erven.



Figuur 6. Inrichting structuurniveau.

3.2

Landschappelijk inpassing

Het ontwerp is onder te verdelen in drie elementen:

- Afronding bedrijventerrein
- Wonen aan de Koningin Wilhelminaweg
- Groene inrichting

Onderstaande een puntsgewijze toelichting op de drie onderdelen.

Afronding bedrijventerrein

- In de rooilijn van het noordelijke perceel wordt doorgetrokken naar het plangebied.
- Vanaf De Run komt een nieuwe entree naar het kavel. Er wordt rekening gehouden met de bestaande lantaarn. De gewenste locatie kan worden bepaald na ontwerp van het gebouw.
- Overige ruimte geschikt maken voor parkeren of buitenopslag.
- De zuidzijde wordt afgeschermd door een hekwerk met klimop.
- De oostzijde wordt afgeschermd door een hekwerk en een houtsingel/-wal.

Wonen aan de Koningin Wilhelminaweg

- De bestaande boerderij (nummer 43) bepaalt de positionering van de zuidelijke nieuwbouwwoning. De woning staat achter de voorgevel van de boerderij en heeft dezelfde draaiing t.o.v. de weg. De gebouwen ogen als één boerenerf.
- Om de voortuin van de bestaande woonboerderij te verkleinen, is gekozen voor een groene ruimte met hoogstamfruitbomen. De bestaande rode beuk kan gehandhaafd blijven.
- De tweede nieuwbouwwoning wordt gekoppeld aan de bestaande woning 41A. Ook hier is gekozen voor een ondergeschikte situering door de woning achter de rooilijn van de bestaande woning te plaatsen.
- Tussen de twee nieuwbouwwoningen ligt een fysieke groene scheiding door een driehoekig bosje.
- De voortuinen zijn afgezet met een lage inheemse haag.
- De achtertuinen zijn afgezet met een hoge gemengde haag op de zijdelingse perceelsgrenzen.
- Om vanuit de woning en tuin zicht op de bestaande poel te houden is het mogelijk aan de achterzijde een lage gemengde haag te plaatsen.

Groene inrichting

- De beek Groesbeek wordt aan één zijde verflauwd, waardoor een natuurvriendelijke oever ontstaat.
- De bestaande kastanjabomen blijven gehandhaafd en worden aangevuld met enkele nieuwe bomen. De onderbegroeiing is kruidenrijk grasland en kan al dan niet worden benut als schapenweide.
- Aan de overzijde van Mies (achter de woningen) ligt een groene ruimte met enkele bomen. De ruimte wordt aan de zuidzijde afgeschermd door een houtsingel.



Figuur 7. Landschappelijk inpassingsplan.

Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de nieuwe bedrijfskavel zal worden aangesloten bij het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan 'Bedrijventerrein Mies' d.d. 24-02-2000 dat als bijlage VIII bij deze toelichting is toegevoegd.

HOOFDSTUK 4 Beleidskaders

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het plangebied. Het sectorale beleid per aspect is in hoofdstuk 5 beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de sanering van de pluimveehouderij en de landschappelijke inpassing van het perceel bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van

de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen deze Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval alleen de algemene regels van belang.

De bestemmingswijziging van slechts één of enkele kleine percelen is niet van nationaal belang en leidt tevens niet tot een grootschalige ontwikkeling welke van nationaal belang zou kunnen zijn. Er kan worden gesteld dat de SVIR geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.3

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval kan geen gebruik worden gemaakt van een kaderstellende uitspraak in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het huidig gebruik van de planlocatie juridisch geborgd en wordt het perceel middels een landschappelijke inpassing heringericht. De ontwikkeling is hiermee kleinschalig van aard, waarmee geen nationale belangen gemoeid gaan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.4

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. In onderhavige ontwikkeling worden twee extra woningen waardoor het geen stedelijke ontwikkeling betreft. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

Op 9 juli 2014 heeft de Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen vastgesteld die de rol en taken van de provincie willen benadrukken. Deze doelen zijn:

1. Duurzame economische structuurversterking;

2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. De economische structuurversterking vraagt namelijk om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dit wordt bereikt door meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In de omgevingsvisie staat de fysieke leefomgeving centraal. Daarnaast zit er een sterke sociale component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal buitengebied.

Ontwikkeling

Voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de beëindiging en sanering van een pluimveebedrijf en de realisatie van een bedrijfskavel en twee woningbouwkavels. Gezien de planlocatie nabij de bebouwde kom van Groesbeek is gelegen, zijn de beoogde kavels t.o.v. het huidige pluimveebedrijf in functioneel opzicht beter passend in de omgeving. Daarnaast zal de beëindiging van het pluimveebedrijf bijdragen aan een aantrekkelijker woon- en leefklimaat voor de woningen en bedrijven in de nabije omgeving. Tot slot zal de locatie landschappelijk worden ingepast waarbij er rekening wordt gehouden met de bestaande groenstructuren en de unieke kwaliteiten van het gebied. Voorgenomen ontwikkeling ligt dus in lijn met de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'.

Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 heeft de provincie Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld en op 19 december 2017 en op 4 januari 2018 geactualiseerd. De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie

Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Wonen in het buitengebied

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De provincie stelt bij initiatieven waar een functieverandering plaatsvindt de voorwaarde dat de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten versterkt moeten worden. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied. Bij initiatieven in het buitengebied die voorzien in de toevoeging van 'rode elementen' geldt dat er sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering in het gebied. Een kwaliteitsverbetering kan bestaan uit het slopen of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of het ontwikkelen van nieuwe natuur.

Onderhavig plan heeft betrekking op de functieverandering van een agrarische bestemming naar wonen, bedrijf en groen. Voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het slopen van vrijkomende agrarische bebouwing met een totale oppervlakte 4010 m². In ruil voor de sanering van deze oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mogen twee woningen en een bedrijfskavel worden opgericht. Onderhavig plan leidt niet tot extra versterking in het buitengebied waardoor het in overeenstemming is met de doelstellingen en ambities van de Provincie Gelderland.

Nationaal landschap Geldersepoort

Onderhavig initiatief is gelegen in het buitengebied van Groesbeek. Uit de omgevingsverordening Gelderland blijkt dat de planlocatie net buiten de aanduiding 'Nationaal landschap' ligt. In het toekomstige landschapsbeleid is de Provincie Gelderland voornemens om de begrenzingen los te gaan laten en is het beleid erop gericht dat bij iedere ruimtelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap.

Voor behoud van de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zet de provincie de Omgevingsverordening in als juridisch vangnet, zodat zij in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt. Het ruimtelijk beleid is erop gericht om de kernkwaliteiten van deze gebieden te behouden en verder te ontwikkelen. Artikel 2.7.4.2 in de verordening bepaalt dat alleen activiteiten zijn toegestaan die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap behouden of versterken. De kernkwaliteiten Nationale Landschappen zijn per landschap beschreven.

Het plangebied ligt nabij het gebied 'Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek' dat de volgende kernkwaliteiten bezit:

- Reliëfrijke stuwwal met bos, steile flanken met bronbeekjes en scherpe overgangen naar open landbouwgronden;
- Open bekken met weide, vochtige laagtes en beekjes;
- Waardevolle open essen;

- Lange zichtlijnen vanuit bekken naar omringende stuwwallen en vanaf stuwwal naar het rivierdal;
- Sterk contrast tussen besloten stuwwal en open bekken.

De betreffende kernkwaliteiten zijn doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' middels diverse gebiedsaanduidingen. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'zuidelijk deel lage middengebied'. Voor onderhavige ontwikkeling dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij de landschappelijke kenmerken van het 'zuidelijk deel lage middengebied' in acht worden genomen en waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten. Voor het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en bijlage I.

Door het beëindigen van de intensieve veehouderij, het saneren van de agrarische bedrijfsgebouwen en het landschappelijk inpassen van het perceel is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

4.3.2

Regionaal Programma Werklocaties

Begin 2018 spraken gemeenten van de regio Arnhem-Nijmegen af om geen nieuwe werklocaties toe te staan. Er was sprake van overaanbod. Daarnaast lagen verschillende bedrijventerreinen er nogal versnipperd bij. Daarom is het huidige aanbod in balans gebracht met de vraag naar locaties. De afspraken werden vastgelegd in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) en door de provincie Gelderland vastgesteld. Binnen dit programma wordt onderscheid gemaakt tussen 3 typen werklocaties: bedrijventerreinen, kantoorlocaties en locaties voor perifere detailhandel (PDV-locaties). T.a.v. van lokale bedrijventerreinen zijn de volgende afspraken gemaakt:

Afspraken ten aanzien van lokale bedrijventerreinen

Voor lokale bedrijventerreinen geldt dat deze ontwikkeling de toets van de ladder voor duurzame verstedelijking moet kunnen doorstaan. Daarbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Bij ontwikkelingen van een nieuw bedrijventerrein met kavels met een oppervlakte < 0,5 hectare volstaat een melding in het IOW;
- Bij uitbreiding van een bestaand lokaal bedrijventerrein met kavels < 0,5 hectare volstaat een melding in het IOW;

De oppervlakte van de beoogde bedrijfskavel bedraagt ca. 4000 m² waardoor de ontwikkeling voldoet aan de gestelde afspraken. Het regionaal programma werklocaties vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3.3

Conclusie

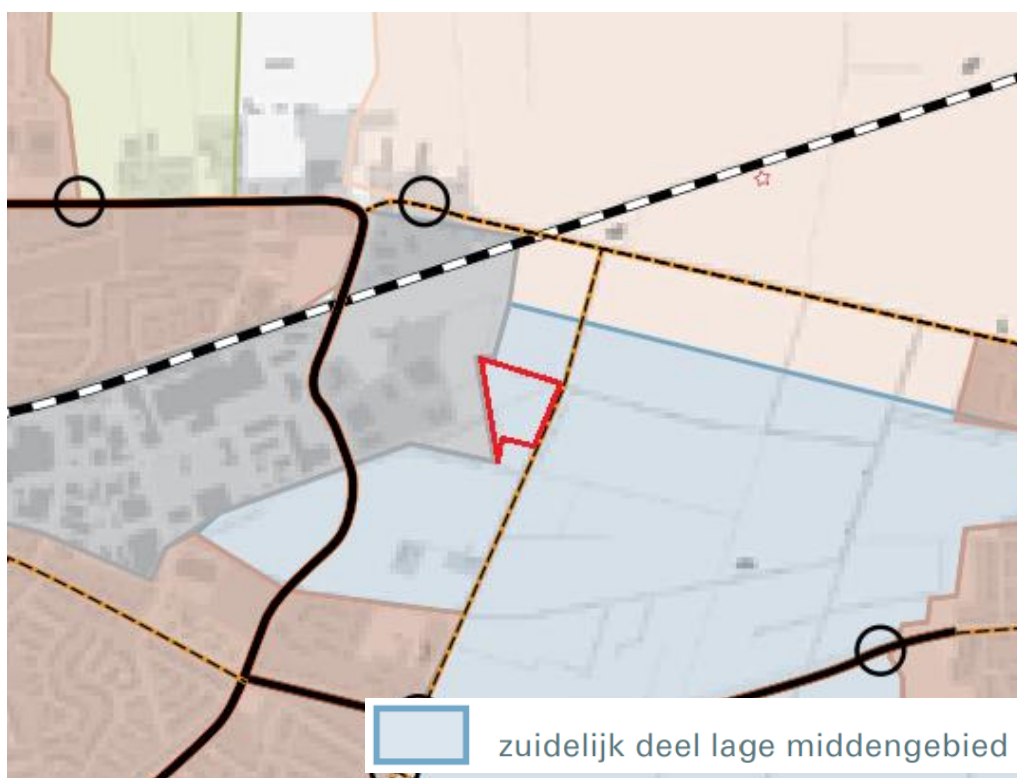
Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, de realisatie van twee woningen en een bedrijfskavel bij staking van een agrarisch bedrijf binnen de overgangszone van de kern Groesbeek is een voorstelbare ontwikkeling. Ook de beoogde oppervlakte van de bedrijfskavel voldoet aan de voorwaarden uit het regionaal programma werklocaties. Het provinciaal beleid vormt dan ook geen belemmering.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Groesbeek 2025

De Structuurvisie Groesbeek 2025 is de uitwerking van de Strategische Visie Groesbeek 2025 voor het ruimtelijke domein. De “ruimte” van de gemeente Groesbeek is van bijzondere waarde, mede daarom is het van belang dat er met de structuurvisie een leidraad is die als basis geldt voor bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, grondexploitatie etc. De samenstellers van deze structuurvisie hebben Groesbeek in een drietal lagen “ontrafeld” en van daaruit zijn ambities geformuleerd. Ambities die de gemeente sterker, aantrekkelijker en mooier maken. Naast behoud en verdere ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten stelt de gemeente zich steeds de vraag waar er ingezet kan worden op verbeteringen van wonen, werken en recreëren.

Uit de structuurkaart behorende bij de structuurvisie blijkt dat het plangebied onderdeel maakt van het buitengebied en dat het gelegen is in het zuidelijk deel van het lage middengebied (figuur 8).



Figuur 8. Uitsnede structuurkaart Structuurvisie Groesbeek 2025. Plangebied rood omcirkeld.

In het zuidelijk deel van het lage middengebied staan behoud en versterking van natuurkerngebied De Bruuk centraal. Bestaande landbouwbedrijven behouden de huidige bedrijfsmogelijkheden. Hier is behoefte aan extensivering van de landbouw met een afname van emissie als gevolg. Als het kan, wordt de omschakeling van agrarische bedrijven naar minder omgevingsbelastende functies (recreatie, wonen) ondersteund, zo mogelijk in combinatie met sanering van bebouwing.

De sanering van de pluimveehouderij en de omschakeling naar een minder omgevingsbelastende functie ter plaatse van de Wilhelminaweg 41a en 43 draagt bij aan de doelen die voor dit gebied zijn gesteld. Door de sloop en omzetting zal er een afname van emissie plaatsvinden. Voorgenomen ontwikkeling ligt daarmee in lijn met de structuurvisie Groesbeek 2030.

4.4.2

Actieplan Wonen

Op 24 september 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Berg en Dal het Actieplan Wonen vastgesteld. Sinds de vorige woonagenda is de druk op de woningmarkt toegenomen waardoor het lastiger is geworden om een betaalbare woning te vinden in Berg en Dal. Zeker in de kernen nabij Nijmegen zorgt de instroom vanuit deze stad voor meer schaarste van beschikbare woningen. Om hier een antwoord op te hebben en het woningaanbod toe te laten nemen is het zorg voor de gemeente om in de ruimtelijke ordening stimulerend en faciliterend op te treden. De druk op de woningmarkt maakt dat er minder betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarnaast is het lastiger geworden voor corporaties en ontwikkelaars om goedkope woningen te realiseren. Dit zorgt dat de gemeente werk moeten maken om beschikbaar goedkoop aanbod te realiseren. De voor het plangebied relevante punten zijn hieronder weergegeven:

Ontwikkeling voorraad

- 1.200 woningen toe voegen tot 2030 met de nadruk op kernen dichtbij Nijmegen zoals Berg en Dal, Beek, Groesbeek en Ooij;
- De gemeente houdt bij ontwikkelingen vinger aan de pols. Dat betekent monitoren of de vraag wijzigt, bijhouden of de ontwikkelingen op peil blijven en planuitval van 30 % incalculeren

Betaalbaarheid

- De helft van de te bouwen 1.200 woningen is sociale huur en koop, middenhuur en betaalbare koop, waar mogelijk vast te leggen in bestemmings- of omgevingsplannen.
- Stimuleren van doorstroming door toegankelijke woningen te bouwen, daarnaast in kaart brengen andere stimuleringsmaatregelen voor doorstroming.
- Betaalbaarheid borgen door enerzijds passend toewijzen door de woningcorporaties en anderzijds prioriteit geven aan ontwikkelingen in het betaalbare segment.

Duurzaamheid

- Berg en Dal is bij voorkeur in 2040, uiterlijk in 2050 klimaatneutraal;
- Herbestemmen van vastgoed stimuleren.

Leefbaarheid

- Sturen op een goede verdeling koop/huur en duur/goedkoop per wijk, waarbij de gemeente op inbreidingslocaties ook de verdeling in de directe omgeving meeweegt.

In het actieplan komen verschillende ambities bijeen, zoals 1.200 woningen realiseren voor 2030, vergroening van de wijken, aanbod goedkope woningen vergroten, toegankelijke hofjeswoningen, etc.. Het liefst wil de gemeente alle ambities voor de volle

100 % realiseren, maar zij weet ook dat dit niet altijd (financieel) haalbaar is. Bij plannen zullen concessies gedaan moeten worden.

Om realistisch om te gaan met dit spanningsveld werkt de gemeente met het ambitiekader woningbouw. Hiermee daagt de gemeente ontwikkelaars uit om aan zo veel mogelijk ambities te voldoen. Het college van burgemeester en wethouders houdt regie op het totale programma, zodat alle ambities in vergelijkbare mate aandacht krijgen.

Voorliggend plan omvat de sloop van de verouderde pluimveestallen en het in ruil daarvoor toevoegen van twee gasloze vrijstaande woningen en één bedrijfskavel nabij de kern van Groesbeek. Voorgenomen ontwikkeling draagt met name bij aan het aspect 'duurzaamheid' (klimaatneutraliteit en herbestemmen) binnen het ambitiekader woningbouw. De bouw van de woningen voorziet bovendien in een lokale vraag van vrijstaande woningen nabij de kern en is daarmee passend binnen het beleid.

4.4.3

Actieplan Duurzaamheid

Eind 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Berg en Dal het Actieplan Duurzaamheid vastgesteld. Dit document geeft invulling aan de duurzaamheidsambitie in de gemeente. Gemeente Berg en Dal wil klimaatneutraal zijn in 2050, liever nog in 2040. Om deze ambitie te halen, dienen er bovenop de BENG-eisen extra stappen gezet te worden. In het coalitieakkoord 'Duurzaam verder bouwen' is de doelstelling om maximaal in te zetten op duurzaamheid en is de gemeente er zich van bewust dat er innovatief te werk gegaan moet worden om de uitdaging serieus aan te gaan.

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is dat deze bijdragen aan een duurzame leefomgeving. De ambitie om toekomstbestendige gebouwen te ontwikkelen, is onlosmakelijk verbonden aan de ambitie een duurzame leefomgeving te creëren. Daarom wordt ieder nieuwbouwplan voorzien van een duurzaamheidsvisie en daaropvolgend een duurzaamheidsplan, waarin onder andere inzicht gegeven wordt in de vier thema's Duurzame energie, Klimaatadaptatie, Groen en Natuurinclusief bouwen en Circulariteit.

Bij de toets van een initiatief staan 4 onderwerpen centraal. Door deze onderwerpen uit te werken in het plan, krijgt een initiatief een bepaalde score. Deze score bepaalt of de gemeente Berg en Dal wel of niet mee wilt werken aan een initiatief. De gemeente onderscheidt enkele onderwerpen:

1. Duurzame energie en aardgasvrij
2. Klimaatadaptatie
3. Groen en natuurinclusief bouwen
4. Circulair bouwen

Duurzame energie en aardgasvrij

Gemeente Berg en Dal is medeondertekenaar van het Gelders Energie Akkoord. Dit betekent dat er in 2030 55% minder CO₂ uitgestoot moet worden. In de Klimaatwet is vastgelegd dat we in 2050 95% minder CO₂ uitstoten ten opzichte van 1990. Woningen worden ontworpen op een lage energievraag en voorzien zoveel mogelijk in hun eigen energiebehoefte. Bijkomend voordeel van een scherpe energieprestatie is een lage energierekening voor de bewoner.

De beoogde woningen worden gasloos uitgevoerd.

Klimaatadaptatie

In 2050 moet heel Nederland waterrobuust en klimaatbestendig ingericht zijn. Om dat te bereiken, moet ruimtelijke adaptatie in het beheer, het onderhoud en de inrichting van de leefomgeving geborgd worden. In de toekomst zullen weerextremen zoals piekbuien en hittegolven vaker voorkomen. Om daar beter mee om te gaan, zetten we nu in op het voorkomen en terugdringen van wateroverlast, verdroging en hittestress.

Het planvoornemen voorziet in de sloop en verwijdering van een groot oppervlak aan verharding. In de nieuwe situatie wordt aandacht besteed aan het aspect klimaatadaptatie door middel van de aanleg van verschillende groenelementen en een natuurvriendelijke oever die dient als waterbergingsvoorziening.

Groen en Natuurinclusief bouwen

Berg en Dal heeft een prachtige natuur en ligt in een afwisselend landschap. De gemeente wil deze kwaliteit graag behouden en versterken. Daarbij zorgt groen voor meer woongenot, prettig verblijven, rust, ontmoeting en bewegen en is het ook belangrijk voor biodiversiteit, het afvangen van fijnstof, het leveren van zuurstof en een regen- en hittebestendige leefomgeving.

Met de landschappelijke inpassing wordt een groot gedeelte van het plangebied groen ingericht.

Circulair bouwen

In 2030 moet Nederland al 50% minder primaire grondstoffen gebruiken (mineralen, metalen en fossiel). Gemeente Berg en Dal wil in 2050, maar liever nog in 2040, klimaatneutraal zijn en dus geen primaire grondstoffen meer gebruiken. In de Woondeal is het doel om vanaf 2022 bij nieuwe woningbouwplannen minimaal 25% circulair te ontwikkelen en vanaf 2030 50% circulair te bouwen.

Bij de bouw van de woningen wordt rekening gehouden met circulair bouwen. Dit aspect wordt in het kader van de omgevingsvergunning 'Bouwen' verder uitgewerkt.

4.4.4

Landschapsontwikkelingsplan 2015-2025 'Landschap van iedereen'

Het landschap van de gemeente Berg en Dal is heel gevarieerd en heeft hoge landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Inwoners, bedrijven en bezoekers profiteren hiervan. Om het landschap ook in de toekomst mooi en gevarieerd te houden, heeft Groesbeek een landschapsontwikkelingsplan (LOP) gemaakt. De gemeente wil nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied goed begeleiden om ervoor te zorgen dat de gewenste landschapskwaliteiten geborgd worden. In het LOP 2015-2025 staan daarom duidelijke uitspraken over de gewenste landschapskwaliteiten.

Het LOP 2015-2025 is een oproep aan iedereen om zorgvuldig met het landschap om te gaan en om creatief bij te dragen aan verbetering van het landschap. Het landschap is tenslotte van iedereen. De doelen van het LOP 2015-2025 zijn:

- Een multifunctioneel, veelkleurig landschap.
- Een landschap dat z'n karakter behoudt, maar niet stilstaat.
- Een landschap waarin alle functies goed tot hun recht komen en dat robuust is ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen.
- Waar mogelijk verder bouwen aan de netwerken in het landschap en lossen knelpunten op.

- Een landschap van en voor iedereen!
- Inspanningen koesteren uit het verleden; werken aan behoud en versterking van kwaliteit van natuur, inclusief bermen en taluds.
- Extra aandacht voor landschappelijke kwaliteit, ommetjes en groene voorzieningen in en rondom de dorpen.

Het LOP is verdeeld in verschillende deelgebieden. Onderhavig plangebied is gelegen in deelgebied 13 De bewoonde lintenkring.

De Bewoonde lintenkring bestaat uit dorpen en lintbebouwing daartussen op de lagere delen van de U-vormige stuwwalhellings en enkele dekzandruggen die het lage midden doorkruisen en zo de verbinding vormen. Groesbeek zelf is natuurlijk de grootste plaats, en verder zijn Bredeweg en Horst bewoningskernen. De Plak en de Hogewaldseweg zijn relatief het minst bebouwd. Het terrein ligt overwegend enkele meters hoger dan het Lage Midden en is daarmee goed bewoonbaar. De verkaveling is veel kleinschaliger dan in het Lage Midden en de beplanting van erven en kavelgrenzen zorgt ervoor dat het overwegend een veel groener aanzien heeft, met name in het buitengebied.

In dit gebied is er in de eerste plaats de dynamiek vanuit de woon- en bedrijfsfuncties, de stedelijke dynamiek. Die is niet alleen aanwezig in de dorpen, maar tot op zekere hoogte ook in de linten daartussen. Dat uit zich in individuele bouwactiviteiten en (wellicht) beperkte uitbreidingswijken of bedrijventerreinen. Het uit zich ook in de behoefte om te recreëren in de onmiddellijke (groene) omgeving. Een mooi voorbeeld van combinatie van functies vanuit die stedelijke dynamiek is de manier waarop de Groesbeek de afgelopen jaren is opgewaardeerd.

De beschreven stedelijke dynamiek kan in het plangebied goed worden ingepast. De ontwikkeling sluit aan bij de aanwezige woon- en bedrijfsfuncties. Daarnaast worden de bestaande groene structuren versterkt door middel van een goede landschappelijke inpassing van de verschillende kavels. Dit landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage I bij deze toelichting. In het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de gewenste ontwikkeling vanuit het landschap, door behoud van aanwezige landschapsbomen, de aanplant van hoogstamfruit- en landschapsbomen en de realisatie van een natuurvriendelijke oever. De verschillende percelen wordt omzoomd door hagen.

4.4.5 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Berg en Dal 2015

De voormalige gemeenten Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Ubbergen hebben bijna 10 jaar gewerkt met afzonderlijke welstandsnota's. Met de vorming van de nieuwe fusiegemeente Berg en Dal sinds 1 januari 2015 is voor de hele gemeente één nieuwe welstandsnota opgesteld. Het gaat om een geheel nieuwe opzet waarbij per deelgemeente maatwerk is geleverd. De nota heeft verder een compacte en gebruiksvriendelijke opzet, waarbij met veel beeldmateriaal is gewerkt. Initiatiefnemers worden uitgenodigd om met hun ontwerp waar mogelijk de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Vanwege dit stimulerende en tegelijkertijd integrale karakter wordt daarom niet meer gesproken van een welstandsnota maar van een 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'.

De kern van de Nota bestaat uit beknopte gebiedsbeschrijvingen, met daaraan gekoppeld een beleidsniveau met afzonderlijke toetsingscriteria. In totaal worden negen

gebieden, drie thema's en acht typen kleine bouwwerken onderscheiden. Hiervoor zijn drie beoordelingsniveaus ontwikkeld: keuze, behoud en respect.

Conform de kaart met deelgebieden behorende bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit maakt het plangebied onderdeel uit van het agrarisch gebied en is deze tegen de bebouwde kom aan gelegen. Gezien de ligging en het gegeven dat de ontwikkeling bestaat uit de beëindiging en sanering van het agrarisch bedrijf en de realisatie van twee woningbouwkavels en een bedrijfskavel, is voor de realisatie van de bedrijfskavel aansluiting gezocht bij het welstandsbeleid voor bedrijventerrein in de bebouwde kom. Naast de algemene welstandscriteria gelden voor het plangebied gebiedsspecifieke criteria.

Algemene criteria

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving
- Betekenissen van vormen in sociaalculturele context
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- Schaal en maatverhoudingen
- Materiaal, textuur, kleur en licht

Gebiedsspecifieke kernkwaliteiten bedrijventerreinen

- De stedenbouwkundige structuur wordt bepaald door de functionele opzet en inrichting van de terreinen, de sober ingerichte openbare ruimte en het industriële en individuele karakter van de bedrijfsbebouwing.
- De openbare ruimte wordt bepaald door het veelal brede profiel van de straat, de overwegend verharde terreinen, de hekwerken, reclame-uitingen en buitenopslag. Het onderscheid tussen openbaar en privégebied is duidelijk aanwezig.
- De typologie en architectuur van de bebouwing is industrieel. Bebouwing kent een grote mate van diversiteit in schaal, materialisering, detaillering en kleurgebruik. De bouwmassa's zijn eenvoudig van opzet, op zichzelf staand en overwegend plat afgedekt.
- Gevelindeling, materiaal, detaillering en kleur is gevarieerd en bepaald per bouwmassa. Het kantoorgedeelte onderscheidt zich van de bedrijfshal en is aan de straat gelegen.

Bij de grootte en situering van de beoogde bedrijfskavel wordt aangesloten bij de bestaande bedrijfskavels op het bedrijventerrein. Ook met betrekking tot de maatvoering van de bebouwing op de nieuwe bedrijfskavel wordt aangesloten bij de bestaande maatvoeringen van naastgelegen percelen. De uiteindelijke toets aan de welstandscriteria zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning 'Bouwen'.

Gebiedsspecifieke kernkwaliteiten boerenerven/agrarische gebieden

- De landschappelijke structuur wordt bepaald door het afwisselende landschap, met daarin verspreid staande vaak authentieke bebouwing, op erven met een informele uitstraling, die als duidelijk herkenbare ensembles een logische plek in het landschap hebben.
- De openbare ruimte wordt bepaald door het profiel van de straat, dijk of lint en de verschillen in afstand van de bebouwing tot aan de weg en tot elkaar.
- De typologie en architectuur van de bebouwing is divers van karakter. De authentieke boerderijen behoren meest tot het Hallehuis-type, bestaande uit één bouwlaag met een hoge forse kap en een lage daklijst, of het T-boerderij-type,

waarbij het woonhuis van twee bouwlagen het voorhuis vormt met daarachter de lager schuur met forse kap. Andere gebouwen zijn eveneens individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperiodes. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen + kap met een lage goot. De samenhang wordt bepaald door de overeenkomsten in maat en schaal van de bebouwing, de eenvoudige hoofdvormen, de overwegend voorkomende kapvormen en de onderlinge positie van de bebouwing ten opzichte van de weg.

- Gevelindeling, materiaal, detaillering en kleur is gevarieerd en afhankelijk van de bouwstijl. De gevels zijn vaak traditioneel geordend. Naar boven toe worden gevelopeningen meestal kleiner. De overeenkomsten bestaan uit de toepassing van gatengevels en de toepassing van natuurlijk materiaalgebruik als rode of bruine baksteen, pleisterwerk, keramische rode of antracietkleurige pan of riet en hout. Het kleurgebruik is ingetogen en voegt zich naar de kenmerken van de betreffende bouwstijl.

Bij de grootte en situering van de nieuwe woningbouwkavels wordt aangesloten bij de bestaande woningen. Door de nieuwe woning ten zuiden van de woning met nummer 43 als erfwoning aan te duiden, conform de gemeentelijke Nota ruimtelijke kwaliteit, krijgt de nieuwe woning dezelfde verdraaiing ten opzichte van de Wilhelminaweg. Ook met betrekking tot de maatvoering van de nieuwe woningen wordt aangesloten bij de bestaande maatvoeringen van naastgelegen percelen. De uiteindelijke toets aan de welstandscriteria zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning 'Bouwen'.

4.4.6

Functieveranderingsbeleid

Voor het wijzigen van functies van gebouwen in het buitengebied hanteert de gemeente Berg en Dal het functieveranderingsbeleid. Op basis van het functieveranderingsbeleid geldt dat de voorgestane ontwikkeling enkel mogelijk is als:

- voldoende sloop plaatsvindt om een extra burgerwoning op de locatie te mogen bouwen;
- het gebruik als burgerwoning niet mag leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven;
- het parkeren plaats vindt op eigen terrein;
- er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd erfbeplantingsplan. De landschappelijke inpassing dient aan te sluiten bij de kernkwaliteiten van het gebied.

De ontwikkeling bestaat uit de sloop van ca. 4.010 m² aan overtollige pluimveestallen, bedrijfsbebouwing en bijgebouwen. Dit is voldoende om één bedrijfskavel en twee extra burgerwoningen op de locatie te mogen bouwen. Het parkeren voor de bedrijfskavel en alle woningen vindt plaats op eigen terrein. Verder is er sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd erfbeplantingsplan. Dit landschappelijk inpassingsplan is weergegeven in bijlage I. Het gebruik als burgerwoningen leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende (agrarische) bedrijven. Het plan past daarmee binnen het door de gemeente gehanteerde functieveranderingsbeleid.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied wordt twee woningbouwmogelijkheden toegevoegd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gebouwd. De omschakeling van twee bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het realiseren van twee woningbouwkavels betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Deze omzetting komt niet voor in lijst C of D, waardoor geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Ook is de ontwikkeling hierdoor niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor *iedere activiteit* die is opgenomen op de D-lijst, *ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt*. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft slechts de omschakeling van twee bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het realiseren van twee woningbouwkavels. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van het plangebied dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.1.2

Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. Van de locatie zijn geen bodemonderzoeken bekend, waardoor de milieuhygiënische bodemkwaliteit momenteel onbekend is. De bedrijfsactiviteiten (pluimveehouderij) worden beëindigd en verschillen opstallen zullen gesloopt gaan worden. De locatie wordt gedeeltelijk omgezet naar een bedrijfsbestemming en gedeeltelijk naar een woonbestemming waarbij de huidige (bedrijfs)woningen blijven behouden en twee nieuwbouwkavels worden gerealiseerd. Middels een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functies. Er is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek weergegeven. Voor het volledige rapport wordt naar bijlage II verwezen.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn behoudens een opgeslagen gebroken plaat nabij de voersilo noordoostelijk geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In de bodem tot 0,5 m-mv en plaatselijk (boringen 01, 02, 03, 26 en 29) tot 1 m-mv zijn baksteen- en puinresten aangetroffen (gradatie spoor tot matig). In het uitgegraven bodemmateriaal van asbestinspectiegaten ABG01, ABG03 en ABG19 zijn stukken asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen.

Asbest

Bij het verkennend asbest in de bodem onderzoek zijn algemeen geen tot licht verhoogde gehalten in de bodem aangetroffen. Ter plaatse van ABG03 (noordoostelijk) en ABG19 (centraal tussen de stallen) wordt de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. overschreden. Ter plaatse is het uitvoeren van een nader onderzoek noodzakelijk. Dit nader onderzoek kan/zal worden uitgevoerd in het kader van de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning 'Bouwen' en/of de sloopmelding.

Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met zink, PAK en som PCB. De ondergrond is plaatselijk licht verhoogd met zink. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verhoogd met molybdeen, barium of zink.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De verhoogde gehalten aan asbest in de bodem ter plaatse van ABG03 en ABG19 overschrijden de interventiewaarde waardoor sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien de ligging van de inspectiegaten, de omliggend uitgevoerde inspectiegaten en (analyse)resultaten betreft het vermoedelijk een lokale puntverhoging.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

5.1.3

Archeologie

Het Besluit Ruimtelijke Ordening (artikel 3.6.1 lid 5) bepaalt dat er in een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling een beschrijving dient te

worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Conform het bestemmingsplan heeft de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden'. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen (bouw- sloop- en aanlegwerkzaamheden) dieper dan 40 centimeter en een minimale verstoringsoppervlakte van 100 m² een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. In het kader van de bestemmingsplanherziening wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht omdat de geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' behouden en overgenomen zal worden. Het eventueel noodzakelijk archeologisch onderzoek zal in het kader van de omgevingsvergunning 'bouwen' uitgevoerd worden waardoor het aspect 'Archeologie' in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk wordt geacht.

Mochten er bij de werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden is de meldingsplicht conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming) van toepassing.

5.1.4 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland en de cultuurhistorische waardenkaart 2013 van de voormalige gemeente Groesbeek zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het plangebied. Toch bezit met name de bestaande woning met nummer 43 cultuurhistorische waarde en dient bij de situering van de nieuwe woning ten zuiden hiervan rekening gehouden te worden met deze bestaande woning. Door de nieuwe woning ten zuiden van de woning met nummer 43 als erfwoning aan te duiden, conform de gemeentelijke Nota ruimtelijke kwaliteit, krijgt de nieuwe woning dezelfde verdraaiing ten opzichte van de Wilhelminaweg. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

5.1.5 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan

minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Voor fijnstof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie en 50 µg/m³ voor de daggemiddelde concentratie. De waarde voor fijnstof (PM₁₀) ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 17,18 µg/m³. Dat betekent dat dit ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er ter plaatse van de woning dus sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor de uurgemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 12,94 µg/m³. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het beëindigen van het pluimveebedrijf heeft een positieve invloed op de luchtkwaliteit voor zowel de planlocatie als voor de omgeving. Er is geen sprake van overschrijding van grenswaarden en de ontwikkeling leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit. Met betrekking tot het aspect 'lucht' kan het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen acceptabel worden geacht.

5.1.6

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Met name de handreiking wet geurhinder en veehouderij geeft nadere invulling in het gebruik van de wet.

Om te voorkomen dat de bestemmingswijziging een belemmering kan vormen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (intensieve) veehouderijen is onderzocht of er hierdoor nieuwe geurgevoelige objecten ontstaan in dit agrarische gebied. Er worden vijf typen geurgevoelige objecten onderscheiden in de handreiking:

- a. Ruimte-voor-ruimte woning (of ander geurgevoelig object):
 - gebouwd na 19 maart 2000
 - op een kavel die op dat moment in gebruik was als veehouderij
 - waarbij de veehouderij (deels) buiten werking is gebracht, én
 - waarbij stallen (of andere bedrijfsgebouwen) zijn gesloopt
- b. Bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) bij een andere veehouderij
- c. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij

- d. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die vóór 19 maart 2000 geen onderdeel meer was van een andere veehouderij
- e. Alle woningen (en andere geurgevoelige objecten) die niet onder a t/m d vallen

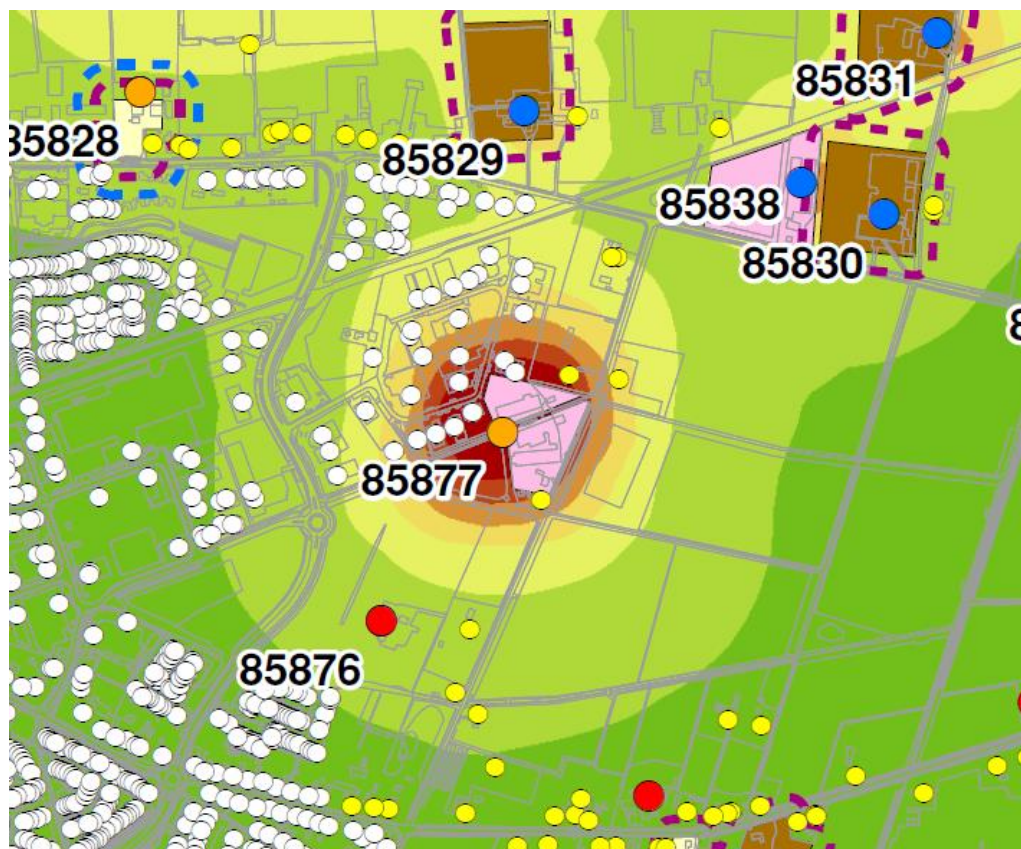
Vaste afstanden

Op dit moment is de bedrijfswoning te kenmerken als een categorie b-object. In de gewenste situatie wordt de veehouderij beëindigd en wordt de woning gezien als een voormalige bedrijfswoning die geen onderdeel meer is van een veehouderij, zoals bedoeld onder categorie c. Hierover wordt in de handreiking het volgende gesteld: *“Voor voormalige bedrijfswoningen (en andere geurgevoelige objecten) bij andere veehouderijen, gelden vaste afstanden, ook bij dieren met geuremissiefactoren, als de woning op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van de veehouderij”*. De beoogde nieuwbouwwoningen betreffen categorie a-objecten.

De afstand zoals deze is vastgelegd in de handreiking bedraagt ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Hier wordt in onderhavig geval ruimschoots aan voldaan. In artikel 5 van de Wgv zijn minimale afstanden opgenomen vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. Buiten de bebouwde kom dient deze afstand tenminste 25 meter te bedragen. De bestaande en beoogde woningen aan de Wilhelminaweg te Groesbeek voldoen hier ruimschoots aan. Naast deze vaste afstand is tevens de geurbelasting van omliggende veehouderijen op de woning berekend.

Achtergrondbelasting

Naast toetsing op basis van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen (Wgv), dient er in het kader van een goede ruimtelijke ordening (Wro) tevens beoordeeld te worden of er ter plaatse van de geurgevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst. In figuur 9 is een uitsnede weergegeven van de geurkaart (achtergrondbelasting) van de gemeente Berg en Dal.



Figuur 9. Uitsnede geurkaart achtergrondbelasting gemeente Berg en Dal.

De belangrijkste geurbron uit de omgeving, het eigen bedrijf, verdwijnt. Daarnaast zijn de bedrijven met nummer 85838 en 85842 sinds het uitbrengen van bovenstaande geurkaart gestopt met het houden van dieren, waardoor deze bedrijven geen geuremissie meer hebben. De emissie van de maatgevende bron, het bedrijf aan de Dennenkamp 1c, is ongewijzigd gebleven. Gelet op het bovenstaande kan aan de hand van de geurkaart geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de Wilhelminaweg 41a en 43 en Mies 14 te Groesbeek niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en dat ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

5.1.7

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Op basis van art. 76 lid 3 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op een bestaande woning niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt ook het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Voor de nieuw te bouwen woningen dient echter, gezien de ligging

van het plangebied binnen de geluidzones van de Wilhelminaweg en Hulsbroek (waar een maximumsnelheid van respectievelijk 60 en 50 km/uur geldt) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd te worden. Onderstaand zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage III.

Koningin Wilhelminaweg

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Koningin Wilhelminaweg is maximaal 52 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

Bij de gemeente Berg en Dal zal een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd tussen bestaande woningen. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet in het kader van de uiteindelijke omgevingsvergunning 'Bouwen' worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB.

Hulsbroek

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 35 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Tot slot zal, gezien de beëindiging van het pluimveebedrijf ter plaatse, het aantal verkeersbewegingen op de Wilhelminaweg afnemen. Er vindt namelijk geen aan- en afvoer van eieren, mest en voer meer plaats, waardoor ook de geluidsbelasting zal afnemen. Het woon- en leefklimaat voor de bestaande gevoelige objecten aan de Wilhelminaweg zal ten aanzien van het aspect geluid dan ook verbeteren.

5.1.8 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. In het buitengebied kan dit een lint zijn met overwegend (agrarische) bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een

hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval is de planlocatie gelegen in een gemengd gebied van bedrijvigheid en woonbestemmingen en is er geen sprake van een rustige woonwijk. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind. In dit geval zijn in de directe omgeving van de planlocatie een aantal bedrijven gelegen. Hoewel de bestaande bedrijfswoning ook in de huidige situatie al maatgevend is in het kader van de milieuzonering van de bestaande omliggende bedrijven, is in de onderstaande tabel voor de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen de toets aan de van toepassing zijnde afstanden weergegeven. Hierbij is tevens rekening gehouden met de maximaal toelaatbare milieucategorieën op het bedrijventerrein 'Mies' ten westen van de planlocatie. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de dichtstbijzijnde woonbestemming aan de Wilhelminaweg en de grens van het bouwvlak waarbinnen het bedrijf is gelegen. In onderstaande tabel zijn de aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie reeds met 1 stap verkleind.

Adres	Soort bedrijf	Milieu-cat.	Minimum-afstand	Werkelijke afstand	Voldaan
Kon. Wilhelminaweg 32	Loonbedrijf	3.1	30 meter	15 meter	Nee
De Ren 6	Tweewielerhandel	2	10 meter	150 meter	Ja
De Ren 8	Dakdekbedrijf	2	10 meter	130 meter	Ja
De Ren 10	Koeltechniekbedrijf	2	10 meter	110 meter	Ja
De Ren 12	Wegenbouwbedrijf	2	10 meter	80 meter	Ja
De Ren 3	Metaalbewerkings-bedrijf	3.1	30 meter	120 meter	Ja
De Ren 18	Metaalbedrijf	3.1	30 meter	60 meter	Ja
De Ren 22	Zand-, grind-, containerbedrijf	3.2	50 meter	85 meter	Ja
Mies 17	Nieuwe bedrijfskavel	2	10 meter	25 meter	Ja

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er formeel niet aan de minimum richtafstand tot het loonbedrijf aan de Wilhelminaweg 32 kan worden voldaan. Het beoogde bestemmingsvlak 'Wonen' van de bestaande (bedrijfs)woning aan de Wilhelminaweg 43 is binnen deze richtafstand gelegen. De overige beoogde woonbestemmingen binnen het plangebied zijn op een afstand van meer dan 30 meter van het loonbedrijf gelegen. In de huidige situatie is aan de Wilhelminaweg 45 reeds een burgerwoning gelegen welke eveneens op een afstand van 15 meter van het loonbedrijf is gelegen. Deze woning was (en is) in deze situatie dus maatgevend. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de bestaande en nieuw te projecteren woningen, bijgebouwen en tuinen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zal de omzetting van de bedrijfs- naar burgerwoningen en de realisatie van de nieuwe woningen niet leiden tot een belemmering van uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de bedrijfslocatie aan de Wilhelminaweg 32 aangezien de woning aan de Wilhelminaweg 45 reeds de maatgevende woning is.

Aan de overige richtafstanden van omliggende bedrijven in de omgeving kan worden voldaan. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' vormt dan ook geen belemmering voor voorgestane ontwikkeling.

5.1.9

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is het omzetten van een beperkt kwetsbaar object naar een kwetsbaar object. Daarnaast vormen de nieuw te bouwen woningen kwetsbare objecten. Met behulp van de risicokaart is gekeken welke

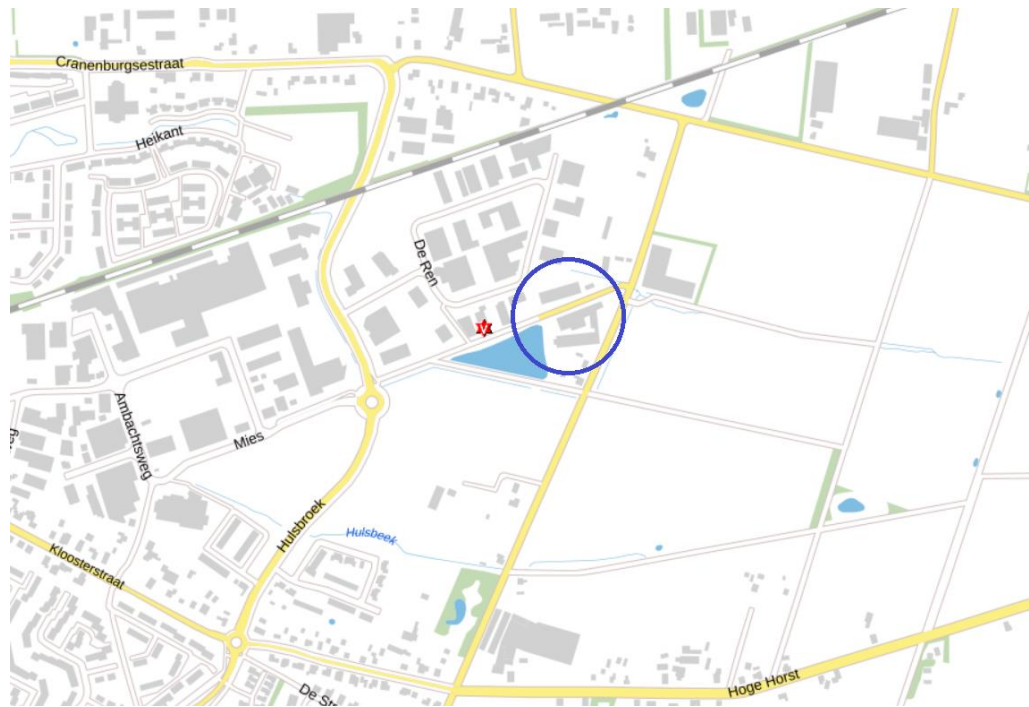
¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. In figuur 10 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

Risicovolle inrichtingen



Figuur 10. Uitsnede risicokaart. Plangebied blauw omcirkeld.

De dichtstbijzijnde risicobron is een opslagruimte voor consumentenvuurwerk welke behoort tot het bedrijf 'Sanders Tweewielers' en is gelegen aan De Ren 6. Bij deze risicovolle inrichting is geen risicocontour (PR 10-6 contour) opgenomen. Gezien de afstand tussen deze risicovolle inrichting en het plangebied 150 meter bedraagt, vormt deze risicovolle inrichting geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Risicovol transport

In de nabije omgeving zijn geen transportroutes gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Buisleidingen

In de nabije omgeving zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

5.1.10

Spuitzones gewasbescherming

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt op stam (bijv. appels, peren etc.) dan bij de akkerbouw en lage fruitteelt bijvoorbeeld aardbeien en bessen), waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige

objecten en teeltgebieden ten behoeve van boomteelt en. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden.

Per 1 september 2017 is in het activiteitenbesluit milieubeheer (wettelijk bepaald) besloten dat driftreducerende maatregelen genomen moeten worden bij gebruik van bestrijdingsmiddelen. Deze maatregelen zijn noodzakelijk wanneer gronden grenzen aan openbare wegen of gevoelige functies (zoals woningen). De aangrenzende gronden (< 50 meter) zijn in gebruik als agrarische grond, specifiek grasland en akkerbouw. Boomteelt wordt niet toegepast binnen een straal van 50 meter rondom de woningen, waardoor de kans op drift zeer klein is. Daarnaast is tussen de percelen en de woningen een (openbare) weg gelegen, waardoor de gebruiker van de gronden reeds rekening dient te houden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Tot slot is in het plangebied reeds sprake van twee bestaande woningen, waardoor de gebruiker van de omliggende gronden rekening dient te houden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen en aan de andere kant de nieuwe woningen niet zorgen voor een nieuwe belemmering ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de gronden in relatie tot het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Onder de hiervoor genoemde omstandigheden, wordt de kans zeer klein geacht dat er drift in de tuin of de woning terecht komt.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied kan gesteld worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot eventuele drift dat vrijkomt bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen. De huidige wet- en regelgeving (activiteitenbesluit) zorgt in principe voor voldoende bescherming. Daardoor kan gesteld worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het aspect bestrijdingsmiddelen geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en heviger weersveranderingen. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. In het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening is het wettelijk verplicht een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

5.2.1 Beleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het Waterbeheerprogramma en zijn gericht op waterveiligheid, een kwalitatief watersysteem en een schonere en efficiëntere waterketen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een

aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht en aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. De beleidsregels behorende bij de Keur van het Waterschap Rivierenland maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om negatieve hydrologische consequenties te compenseren.

5.2.2

Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de sloop en verwijdering van de aanwezige stallen en een aanzienlijk deel van de erfverharding. Daarnaast bestaat de ontwikkeling uit de realisatie van twee nieuwbouwwoningen en een bedrijfskavel. Aangezien de oppervlakte aan verharding die gesloopt wordt groter is dan de oppervlakte aan verharding die toegevoegd wordt, is er sprake van een afname in verhard oppervlak. Dit betekent dat vanuit het oogpunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen er geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de resterende bebouwing en verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren in stand blijven. Zo ook kunnen de bedrijfswoning en de resterende bedrijfsbebouwing zoals in de huidige situatie aangesloten blijven op het riool. Bij de nieuw te bouwen woningen dient geen grond- of hemelwater te worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering, oftewel niet-aankoppelen. Dit grond- of hemelwater wordt in het plangebied verwerkt. Er wordt een natuurvriendelijke oever gerealiseerd die dient als waterbergingsvoorziening. Bij afvoer of het maken van een overloop op oppervlaktewater zal dit afgestemd moeten worden met het waterschap. Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

5.3

Natuur

5.3.1

Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Nederland (NNN). Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en

faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'De Bruuk' en 'Sint Jansberg' welke op een afstand van respectievelijk 1,3 kilometer en 3,7 kilometer van het plangebied zijn gelegen. Ook blijkt dat het plangebied niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is gelegen. Het dichtstbijzijnde natuurgebied behorende bij Natuurnetwerk Nederland is op een afstand van circa 525 meter gelegen ten zuidoosten van het plangebied.

Voor het project dient te worden aangetoond of stikstofdepositie kan optreden ter plaatse van natuurgebieden (Natura 2000). Middels berekeningen is onderzocht of vanwege de gewenste ontwikkeling stikstofdepositie ontstaat. Voor de stikstofdepositieberekeningen en bijbehorende toelichting wordt verwezen naar bijlage IV, V en VI. Uit de berekening blijkt dat de depositieresultaten niet hoger dan 0,00 mol/ha/jr. te zijn, waarmee de grenswaarde niet wordt overschreden. De nieuwe situatie heeft dus geen negatief effect op omliggende natuurgebieden.

5.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Bij ruimtelijke planvorming en ingrepen is het verplicht om een toetsing aan de natuurwetgeving uit te voeren. De pluimveestallen op het perceel zouden als verblijfplaats voor dieren kunnen fungeren. Aangezien de stallen worden gesloopt, dient vóór de sloop te worden vastgesteld of dit een negatief effect heeft op eventueel aanwezige dier- en plantensoorten. Daarom is op 23 januari 2021 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als separate bijlage VII bijgevoegd. Onderstaand zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven.

Voorgenomen ontwikkeling en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Het oude kippenhok dient bij voorkeur buiten het broedseizoen te worden gesloopt.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

5.6 Verkeer

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

Het pluimveebedrijf ter plaatse van de planlocatie wordt beëindigd en de pluimveestallen worden gesloopt. De woningen blijven de huidige functie behouden en op het perceel worden twee woningbouwkavels en een bedrijfskavel gerealiseerd. Onderhavige ontwikkeling zal zorgen voor een afname in het aantal verkeersbewegingen (aan- en/of afvoer van eieren, voer, mest, e.d.) ten behoeve van het agrarisch bedrijf en leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de twee woningen en de bedrijfskavel. In de beoogde situatie bedraagt de verkeersgeneratie van de twee woningen ($2 \times 8,2 =$) 16,4 verkeersbewegingen en bedraagt de verkeersgeneratie van de bedrijfskavel ($35 \times 4,8 =$) 168 verkeersbewegingen per etmaal. Gezien de verkeersgeneratie van de betreffende bestemmingen gering is, het plangebied meerdere ontsluitingen heeft en het gegeven dat de aansluitende infrastructuur voldoende restcapaciteit heeft om deze vlot en veilig af te wikkelen, levert het aspect mobiliteit geen belemmeringen op.

5.6.2 Parkeren

Conform de 'Integrale mobiliteitsvisie gemeente Berg en Dal 2016-2026', dient voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de parkeervraag bepaald te worden aan de hand van de richtlijnen en kencijfers uit de publicatie 381 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW of recenter indien beschikbaar. Conform de kencijfers van het CROW (publicatie 381) dienen er bij een vrijstaande koopwoning in 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Bij de bestaande woningen zijn de benodigde parkeerplaatsen reeds aanwezig. Daarnaast zijn de beoogde nieuwbouwkavels voldoende groot om te voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Tot slot dient het toekomstige bedrijf wat zich op de beoogde bedrijfskavel gaat vestigen te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De bedrijfskavel is voldoende groot om deze parkeerplaatsen te kunnen realiseren waardoor het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Koningin Wilhelminaweg 41a en 43 en Mies 17, Groesbeek' wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Vooruitlopend op de formele procedure heeft de initiatiefnemer zijn plannen kenbaar gemaakt aan de directe omgeving.