



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Bestemmingsplan 'Mooksebaan 2a' te
Groesbeek**
Gemeente Berg en Dal

projectnaam

Bestemmingsplan 'Mooksebaan 2a' te Groesbeek

datum

27 maart 2024

projectnummer

P05830

IMRO-identificatienummer

NL.IMRO.1945.BPMooksebaan2a-VSG1

opdrachtgever

Sannij

Concept

22 september 2023

Ontwerp

2 oktober 2023

Vaststelling

16 mei 2024

BRO

projectleider

ROs

bron kapt

BRO

Industriestraat 94

5931 PK Tegelen

+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl

www.bro.nl

Inhoudsopgave

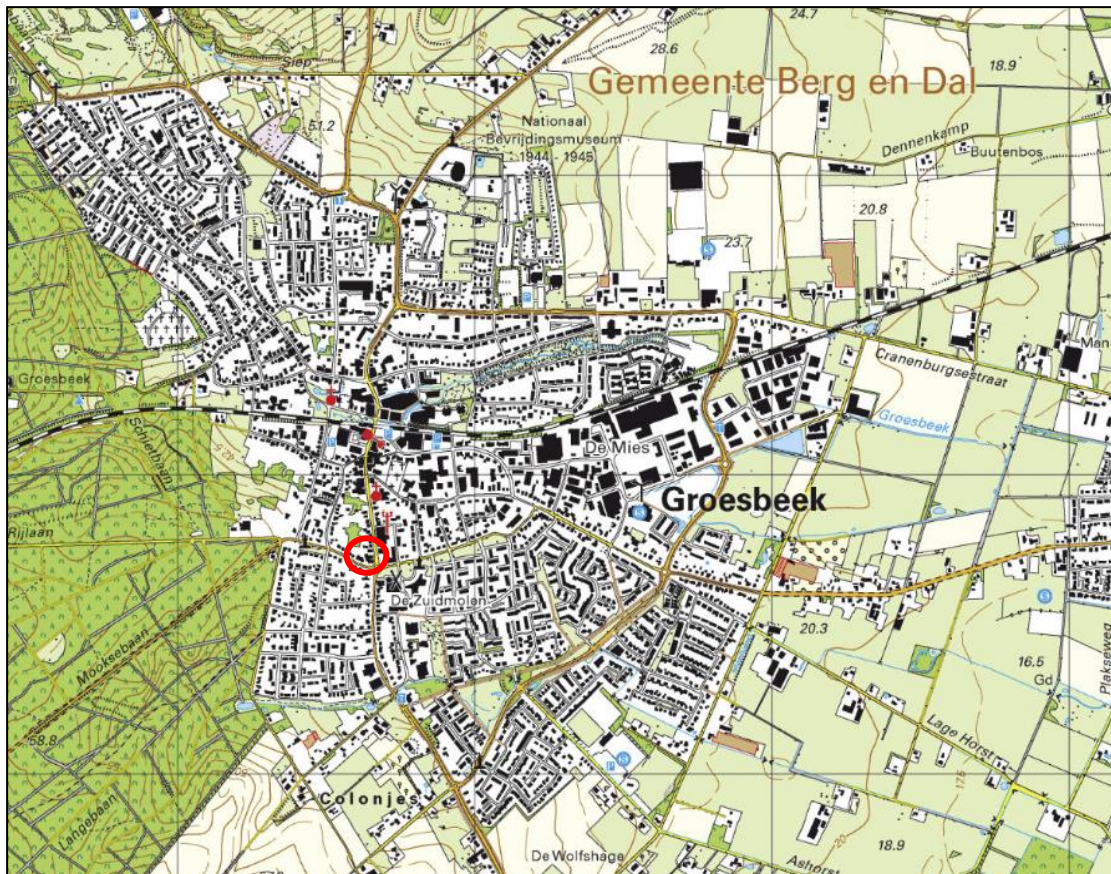
1	INLEIDING	5
2	BESTAANDE SITUATIE	7
3	PLANBESCHRIJVING	11
4	UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	14
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
4.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
4.2	Provinciaal beleid	16
4.2.1	Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'	16
4.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	17
4.3	Regionaal beleid	18
4.3.1	Woonagenda subregio Nijmegen –E.O. 2020-2030	18
4.4	Gemeentelijk beleid	21
4.4.1	Structuurvisie Groesbeek 2025	21
5	ONDERZOEK	23
5.1	Milieuaspecten	23
5.1.1	Bodem	23
5.1.2	Geluid	24
5.1.3	Luchtkwaliteit	27
5.1.4	Geur	28
5.1.5	Externe veiligheid	28
5.1.6	Milieuzonering	31
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	32
5.3	Ecologie	35
5.4	Leidingen en infrastructuur	42
5.5	Verkeerskundige aspecten	42
5.6	Duurzaamheid	43
5.7	Waterparagraaf	44
5.8	M.e.r.-plicht	47
5.8.1	Beoordeling directe m.e.r.-plicht	47
6	PLANSTUKKEN	48
6.1	Planstukken	48
6.2	Toelichting op de verbeelding	48
6.3	Toelichting op de regels	48
7	UITVOERBAARHEID	51
7.1	Economische uitvoerbaarheid	51
7.2	Overleg	51
7.3	Omgevingsdialoog	51
7.4	Zienswijzen	51
8	PROCEDURE	52

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 4: Quicksan Flora & Fauna
- Bijlage 5: Notitie Stikstofberekening
- Bijlage 6: Parkeeronderzoek
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek geluidwering gevels
- Bijlage 8: Watertoets
- Bijlage 9: Omgevingsdialoog

1 INLEIDING

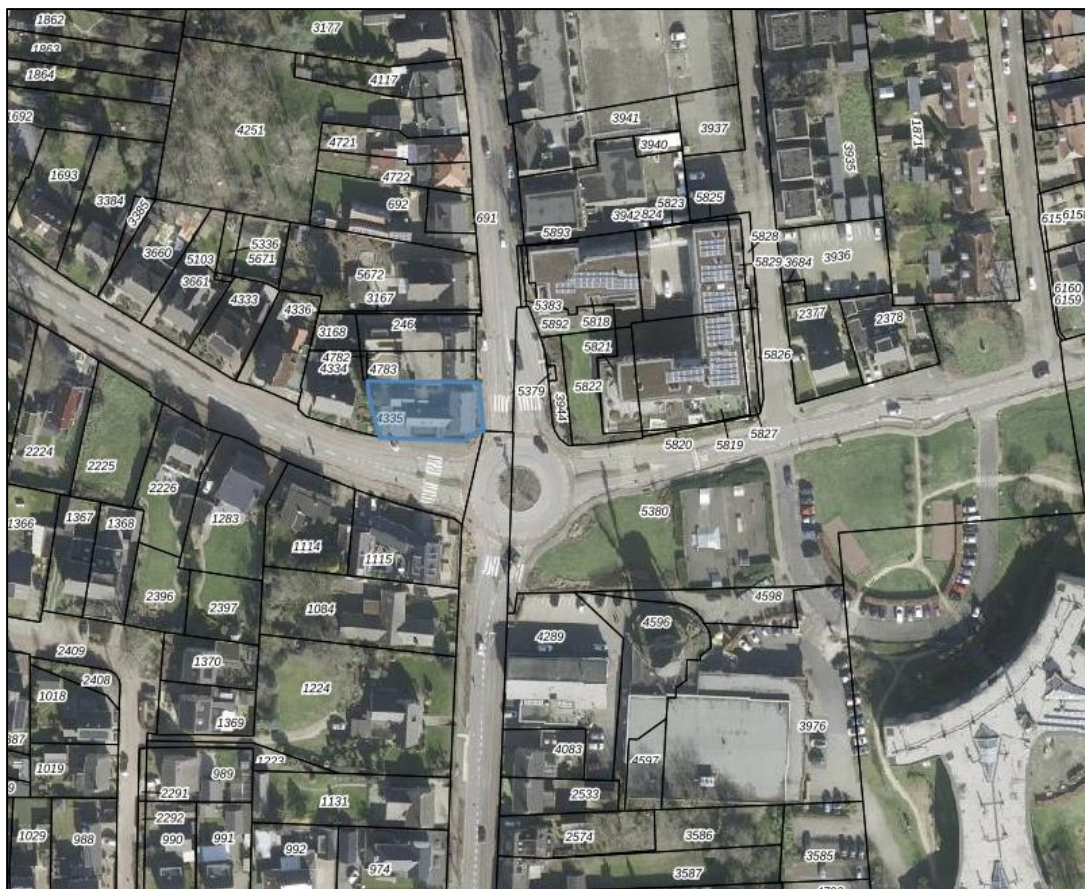
Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van vijf grondgebonden woningen te realiseren ter plaatse van de Mooksebaan 2a te Groesbeek (gemeente Berg en Dal). Het plangebied staat kadastraal bekend als Groesbeek, sectie L, perceelnummer 4335 en heeft een oppervlakte van circa 435 m². Een gedeelte van het plangebied is momenteel nog bebouwd met de bedrijfsbebouwing van een (voormalig) advocatenkantoor.



Figuur 1. Uitsnede topografische kaart Nederland globale ligging plangebied rood omlijnd

Het plangebied valt onder de werking van het geldende bestemmingsplan 'Centrum Groesbeek Dorp', dat op 21 februari 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Berg en Dal. Volgens het bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Dienstverlening'. De ontwikkeling van de beoogde woningen is binnen deze bestemming niet mogelijk.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en gaat vergezeld van voorliggende toelichting met bijlagen.



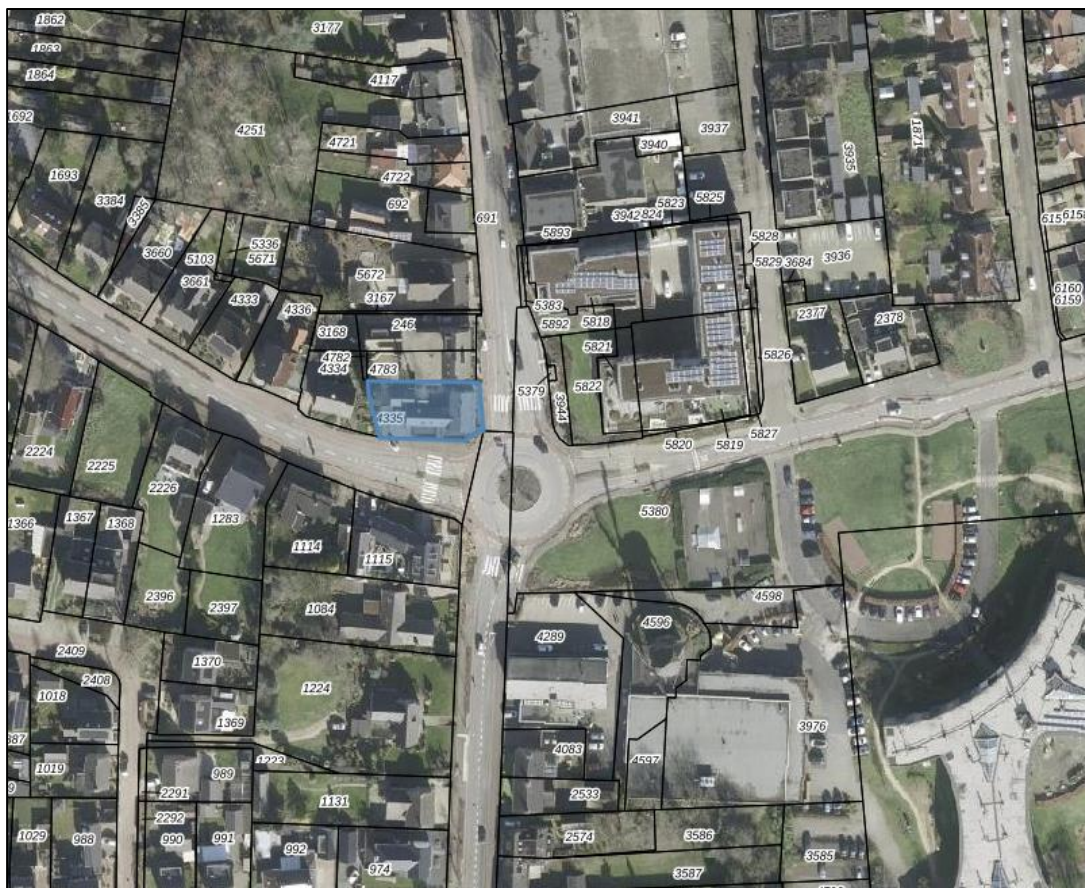
Figuur 2. Uitsnede luchtfoto ligging plangebied blauw omlijnd

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van het plan aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken en de juridische opzet van de regels beschreven en in hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

2 BESTAANDE SITUATIE

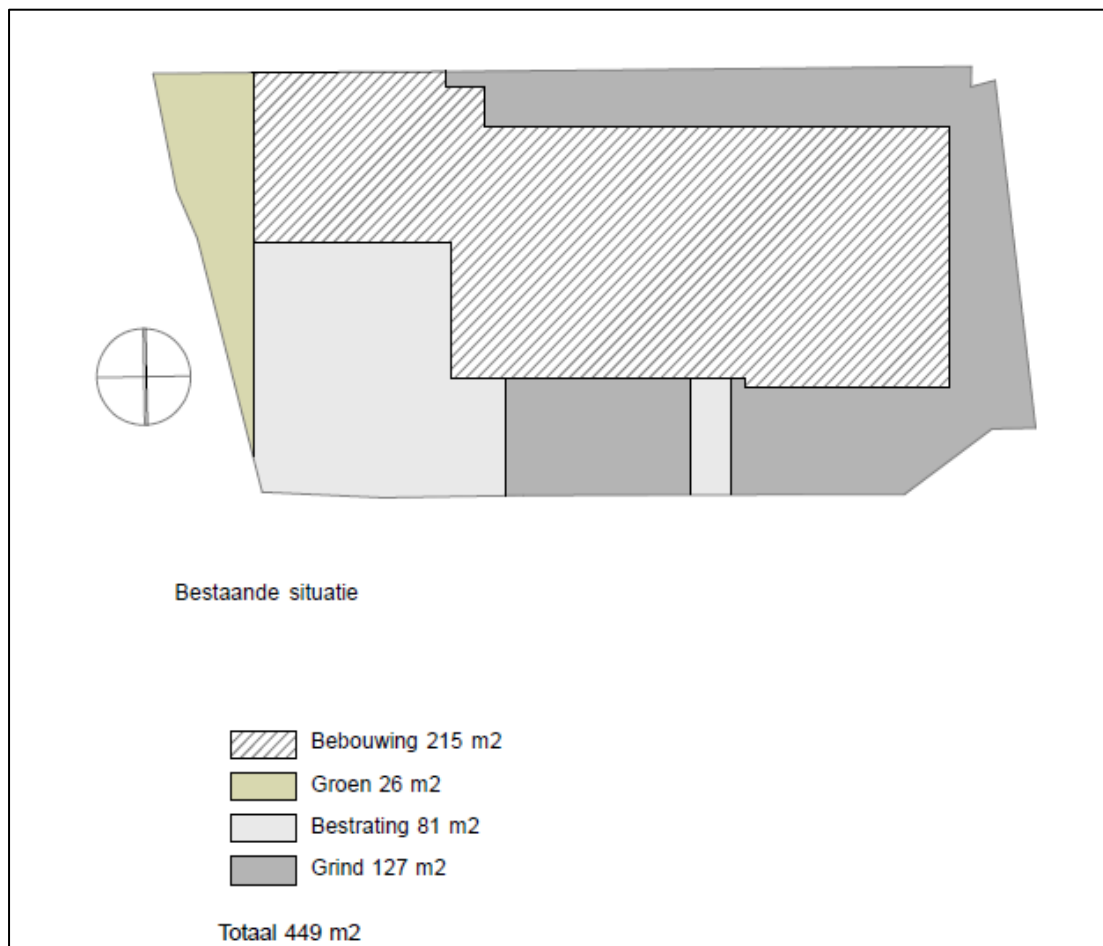
Het plangebied waar de voorliggende ontwikkeling is voorzien, is gelegen aan de Mooksebaan 2a, aan de rotonde met de Gooische- en Herwendaalseweg, in (het zuiden van) de kern van Groesbeek. Het plangebied staat kadastraal bekend als Groesbeek, sectie L, perceelnummer 4335 en heeft een oppervlakte van circa 435 m².



Figuur 3. Uitsnede luchtfoto ligging plangebied blauw omlijnd

De luchtfoto geeft een beeld van het bestaande gebruik in het plangebied. Het plangebied grenst aan de westzijde aan de Pannenstraat, aan de noordzijde aan een cafetaria en aan de oostzijde ligt een dierenarts en meerdere woonbestemmingen. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan de rotonde. Daarachter ligt Groesbeek-Zuid en de Zuidmolen. De verdere omgeving kent hoofdzakelijk een woonfunctie en bestaat uit met name appartementencomplexen en grondgebonden woningen met tuinen. Daarnaast is ten zuidoosten van het plangebied een molen en een skatepark aanwezig.

Momenteel is het gebied voor 215 m² bebouwd met een hoofdgebouw (kantoor). Er is voor 26 m² groen aanwezig op de locatie. Daarnaast is er in totaal 208 m² aan bestrating en grind. Onderstaand een uitsnede van de huidige situatie.



Figuur 4. Uitsnede gebiedsindeling bestaande situatie (bron: aangeleverd door opdrachtgever)

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de werking van het geldende bestemmingsplan 'Centrum Groesbeek Dorp', dat op 21 februari 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Berg en Dal. Volgens het bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Dienstverlening' en is er een bouwvlak gelegen binnen het plangebied. Tevens is een aanduiding opgenomen voor bijgebouwen. De ontwikkeling van de beoogde woningen is binnen deze bestemming niet mogelijk.



Figuur 5. Ligging plangebied in vigerend bestemmingsplan (rood omlijnd)

De als 'Dienstverlening' op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
- b. kantoren ten dienste van deze bestemming;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals een dienstwoning, tuinen, erven, achterpaden, opritten, parkeerplaatsen en bouwwerken.

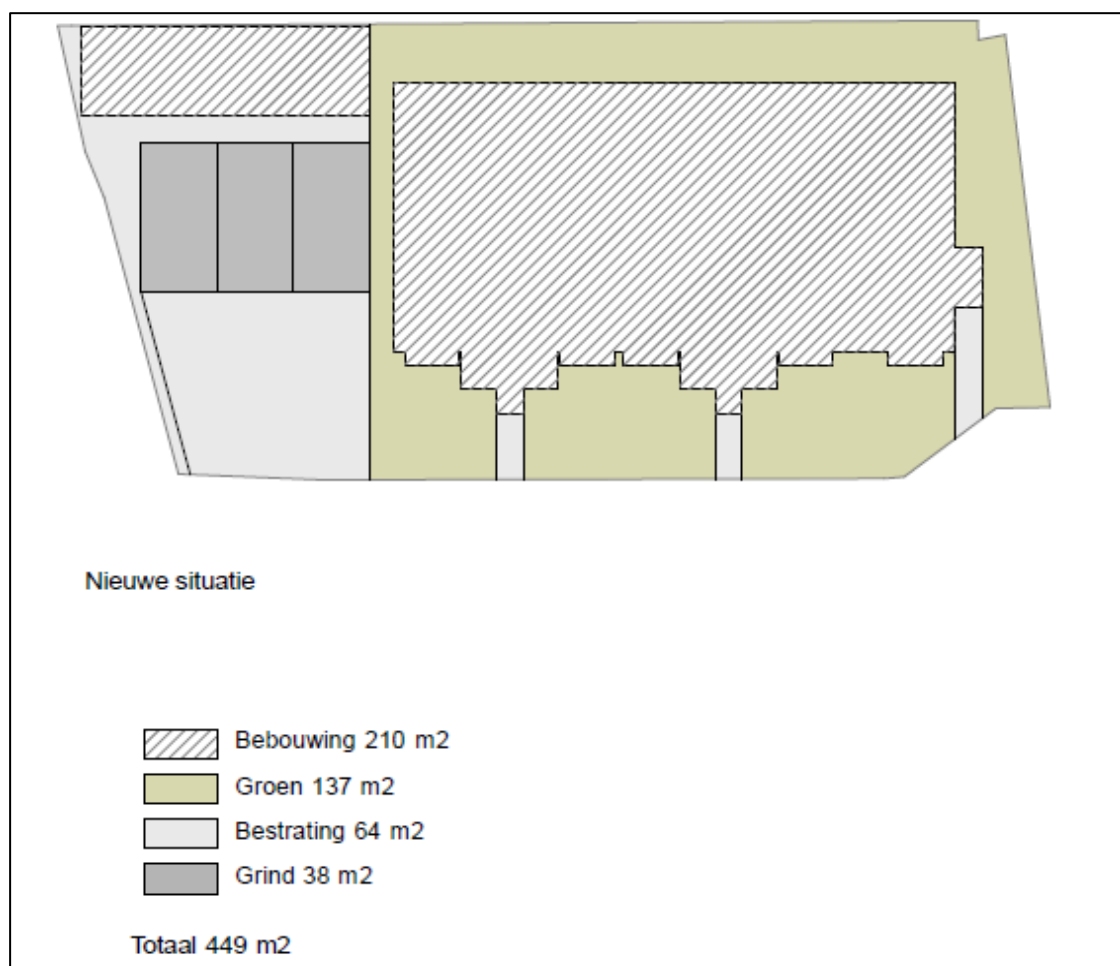
Op basis van het vigerend bestemmingplan 'Centrum Groesbeek Dorp' is het toevoegen van vijf grondgebonden woningen op deze locatie niet toegestaan. Het bouwen van woningen op gronden die zijn bestemd als 'Dienstverlening' is namelijk niet toegestaan. Ook zal het reeds ingetekende bouwvlak ten behoeve van deze ontwikkeling gewijzigd moeten worden. De beoogde ontwikkeling van 5 grondgebonden woningen voor de verkoop is daarmee niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan kent ook geen (algemene) afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden, op basis waarvan de realisatie van het beoogde initiatief alsnog mogelijk kan worden gemaakt.

3 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

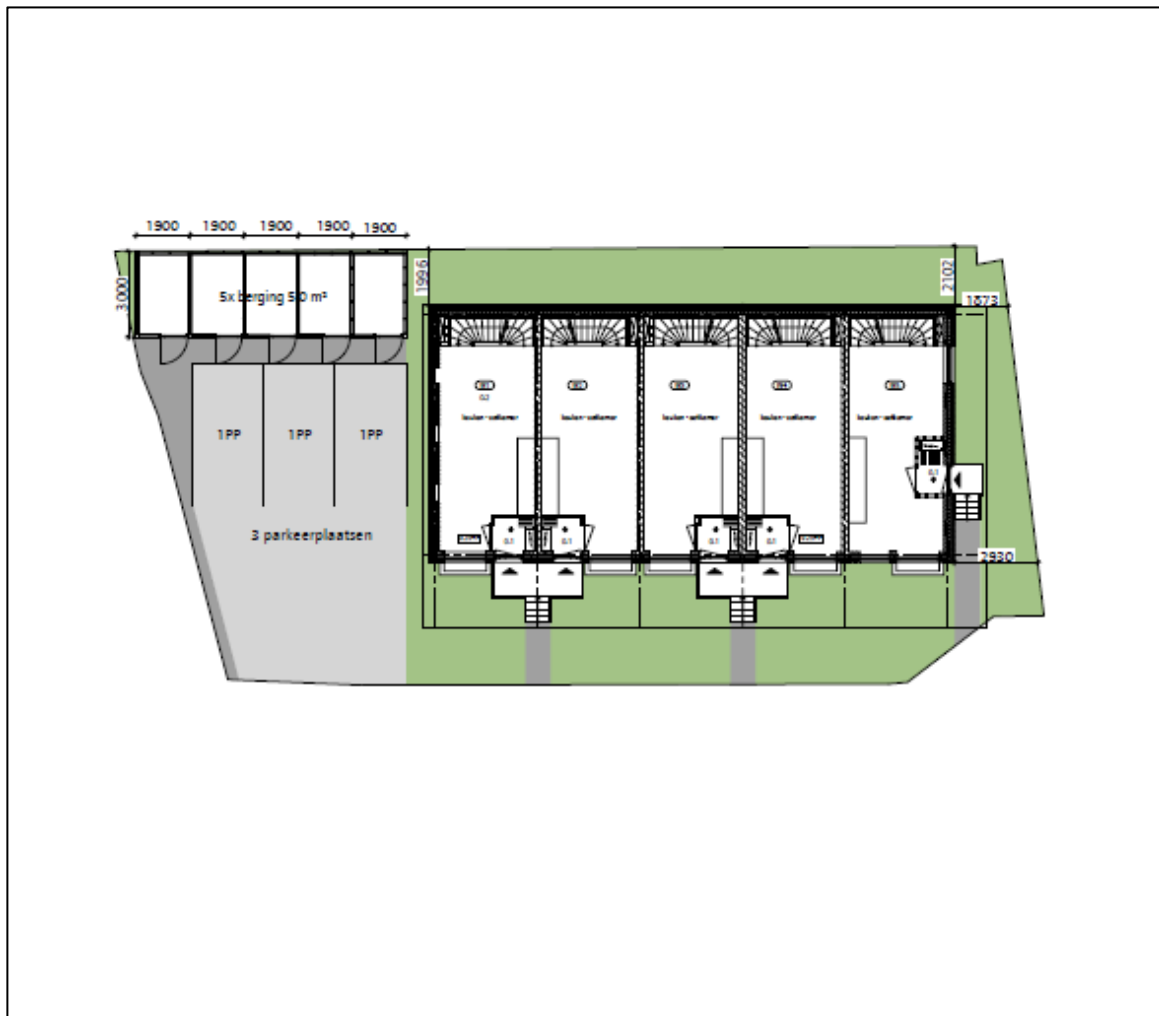
De ontwikkeling

Binnen het plangebied is de ontwikkeling van een woongebied bestaande uit maximaal 5 woningen voorzien. De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing ter plaatse van het plangebied te slopen en vijf grondgebonden woningen terug te bouwen. De woningen vallen allen in de koopsector en zijn gezien hun omvang met name bedoeld voor één- en tweepersoons huishoudens. In de nieuwe situatie bedraagt de bebouwing 210 m². Dit betreft de bebouwing aan woningen en de bijgebouwen (de bergingen).



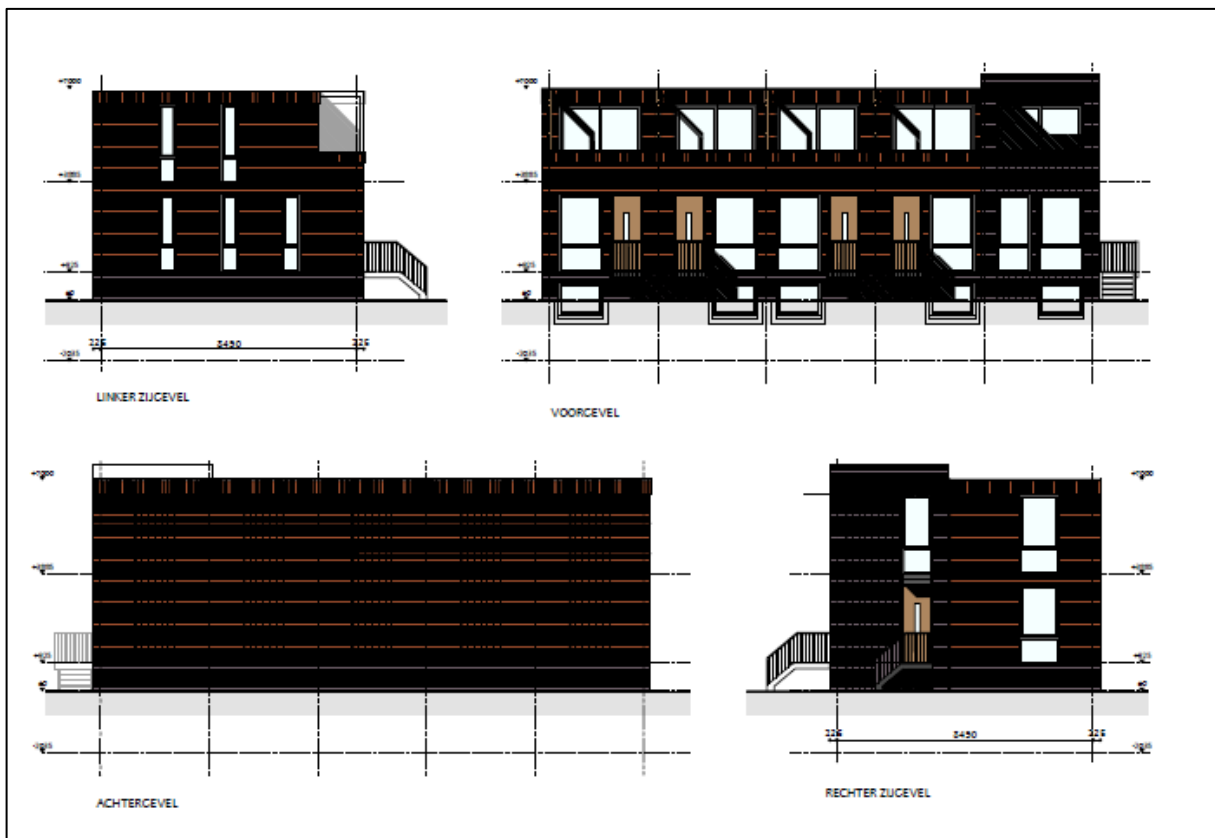
Figuur 6. Uitsnede gebiedsindeling toekomstige situatie (bron: aangeleverd door opdrachtgever)

Daarnaast wordt er 137 m² aan groen gerealiseerd rondom de bebouwing en in totaal 102 m² aan bestrating en grind ten behoeve van het parkeren en de ontsluiting van het terrein. Bovenstaand een uitsnede van de gebiedsindeling van de toekomstige situatie.



Figuur 7. Uitsnede gebiedsindeling toekomstige situatie begane grond (bron: aangeleverd door opdrachtgever)

Het bouwplan bestaat uit een bouwblok van 3 bouwlagen (inclusief souterrain) waarvan de 3e bouwlaag gedeeltelijk in de (voormalige) kap ligt. De bebouwing telt 5 grondgebonden woningen. De oriëntatie van het bouwblok is op de Mooksebaan. De entrees van de vier woningen liggen centraal aan de Mooksebaan. Eén entree ten oosten ligt richting de Pannenstraat. De balkons zijn allemaal aan de Mooksebaan gesitueerd en hangen buiten de hoofdbouwmassa. Het bouwblok sluit direct aan op de bebouwing aan de Pannenstraat, aan de Mooksebaan is enige afstand tot de belendende woning gehouden. Hier is ruimte om bergingen en 3 parkeerplaatsen op eigen erf te realiseren.



Figuur 8. Uitsnede gevelaanzichten (bron: aangeleverd door opdrachtgever)

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

In het kader van het initiatief worden de gronden geheel herontwikkeld. Aangezien er reeds woningen rondom de locatie aanwezig zijn en de locatie gelegen is binnen een bestaand woongebied, passen de nieuw te bouwen woningen functioneel in de omgeving.

Stedenbouwkundig gezien wordt onder andere qua hoogte, rooilijnen, typologieën, e.d. zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. Er worden eveneens voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is er kortom geen sprake van negatieve ruimtelijke en/of stedenbouwkundige effecten op de korte en op (middel) lange termijn. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt de ontwikkeling goed inpasbaar geacht.

4 UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Dit streven naar integraliteit komt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

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

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor het voorliggende project zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Middels de voorliggende ontwikkeling wordt bijgedragen aan de realisatie van een goede omgevingskwaliteit en een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Het project voorziet namelijk in moderne en hoogwaardige woningbouw, passend bij de behoefte van Groesbeek en de gemeente Berg en Dal. Voor het plangebied geldt daarnaast dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en integrale besluitvorming bij ruimtelijke plannen. Nieuwe (ruimtelijke) projecten dienen daarom in lijn te zijn met het beleid zoals dat is opgesteld in de NOVI. Het voorliggende planvoornemen betreft een lokale ontwikkeling, waarbij geen belangen uit de NOVI in het geding zijn.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In lijn met de uitspraak² van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² ABRS 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

van State van 28 juni 2017 is vastgesteld dat een initiatief waarbinnen maximaal 11 woningen worden gerealiseerd, niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Afweging

De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van maximaal 5 woningen en wordt daarmee niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en naderhand zijn nog enkele wijzigingen in werking getreden. In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Voor de beoogde ontwikkelingen zijn er geen van de bovengenoemde belangen in het geding bij de ontwikkeling van het plangebied. De beoogde woningbouw is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

De omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' is de meest recente structuurvisie van de provincie Gelderland. In deze omgevingsvisie wordt in hoofdlijnen het beleid van de provincie Gelderland opgesomd en nader toegelicht. Belangrijke thema's die hierbij een rol spelen zijn ruimte, energie, klimaat, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De uitwerking van de Omgevingsvisie vindt plaats in sectorale of regionale programma's, waaronder de Regionale Energiestrategieën, Programma Mobiliteit, en Regionale Woonagenda's.

De omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' wordt beschreven aan de hand van vier belangrijke doelstellingen. Hierbij ligt de focus op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie. De Omgevingsvisie omschrijft de doelstelling als volgt:

- Gezond: een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, en de bescherming van flora en fauna;
- Veilig: voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En aandacht voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid;

- Schoon: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie;
- Welvarend: een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen.

Om deze doelstellingen te kunnen realiseren heeft de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vijf wettelijke verplichte planfiguren opgenomen. Deze verplichte planfiguren zijn:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid;
- verkeers- en vervoersbeleid.

Bij het ruimtelijke beleid is het provinciaal belang het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van klimaatbestendigheid en behoud van natuur- en landschappelijke kwaliteit. De kwantitatieve regionale opgave bij wonen is eveneens van provinciaal belang. Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Afweging

In paragraaf 4.1.2 is beoordeeld dat, vanwege de kleinschaligheid van onderhavig planvoornemen, niet getoetst hoeft te worden aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking bij de bouw van vijf woningen. Hierdoor is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Derhalve is onderhavig planvoornemen in lijn met het beleid dat is opgesteld in de structuurvisie 'Gaaf Gelderland.'

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De doelstellingen uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland zijn juridisch vertaald in de Omgevingsverordening Gelderland. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de Provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De Omgevingsverordening heeft de status van een Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

Molenbiotoop

De planlocatie is gelegen binnen een straal van 400 meter vanaf het middelpunt van de Zuidmolen en ligt hiermee binnen de met de Omgevingsverordening voor deze molen vastgelegde molenbiotoop. De provincie heeft met de nieuwe Omgevingsverordening de verantwoordelijkheid voor de bescherming van molens deels verschoven naar gemeenten. Deze dienen in bestemmingsplannen regelingen op te nemen voor de bescherming van molens. De regel uit de Omgevingsverordening luidt als volgt:

Artikel 2.8.2.1 Molenbiotoop in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de Molenbiotoop wordt geen nieuwe bebouwing dan wel beplanting toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt.

De mogelijke effecten van het huidige bouwplan op het functioneren van de Zuidmolen zijn in kaart gebracht en afgestemd met de provincie Gelderland. Een nadere toelichting daarop is terug te vinden in paragraaf 5.2. Conclusie is dat de toekomstige situatie de windvang van de molen in een dermate kleine mate beperkt dat dit in de praktijk verwaarloosbaar zal zijn en geen grotere beperking zal geven dan de huidige bebouwing.

Afweging

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op onderzoeksaspecten, waaronder milieu, water, verkeer en bodem. Hier zal worden toegelicht waarom onderhavig planvoornemen ruimtelijk inpasbaar wordt geacht ten aanzien van deze aspecten. Vanuit de omgevingsverordening Gelderland ontstaan dus geen belemmeringen met betrekking tot onderhavig planvoornemen.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woonagenda subregio Nijmegen –E.O. 2020-2030

Op 19 oktober 2020 is de regionale woonagenda voor de regio Nijmegen en omstreken vastgesteld. In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten, te weten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen, aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. De woonagenda is een actualisatie van de woonagenda 2017 – 2019. In deze woonagenda zijn er afspraken gemaakt over de toekomstige woonopgaven. De betrokken gemeenten gaan met de regionale woonagenda samen aan de slag met het bouwen van toekomstbestendige wijken en het verbeteren van de bestaande woningvoorraad.

Voor de woonagenda 2020-2030 zijn op basis van de vorige woonagenda, de Woondeal regio Arnhem Nijmegen en de actualiteit de volgende thema's opgesteld:

1. Verantwoord versnellen: programmeren en afstemmen

De subregio heeft de ambitie om de woningbouw de komende jaren te versnellen. De opgave is niet om de plancapaciteit te vergroten maar om de bekende plannen in tijd naar voren te halen. Om de versnelling van de woningbouw verantwoord te houden wordt er ingezet op het afstemmen van de planontwikkeling en –realisatie periodiek. Daarnaast worden de subregionale resultaten van de voortgang van de planontwikkeling en –realisatie gedeeld met de regionale tempotafels 'versnelling en continuïteit bouwproductie' en 'conceptueel bouwen en betaalbaarheid'. Als laatste wordt er een kennisuitwisseling over de realisatie van goedkope koopwoningen en over de realistische prijsgrens van een betaalbare koopwoning belegd.

2. Bestaande woningvoorraad en betaalbaarheid

Nieuwbouw wordt gezien als een belangrijke aanvulling op de bestaande woningvoorraad. De woonopgaven moeten voor een belangrijk deel op worden gevangen in de bestaande woningen en wijken. Binnen die bestaande woningvoorraad wordt gewerkt aan vernieuwing, verduurzaming, levensloopbestendigheid en leefbaarheidsverbeteringen. De woninprogrammering wordt afgesteld op de plannen in de bestaande woningvoorraad.

3. Duurzaam en toekomstbestendig

Alle gemeenten in de subregio hebben zich gecommitteerd aan de landelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Er wordt gestreefd naar een energieneutrale gebouwde omgeving, gasloos wonen, een afvalloze samenleving in 2050 en een klimaatbestendige leefomgeving. Duurzaamheidsonderwerpen worden door de gemeenten ingebracht in het subregionale wonen overleg en de gevolgen voor de subregionale en lokale woonopgaven worden besproken.

4. Huisvesting specifieke doelgroepen

In alle gemeenten van de subregio is sprake van vergrijzing en moet dus meer reking worden gehouden met het toevoegen van woonvormen specifiek voor ouderen. Ouderen willen graag in hun eigen wijk blijven wonen. Daarmee ziet de subregio gemeenten de huisvesting van ouderen met en zonder zorg vooral als een lokale opgave, waarbij er voldoende woningen en woonruimten worden gerealiseerd of levensloopgeschikt gemaakt om aan de lokale behoefte te voldoen. De huisvesting van bijzondere doelgroepen is een subregionaal thema.

Er is in de subregio Nijmegen zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve woningbehoefte. De kwantitatieve woningbehoefte is in de onderstaande grafieken per gemeente weergegeven.



Figuur 9. Woningbehoefte en gewenste plancapaciteit 2020-2030 per gemeente

Volgens de kwalitatieve woningbehoefte is er in de subregio behoefte aan tenminste 50% toevoeging van betaalbare woningen. Het gaat om sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (tot € 1.000,-) en sociale koopwoningen (tot € 310.000,-). Er wordt gezocht naar noodzakelijk toevoegingen en naar mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter in te zetten. De vraag naar type woningen verschilt per gemeente.

Afweging

Onderhavig planvoornemen betreft de toevoeging van vijf woningen in de kern Groesbeek. In de Woonagenda van de subregio Nijmegen en omstreken is opgenomen dat binnen de gemeente Berg en Dal dat de gewenste plancapaciteit tot 2025 1183 woningen zijn, tussen 2025 en 2030 betreft dit nog eens 273 woningen. Het initiatief valt binnen de voorziene capaciteit voor woningbouw in de gemeente Berg en Dal en is daarmee niet strijdig met de regionale woonagenda.

Het initiatief draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de woonregio Berg en Dal, doordat kwaliteit wordt toegevoegd op een inbreidingslocatie en bovendien woningen die invulling geven aan een actuele vraag en inspelen op tekorten. Het plan voorziet grotendeels in het vervullen van de actuele behoefte naar betaalbare woningen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Groesbeek 2025

De structuurvisie Groesbeek 2025 is vastgesteld op 27 juni 2013 door de toenmalige gemeente Groesbeek. De gemeente Berg en Dal hanteert deze visie, samen met de structuurvisies Buitengebied Ubbergen 2020 en Millingen aan de Rijn 2025, nog steeds.

In de structuurvisie is de visie op hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van het landschap en de dorpen van Groesbeek beschreven. De visie is beschreven rondom een aantal pijlers, namelijk leefomgeving, bereikbaarheid, woonkwaliteit, werkklimaat en voorzieningenaanbod.

Ten aanzien van woonkwaliteit zijn in de visie de volgende ambities geformuleerd:

- 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;



Figuur 10. Uitsnede structuurvisiekaart Groesbeek 2025 globale ligging besluitgebied rood omlijnd

- 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.

Verder geldt dat de planlocatie in het gemeentelijk beleid is aangemerkt als één van de te herstructureren kavels in het centrumgebied van Groesbeek.

Afweging

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'woongebieden'. Onderhavig planvoornemen voorziet ter plaatse van een te herstructureren kavel in de realisatie van 5 grondgebonden woningen die bijdragen aan de woonkwaliteit in Groesbeek. Het bouwplan is flexibel en toekomstbestendig. De woningen zijn grondgebonden waardoor deze door verschillende doelgroepen gebruikt kunnen worden. Geconcludeerd wordt dat het plan bijdraagt aan de ambities zoals geformuleerd in de structuurvisie.

5 ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en duurzaamheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/of conclusies zijn.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Toetsing

In het kader van een bestemmingswijziging dient de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem inzichtelijk gemaakt te worden. Bij de voorliggende ontwikkeling is sprake van woningbouw op gronden die in het vigerende bestemmingsplan zijn bestemd als 'Dienstverlening'. Nu er sprake is van een verschuiving naar een voor de bodem gevoeligere functie dient te worden onderzocht of de bodem geschikt zal zijn voor een gebruik voor reguliere woondoeleinden.

Door Econsultancy is reeds een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.³

³ Econsultancy, *Rapportage verkennend bodemonderzoek Mooksebaan 2a, Groesbeek*, rapportnummer: 19916.001 versie D2, d.d. 22 februari 2023.

Bodem

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Asbest

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Econsultancy acht een onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.1.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wgh is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Toetsing

De voorliggende woningen betreffen geluidgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Vanuit geluidhinder van wegverkeer, railverkeer en gezoneerde industrieterrein moet zodoende verantwoord worden dat in de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van een 50 km/uur-weg, de Mooksebaan. In het kader van de Wet geluidhinder is formeel een onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. In de omgeving zijn verder geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen gelegen waarvan de onderzoekszone tot het plangebied reikt.

Onderzoek weg- en verkeerslawaaï

Door Econsultancy is derhalve een onderzoek naar weg- en verkeerslawaaï uitgevoerd. De resultaten worden hieronder kort behandeld. Voor de volledige rapportage wordt hierbij verwezen naar de bijlagen.⁴

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidzone van de Gooiseweg, Mooksebaan, Pannenstraat en de Herwendaalseweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (De Meent, Herwendaalsehoek, Mooksestraat, Muldershof en de Vijverweg) in het onderzoek betrokken.

Ten gevolge van de Gooiseweg (50 km/uur), Mooksebaan, Pannenstraat en Herwendaalseweg wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB overschreden. Dit betekent dat er een apart Hogere Waarde besluit genomen dient te worden. Conform de Wet geluidhinder dient een maatregelenonderzoek plaats te vinden. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen te worden overwogen.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de Gooiseweg (50 km/uur), Mooksebaan, Pannenstraat en Herwendaalseweg dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnen niveau) te worden gegarandeerd.

In het rapport wordt een gecumuleerde geluidsbelasting van ten hoogste 66 dB berekend. Gezien de vast te stellen hogere waarden voor het plan kan niet worden volstaan met de standaard te realiseren karakteristieke geluidwering van minimaal 20 dB uit het Bouwbesluit voor nieuwbouwwoningen en dient een nader onderzoek naar de geluidswering van de gevels plaats te vinden.

Onderzoek geluidwering gevels

Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels dus noodzakelijk en dat is tevens door Econsultancy uitgevoerd. De resultaten worden hieronder kort behandeld. Voor de volledige rapportage wordt hierbij verwezen naar de bijlagen⁵.

In het rapport wordt een gecumuleerde geluidsbelasting van ten hoogste 66 dB berekend. Dit is gebaseerd op de boven woning, geen bedrijfswoning zijnde, die zich boven het café bevindt. Ter hoogte van de bestaande bovenwoning vinden voor het maximale geluidsniveau hogere geluidsbelastingen

⁴ Econsultancy, *Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Mooksebaan 2a, Groesbeek*, rapportnummer: 19916.003, d.d. 24 februari 2023.

⁵ Econsultancy, *Rapportage onderzoek geluidwering gevels Mooksebaan 2a, Groesbeek*, rapportnummer: 19916.005, d.d. 28 maart 2023.

plaats dan op de beoogde woningen. Derhalve wordt de cafetaria, ook inclusief stemgeluid afkomstig van het terras, door de komst van de beoogde woningen niet verder in haar geluidsruimte beperkt.

Voor de begane grond en eerste verdieping van de woningen zijn aanvullende voorzieningen benodigd. De berekeningen zijn enkel voor de maatgevende woningen uitgevoerd, zijnde woning 1, 2 en 5. Gekeken naar de gevelopbouw en geluidbelastingen kan voor de voorzieningen voor de woningen 3 en 4 aangesloten worden bij de voorzieningen voor woning 2. Met de situering van de gevels en de hoogte van de geluidsbelastingen is rekening gehouden met onderstaande aanvullende voorzieningen. Voor alle in het onderzoek gehanteerde voorzieningen geldt dat alternatieven mogelijk zijn, zolang deze minimaal akoestisch gelijkwaardig zijn aan het overzicht zoals dat is opgenomen in het adviesrapport geluidwering gevels in de bijlage.

Onderzoek industrielawaai

Daarnaast is er door Econsultancy een onderzoek industrielawaai uitgevoerd voor de locatie aan de Mooksebaan 2a te Groesbeek. Het akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting op de beoogde grondgebonden woningen afkomstig van de naastgelegen cafetaria en deze te toetsen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De resultaten worden hieronder kort behandeld. Voor de volledige rapportage wordt hierbij verwezen naar de bijlagen⁶.

De cafetaria valt volledig onder de werksfeer van het Activiteitenbesluit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt getoetst aan de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (verder: publicatie). Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berg en Dal heeft geen geluidbeleid vastgesteld met betrekking tot industrielawaai.

De berekeningen zijn uitgevoerd conform methode II.8 van de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM, 1999) met behulp van het softwarepakket Geomilieu versie 2022.31.

Ter hoogte van woning W5 wordt een maximaal gecumuleerd geluidsniveau berekend van 63 dB(A) in de nachtperiode waarmee niet wordt voldaan aan de richtwaarden uit stap 2 en 3 van de VNG-publicatie voor een gemengd gebied en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voor het maximale geluidsniveau. Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen niet realistisch zijn en een goed woon- en leefklimaat binnen de woning gewaarborgd kan worden, wordt verzocht om voor het maximale geluidsniveau een hogere geluidsbelasting toe te staan in de nachtperiode. Uit toetsing aan het Activiteitenbesluit wordt geconcludeerd dat de cafetaria niet (verder) in haar geluidsruimte wordt beperkt.

⁶ Econsultancy, Rapportage onderzoek industrielawaai Mooksebaan 2a, Groesbeek, rapportnummer: 19916.002, d.d. 24 februari 2023.

Conclusie

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen gelden, uitgaand van de realisatie van de voorgeschreven (of akoestisch gelijkwaardige) voorzieningen, geen akoestische belemmeringen.

5.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

Toetsing

Zoals in paragraaf 5.5 is berekend, zal als gevolg van de realisatie van 5 woningen het aantal verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag ten opzichte van de huidige kantoorfunctie met 12 motorvoertuigbewegingen per etmaal toenemen. Een nadere toetsing aan de hand van de NIBM-tool is niet noodzakelijk. Er kan vanuit worden gegaan dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De bouw van vijf woningen valt daarnaast ruimschoots binnen de woningbouw aantallen genoemd in de Regeling NIBM. Hierin is opgenomen dat de ontwikkeling van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg is aangemerkt als NIBM.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook bepaald te worden of er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaar-

ten Nederland blijkt dat de achtergrondconcentratie ter plaatse tussen de 14 en 16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}), tussen de 8 en 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ($\text{PM}_{2,5}$) en tussen de 10 en 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2) bedraagt. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 vastgesteld op 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en is de jaargemiddelde grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ vastgesteld op 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De luchtkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied is derhalve ruimschoots voldoende.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer. Voor de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een ontwikkeling die aangemerkt wordt als NIBM. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.4 Geur

In de huidige situatie komt de uitstroomopening van de afzuiging van de cafetaria boven de nok van het bestaande gebouw uit. In de toekomstige situatie blijft de uitstroomopening van de afzuiging van de cafetaria boven de nok van het gebouw uit. De balansventilatie zal aan de naar de Mooksebaan gelegen zijde worden gerealiseerd. Hiermee wordt geurhinder zo veel als mogelijk voorkomen.

5.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer. Het groepsrisico neemt slechts beperkt toe waardoor onze advisering zich richt op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van het initiatief. Doordat de afstand ten opzichte van de transportassen groter is dan 200 meter en de toename van het groepsrisico zeer beperkt is valt de ontwikkeling binnen het toepassingsgebied van standaard advisering.

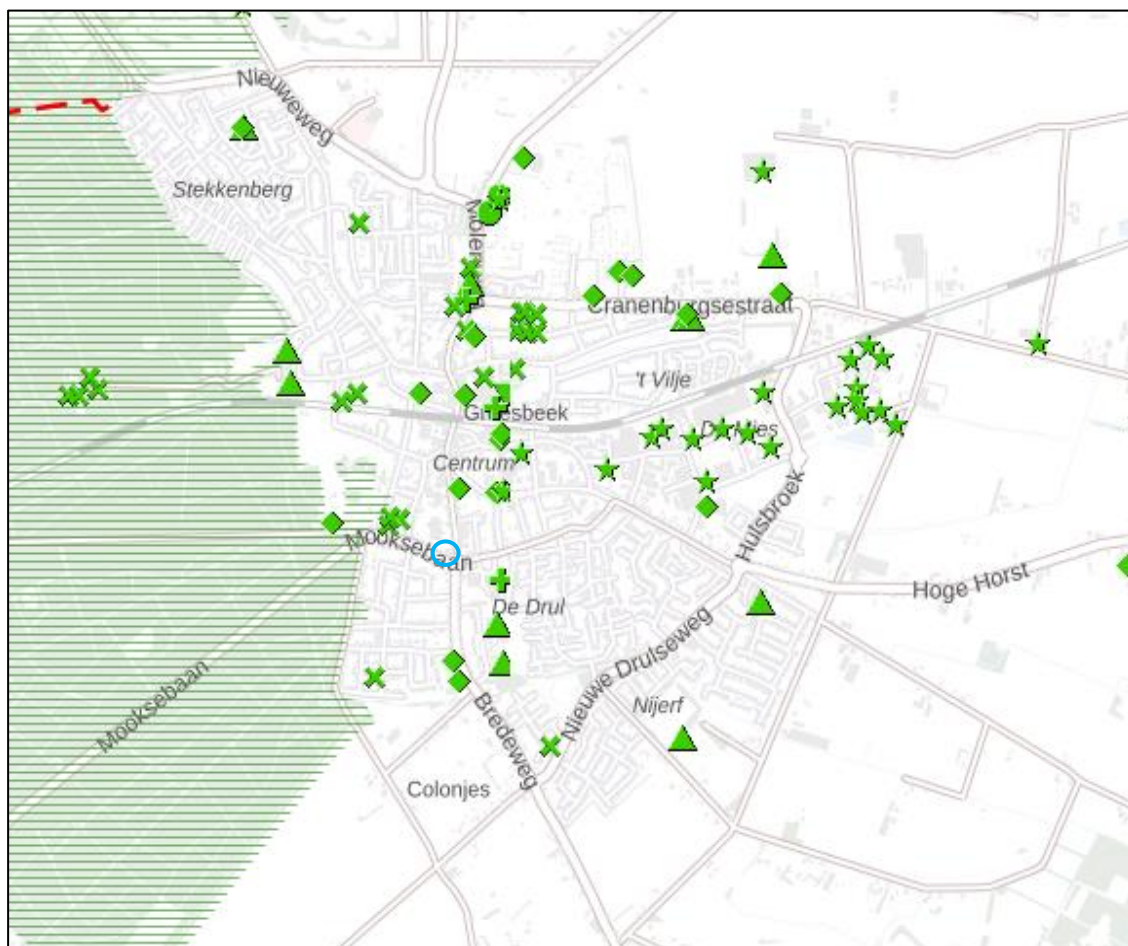
De bestrijdbaarheid van de nieuwe ontwikkeling is in orde. Er zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig en het initiatief is voldoende bereikbaar, zodat incidenten te bestrijden zijn, ter bescherming van de gebruikers van het besluitgebied.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

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, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning is conform het Bevi een kwetsbaar object. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.



Figuur 11. Uitsnede risicokaart globale ligging besluitgebied blauw omlijnd (bron: atlasleefomgeving.nl)

Toetsing

Inrichtingen

In de wijde omgeving rondom het besluitgebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven.

Transport gevaarlijke stoffen en leidingen

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten het invloedsgebied van (vaar en spoor)wegen, en/of buisleidingen ligt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Een nadere toets aan het aspect externe veiligheid kan achterwege blijven.

5.1.6 Milieuzonering

De beoogde woningbouw vormt volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van woningbouw is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in een woning gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden belemmerd. Daarom dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw en of de nieuwe woningen een belemmering kan vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

Toetsing

De beoogde woningen zijn geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De woningen betreffen daarentegen wel milieugevoelige functies. Medewerking aan het planvoornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de zelfstandige woonruimte gegarandeerd is en de nieuwe woonfunctie, bedrijven in de omgeving niet in hun activiteiten frustreert. Nu de woningen zijn gelegen in een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met één stap teruggebracht worden. In de omgeving zijn enkele bedrijfsmatige functies gelegen. In het kader van bedrijven en milieuzonering betekent dit dat de onderstaande richtafstanden in acht moeten worden genomen voor wat betreft de omliggende bedrijvigheid.

Activiteit / Adres	Werke- lijke af- stand (m)	Milieuca- tegorie	Richtaf- stand
Cafetaria, Pannenstraat 38	0	1	0
Dierenarts, Mooksebaan 4	20	1	0
Skatebaan, Groesbeek Zuid- molen	50	2	10
Assurantiekantoor, Herwen- daalseweg 3	60	1	0
Cateringbedrijf, Pannenstraat 29C	60	2	10
Supermarkt, De Meent 1	80	1	0

Door Econsultancy is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd ten aanzien van de direct naastgelegen cafetaria. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.⁷

Ter hoogte van woning W5 wordt een maximaal geluidsniveau berekend van 63 dB(A) in de nachtperiode waarmee niet wordt voldaan aan de richtwaarden uit stap 2 en 3 van de VNG-publicatie voor een gemengd gebied en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voor het maximale geluidsniveau. Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen niet realistisch zijn en een goed woon- en leefklimaat binnen de woning gewaarborgd kan worden, wordt verzocht om voor het maximale geluidsniveau een hogere geluidsbelasting toe te staan in de nachtperiode. Uit toetsing aan het Activiteitenbesluit wordt geconcludeerd dat de cafetaria niet (verder) in haar geluidsruijnte wordt beperkt.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

⁷ Econsultancy, *Rapportage onderzoek industrielawaai Mooksebaan 2a, Groesbeek*, rapportnummer: 19916.002, d.d. 24 februari 2023.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de gemeente Berg en Dal (Groesbeek 2013) zijn binnen het plangebied geen gemeentelijke monumenten aanwezig. Het plangebied ligt binnen het cultuurlandschap 'kd1 – Droge kampongining' en binnen de stedenbouwkundige zone 'molenbiotoop'.

Alle omliggende wegen zijn aangeduid als een 'weg, voor 1832'. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt echter geen invloed uitgeoefend op het verloop en profiel van deze wegen. De planlocatie ligt in een molenbiotoop. De molen zelf is niet op de kaart aangegeven, maar bevindt zich direct ten zuidoosten van de planlocatie, bij de aanduiding "rijksmonument". De belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen worden niet geschaad door de uitvoering van het plan. Omdat de kantoorlocatie met de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt gesaneerd kan gesteld worden dat de belevingswaarde en het historisch karakter worden verbeterd.

Molenbiotoop

De molenbiotoop is in het geldende bestemmingsplan 'Centrum Groesbeek Dorp' opgenomen. Ondanks dat de ingetrokken Gelderse Molenverordening in het bestemmingsplan wordt genoemd, voldoet de biotoopformule om te bepalen wat de toegestane hoogte is in de molenbiotoop. In de Omgevingsverordening is opgenomen dat binnen een molenbiotoop géén nieuwe bebouwing of beplanting is toegestaan, voor zover daardoor de windvang van de molen wordt beperkt.

Het planvoornemen aan de Mooksebaan 2a in Groesbeek ligt binnen een afstand van 100 meter van een molen. Het gaat om de Zuidmolen in Groesbeek. Volgens het geldende bestemmingsplan mag er binnen een afstand van 100 meter van de molen geen bebouwing of beplanting worden opgericht hoger dan het onderste punt van de verticale wiek, zijnde de hoogte van de molenbelt (= 2.60 meter).

Het planvoornemen Mooksebaan 2a vervangt een bestaand gebouw met een bouwhoogte van 7.50 meter (max.). Het bestaande gebouw is een obstakel in de windvang van de molen. In een molenbiotoop met obstakels is de bestaande situatie maatgevend voor de ontwikkeling van nieuwe gebouwen.

Wanneer de hoogte van het nieuwe woongebouw gelijk is aan de hoogte van het bestaande gebouw zal de windvang niet worden beperkt. Volgens het planvoornemen aan de Mooksebaan 2a is de bouwhoogte van het nieuwe woongebouw 7,5 meter. Hiermee is het woongebouw qua bouwhoogte gelijk aan het bestaande gebouw en beperkt daardoor de windvang voor de molen niet. De hoogte van het beoogde gebouw voldoet hiermee aan de molenbiotoopregels in het vigerende bestemmingsplan.

Het vervangende (nieuwe) woongebouw met een maximale bouwhoogte van 7,50 meter beperkt de windvang voor de molen niet extra en is daarom toegestaan binnen de geldende regels van de molenbiotoop. Bovenstaande is provinciaal afgestemd en akkoord bevonden door de provincie Gelderland.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in de POVI 2021. De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin-
ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat-
planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val-
len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art.
1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade

aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Toetsing

Om te kunnen bepalen of het plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, is een quickscan flora en fauna⁸ uitgevoerd in het plangebied. De resultaten daarvan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Soortenbescherming

Planten

Ter plaatse van de planlocatie is slechts sprake van inheemse of aangeplante planten zonder beschermde status. Enkele waargenomen soorten betreffen: berk, beukhaag, conifeer, esdoorn, hulst, klimop en mannetjesvaren. Het overgrote deel van de planlocatie betreft verharding. Op de muren van de bebouwing is geen (beschermde) muurvegetatie aangetroffen.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde en/of kwetsbare vegetatie. Beschermde planten stellen over het algemeen specifieke eisen aan hun milieu, zoals kalkhoudende, stikstofarme of vochtige groeiplaatsen. Gelet op de functie, ligging en het gebruik van het perceel in relatie tot de habitatpreferentie van kwetsbare en zeldzame soorten wordt de aanwezigheid hiervan niet verwacht. Derhalve kunnen negatieve effecten ten aanzien van beschermde planten derhalve worden uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen een straal van 2 km is de aanwezigheid bekend van de volgende zoogdieren: aardmuis, bever, beverrat, boomarter, bosmuis, bruine rat, bunzing, damhert, das, dwergmuis, egel, haas, huismuis, huisspitsmuis, konijn, mol, ree, rode eekhoorn, rosse woelmuis, steenarter, veldmuis, vos, wezel en wildzwijn. Voor de volgende soorten geldt dat deze beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming en dat er geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: bever, boomarter, bunzing, damhert, das, rode eekhoorn, steenarter, wezel en wild zwijn. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen van (beschermde) zoogdieren.

Het is uitgesloten dat de planlocatie een essentiële functie bevat voor soorten van de Habitatrichtlijn en niet vrijgestelde Andere soorten. De planlocatie heeft enkel mogelijk een functie voor algemene

⁸ Blom Ecologie, *Quickscan Wet natuurbescherming Mooksebaan 2A te Groesbeek*, rapportnummer: BE/2021/1088/r, d.d. 20 oktober 2021.

soorten. Dit betreft met name egel, konijn, mol en veldmuis. Dergelijke soorten zijn dermate opportunistisch dat in de directe omgeving voldoende vergelijkbaar habitat aanwezig is waar ze zich al dan niet tijdelijk kunnen ophouden. Bovendien geldt voor dergelijke algemene soorten vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Op en rondom de planlocatie zijn geen holen, nesten of sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van beschermde zoogdiersoorten die buiten de Omgevingsverordening van de provincie vallen (zie Wnb art 3.10). Effecten op beschermde grondgebonden zoogdieren zijn uitgesloten.

Vleermuizen

Op de planlocatie zijn alle bomen geïnspecteerd op de aanwezigheid van boomholten loshangende bastdelen, scheuren, spleten of andere openingen welke kunnen dienen als verblijfplaats. Op de planlocatie zijn geen voor vleermuizen geschikte boomholten aanwezig welke kunnen dienen als verblijfplaats. De ontwikkeling resulteert derhalve niet in het wegnemen van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen.

De te slopen bebouwing is nauwkeurig geïnspecteerd op de aan- dan wel afwezigheid van potentiële verblijfplaatsen en geschikte invliegopeningen. Alle gevels en daken van de betreffende bebouwing zijn gecontroleerd op eventuele openingen als open stootvoegen, kierende daklijsten, ontbrekende/scheefliggende dakpannen, ontbrekende specie en overige gevelafwerkingen die vleermuizen toegang kunnen verlenen tot een open dakruimte en/of spouwmuur waar ze een verblijfplaats zouden kunnen vinden. Een dergelijke verblijfplaats moet voldoen aan een geschikt microklimaat, met een constante (lage) temperatuur, een hoge luchtvochtigheid en weinig invloed van weersomstandigheden.

Het pand is opgebouwd uit gemetselde muren met spouw, een zadeldak met dakpannen en een voor een deel een plat bitumen dak. De spouwmuren zijn opgevuld met isolatieplaten. Tevens zijn er geen openingen zoals open stootvoegen of kieren onder het overstek aangetroffen waardoor de spouwmuur ontoegankelijk is voor vleermuizen. Echter zijn er wel kierende kantpannen aangetroffen waardoor de geschikte dakruimte toegankelijk is voor vleermuizen. Hierdoor is het mogelijk dat de beoogde ontwikkeling resulteert in het wegnemen van vleermuisverblijfplaatsen. Om de aan- of afwezigheid van vleermuizen vast te stellen dient aanvullend onderzoek plaats te vinden middels 5 veldbezoeken in de periode april-september. Potentie voor gewone grootoortvleermuis wordt uitgesloten wegens de ligging in stedelijk gebied waardoor er sprake is van te veel lichtverstoring. Er is geen sprake van een (massa)winterverblijfplaats gewone dwergvleermuis wegens beperkte thermisch vermogen. Naast de mogelijkheid dat vleermuizen de planlocatie gebruiken als verblijfplaats, bestaat de mogelijkheid dat vleermuizen de planlocatie gebruiken als foerageergebied en/of vliegroute. Er is geen sprake van essentieel foerageergebied wegens geschikter foerageergebied onder andere in het naastgelegen Groesbeeks bos. Het pand wordt mogelijk als oriëntatie structuur gebruikt, echter wordt in de beoogde ontwikkeling een nieuw pand gerealiseerd waardoor deze slechts tijdelijk wordt onderbroken. Tevens

zijn er voldoende oriëntatie structuren in de omgeving om te navigeren. Derhalve is er geen sprake van een essentiële vliegroute.

In de luwte van opgaande vegetatie of bebouwing kunnen vliegbewegingen en foerageeractiviteiten van vleermuizen plaatsvinden. Hierbij kan sprake zijn van tijdelijke verstoring van vleermuizen ten gevolge van werkzaamheden of lichtgebruik. Vleermuizen jagen op insecten waarbij ze opportunistisch gebruik maken van een groot netwerk aan jachtgebieden. De omvang en het gebruik van een gebied alsmede de jachttechniek en prooien verschillen per soort. Gedurende het foerageren verspreiden vleermuizen zich diffuus over het landschap waarbij veelal gebruik wordt gemaakt van bosranden, bomenlanen, oeverzones of andere structuurrijke zones. Vleermuizen kunnen verblind en daardoor gedesoriënteerd raken als gevolg van felle verlichting. Sterk verlichte locaties worden gemeden door vleermuizen. Tijdens en na de beoogde ontwikkeling dient bij voorkeur geen verlichting te worden toegepast. Bij voorkeur de werkzaamheden uitvoeren tussen zonsopkomst en zonsondergang. Mocht verlichting noodzakelijk zijn wordt vleermuisvriendelijke verlichting geadviseerd.

Amfibieën

De planlocatie is bijna in het geheel verhard en is tevens in stedelijk gebied gelegen waardoor veel verstoringen optreden. Op de planlocatie of binnen de invloedssfeer van de planlocatie is geen oppervlakte water aanwezig. De dichtstbijzijnde waarneming van Alpenwatersalamander is op circa 500 m ten noordwesten van de planlocatie en de dichtstbijzijnde waarnemingen van de kamsalamander is op circa 1,6 km ten westen. Door het voorgenoemde wordt het voorkomen van de Alpenwatersalamander en kamsalamander op de planlocatie uitgesloten.

Het is niet uit te sluiten dat algemene soorten, zoals de bruine kikker en gewone pad, gedurende de terrestrische (herfst/winter) periode voorkomen binnen de planlocatie. Deze dieren vallen echter onder de vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen op basis van de vastgestelde provinciale verordeningen. Negatieve effecten op beschermde amfibieën zijn derhalve uitgesloten.

Reptielen

Reptielen zijn over het algemeen verbonden aan structuurrijke en weinig verstoorde biotopen als heidevelden, bosgebied en natuurlijke oevers. Op de planlocatie is er hoofdzakelijk sprake van verharding en is er geen sprake van structuurrijke biotopen. Tevens is de planlocatie gelegen in stedelijk gebied waardoor er sprake is van veel menselijke verstoring. Waarnemingen van de voorgenoemde soorten zijn afkomstig uit het naastgelegen Groesbeekse bos en het natura 2000-gebied 'De Bruuk' circa 2 km ten zuidoosten van de planlocatie. Dit betreffen structuurrijke gebieden met geschikte habitats welke afwezig zijn op de planlocatie. Door het voorgenoemde worden negatieve effecten op beschermde reptielen uitgesloten.

Vissen

Op de planlocatie zijn gedurende het veldbezoek geen (sporen en/of delen van) beschermde vlinders, libellen of andere ongewervelden aangetroffen. Er is hoofdzakelijk sprake van verharding en er zijn geen plantensoorten aangetroffen die specifiek voor een beschermde ongewervelde een waardplant vormen. De voorgenoemde soorten zijn voornamelijk gebonden aan structuurrijke gebieden (c.q. bos of heide). Waarnemingen van de soorten zijn afkomstig uit dergelijke gebieden namelijk het natura 2000-gebied 'De Bruuk' circa 2 km ten zuidoosten van de planlocatie en het naastgelegen Groesbeekse bos. Door het voorgenoemde worden negatieve effecten op de soortgroep uitgesloten.

Vogels

Op de planlocatie en de directe omgeving hiervan zijn tijdens het veldbezoek de volgende soorten waargenomen: houtduif en vink.

Vogels - Jaarrond beschermde nestlocaties

Gedurende het veldbezoek zijn geen individuen, nesten en/of sporen aangetroffen van vogelsoorten met een jaarrond beschermd nestlocatie en/of leefgebied.

De huismus broedt vrijwel altijd bij bebouwing en bouwt zijn nesten onder dakpannen, onder golfplaten, kieren/gaten in de muur en in spantconstructies. Vanuit de nestlocatie en/of vanaf een uitzichtpunt moet de huismus zijn omgeving kunnen zien. Hierbij moet er in de directe omgeving continu voedsel te vinden zijn in de vorm van zaden van grassen en onkruiden en larven van insecten. Daarnaast moet er beschutting nabij de foerageerlocaties, voldoende jaarrond groene struiken of heesters, plaatsen met stof en grind voor stofbaden en water voor waterbaden aanwezig zijn.

Het pand bevat een zadeldak met dakpannen en voor een deel een plat bitumen dak. Het plat bitumen dak is ongeschikt voor huismus nestlocaties wegens de afwezigheid van geschikt dakruimte. Een deel van de dakpannen is ontoegankelijk doordat de gemetselde muur doorloopt tot aan de dakpannen waardoor er geen geschikte openingen zijn voor de huismus. Bij de overige dakpannen zijn de invliegopeningen niet van voldoende grootte voor de huismus. Tevens zijn er geen huismussen waargenomen en/of gehoord ten tijde van het veldbezoek. Derhalve wordt het voorkomen van nestlocaties van huismus op de planlocatie uitgesloten. In de directe omgeving is voldoende en vergelijkbaar groen aanwezig waardoor er geen sprake is van afname van essentieel leefgebied. Van aantasting van nestlocaties en functioneel leefgebied van de huismus is derhalve geen sprake.

De gierzwaluw leeft evenals de huismus in de directe omgeving van mensen en broedt tevens als koloniebroeder in gevels en onder (pannen)daken. Het pand bevindt zich in stedelijk gebied en er zijn geschikte invliegopeningen voor gierzwaluw aangetroffen onder de kantpannen. De invliegopeningen zijn op voldoende hoogte en hebben een gunstige aanvliegroute. Derhalve kan de aanwezigheid van

de gierzwaluw op de planlocatie niet uitgesloten worden. Om de aan- of afwezigheid van de gierzwaluw vast te stellen dient aanvullend onderzoek plaats te vinden middels drie veldbezoeken in de periode 15 mei t/m 15 juli.

De bebouwing is ontoegankelijk voor uilen met jaarrond beschermde nesten (kerkuil en steenuil) aangetroffen. Er zijn geen grote nesten of horsten aangetroffen in de bomen op en rondom de planlocatie. De aanwezigheid van in bomen broedende soorten als buizerd, sperwer en ransuil kan uitgesloten worden. Op de planlocatie is geen sprake van functioneel leefgebied van uilen en roofvogelsoorten wegens de hoeveelheid verharding.

Vogels - Algemene broedvogels en categorie 5

De planlocatie voorziet in beperkt voedselaanbod en structuurrijke schuilgelegenheden voor algemene soorten. De struiken, bomen en bebouwing vormen voor algemene broedvogels zoals merel, duiven en kleine zangvogels geschikte nestlocaties. Er zijn geen geschikte openingen voor de spreeuw aangetroffen. Gedurende het broedseizoen zijn de nesten en de functionele leefomgeving van voornoemde soorten beschermd. Het broedseizoen vangt aan onder bepaalde klimatologische omstandigheden en betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli.

Ten aanzien van algemene broedvogels en categorie 5 soorten kunnen de kap- en sloopwerkzaamheden worden opgestart buiten het broedseizoen en/of na het ongeschikt maken van de planlocatie. Indien de beoogde werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart dient de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een ter zake deskundige.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft 'De Bruuk' bevindt zich op circa 1,7km. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Gezien de aard van de ontwikkeling is wel een toename van stikstofuitstoot te verwachten. Negatieve effecten vanwege stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden kunnen niet op voorhand worden uitgesloten.

Door BRO is derhalve een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor zowel de gebruiks-, als de aanlegfase. De resultaten hiervan worden hieronder kort besproken. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.⁹

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van

⁹ BRO, AERIUS-berekening Mooksebaan , Groesbeek, projectnummer: P05830, d.d. 13 februari 2023.

het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone, Weidevogelgebied, Ganzenrustgebied of Beschermingszone natte landnatuur. Op een afstand van circa 310 meter ligt het Gelders Natuurnetwerk en op een afstand van circa 430 meter ligt de Groene Ontwikkelingszone. Op een afstand van circa 1,6 km is een Beschermingszone natte landnatuur gelegen. De dichtstbijzijnde Weidevogelgebied ligt op circa 19 km ten noordwesten en het dichtstbijzijnde Ganzenrustgebied is gelegen op een afstand van circa 5,5 km ten noorden van de planlocatie.

Ten aanzien van het Gelders Natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone, Weidevogelgebied, Ganzenrustgebied, Beschermingszone natte landnatuur geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Er is geen sprake van negatieve effecten op beschermde natuurgebieden.

Houtopstanden

In de beoogde ingreep zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht in het kader van Wnb is niet noodzakelijk.

Conclusie

Soortenbescherming

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: gierzwaluw en gebouwbewonende vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Gelders Natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone, Weidevogelgebied, Ganzenrustgebied of Beschermingszone natte landnatuur. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Middels de AERIUS-berekening is voor de gebruiks- en aanlegfase aangetoond dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

5.4 Leidingen en infrastructuur

In of rond het besluitgebied zijn volgens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Voor wat betreft kabels en leidingen zijn er dan ook geen belemmeringen.

5.5 Verkeerskundige aspecten

Verkeer

De beoogde ontwikkeling van 5 woningen heeft een bepaalde verkeersgeneratie tot gevolg, die wordt berekend op basis van de CROW-publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is uitgegaan van 'Koop, huis, tussen/hoek' in 'centrum' van de gemeente Berg en Dal (weinig stedelijke gemeente). In totaal worden maximaal ($7,6 * 5$), 38 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling.

In de huidige situatie is sprake van een kantoor (met baliefunctie) met een bvo van 203 m². Indien wordt uitgegaan van 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)' in 'centrum' van de gemeente Berg en Dal (weinig stedelijke gemeente) worden er in totaal maximaal ($12,9 * 2,03$), 26,18, afgerond 26, verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling.

Er is met de voorgestane ontwikkeling daarom enkel een beperkte toename van de huidige verkeersgeneratie met 12 verkeersbewegingen ($38 - 26$) per etmaal op een gemiddelde weekdag. De aanliggende wegen kunnen deze verkeersgeneratie derhalve goed verwerken.

Parkeren

Het plan bestaat uit de realisatie van 5 koopappartementen. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen bevinden zich geheel op eigen terrein. De in- en uitrit van de parkeerlocaties vindt aan de Mooksebaan plaats.

De parkeerbehoefte is berekend op basis van de CROW-publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is uitgegaan van Koop, huis, tussen/hoek in 'centrum' van de gemeente Berg en Dal (weinig stedelijke gemeente). Conform de CROW publicatie 318 "Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (maart 2019) geldt voor deze categorie "Koop, huis, tussen/hoek" in het centrum van een weinig stedelijke gemeente een minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen van 1,1 en een maximaal aantal van 1,9. De parkeerbe-

hoeft betreft derhalve gemiddeld 8 parkeerplaatsen. Er worden in dit geval 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt niet voldaan aan de kerncijfers van het CROW. Dit betekent dat er nog moet worden voorzien in de resterende behoefte van 5 parkeerplaatsen.

Om aan te tonen dat de resterende parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen in het openbaar gebied rondom het plangebied opgevangen kan worden, is er door Studio Verbinding een parkeerdrukmeting¹⁰ uitgevoerd. Een korte samenvatting van de parkeerdrukmeting is hieronder beschreven. De volledige versie van de parkeerdrukmeting is te vinden in de bijlagen.

Uit het door Studio Verbinding B.V. uitgevoerde omgevingsonderzoek, de metingen en data-analyse blijkt dat er geen reden is om de omgevingsvergunning in relatie tot de herontwikkeling van het pand te weigeren. Bij geen van de individuele tellingen is geconstateerd dat de bezettingsgraad van alle trajecten samen boven de 85% uit kwam. Uit de door ons verzamelde data blijkt dat er voldoende ruimte beschikbaar is om aan de ontvankelijkheidseis te voldoen. De volledige data van deze tellingen zijn weergegeven in de bijlage van dit rapport. Het herontwikkelingsplan komt derhalve wel in aanmerking voor een ontheffing van het lokale bestemmingsplan.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat aanvragen voor een omgevingsvergunning die vanaf 1 januari 2021 worden ingediend, moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw.
- Het primair fossiele energiegebruik.
- Het aandeel hernieuwbare energie.

De te realiseren woningen binnen het plangebied zullen aan deze eisen moeten voldoen.

Naast BENG zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

¹⁰ Studio Verbinding, Rapportage Parkeeronderzoek Mooksebaan 2a, Groesbeek, d.d. 25 mei 2022

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheidsambities van het plan op stedelijk niveau is een duurzaamheidsmeting verricht. Aan de hand hiervan zijn door betrokken stakeholders ambities van het plan op verschillende duurzaamheidsthema's geïdentificeerd en zijn maatregelen geformuleerd die een bijdrage leveren aan de verduurzaming van de ontwikkeling. De duurzaamheidsambitie op stedelijk niveau vormt de basis voor de uitwerking van het plan en werkt door op gebouwniveau. Op gebouwniveau zal tevens inzicht worden verkregen op relevante duurzaamheidsthema's om ook hier tot passende en effectieve keuzes te komen.

5.7 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 van Waterschap Limburg, de POVI 2021, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied en omgeving, kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Econsultancy een watertoets¹¹ opgesteld. De belangrijkste resultaten worden hieronder behandeld. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Grondwater

Op basis van de gegevens van de grondwaterpeilputten, alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor de planlocatie ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op ca. 29 m +NAP. Hiermee zou de GHG dieper zijn gelegen dan 5,0 m -mv. De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings-, grondwaterwin-, attentiegebied of boringsvrijezone.

Oppervlaktewater

Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, het instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten. Daarop staat welke rivieren, beken, vennen en regenwaterbuffers, lijnvormige elementen, waterkeringen en kunstwerken (stuwen, sluisdeuren en kademuuren) het waterschap in beheer heeft en waar ze liggen. De legger bevat ook een register waarin staat wie waar en waarvoor het onderhoud moet doen. Tot slot bevat de legger zones (zonerings) voor toekomstige ontwikkelingen en bescherming van het watersysteem.

Op basis van de leggerkaart van waterschap Rivierenland is in de directe omgeving van de planlocatie geen oppervlaktewater gelegen.

Hemelwater

Water wordt bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en op een duurzame wijze verwerkt. In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en binnen de planlocatie verwerkt.

Hemelwatervoorziening

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de aanleg van een ondergrondse hemelwatervoorziening onder de parkeerplaatsen. Afhankelijk van het type voorziening en de belastbaarheid hebben ondergrondse systemen een bepaalde gronddekking nodig. De GHG en de benodigde gronddekking zijn bepalend of een ondergrondse bergingsvoorziening zonder verlies van berging kan worden aangelegd.

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is een alternatief uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen middels toepassing van het systeem type "Watertable" van Trewatin als ook infiltratiekratten.

¹¹ Econsultancy, Rapportage watertoets Mooksebaan 2a, Groesbeek, rapportnummer: 19916.004 versie D1, d.d. 12 januari 2023.

Watertable

De Watertable is een ondergronds modulair systeem van prefab beton elementen. Het systeem is mantoegankelijk waardoor deze gemakkelijk is te inspecteren en te reinigen. In figuur 6.1 is een impressie opgenomen van het "Watertable" van Trewatin. De netto inhoud van de Watertable bedraagt circa 7,44 m³ per element. Hierbij is uitgegaan van afmetingen per element: 2,0 x 2,0 m, hoogte uitwendig 2,0 m. Uitgaande van een berging van 43 mm/m² zijn minimaal 2 elementen benodigd om de waterbergingsopgave van 14 m³ te kunnen bergen (14 m³ / 7,44 m³). Het totaal benodigd oppervlak bedraagt daarmee 8 m².

Infiltratiekratten

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is naast de toepassing van de Watertable ook een alternatief uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen middels infiltratiekratten. Bij de berekening is uitgegaan van de inhoud van de Q-Bic+ Infiltratie unit van Wavin (430 liter). Er is gekozen voor de toepassing van de Q-Bic+ infiltratiekrat omdat deze inspecteerbaar en reinigbaar is. Het gebruik van andere systemen is uiteraard ook mogelijk.

Het Q-Bic+ infiltratiekrat van Wavin heeft de volgende kengetallen:

- Holle Ruimte: 95 %
- Lengte: 1,2 m
- Breedte: 0,6 m
- Hoogte: 0,6 m
- Netto inhoud: 430 liter (0,43 m³)
- Aansluitingen: 160-500 mm buis
- Minimale gronddekking
 - Groenzones (onbelast): 0,30 m
 - Lichte verkeersbelasting (1 ton wiellast): 0,30 m
 - Zware verkeersbelasting (10 ton wiellast): 0,80 m

Om de wateropgave van 14 m³ met kratten te kunnen bergen zijn in totaal 33 kratten benodigd. Wanneer de kratten niet worden gestapeld, is een minimaal oppervlak benodigd van ca. 25 m² (1,2 m x 0,6 m x 33 st). door de kratten te stapelen kan worden volstaan met een oppervlak van ca. 15 m².

Afvalwater

Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld verwerkt en aangeleverd. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk anders zijn. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE.

Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus 2,5 x 120 liter = 300 liter per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 5 woningen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod van ca. 1,5 m³/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.8 M.e.r.-plicht

5.8.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van in totaal 5 woningen mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van bedrijventerreinen

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een ontwikkeling van 2000 woningen. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.5 'Ecologie' blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De omvang van de ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk 2000 woningen. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling achten wij gelet op de kleinschaligheid van het planvoornemen tevens niet benodigd. Het bestemmingsplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

6 PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en overige recente bestemmingsplannen ten behoeve van de realisatie van woningen in de gemeente Berg en Dal.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder onder andere zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor woondoeleinden met de bij de woningen behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, achterpaden, opritten, parkeerplaatsen en bouwwerken, alsmede bij wijze van nevenactiviteit - voor het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied. Alsmede voor instandhouding en bescherming van de op de plankaart als gemeentelijk monument aangegeven bebouwing.

Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten behoeve van het afwijken van bestaande afstanden en maten en het ondergronds bouwen. In de algemene gebruiksregels is het strijdig gebruik aangegeven en tevens de regels omtrent het parkeren. In de algemene aanduidingsregels is de regeling omtrent de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de overige regels zijn een verwijzing naar de wettelijke regelingen en de parkeerregels opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12, eerste lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

De voorgenomen ontwikkeling van 5 woningen betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder a. Voor deze ontwikkeling geldt een verplichting tot kostenverhaal. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

7.2 Overleg

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan belanghebbende instanties. Daarbij hebben onder andere de Provincie Gelderland en het Waterschap Gelderland gereageerd. Op basis van informeel overleg met de Provincie Gelderland en het Waterschap Gelderland, is er positief op het planvoornemen gereageerd en is het plan akkoord bevonden.

7.3 Omgevingsdialoog

Op 5 juli 2023, is door Fixbon B.V., optredende als eigenaar en ontwikkelaar van het planvoornemen een brief¹², zoals in de bijlagen is toegevoegd bij omwonenden in de bus gedaan. Op deze brief zijn geen reacties binnengekomen.

Onze conclusie is dat omwonenden op basis van de verstrekte informatie geen bezwaar hebben tegen de plannen en ook geen behoefte hebben aan meer informatie.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze op het plan in te dienen. Tijdens deze periode van ter inzage legging is er één zienswijze ontvangen. Dit heeft tot een aanpassing van de regels geleid.

¹² Fixbon, Verslag omgevingsdialoog *Mooksebaan 2a, Groesbeek*, d.d. 02 oktober 2023.

8 PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden op 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving voorbereiding** ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening.
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

