

Bestemmingsplan ‘Muntberg, Groesbeek’

Ontwerp

Toelichting

Planstatus: ontwerp

Datum: 30 november 2023

IMRO code: NL.IMRO.1945.BPMUNTBERG-ONW1

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

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Opzet van de toelichting	9
2. Beschrijving van de huidige situatie	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Historische ontwikkeling	10
2.3 Stedenbouwkundige structuur	11
2.4 Plangebied en omliggende bebouwing	11
3. Planbeschrijving	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Ontwikkelingen	17
3.3 Bouwplan	18
3.4 Landschappelijke inrichting	18
3.5 Duurzame stedenbouw en klimaatadaptatie	18
3.6 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	19
4. Relevant ruimtelijk beleid	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Europees beleid	20
4.3 Rijksbeleid	21
4.4 Provinciaal beleid	23
4.5 Gemeentelijk beleid	31
4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid	33
5. Milieu- en omgevingsaspecten	34
5.1 Inleiding	34
5.2 Bodem	34
5.3 Verkeer en parkeren	34
5.4 Bedrijven en milieuzonering	37
5.5 Geluid	38
5.6 Agrarische geurhinder	39
5.7 Luchtkwaliteit	40
5.8 Watertoets	41
5.9 Flora en fauna	42
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	46
5.11 Externe veiligheid	48
5.12 Niet-Gesprongen Explosieven	50
5.13 Milieueffectrapportage	51
5.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	52
6. Toelichting op de regels	53
6.1 Inleiding	53
6.2 Opzet regels	53
6.3 Nadere toelichting op de regels	54
7. Uitvoerbaarheid	56
7.1 Inleiding	56
7.2 Financiële haalbaarheid	56
7.3 Kostenverhaal	56
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
8.1 Inleiding	57

8.2 Participatietraject	57
8.3 Zienswijzen	57

Bijlagen

- Bijlage 1: Landschappelijk inrichtingsplan
- Bijlage 2: Natuurversterkingsplan
- Bijlage 3: Digitale Watertoets
- Bijlage 4: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 5: Stikstofrapportage
- Bijlage 6: Aanvullend soortenonderzoek
- Bijlage 7: Verslag omgevingsdialoog

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing van de locatie Muntberg, gelegen aan de Dominee J.A. Visscherlaan 1 t/m 6 in Groesbeek, (hierna het plangebied) in gebruik te nemen als woonlocatie. In de beoogde situatie zijn er verdeeld over de 6 hoofdgebouwen in totaal 45 wooneenheden aanwezig binnen het plangebied. In de bestaande situatie zijn de gebouwen aan de Dominee J.A. Visscherlaan 3 en 6 reeds als reguliere woning in gebruik en zijn de overige gebouwen in gebruik voor beschermd wonen. Per saldo worden met de voorgenomen ontwikkeling 43 reguliere wooneenheden toegevoegd.

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

1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het Groesbeekse Bos in het buitengebied ten westen van Groesbeek, gemeente Berg en Dal. Binnen het plangebied zijn 6 hoofdgebouwen, een kas en een aantal bijgebouwen aanwezig. Het gebouw aan de Dominee J.A. Visscherlaan 4a is een gemeentelijk monument. Dit gebouw dateert van eind 19^e eeuw en heeft destijds dienstgedaan als portierswoning en werkplaats bij Landgoed De Muntberg. Tot voor kort was de locatie in gebruik als woon-/werkruimte voor mensen met een licht verstandelijke beperking.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Groesbeek, sectie F, perceel 532 (gedeeltelijk) en 563, 603 en 604 en heeft een totale oppervlakte van ca. 15.725 m².



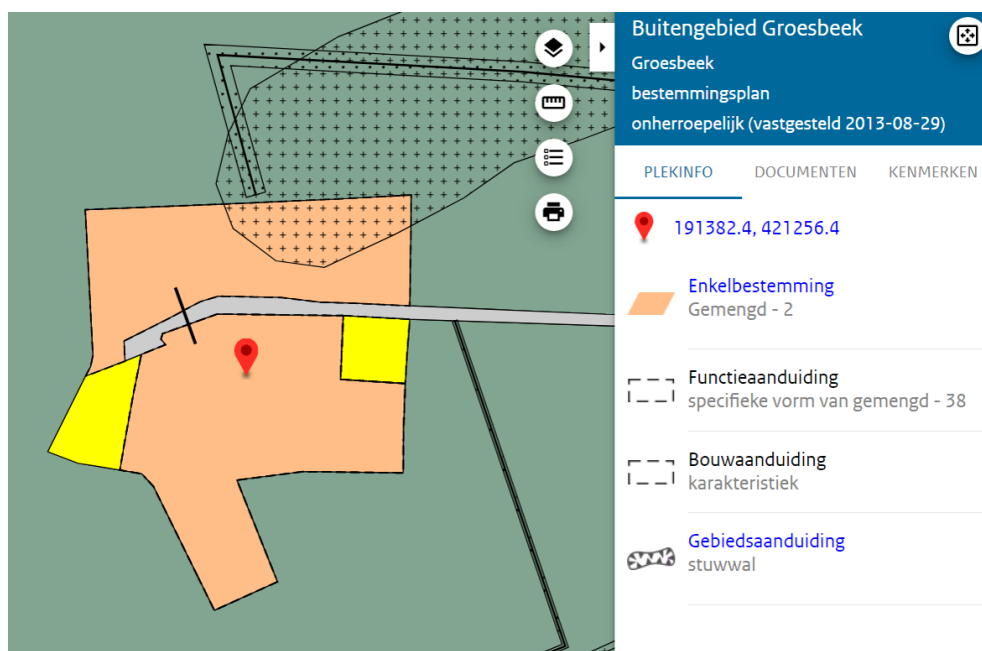
Globale ligging plangebied (bron: Kadastralekaart.com)



Gedetailleerde ligging plangebied (bron: Kadastralekaart.com)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek', zoals vastgesteld op 29 augustus 2013. Conform dit bestemmingsplan geldt voor een groot deel van het plangebied de bestemming 'Gemengd - 2', nader aangeduid met functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 38'. Binnen deze aanduiding is uitsluitend een gezinsvervangende instelling met een maximaal bebouwd oppervlak van 2.220 m² toegestaan. De percelen bekend als Dominee J.A. Visscherlaan 3 en 6 hebben een woonbestemming, per adres mag één woning aanwezig zijn. De ontsluitingsweg is bestemd als 'Verkeer'. Aanvullend ligt een gedeelte van de noordzijde van het plangebied binnen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarden', ligt het totale plangebied binnen gebiedsaanduiding stuwwal en is een overgroot deel van de zuidzijde van het plangebied aangeduid met bouwaanduiding 'karakteristiek'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Opzet van de toelichting

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

2. Beschrijving van de huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de historische ontwikkeling, de stedenbouwkundige structuur en het plangebied en de omliggende bebouwing in de huidige situatie beschreven.

2.2 Historische ontwikkeling

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



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

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

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

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

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

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

2.3 Stedenbouwkundige structuur

Onderhavig plangebied ligt in het Groesbeekse Bos in het buitengebied ten westen van Groesbeek. De Heumense baan komend uit Groesbeek, gaat in westelijke richting over in de Dominee J.A. Visscherlaan welke ter hoogte van het plangebied doodloopt. Ter hoogte van het plangebied bevindt zich een half verhard “pleintje” waar auto’s kunnen parkeren en draaien. Binnen het plangebied zijn 6 hoofdgebouwen, een kas en een aantal bijgebouwen aanwezig.

2.4 Plangebied en omliggende bebouwing

Het plangebied was tot voor kort in gebruik als woon-/werkruimte voor mensen met een licht verstandelijke beperking. Binnen het plangebied bevindt zich in totaal ca. 1.970 m² bebouwing in de vorm van 6 hoofdgebouwen, een kas en een aantal bijgebouwen. Het gebouw aan de Dominee J.A. Visscherlaan 4a is een gemeentelijk monument en verschillende gebouwen aan de zuidzijde van het plangebied hebben karakteristieke kwaliteiten. Het plangebied wordt in oostelijke richting ontsloten via de Dominee J.A. Visscherlaan.

Aangrenzend aan het plangebied is uitsluitend bos aanwezig. De meest nabijgelegen bebouwing betreft de locatie Dominee J.A. Visscherlaan 2, op een afstand van ca. 340 m tot het plangebied.

Navolgende afbeeldingen geven een indruk van de bestaande situatie van het plangebied.



Entree plangebied vanaf de Dominee J.A. Visscherlaan



Gebouw Dominee J.A. Visscherlaan 1



Gebouw Dominee J.A. Visscherlaan 3



Gebouw Dominee J.A. Visscherlaan 3a



Gebouw Dominee J.A. Visscherlaan 4



Gebouw Dominee J.A. Visscherlaan 4a



Gebouw Dominee J.A. Visscherlaan 6



Kas zoals aanwezig ten noorden van gebouw Dominee J.A. Visscherlaan 4a



Onverhard "pleintje"

3. Planbeschrijving

3.1 Inleiding

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

3.2 Ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van in totaal 45 wooneenheden binnen de bestaande hoofdgebouwen van het plangebied. In de bestaande situatie zijn de gebouwen aan de Dominee J.A. Visscherlaan 3 en 6 reeds als reguliere woning in gebruik en zijn de overige gebouwen in gebruik voor beschermd wonen. Per saldo worden met de voorgenomen ontwikkeling 43 reguliere wooneenheden toegevoegd.

Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de bestaande bebouwing binnen het plangebied. In de volgende paragraaf wordt het woonprogramma en het aantal woningen per gebouw toegelicht.



Bovenaanzicht beoogde situatie met bestaande bebouwing (bron: Buro Stedenbouw, juli 2023)

3.3 Bouwplan

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de bestaande gebouwen, er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd. In totaal zijn er in de voorgenomen situatie 45 wooneenheden aanwezig, bestaande uit 42 zelfstandige appartementen (waarvan 16 onder de liberalisatiegrens) verdeeld over de verschillende hoofdgebouwen en 3 vrijstaande woningen waarvan 1 met kas. Onderstaand is het woonprogramma per gebouw weergegeven.

<i>Gebouw</i>	<i>Woonprogramma</i>
Nr. 1	19 zelfstandige appartementen
Nr. 3	1 vrijstaande woning (conform gebruik bestaande situatie)
Nr. 3a	9 zelfstandige appartementen
Nr. 4	14 zelfstandige appartementen
Nr. 4a	1 vrijstaande woning + kas
Nr. 6	1 vrijstaande woning (conform gebruik bestaande situatie)

3.4 Landschappelijke inrichting

Om de waarden en kwaliteiten van de bebouwing en de (semi-)openbare ruimte te waarborgen is door Buro Stedenbouw een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Aangezien het voorgenomen plan enkel een interne verbouwing betreft waarbij aan de buitenkant van de gebouwen nauwelijks of geen veranderingen plaatsvinden, ligt de nadruk van het inrichtingsplan op de (semi-)openbare buitenruimte. Het landschappelijk inrichtingsplan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Het uitgangspunt van het landschappelijk inpassingsplan is handhaven indien mogelijk en daarbij behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het gebied Rijk van Nijmegen. Dit geldt zowel voor de bebouwing als de directe woonomgeving. Voor de bebouwing geldt dat de noodzakelijke verbouwing enkel inpandig plaatsvindt en dat aan de buitenkant enkel strikt noodzakelijke ingrepen plaats zullen vinden. Architectonische waarden zullen zodoende bewaard blijven en de huidige verschijningsvorm van de gebouwen zal niet veranderen. Voor een nadere toelichting op de inrichting wordt verwezen naar het landschappelijk inrichtingsplan.

3.5 Duurzame stedenbouw en klimaatadaptatie

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

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functieverandering van bestaande bebouwing in een beboste omgeving waardoor de mogelijkheden ten aanzien van verduurzaming en klimaatadaptatie beperkter zijn dan bij nieuwbouw op een open locatie. De bestaande gebouwen blijven op gas draaien en door de ligging in het bos zijn zonnepanelen niet rendabel.

Onderstaand is puntsgewijs verwoord welke mogelijkheden het plangebied wel biedt:

- Afkoppelen hemelwater en verwerking op eigen terrein (infiltratie in bodem);
- Toepassing van gevelbeplanting met eetbare soorten;
- Toepassing van hernieuwbare grondstoffen welke op duurzame wijze zijn gewonnen;
- Groen- en tuinafval centraal composteren;
- Treffen van natuurversterkende maatregelen;
- Verwijderen van eventuele overtollige erfverharding en toepassing van halfopen erfverharding;
- Toepassing van natuurlijke materialen;
- Een prettige leefomgeving is bovendien een gezonde leefomgeving wat betreft bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid (onderbouwing hiervan volgt in hoofdstuk 5).

Concrete effecten en invulling plangebied

Op basis van de uitgevoerde ecologische onderzoeken worden maatregelen voor de bescherming van vleermuizen getroffen. Daarnaast wordt het hemelwater afgekoppeld en geïnfiltreerd op de onverharde delen binnen het plangebied, wordt eventuele overtollige erfverharding verwijderd en wordt bij de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen en voetpaden gebruik gemaakt van halfopen natuurlijke materialen zoals boomschors of gebroken kalksteen. Het als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen landschappelijk inrichtingsplan geeft een nadere beschrijving van de materialisatie.

Aanvullend wordt het plangebied gedeeltelijk landschappelijk ingepast conform het als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen natuurversterkingsplan. De natuurversterkende maatregelen zijn beschreven in genoemde bijlage.

3.6 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Groesbeek'. Onderhavig initiatief van reguliere bewoning past niet binnen de regels van de bestemming 'Gemengd – 2'. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden gewijzigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

4. Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

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

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

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

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

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

4.2.3 Natura 2000

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

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

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

4.2.4 Verdrag van Malta

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

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

Gezien de omvang en impact van onderhavig initiatief kan worden geconcludeerd dat geen nationale belangen zoals verwoord in de NOVI worden geraakt.

4.3.1.1 conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in de SVIR.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

4.3.2.1 conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in het Barro.

4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

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

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

4.3.3.1 conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in de realisatieparagraaf.

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

4.3.4.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.3.4.2 Uitwerking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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

Op grond van recente jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) kan worden geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling vanaf een toevoeging van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de toevoeging van 43 woningen. Derhalve is sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient aan de ladder te worden getoetst.

Behoefte

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

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

Bestaand stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied ten westen van Groesbeek. Echter gaat het in onderhavige situatie om een functieverandering van een reeds bebouwde locatie waarbij de bestaande gebouwen in gebruik worden genomen en geen nieuwbouw plaatsvindt. Van het aanwenden van nieuwe gronden is dan ook geen sprake. Door hergebruik van de bestaande gebouwen worden de gebouwen opgewaardeerd en wordt voorkomen dat de locatie in verval raakt.

4.3.4.3 Conclusie

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

4.3.5 Conclusie rijksbeleid

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

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018 en op 1 maart 2019 in werking getreden. Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien – heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard. Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard. Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie Gelderland aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan. Aanvullend wordt in de bijlage van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving beschreven. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze thema's waren sinds 2014 integraal onderdeel van de Omgevingsvisie, maar zijn met de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland naar de bijlage verplaatst. Deze beleidswaarden worden door de provincie gecontinueerd. Dit gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura-2000 gebieden en van bijzondere natuurgebieden. Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de visie 2014 hebben een uitvoerend of informierend karakter en worden daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten.

Functieverandering

In de omgevingsvisie van de Provincie is het beleid ten aanzien van functieverandering in het algemeen als volgt verwoord. Het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied waarbij:

- Al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt;
- Ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door:
 - de sloop van gebouwen;
 - landschappelijke inpassing;
 - en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit.
- De vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak;
- De aard en schaal van de nieuwe functie(s) passend zijn in het buitengebied:
 - Dat wil zeggen dat de nieuwe situatie zich geruisloos in het karakter van het betreffende buitengebied laat passen.
- Afhankelijk van de schaal van de ontwikkeling, de ladder van duurzaamheid moet worden toegepast;
- Functies waarvoor regionale afspraken gelden (wonen, werken en detailhandel), binnen die afspraken passen.

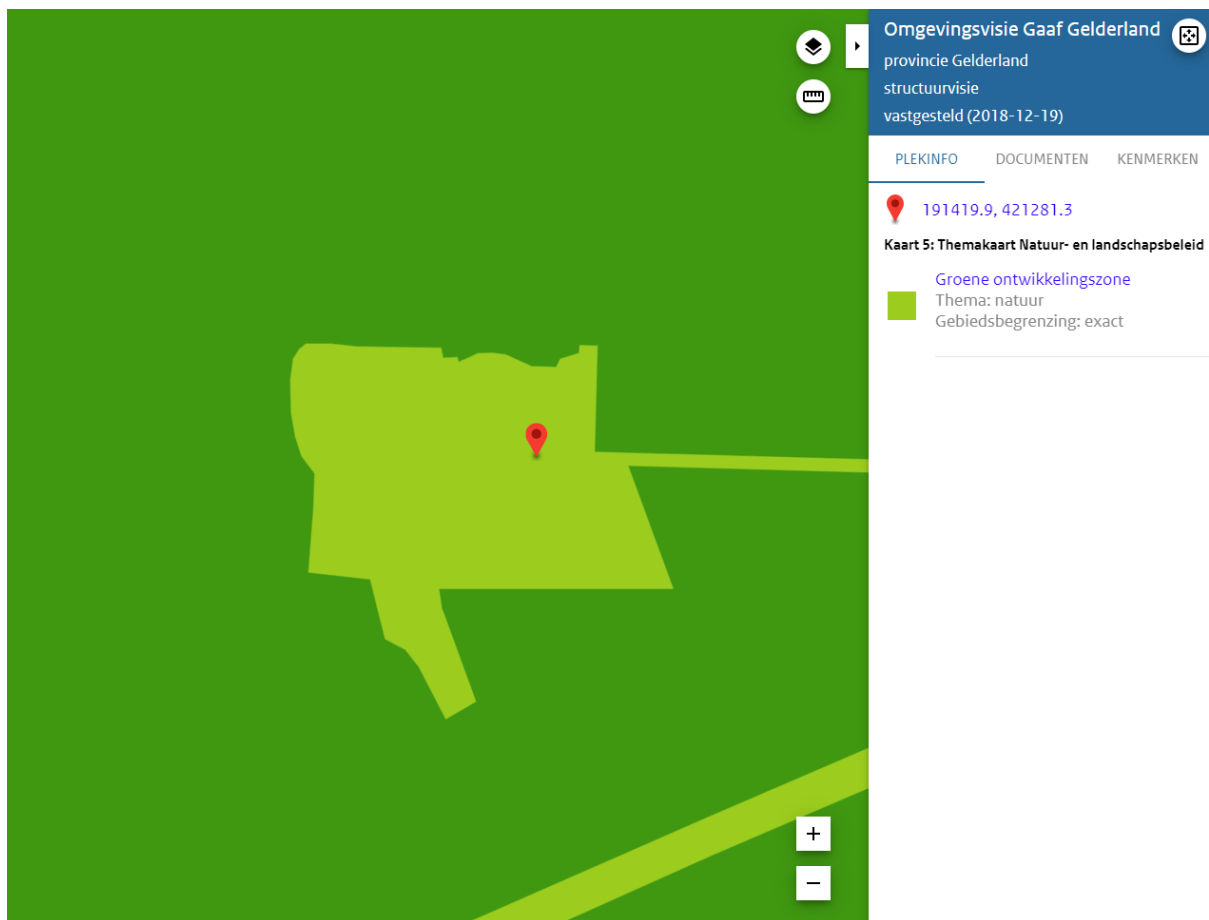
Daarnaast zijn in de Verordening regels opgenomen over het planologisch toevoegen van nieuwe woningen (afdeling 2.1). In dit thema is bepaald dat nieuwe woningen alleen mogelijk worden gemaakt als de ontwikkeling passend is binnen een door de Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Uit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

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functieverandering van een bestaande bebouwde locatie. Er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd en er worden ook geen bestaande gebouwen gesloopt. Daarnaast blijft de bestaande ontsluiting behouden. De impact op de omgeving en het landschap is hierdoor beperkt. De intensiteit van het toekomstige gebruik zal iets toenemen ten opzichte van het voormalige gebruik als woon-/werkruimte voor mensen met een licht verstandelijke beperking. Dit zal tot uiting komen in een (geringe) toename van het aantal verkeersbewegingen en het aanwenden van gronden voor de aanleg van parkeerplaatsen en paden. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het toekomstige gebruik qua aard en schaal past binnen het plangebied.

Om de gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen heeft Gras advies een natuurversterkingsplan opgesteld. Het natuurversterkingsplan bevat onder andere een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied, een beschrijving van het relevante beleid en de natuurversterkingsdoelen en een voorstel voor landschappelijke inpassing van een gedeelte van het plangebied. Het natuurversterkingsplan is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen en wordt verderop in deze paragraaf nader toegelicht.

Groene ontwikkelingszone

Zoals op onderstaande uitsnede van de 'themakaart Natuur- en landschapsbeleid' te zien is, ligt het plangebied binnen de Groene ontwikkelingszone (GO). De GO is een zone die bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur die ruimtelijk verweven zijn met het GNN en daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden.

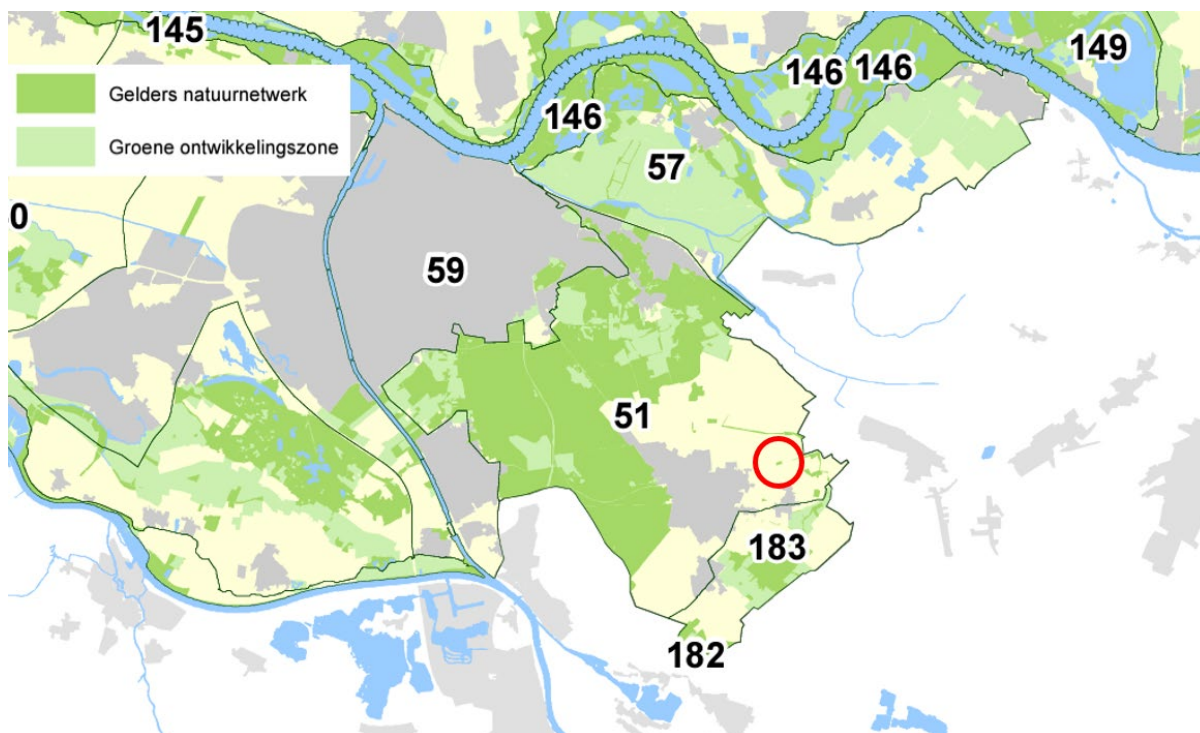


Uitsnede themakaart Natuur- en landschapsbeleid (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het GO zijn ontwikkelingen onder voorwaarden toegestaan. Hierbij dient te worden beoordeeld in hoeverre een geplande ingreep de kernkwaliteiten aantast en welke eventuele mitigerende en compenserende maatregelen dienen te worden getroffen. Hiervoor is het essentieel dat de aanwezige kwaliteiten ter plaatse van de geplande ingreep voldoende in beeld gebracht worden. Vervolgens dient beschreven en beoordeeld te worden in hoeverre de geplande ingreep deze kwaliteiten aantast en welke mitigerende en compenserende maatregelen mogelijk zijn.

Deelgebied Rijk van Nijmegen

De kernkwaliteiten worden beschreven op het niveau van deelgebieden. Onderhavig plangebied ligt binnen deelgebied Rijk van Nijmegen.



Ligging plangebied in deelgebied 51 Rijk van Nijmegen

Voor deelgebied 51 Rijk van Nijmegen zijn de volgende kernkwaliteiten vastgesteld. Gezien de omvang van het deelgebied zijn niet alle kernkwaliteiten van toepassing op onderhavig plangebied. De voor het plangebied wellicht relevante kernkwaliteiten zijn onderstreept.

- reliëfrijke stuwwal met zeer gevarieerde bossen en cultuurlandschap, grotendeels oude boskernen met overgangen naar de beboste heide hoog op de flank, de engen en kampen lager en uiteindelijk de broekgebieden, zowel op de westflank (Nijmegen - Malden) als in het Bekken van Groesbeek; aan de noordoostzijde steile stuwwal met beken en bronnen, recent hersteld.
- onderdeel van Nationaal Landschap Gelderse Poort.
- ecologische verbindingszone Teerse Sluispolder.
- Parel/A-locatie bos De Refter Ubbergen: Essenbronbos en Essen-lepenbos overgaand in Gewoon Eiken Haagbeukenbos: zeldzame en oud bos indicerende plantensoorten.
- Parel/A-locatie bos Duivelsberg: Gierstgras-Beukenbos, Wintereiken-Beukenbos en Berken-Zomereikenbos, ook Elzenbronbossen; door de specifieke omstandigheden: löss, hoogte en het koele klimaat van de noordhelling, komen veel soorten voor die men elders niet aantreft; in de A-locatie bevinden zich zeer oorspronkelijke en onverstoorde bronnen en beken met zuurstofrijk, snelstromend water.
- Parel Heumensoord/Mulderskop: droge heide met rijke fauna: o.a. zandhagedis, gladde slang, vlinders en sprinkhanen en rode dopheide.
- kerngebied voor dassen, amfibieën, reptielen.
- leefgebied steenuil.
- beken in het Bekken van Groesbeek met o.m. goed ontwikkelde bronvegetaties (de Drul)
- cultuurhistorische waarden van onder meer Romeinse sprengen, kleiputten, en bebouwing, buitenplaatsen in Beek, Ubbergen en Berg en Dal, Middeleeuwse mottes, oude ontginningen, hakhout, houtwallen en boerderijen.
- abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir rust, ruimte, donkerte.
- ecosysteemdiensten: recreatie, rust, drinkwater.
- houtproductie

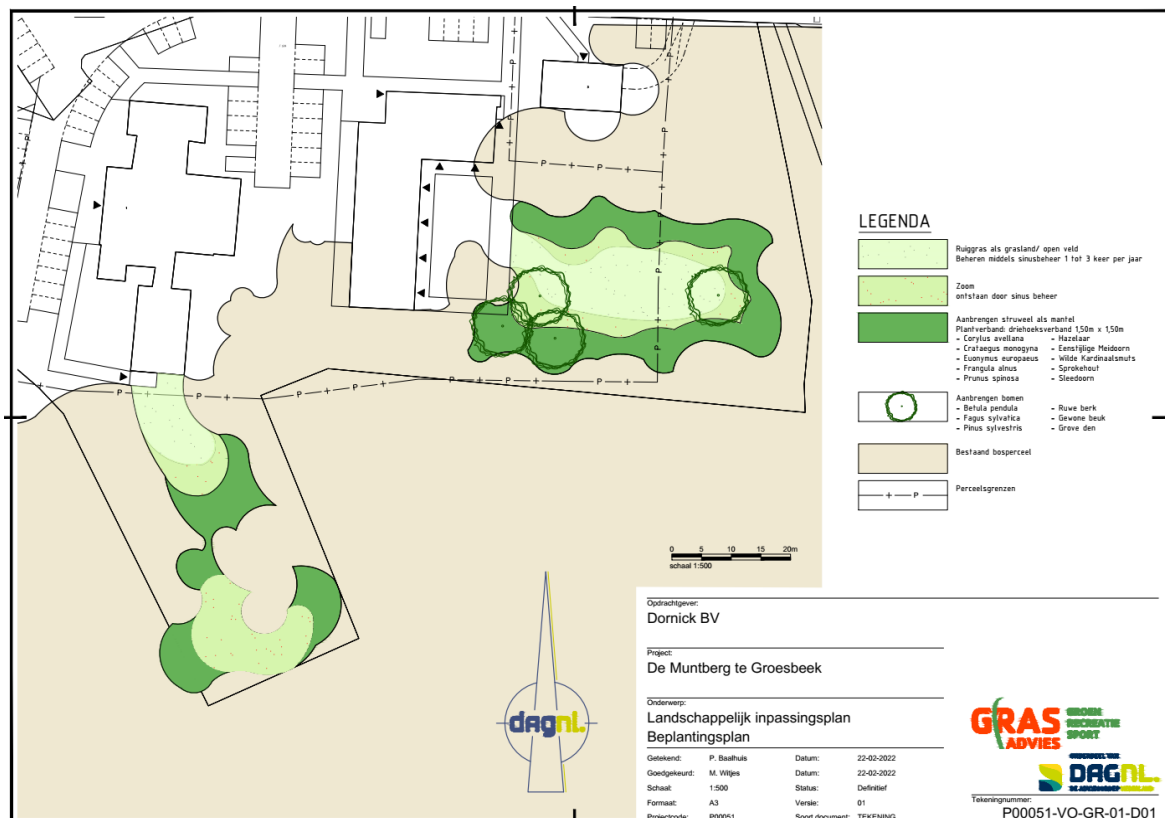
Beoordeling aantasting kwaliteiten

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functieverandering van een reeds bebouwde locatie waarbij de bestaande gebouwen worden hergebruikt en de bestaande ontsluiting behouden blijft. Hierdoor is de impact op de omgeving en het landschap beperkt. Tijdens de aanlegfase zal wellicht tijdelijk sprake zijn van licht- en geluid hinder. Ten opzichte van de bestaande situatie zal de locatie in de toekomstige gebruikssituatie intensiever worden gebruikt. Dit zal tot uiting komen in een (geringe) toename van het aantal verkeersbewegingen en het aanwenden van gronden voor de aanleg van parkeerplaatsen en paden. Een beschrijving van de verkeersaantrekkende werking van de locatie is verwoord in paragraaf 5.3.1 van deze toelichting. Het effect van de voorgenomen ontwikkeling op flora en fauna is beschreven in paragraaf 5.9 van deze toelichting.

Mitigerende en compenserende maatregelen

Om een bijdrage te leveren aan het behoud en de versterking van de kernkwaliteiten van deelgebied Rijk van Nijmegen, heeft Gras advies een natuurversterkingsplan opgesteld. Het natuurversterkingsplan bevat onder andere een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied, een beschrijving van het relevante beleid en de natuurversterkingsdoelen en een voorstel voor landschappelijke inpassing van een gedeelte van het plangebied. Hierbij is aansluiting gezocht op de ontwikkelingsdoelen voor deelgebied Rijk van Nijmegen. De voorgestelde maatregelen zijn hieronder beknopt omschreven. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het natuurversterkingsplan welke als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen.

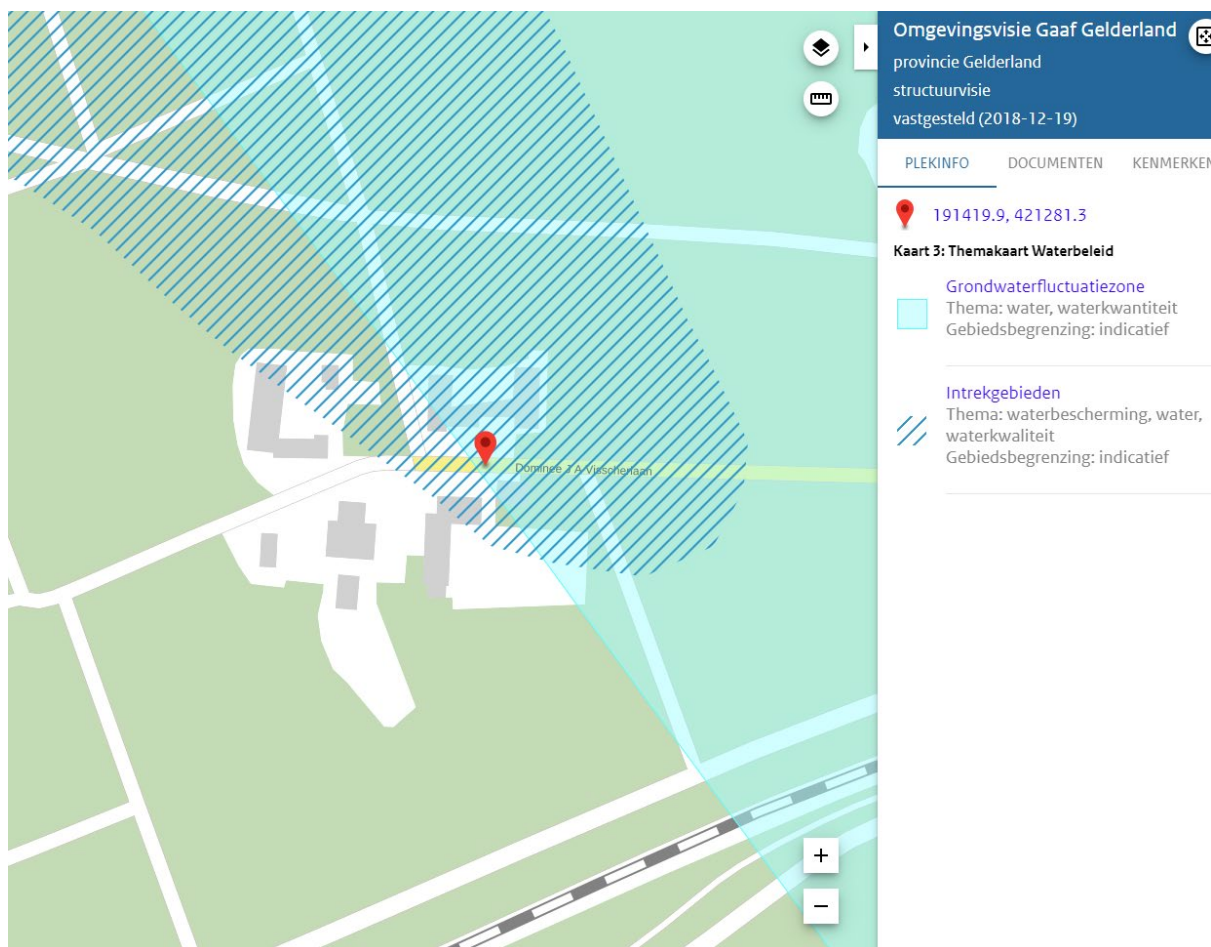
Voorgesteld wordt om ter plaatse van de zuidelijke gronden en de gronden aan de zuidoostzijde van het plangebied zodanig in te passen dat hiermee een bijdrage wordt geleverd aan de natuurversterkingsdoelen voor de ontwikkeling van biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën en de ontwikkeling van bosranden en overgangen naar cultuurgronden en schraallanden. Om de uitvoering en instandhouding van de natuurversterkende maatregelen te garanderen, is dit door middel van een voorwaardelijk verplichting in de regels van dit bestemmingsplan geborgd. Aanvullend zijn de betreffende gronden op de verbeelding van dit bestemmingsplan bestemd als Natuur. Onderstaande afbeelding verbeeldt het landschappelijk inpassingsplan.



Landschappelijk inpassingsplan (bron: natuurversterkingsplan Gras advies, maart 2022)

Grondwaterfluctuatietone en intrekgebieden

Zoals op onderstaande uitsnede van de 'themakaart Waterbeleid' te zien is, ligt de oostzijde van het plangebied gedeeltelijk binnen een grondwaterfluctuatietone en een intrekgebied. Een grondwaterfluctuatietone betreft een zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast. Het grondwaterpeil binnen deze gebieden kan zo hoog stijgen dat het grondwateroverlast kan veroorzaken binnen bebouwd gebied. Het is van belang om hiermee bij de inrichting of herinrichting van stedelijk gebied rekening te houden en zo nodig maatregelen te nemen.



Uitsnede themakaart Waterbeleid (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Intrekgebieden zijn de gebieden waar het grondwater maximaal binnen 1000 jaar de pompputten van het waterbedrijf bereikt. De provincie heeft voor deze gebieden geen bijzonder beleid opgesteld. De provincie en haar partners streven ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen.

Onderhavig plangebied ligt op de rand van voornoemde gebieden en betreft een reeds bebouwde locatie. In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen wordt geen nieuwe bebouwing of erfverharding aangelegd waardoor het plan geen negatief effect heeft op het grondwatersysteem. Binnen het plangebied is geen grondwateroverlast bekend.

4.4.1.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling in lijn is met het beleid ten aanzien van de thema's functieverandering, Groene ontwikkelingszone en water.

4.4.2 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Ten aanzien van duurzame verstedelijking dient het accent te verschuiven van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. De provincie en partners gaan nieuwe

ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

4.4.2.1 Conclusie

Toetsing aan de ladder heeft reeds plaatsgevonden in paragraaf 4.3.4. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

4.4.3 Omgevingsverordening Gelderland

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

4.4.3.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.4.4 Woonagenda Subregio Nijmegen en e.o. 2020-2030

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

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

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

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

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

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

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

4.4.4.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanningslijst die regionaal is afgestemd. Alle beoogde 42 appartementen vallen binnen het betaalbare segment. Uitsluitend de toe te voegen vrijstaande huurwoning in de vrije huursector valt hier buiten. Het plan is daarmee passend binnen de subregionale Woonagenda.

4.4.5 Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen

In 2020 is door de gemeenten binnen de Groene Metropoolregio, de provincie Gelderland en het Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Aanleiding hiervoor was destijds de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. Omdat de ontwikkelingen in de woningmarkt elkaar op dit moment snel opvolgen, is begin 2023 een actualisatie van de woondeal (Woondeal 2.0) opgesteld, welke op 8 maart 2023 is vastgesteld.

Het doel van de Woondeal 2.0 is het woningtekort in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen terug te dringen. Dit kan door het structureel verbeteren van de woningbouwproductie, het functioneren van de woningmarkt en de leefbaarheid in deze groene en inclusieve regio.

In de Woondeal zijn onder meer de volgende afspraken gemaakt:

- Realisatie van de woningbouwopgave als bouwsteen en binnen de kaders van de gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen/Foodvalley;
- Een gezonde woningmarkt met een woningtekort van 2% in 2030. Daarom wordt ingezet op de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 conform de provinciaal bestuurlijke afspraak. Richting 2040 moeten dit circa 55.000 woningen zijn. Circa 20.000 van deze woningen zullen worden gerealiseerd in 3 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties: Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem Oost en 17.000 woningen in de 17 andere focusgebieden;
- Ophoging van de woningproductie van 3.300 naar zo'n 3.700 woningen per jaar; onder andere door inzet op flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen;
- Gezamenlijk inzet voor het huisvesten van jong talent om zo bij te dragen aan de kenniseconomie. Door realisatie van voldoende studentenhuisvesting en inzet op voldoende aanbod voor jonge starters. Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) wordt hierbij als uitgangspunt gehanteerd;
- Beter benutten van de bestaande voorraad als (onderbelichte) kans voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de gebouwde omgeving bij de groei van het aantal kleinere huishoudens, als kans voor het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken, én voor het realiseren van de ambities van de verstedelijkingsstrategie 'meer landschap meer stad';
- In lijn met de nationale doelstelling naar 2/3^e betaalbaar een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. We zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten;
- Op dit moment is 31% van de woningen in de regio een corporatiewoning. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de nieuwbouw voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000). Op basis van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een op basis van het woonbehoefteonderzoek per gemeente te bepalen deel in het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur;
- Verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, doordat circulair en conceptueel bouwen de norm is bij woningbouw. Zo dragen we bij aan de reductie van 55% tot 60% CO₂-uitstoot, 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030. Met klimaatadaptief bouwen en beheren beperken we de overlast van de gevolgen van klimaatverandering. Dit gaat hand in hand met natuurinclusief bouwen.

4.4.5.1 Conclusie

Zoals reeds in paragraaf 4.4.4 aangegeven, is de voorgenomen ontwikkeling opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanningslijst die regionaal is afgestemd. Daarmee past het plan binnen de woningbouwopgave in kwantitatieve zin. Kwalitatief levert het initiatief een bijdrage aan de afspraken uit de woondeal omdat het grootste deel van de beoogde appartementen in het betaalbare segment worden gerealiseerd, waarvan ten minste 16 onder de liberalisatiegrens. Verder wordt met de functieverandering van bestaande bebouwing tot woongebouwen bestaande bouw benut voor wonen, waarmee invulling wordt gegeven aan een vorm van circulaire bouw.

4.4.6 Conclusie provinciaal beleid

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

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie Groesbeek 2025

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

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

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

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

4.5.1.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functieverandering van een reeds bebouwde locatie waarbij de bestaande gebouwen worden hergebruikt. Daarnaast wordt met het beoogde woonprogramma (toevoeging van 42 appartementen in het goedkope- en middeldure huursegment en 1 vrijstaande huurwoning) een bijdrage geleverd aan de behoefte van voornamelijk starters en jonge doorstromers. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de structuurvisie Groesbeek 2025.

4.5.2 Woningmarktonderzoek 2019-2029

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

In totaal zijn er in de periode 2019-2029 ruim 1.000 extra woningen nodig, zowel koop- als huurwoningen. Dit is een stijging van 300 woningen ten opzichte van een in 2016 uitgevoerd onderzoek. Voor een deel wordt dit veroorzaakt door het grote woningtekort in de regio Nijmegen,

waar Berg en Dal onderdeel van is. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek is dat er grotere behoefte is aan:

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

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

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

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

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

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

In kwalitatieve zin wordt voornamelijk gestuurd op de toevoeging van betaalbare woningen aan de voorraad.

4.5.2.1 Conclusie

Het voorgenomen plan voorziet in 42 appartementen in het goedkope- en middeldure huursegment en 1 vrijstaande huurwoning. Daarmee wordt invulling gegeven aan deze opgave uit het actieplan wonen. Door functieverandering van bestaande bebouwing wordt invulling gegeven aan het doel om bestaand vastgoed te herbestemmen.

4.5.3 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 Berg en Dal 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 knelpunten oplossen.
- Een landschap van en voor iedereen!
- De inspanningen uit het verleden koesteren; 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.

4.5.2.1 Conclusie

Het plangebied wordt op basis van het als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen natuurversterkingsplan gedeeltelijk landschappelijk ingepast. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de doelstellingen van het LOP.

4.5.3 Conclusie gemeentelijk beleid

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

4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

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

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten 'flora en fauna' en 'stikstof' zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

5.2 Bodem

5.2.1 Beoordelingskader

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

5.2.2 Toetsing

Het beoogde gebruik als woonlocatie stelt geen strengere milieuhygiënische eisen aan de bodemkwaliteit dan het gebruik van de bestaande situatie. Daarnaast worden de beoogde woningen gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing waardoor geen grond wordt geroerd. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen verkennend bodemonderzoek benodigd is.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Verkeer

Verkeersaantrekkende werking

Aan de hand van de kengetallen van het CROW (nr. 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012) is de verkeersgeneratie van de beoogde situatie berekend. Hierbij is uitgegaan van ligging in gebiedstype 'buitengebied, niet stedelijk' en het gemiddelde verkeerskencijfer.

Bestaande situatie

Voor de bestaande situatie wordt uitgegaan van de laatste situatie waarbij de bebouwing in gebruik was als woon-/werkruimte van zorginstelling Pluryn. Een dergelijke functie is niet opgenomen in genoemde CROW-publicatie. Om toch een reëel beeld van de verkeersintensiteiten in de bestaande situatie te krijgen, zijn deze gegevens door Pluryn aangeleverd. Ten tijde van het gebruik door zorginstelling Pluryn waren binnen het plangebied 48 cliënten en 25 personeelsleden per 24 uursdienst aanwezig. De verkeersintensiteit per dag is in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 5.1: verkeersbewegingen bestaande situatie

onderdeel	verkeersbewegingen
Halen en brengen van cliënten	5 busjes in de ochtend en 5 in de avond
Personeel 24 uursdienst	25 personen per dag
Bezoek	30 personen
Leveranciers	Gemiddeld 5
Totaal	70 (enkele reis) = 140 verkeersbewegingen

De verkeersgeneratie bedraagt in de bestaande situatie ca. 140 verkeersbewegingen per dag.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie is het volgende woningbouwprogramma aanwezig:

- 3 grondgebonden woningen in de vrije huursector
- 42 appartementen:
 - o 26 appartementen (middeldure huur)
 - o 16 appartementen (sociale huur)

In onderstaande tabel is de verkeersaantrekkende werking van de beoogde situatie weergegeven. Hierbij is, evenals voor de bestaande situatie, uitgegaan van ligging in gebiedstype 'buitengebied, niet stedelijk' en het gemiddelde verkeerskencijfer. Omdat de CROW-publicatie geen onderscheid maakt in het verkeerskencijfer voor sociale huur en midden huur, is in onderstaande tabel geen uitsplitsing gemaakt.

Tabel 5.2: verkeersbewegingen beoogde situatie

gebouw nr.	gebruik	aantal	verkeers-kencijfer	per	verkeers-bewegingen	cat. CROW
1	Appartement sociaal/midden huur	19	4,1	woning	77,9	Huur, etage, midden/goedkoop
3	Vrijstaand huurhuis	1	7,4	woning	7,4	Huurhuis, vrije sector
3a	Appartement sociaal/midden huur	9	4,1	woning	36,9	Huur, etage, midden/goedkoop
4	Appartement sociaal/midden huur	14	4,1	woning	57,4	Huur, etage, midden/goedkoop
4a	Vrijstaand huurhuis	1	7,4	woning	7,4	Huurhuis, vrije sector
6	Vrijstaand huurhuis	1	7,4	woning	7,4	Huurhuis, vrije sector
Totaal		45			194,4	

Geconcludeerd wordt dat de verkeersgeneratie in de beoogde situatie met ca. 55 verkeersbewegingen toeneemt. De Dominee J.A. Visscherlaan kan deze toename prima aan.

Gezien het segment van de voorziene appartementen en de ligging van het plangebied nabij het treinstation van Molenhoek is het overigens de verwachting dat niet alle toekomstige bewoners gebruik maken van een auto maar ook deels van een alternatieve vervoersvorm. Hierdoor zal de toename van het aantal verkeersbewegingen in de praktijk waarschijnlijk lager uitpakken.

Ontsluiting

Het plangebied blijft in de toekomstige situatie ontsloten via de Dominee J.A. Visscherlaan welke in oostelijke richting naar de bebouwde kom van Groesbeek leidt.

5.3.1.1 Conclusie verkeer

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een significante toename van het aantal verkeersbewegingen. Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2 Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de CROW (nr. 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012). Hierbij is uitgegaan van ligging in gebiedstype 'buitengebied, niet stedelijk' en de gemiddelde parkeernorm.

Voor berekening van de parkeerbehoefte van de appartementen (goedkoop/midden huursegment) heeft de gemeente aangegeven dat voor dit woningtype een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning kan worden gehanteerd in plaats van de gemiddelde parkeernorm conform voornoemde CROW-publicatie.

Tabel 5.2: parkeerbehoefte beoogde situatie

gebouw nr.	gebruik	aantal	parkeer-norm	per	benodigde parkeer-plaatsen	cat. CROW
1	Appartement sociaal/midden huur	19	1,2	woning	22,8	Huur, etage, midden/goedkoop
3	Vrijstaand huurhuis	1	2,0	woning	2	Huurhuis, vrije sector
3a	Appartement sociaal/midden huur	9	1,2	woning	10,8	Huur, etage, midden/goedkoop
4	Appartement sociaal/midden huur	14	1,2	woning	16,8	Huur, etage, midden/goedkoop
4a	Vrijstaand huurhuis	1	2,0	woning	2	Huurhuis, vrije sector
6	Vrijstaand huurhuis	1	2,0	woning	2	Huurhuis, vrije sector
Totaal		45			56,4	

Uit bovenstaande berekening blijkt dat de parkeerbehoefte in de beoogde situatie afgerond 57 parkeerplaatsen bedraagt. De parkeerbehoefte dient, voor zover mogelijk, op het eigen terrein te worden opgevangen.

Op de volgende afbeelding zijn de parkeerplaatsen in de beoogde situatie weergegeven. In totaal zijn er 57 parkeerplaatsen ingetekend.



Beoogde situatie met 57 parkeerplaatsen op het eigen terrein (bron: Buro Stedenbouw, juli 2023)

5.3.2.2 Conclusie parkeren

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukennissen van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

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

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

5.4.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functieverandering waarbij in totaal 43 wooneenheden in de bestaande hoofdgebouwen worden toegevoegd. De beoogde woningen betreffen gevoelige functies in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven.

5.4.3 Toetsing

Allereerst dient te worden beoordeeld of er sprake is van een rustig woongebied of een gemengd gebied. De directe omgeving van het plangebied betreft uitsluitend natuur. Hiertoe is sprake van gebiedstype 'rustige woonwijk'.

Omdat er in de directe omgeving van het plangebied geen voor bedrijven en milieuzonering relevante functies aanwezig zijn, wordt geconcludeerd dat de beoogde woningen niet binnen een richtafstand van een relevante nabijgelegen functie ligt.

5.4.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geluid

5.5.1 Beoordelingskader

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

5.5.2 Onderzoek wegverkeerslawaaï

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

- een weg met één of twee rijstroken: 250 meter;
- een weg met drie of meer rijstroken: 400 meter;
- een weg bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter.

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

De beoogde woningen liggen niet binnen een geluidzone van een gezoneerde weg. Hiertoe is het gestelde in de Wet geluidhinder niet van toepassing en kan onderzoek naar wegverkeerslawaaï achterwege blijven.

In het kader van geluidbelasting op woningen van derden aan de Heumensebaan als gevolg van de toename aan verkeersbewegingen van de voorgenomen ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen onderzoek hoeft plaats te vinden. Conform artikel 98 t/m 101 Wgh hoofdstuk 6, afdeling 4 geldt

onderzoeksplicht wanneer een ontwikkeling een toename aan verkeersbewegingen van meer dan 40% heeft ten opzichte van de bestaande situatie.

Zoals uit paragraaf 5.3.1 van deze toelichting blijkt, genereert het bestaande en toekomstige gebruik respectievelijk 140 en 195 verkeersbewegingen. Deze toename van 55 verkeersbewegingen betreft 39,3% ten opzichte van de bestaande situatie en is hiermee niet onderzoeksplichtig.

Als in deze berekening ook rekening wordt gehouden met de verkeersbewegingen van de betreffende woningen van derden aan de Heumensebaan dan zal dit percentage lager liggen.

5.5.3 Conclusie wegverkeerslawaaï

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

5.6 Agrarische geurhinder

5.6.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

5.6.2 Toetsing

Ontwikkelingsmogelijkheden bestaande bedrijven

Binnen een straal van 500 m van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. Door de afwezigheid van agrarische bedrijven kan worden geconcludeerd dat er geen bestaande agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Woon- en leefklimaat

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

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

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

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

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

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

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

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

5.7.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functieverandering waarbij in totaal 43 wooneenheden in de bestaande hoofdgebouwen worden toegevoegd. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Watertoets

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

In het kader van onderhavige ontwikkeling is de digitale watertoets doorlopen. De watertoets is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Uit de watertoets blijkt dat voor dit plan de normale procedure van toepassing is. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland.

5.8.1 Beleid

5.8.1.1 Beleid waterschap Rivierenland

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

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

5.8.1.3 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Waterschap Rivierenland heeft als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen 'hydrologisch neutraal' moeten worden uitgevoerd. Hemelwater dat valt op daken en verhardingen mag niet versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij een toename van verhard oppervlak groter dan 1.500 m² in het buitengebied, is compensatie aan water vereist. Bij grotere oppervlaktes mag de vrijgestelde oppervlakte daarop in mindering worden gebracht.

5.8.2 Effect planvoornemen

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functieverandering waarbij de bestaande bebouwing wordt gebruikt voor de toevoeging van 43 wooneenheden. Zoals tevens verwoord in het als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, blijven de huidige voetpaden richting de wooneenheden behouden. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden in totaal 57 parkeerplaatsen gerealiseerd en uitgevoerd in halfverharding de vorm van kalksteen (fijnkorrelig breekmateriaal). Uitgaande van een maatvoering voor de parkeerplaatsen van 2,5 m bij 5 m, 57 parkeerplaatsen en halfverharding bedraagt het verhard oppervlak van de parkeerplaatsen ((2,5*5)*57*50%) circa 356 m².

Om de nieuwe parkeerplaatsen en de bestaande erfverharding ter plaatse van de gebouwen met nummer 1 en 3 te verbinden, wordt ca. 70 m¹ nieuw voetpad met een breedte van 2,5 m aangelegd.

Conform het landschappelijk inrichtingsplan wordt het voetpad uitgevoerd in een halfverharding van boomschors of kalksteen. Het verhard oppervlak van het nieuwe voetpad bedraagt hiermee $((70 \times 2,5) \times 50\%)$ circa 88 m².

Met de aanleg van de 57 parkeerplaatsen en 70 m¹ voetpad wordt in totaal circa 444 m² verhard oppervlak gerealiseerd. In de bestaande situatie zijn er 17 formele en 19 informele parkeerplaatsen binnen het plangebied aanwezig welk gedeeltelijk voorzien zijn van erfverharding. Door de gedeeltelijke herinrichting van het plangebied komt de erfverharding van de bestaande parkeerplaatsen te vervallen. De daadwerkelijke toevoeging aan verhard oppervlak ligt hiermee lager dan voornoemd getal.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen toename van verhard oppervlak groter dan 1.500 m² tot gevolg heeft. Hiertoe is geen watercompensatie benodigd.

5.8.3 Hemelwater

Het hemelwater wat op de daken, de erfverharding en de onverharde delen valt, zal op het eigen terrein worden geïnfiltreerd. De bodemopbouw bestaat uit grof zand waardoor infiltratie goed mogelijk is en van wateroverlast als gevolg van afstromend water zowel van bovengelige gebieden richting het plangebied als van het plangebied naar lager gelegen gebieden geen sprake zal zijn.

5.8.4 Afvalwater

Het afvalwater binnen het plangebied wordt, zoals dat in de huidige situatie al het geval is, afgevoerd via de bestaande gemeentelijke riolering zoals aanwezig onder de Dominee J.A. Visscherlaan. Het voorgenomen gebruik als woonlocatie is qua afvalwaterproductie vergelijkbaar met het voormalige gebruik als woon-/werkruimte voor mensen met een licht verstandelijke beperking. Er wordt dan ook vanuit gegaan dat de bestaande riolering voldoende capaciteit heeft om het afvalwater van de toekomstige situatie te verwerken.

5.8.5 Waterkwaliteit

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

5.8.6 Conclusie

In het kader van de watertoets wordt bovenstaande waterparagraaf ter controle voorgelegd aan waterschap Rivierenland. Eventuele opmerkingen van het waterschap worden verwerkt.

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

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

Zorgplicht

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

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens

wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

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

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

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

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

5.9.2 Quickscan Flora en fauna

Gras Advies heeft in het kader van onderhavige ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het doel van de quickscan is het inzichtelijk brengen van eventuele wettelijk beschermde planten- en diersoorten in en direct rondom het plangebied. Daarnaast is de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden onderzocht. Op basis van deze soorten- en gebiedsinformatie worden er uitspraken gedaan over mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling en eventuele noodzakelijke vervolgonderzoeken. De quickscan flora en fauna is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

5.9.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is De Bruuk op ca. 2,93 km afstand van het projectgebied en wordt hiervan gescheiden door agrarisch gebied en de bebouwde kom van Groesbeek. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 4 km) van het projectgebied. Het projectgebied is niet direct zichtbaar vanuit omliggende Natura 2000-gebieden. Van optische verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden is derhalve geen sprake. Gelet op de ligging van het projectgebied en de beperkte impact van de ingreep, kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht en geluid op voorhand worden uitgesloten. Een substantieel, negatief effect van de voorgenomen ontwikkeling op de stikstofemissie en daarmee op Natura 2000-gebieden is aannemelijk, en kan desgewenst nader onderzocht worden middels een AERIUS-berekening.

Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied ligt binnen Natuurnetwerk Nederland, maar is hier geen onderdeel van. Aangezien het projectgebied buiten de begrenzing van het NNN ligt en de provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Gelderland geen bepalingen ten aanzien van externe werking kent, is nadere toetsing ten aanzien van NNN niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Het projectgebied bevindt zich buiten de bebouwde kom. Op het terrein bevinden zich houtopstanden groter dan 10 are / rijen bomen van meer dan 20 exemplaren. Daarmee is het onderdeel Houtopstanden van de Wet natuurbescherming van toepassing op het projectgebied. Indien er gekapt gaat worden, dient bij de kap en herplant te worden voldaan aan de voorwaarden die de Wet natuurbescherming stelt. Indien aan de voorwaarden wordt voldaan is nader onderzoek en een ontheffing niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Soortenbescherming

Vleermuizen

In het gebied zijn geen bomen met holtes aangetroffen. Wel zijn alle aanwezige gebouwen geschikt als mogelijke verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuissoorten. De gebouwen beschikken over holtes, scheuren en openingen die ruimtes bieden die groot genoeg zijn om te dienen als verblijfplaats voor deze soorten. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het projectgebied kan daarom op voorhand niet worden uitgesloten. Een nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en/of een ontheffingsaanvraag is benodigd.

Huismus

Tijdens het veldbezoek zijn een drietal daken van gebouwen met een aantal ruimtes onder dakpannen aangetroffen die groot genoeg zijn voor de huismus om te gebruiken als nestlocatie. Het is dus niet uit te sluiten dat huismussen aanwezig zijn in het projectgebied. Er zijn geen huismussen

of sporen waargenomen op het terrein. Wel zijn eerdere waarnemingen bekend uit de directe omgeving (NDFF; waarneming.nl). Een nader onderzoek naar de aanwezigheid van huismussen en/of een ontheffingsaanvraag is benodigd.

Overige vogels

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

Zorgplicht

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

5.9.3 Stikstofdepositie

De voorgenomen ontwikkeling resulteert mogelijk in een verandering van stikstofemissie en –depositie. Om te onderzoeken of er sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en –depositie vereist. Hiertoe heeft Gras Advies een AERIUS-berekening uitgevoerd en dit verwerkt in een rapportage. Het rapport is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

5.9.3.1 AERIUS-berekening

Uit de berekening volgens de AERIUS Calculator voor de realisatiefase en gebruiksfase is gebleken dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol N/ha/jr op Natura 2000-gebieden (stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden). Hiermee is een significant negatief effect op Natura 2000 gebieden uitgesloten. Voor de voorgenomen ontwikkeling is er daarom met betrekking tot stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

5.9.4 Aanvullend soortenonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan heeft Gras Advies aanvullend soortenonderzoek verricht naar vleermuizen en huismussen. Het doel van het aanvullend soortenonderzoek is om uitsluitsel te geven over de aanwezigheid en aantallen beschermde diersoorten binnen het plangebied, de mogelijke functies van het plangebied voor deze soorten, de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele noodzakelijke vervolgstappen. Het onderzoek is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten zijn hieronder beschreven.

5.9.4.1 Vleermuis

Er zijn verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen binnen de projectlocaties. Dit betreft zomer-, paar- en winter verblijfplaatsen. Exacte locaties van de verblijfplaatsen zijn zichtbaar in bijlage 3 van het onderzoeksrapport. De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een verlies van verblijfsplaatsen.

Er is sprake van een negatief effect op de aanwezige vleermuizen indien er werkzaamheden aan de buitenzijde van de gevels of in de spouw van de bestaande gebouwen worden uitgevoerd.

Het plan ziet toe op een interne verbouwing van de bestaande gebouwen, waarbij isolatie aan de binnenzijde van de gebouwen zal worden aangebracht. Hiertoe zullen geen bouwkundige veranderingen of anderszins wijzigingen aan de buitenzijde van de gebouwen worden aangebracht welke eventueel negatief effect hebben op de verblijfplaatsen van vleermuizen. Indien intern wordt geïsoleerd en geen werkzaamheden aan de gevels van de bestaande gebouwen plaatsvinden is er geen ontheffing benodigd.

5.9.4.2 Huismus

Er zijn geen huismussen waargenomen binnen het projectgebied of in de directe omgeving. De voorgenomen ontwikkeling resulteert niet in verlies van nestlocaties en/of essentieel foerageergebied en leefgebied van de huismus. Er is derhalve geen sprake van een negatief effect op de aanwezige huismussen.

5.9.4.3 Wet natuurbescherming

Gelet op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied en binnen de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden is er sprake van een negatief effect op vleermuizen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wanneer er werkzaamheden worden uitgevoerd aan de gevels van de bestaande gebouwen en/of in de spouw van de gevels. Een ontheffing op de Wet natuurbescherming is in dat geval voor de uitvoering van genoemde werkzaamheden vereist. Indien geen bouwkundige veranderingen of anderszins wijzigingen aan de buitenzijde van de gebouwen worden aangebracht en de bestaande panden intern worden geïsoleerd, komen de verblijfplaatsen van vleermuizen niet in het gedrang en is geen ontheffing noodzakelijk.

5.9.4.4 Zorgplicht

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

5.9.5 Conclusie

Een ontheffing op de Wet natuurbescherming is voor de uitvoering van de werkzaamheden benodigd voor de vleermuis.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Beoordelingskader

Algemeen

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

Archeologie

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

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Naast de wettelijke bescherming van archeologische waarden in de Erfgoedwet, is de bescherming ook geborgd in bestemmingsplannen via de Wet ruimtelijke ordening.

Cultuurhistorie

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

5.10.2 Archeologie

Het gemeentelijk beleid voor de bescherming van archeologische waarden ligt in Berg en Dal vast in het RAAP-rapport 5371 ('Archeologie in de gemeente Berg en Dal'). Dit gemeentedekkend onderzoek bestaat uit een rapportage en een bijbehorende beleidsadvieskaart.

Conform de gemeentelijke beleidsadvieskaart Groesbeek ligt een aan de noordoostzijde van het plangebied een gedeelte binnen een zone met een middelhoge verwachting. Het overige deel van het plangebied ligt binnen een zone met een lage verwachting. In het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse van de middelmatige verwachting een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden'. Binnen deze zone is archeologisch vooronderzoek verplicht bij ingrepen dieper dan 40 cm én met een oppervlakte groter dan 100 m².



Archeologische verwachtingszones

- zeer hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten
- hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten, afgedekt
- hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten
- middelhoge verwachte dichtheid aan archeologische resten
- lage verwachte dichtheid aan archeologische resten
- restgeulen, verwachting voor watergebodnen archeologie
- waterpartij met een archeologische verwachting
- verlande waterpartijen
- Ouderdom uiterwaarden

Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Groesbeek (plangebied rood omlijnd)

5.10.2.1 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functieverandering waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting' vinden geen bodemversturende werkzaamheden dieper dan 40 cm en groter dan 100 m² plaats. Archeologisch onderzoek is hiertoe niet noodzakelijk.

5.10.2.2 Conclusie archeologie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie' geen belemmering vormt voor de genomen ontwikkeling. De archeologische dubbelbestemming wordt conform het geldende bestemmingsplan overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.

5.10.3 Cultuurhistorie

Stuwwallandschap

Het plangebied ligt binnen het landschapstype stuwwallandschap. Dit landschap is door ijs en water gevormd en van oudsher een plek voor luxe bewoning. Historisch geografisch gezien is het een droog zandgebied met oude bossen en ontginningen. De bebouwing in het reliëfrijke gebied heeft het karakter van wonen in een park- en bosrijke omgeving, deels landgoedachtig. De reliëfrijke stuwwalglooiing in combinatie met luxe bebouwing zijn als waardevol te kenmerken. Het reliëfrijke cultuurhistorisch waardevolle beeld van het stuwwallandschap met bossen en bebouwing is goed herkenbaar en beleefbaar en blijft dit ook in de beoogde situatie.

Gemeentelijk monument

Binnen het plangebied is een gemeentelijk monument aanwezig. Het gaat om het gebouw bekend als de Dominee J.A. Visscherlaan 4a. Dit gebouw dateert van eind 19^e eeuw en is uitgevoerd in chaletstijl. Het gebouw heeft in het verleden dienstgedaan als portierswoning en werkplaats bij landgoed De Muntberg.

Voor (in pandige) verbouwwerkzaamheden aan een gemeentelijk monument is in de meeste gevallen een omgevingsvergunning nodig. Dit geldt eveneens voor het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen en herstellen, gebruiken of te laten gebruiken van een monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Onderdeel van deze omgevingsvergunningprocedure is dat de CRK als monumentencommissie advies uitbrengt over de aanvraag.

Ter plaatse van het monument en de omliggende gronden is in de regels en op de verbeelding een regeling opgenomen die voorziet in de bescherming van de cultuurhistorische waarden ter plekke.

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich direct ten westen van gebouw 1 een koetsring met cultuurhistorische waarde. Deze koetsring blijft in het ontwerp, zoals weergegeven in het als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, opgenomen.

5.10.3.1 Conclusie cultuurhistorie

Omdat de voorgenomen ontwikkeling een functieverandering van bestaande bebouwing betreft, heeft de ontwikkeling geen nadelig effect op het stuwwallandschap.

In het kader van onderhavige ontwikkeling dient voor de verbouwwerkzaamheden aan genoemd gemeentelijk monument advies bij de Monumentencommissie te worden ingewonnen en eventueel een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Beoordelingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de

veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

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

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

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstande en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

5.11.2 Toetsing

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

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



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omlijnd)

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

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

Risicovolle (buis)leidingen

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

5.11.3 Conclusie

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

5.12 Niet-Gesprongen Explosieven

5.12.1 Beoordelingskader

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

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

ja, hoe de betrokkenen risico's kunnen wegnemen of terugbrengen naar een aanvaardbaar veiligheidsniveau.

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

5.12.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functieverandering waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing. Ter plaatse van het plangebied vinden geen bodemversturende ingrepen plaats. Onderzoek naar NGE is hiertoe niet noodzakelijk.

5.12.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'Niet-Gesprongen Explosieven' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.13 Milieueffectrapportage

5.13.1 Beoordelingskader

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

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

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

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

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

5.13.2 Toetsing

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

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

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

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

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

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

5.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

6. Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

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

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

Met het bestemmingsplan 'Muntberg, Groesbeek' wordt de bestemming van de locatie zodanig gewijzigd dat ter plaatse in totaal 45 wooneenheden in de bestaande hoofdgebouwen zijn toegestaan. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

6.2 Opzet regels

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

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

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

6.2.1 Inleidende regels

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

- artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

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

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

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

6.2.3 Algemene regels

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

- artikel 8 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken;
- artikel 9 Algemene bouwregels: in de algemene bouwregels zijn bepaalde, kleine overschrijdingen van bestemmingsvlakken en bouwregels beschreven die zonder afwijkingsprocedure toegestaan zijn. In het verleden waren voor zulke geringe overschrijdingen wel afwijkingsprocedures nodig. Maar in de praktijk bleken de in dit artikel opgesomde overschrijdingen altijd een omgevingsvergunning te krijgen. Daarom zijn ze in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt 'bij wijze van recht'. Dat komt de helderheid vooraf ten goede en kan de proceduredruk verminderen;
- artikel 10 Algemene gebruiksregels: dit artikel bevat een beschrijving van wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan. Ook zijn regels opgenomen voor het uitoefenen van beroep of dienstverlening aan huis als nevenactiviteit bij een woning;
- artikel 11 Algemene aanduidingsregels: in de algemene aanduidingsregels zijn nadere regels opgenomen voor ter plaatse aanwezige aanduidingen;
- artikel 12 Algemene afwijkingsregels: op basis van de algemene afwijkingsregels kunnen Burgemeester en Wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van onderdelen van bestemmingsbepalingen, mocht dat in die bepalingen zelf niet geregeld zijn. Bedoeld worden onder meer geringe afwijkingen van bouw- of bestemmingsgrenzen;
- artikel 13 Overige regels: in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 14 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 15 is de officiële benaming van dit bestemmingsplan opgenomen.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke orderingsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke

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

Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om de bestaande hoofdgebouwen binnen het plangebied in gebruik te nemen voor wonen. Binnen het plangebied zijn 6 hoofdgebouwen aanwezig. 2 daarvan zijn reeds in gebruik als vrijstaande woning. Beoogd wordt om verdeeld over de resterende hoofdgebouwen in totaal 43 extra wooneenheden toe te voegen (1 vrijstaande woning en 42 appartementen, waarvan 16 onder de liberalisatiegrens). De huidige gemengde bestemming van het plangebied komt hierdoor te vervallen.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling, zijn de gronden met de bestemming 'Gemengd – 2' gedeeltelijk gewijzigd naar 'Wonen', 'Verkeer', 'Groen' en 'Natuur'. Laatstgenoemde bestemming is toegekend ten behoeve van de instandhouding van de landschappelijke inpassing. Om de verdeling van de wooneenheden te bepalen, zijn de hoofdgebouwen voorzien van een bouwvlak met aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Waar deze aanduiding niet is opgenomen is maximaal één woning toegestaan. Ter plaatse van de bestaande kas is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kas' opgenomen.

Naast voornoemde enkelbestemming is, conform het vigerende bestemmingsplan, aan de noordoostzijde van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' opgenomen. Deze bestemming is opgenomen voor de bescherming en het behoud van de eventueel op en/of in de gronden voorkomende archeologische waarden.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

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

7.2 Financiële haalbaarheid

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

7.3 Kostenverhaal

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

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

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

8.2 Participatietraject

In het kader van de omgevingsdialoog is het planvoornemen voorgelegd aan de belanghebbenden in de omgeving. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen woningen. Op een afstand van 400-600 meter zijn enkele woningen aanwezig aan de Dominee J.A. Visscherlaan en Heumensebaan. De bewoners van deze woningen zijn uitgenodigd voor twee bijeenkomsten waarbij de voorgenomen ontwikkeling is toegelicht. Tijdens deze bijeenkomsten zijn geen voor het plan relevante aandachtspunten naar voren gebracht. Er wordt nog een derde bijeenkomst georganiseerd waarbij de definitieve plannen worden gepresenteerd. Het verslag van de bewonersbijeenkomsten is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.bergendal.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in het gemeenteblad, het plaatselijke weekblad en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke plan.