

Toelichting

Groesbeek – Nijerf 4 en 4a

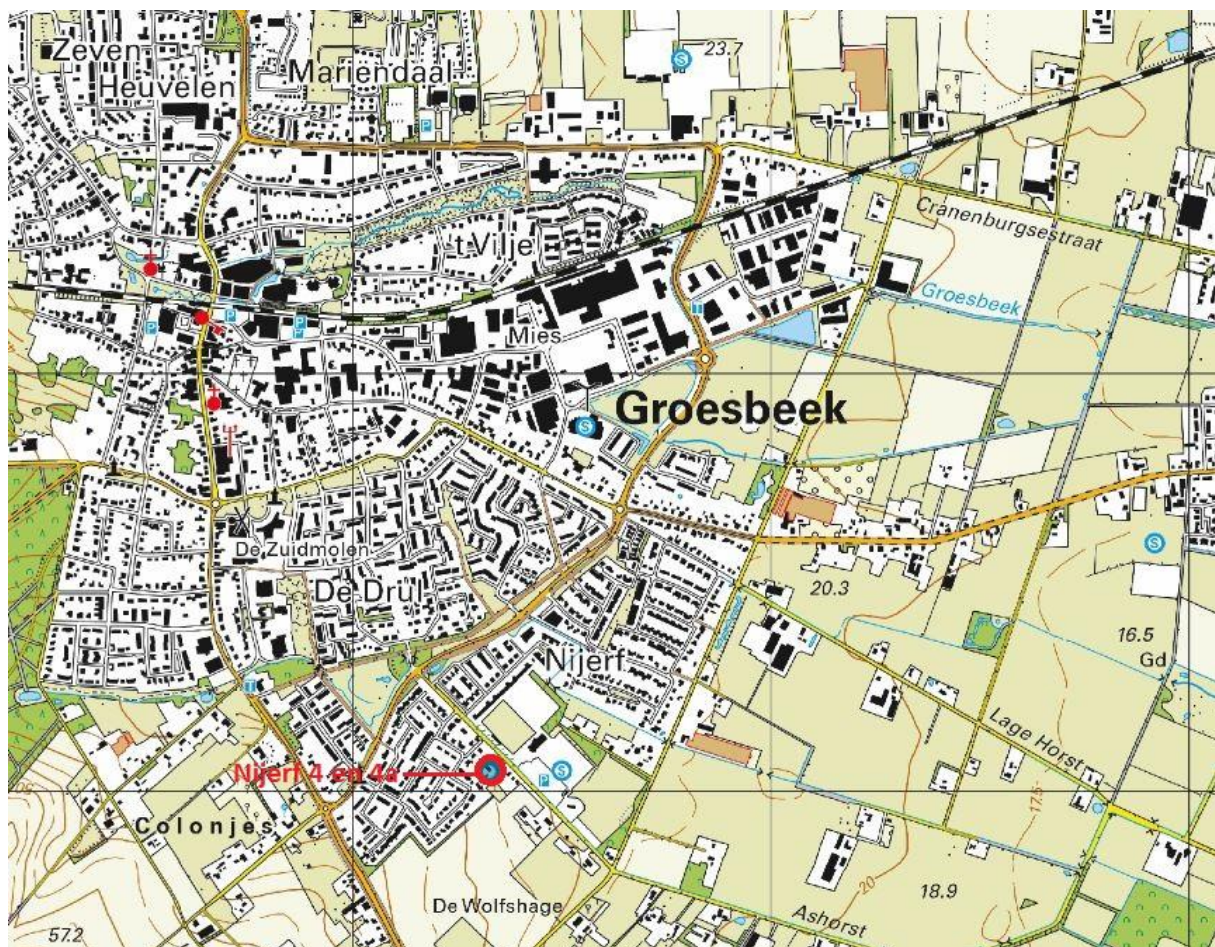
IMRO-idn: NL.IMRO.0241.BPNijerf4en4a-VSG1
planstatus: definitief bestemmingsplan
datum: 27 oktober 2023

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Algemeen	12
3.2	Nationaal beleid	12
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Bodem	20
4.4	Wegverkeerslawaaï	21
4.5	Luchtkwaliteit	22
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Geur	24
4.8	Water	25
4.9	Ecologie	28
4.9.1	Soortenbescherming en gebiedsbescherming	28
4.9.2	Gebiedsbescherming – stikstof	30
4.10	Cultuurhistorie & archeologie	30
4.11	Verkeer en parkeren	34
4.12	Vormvrije MER-beoordeling	34
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	36
5.1	Inleiding	36
5.2	Algemene opbouw van de regels	36
5.3	Dit bestemmingsplan	38
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39

6.2 Overleg en inspraak.....	39
Bijlagen bij de toelichting	40
Bijlage 1 schetsplan herontwikkeling.....	40
Bijlage 2 stedenbouwkundig advies.....	40
Bijlage 3 verkennend milieukundig bodemonderzoek	40
Bijlage 4 digitale watertoets	40
Bijlage 5 quickscan flora en fauna.....	40
Bijlage 6 stikstof depositie	40
Bijlage 7 verkennend archeologisch onderzoek	40
Bijlage 8 informeren omwonenden	40

Overzichtskaart



Globale ligging plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Nijerf 4 en 4a in Groesbeek staan 2 woningen in de bouwvorm 'twee-onder-een kapwoning' op een ruim perceel. Deze woningen worden bewoond door de initiatiefnemers, dit zijn 2 broers met hun echtgenoten. Het is hun wens om op deze locatie te kunnen blijven wonen, maar in een kleiner woonhuis, seniorenwoningen.

De bestaande woningen staan op geruime afstand van de openbare weg.

Het doel is om op het voorerf 2 seniorenwoningen mogelijk te maken. Deze woningen krijgen op de begane grond alle woonfuncties en een beperkte bouwhoogte.

Het college van B&W van de gemeente Berg en Dal heeft bij wijze van principe besluit op 8 maart 2022 ingestemd met deze ontwikkeling. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Groesbeek, aan de zuidzijde. Aan de noord- en westzijde van het plangebied liggen woongebieden. Aan de oostzijde, de overzijde van de straat, ligt het sportcomplex Sportpark Zuid. Ten zuiden staan eveneens nog enkele woningen, daarna gaat het gebied over naar het buitengebied ten zuiden en oosten van Groesbeek.

De kadastrale percelen zijn gemeente Groesbeek sectie E, nummers 1758 en 1759, samen 3.970m² groot.

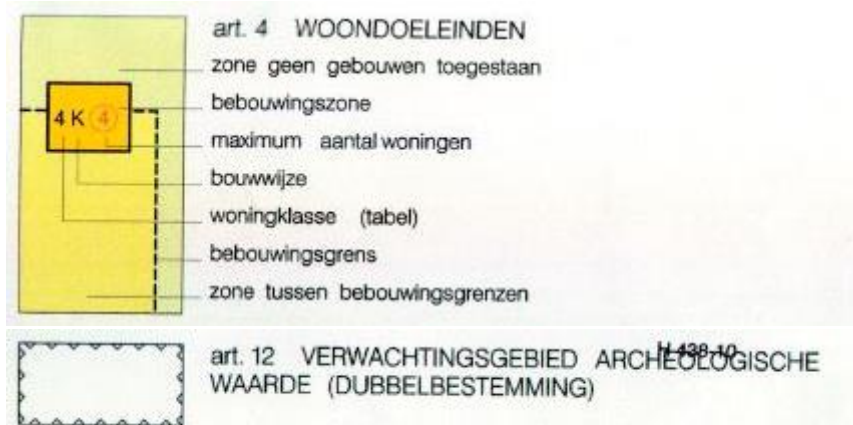


luchtfoto omgeving met aanduiding van het plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor deze locatie is het vigerende bestemmingsplan Nijerf/Lage Horst van de gemeente Berg en Dal, onherroepelijk geworden op 2 mei 2007.

In het bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Woondoeleinden' opgenomen, met over een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Verwachtingsgebied archeologische waarde':



Deel verbeelding en legenda bestemmingsplan Nijerf/Lage Horst, het plangebied is rood omrand,
bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komt de ruimtelijke structuur van de huidige situatie aan de orde en daarna de ruimtelijke en functionele beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen weergegeven voor zover dat op het plangebied van toepassing is.
- In hoofdstuk 4 komen de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot milieu- en omgevingsaspecten als bodem en archeologie.
- In hoofdstuk 5 volgt de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling is vormgegeven.
- In hoofdstuk 6 tenslotte komen de economische uitvoerbaarheid en het gevoerde overleg aan de orde.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Het Nijerf is een straat met lintbebouwing afgewisseld met gesloten en meer open stukken. Nijerf 4 en 4a liggen nog juist in de dorpskern. Vanuit het centrum van Groesbeek doorgaand naar het zuiden gaat de bebouwing langs deze weg geleidelijk over naar landelijk gebied en wordt de bouwafstand tussen de woningen groter. Ter plekke van het plangebied staat de bebouwing dichter op elkaar. De omliggende woongebieden zijn met name projectmatige bouw uit de jaren 80/90 van de vorige eeuw – het voormalige uitbreidingsplan Nijerf.

De woonbebouwing aan de Nijerf zijn vrijstaande woningen en 2-onder-1 kappers, individuele woongebouwen aan het lint, in tegenstelling tot de planmatige woningen in de achterliggende straten.

De bestaande woningen aan het lint van Nijerf hebben overwegend een lage goot, één bouwlaag met een kap. De woningen staan op variërende afstanden met de voorgevel tot de straat. De nokrichting zijn eveneens afwisselend, zowel met de kopgevel richting de straat als met een kap evenwijdig aan de straat.

Het profiel van de straat kent ook een overgang van meer stedelijk vanuit de kern Groesbeek naar landelijk richting het buitengebied. Een smalle tweebaansstraat, aanvankelijk met een klinkerbestrating, ter plekke van het plangebied asfalt. En een voetpad aan de westzijde naast de straat, welke direct na het plangebied eindigt. Aan de oostzijde van de straat een berm met bomen als laanbeplanting een watergang daarachter.



aanzicht vanaf de straat Nijerf, bron: streetview – google maps

In de bestaande situatie is het plangebied bebouwd met twee woonhuizen in de bouwvorm 'twee-onder-een kapwoning, gebouwd in de jaren '50 van de vorige eeuw. De woningen staan op een afstand van ongeveer 40 meter vanaf de weg.

De woningen hebben een heldere hoofdropzet, één laag met een kap en een lage goothoogte. Het materiaalgebruik is traditioneel met baksteen en rode dakpannen. Naast de woningen is aan weerszijden een schuur gebouwd. De woningen hebben ieder een eigen inrit vanaf de straat. Een deel van de tuin van de noordelijke woning is naast de inrit afgeschermd met een hek en daarachter een vijver en planten.



aanzicht vanaf de bestaande woningen vanaf de straatzijde, rechts is het hekwerk naast de inrit zichtbaar

2.2 Toekomstige situatie

Het doel van dit plan is om op het voorerf 2 woningen mogelijk te maken voor een bijzondere doelgroep, te weten senioren. De woningen worden zodanig ontworpen dat een volledig woonprogramma op de begane grond van de nieuwe woningen is opgenomen.

De bestaande woningen worden verkocht, dit betreffen grondgebonden eengezinswoningen. Hiermee draagt het plan bij aan de doorstroming van woningen.



schetsplan voor de toevoeging van 2 levensloopbestendige woningen, bron: Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA

Schetsplan

In bijlage 1 is het schetsplan voor deze ontwikkeling toegevoegd. Voor het plan is gezocht naar een ontwikkeling waarbij een samenhangend geheel wordt gevormd van de bestaande en de nieuwe woningen. Aan weerszijden van het voorerf komt een nieuwe vrijstaande woning. Het terrein tussen de beide nieuwe woningen wordt ingericht voor parkeren, inritten en groenvoorzieningen. Door deze inrichting blijven de bestaande woningen zichtbaar vanaf de openbare weg cq. is vanuit deze woningen zicht op de openbare weg.

De nieuwe woningen krijgen een duidelijke vormverwantschap met de bestaande woningen, om het karakter van een hofje te realiseren. Een eenduidige hoofdmassa van een bouwlaag met een kap en het materiaalgebruik afgestemd op de bestaande woningen, waaronder donkerrode baksteen en gebakken dakpannen in een rood/terrakleur.

De erfinrichting gaat uit van een omzoming met beukenhagen of andere inheemse soorten als meidoorn of sleedoorn. De bestaande hagen langs het voetpad aan de voorzijde zijn beukenhagen

Duurzaamheid en woonkwaliteit

De woningen worden energieneutraal ontworpen – nul op de meter. Er worden dakoverstekken aangebracht voor schaduwwerking in de zomerperiode. Het erf wordt beperkt verhard, de parkeerplaatsen worden ingericht met split of grasbetonstenen. De woningen krijgen een ruime tuin met groenvoorzieningen, het erf wordt voor maximaal 30% verhard, deze verharding bestaat uit open verhardingsmaterialen als grasbetonstenen. In de tuin en aan het huis in de topgevels en de

dakoverstekken komen voorzieningen voor de gier- en huiszwaluw. Dit wordt in de tekeningen voor de bouwaanvraag van de woningen nader uitgewerkt.

De nieuwe woningen worden levensloopbestendig en volgens de normen van WoonKeur ontworpen.

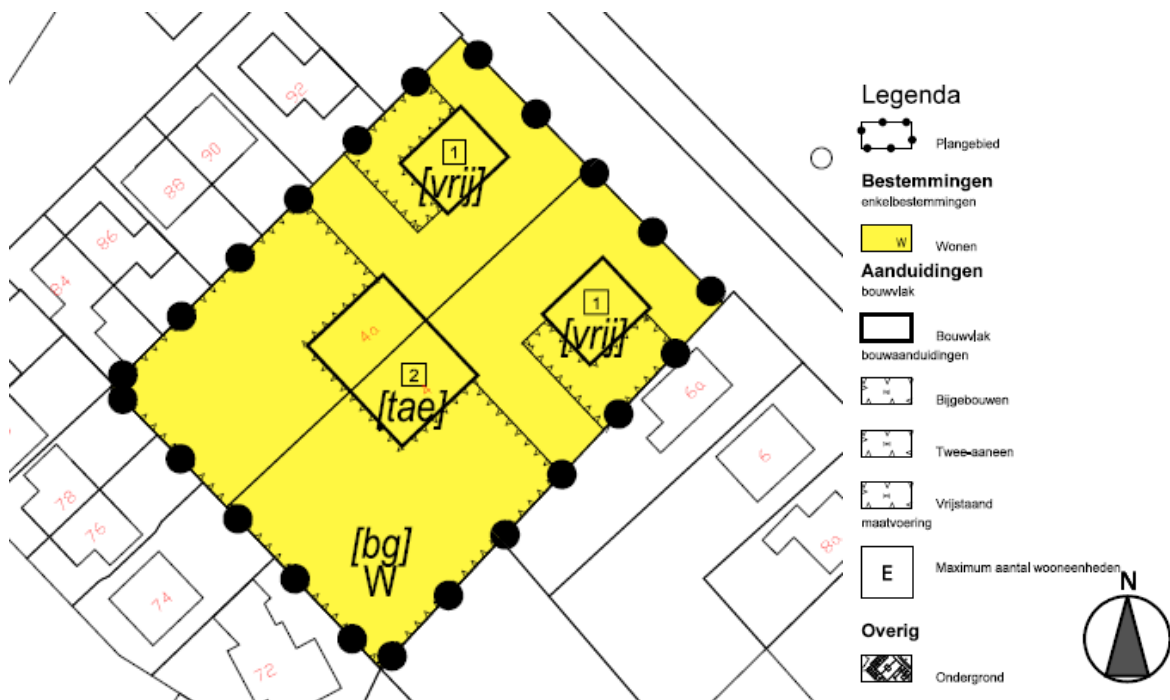
Toegang inrit en parkeren

In het middenerf komen gezamenlijke entrees voor de bestaande en de nieuwe woningen. Er worden geen nieuwe inritten aangelegd. Wel worden de bestaande inritten, deze zijn nu aan de zijkanten van de percelen, iets verplaatst naar het midden van het plangebied. Tussen de inritten is ruimte voor parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen, de bestaande woningen blijven op eigen erf parkeren als in de bestaande situatie ook wordt gedaan.

Er dient op eigen terrein te worden geparkeerd, in de bestaande situatie wordt dit ook gedaan. In de nieuwe situatie is ruimte voor 2 auto's per woning, dit voldoet aan de CROW normen – koophuis vrijstaand, locatie schil centrum.

Bestemmingsplan

De bestemming van de percelen blijft ongewijzigd. Toegevoegd worden 2 bouwvlakken voor ieder één nieuwe vrijstaande woning. Een zone voor de bijgebouwen wordt aangegeven, zodat het middengebied vrij blijft van bebouwing.



verbeelding en legenda van het nieuwe bestemmingsplan

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden kort de algemene ruimtelijke relevante beleidskaders beschreven, waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.2 Nationaal beleid

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het beleid, zoals beschreven in de voorganger van de NOVI, oftewel de SVIR. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt de uitwerking, in regelgeving, van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 17 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

Ladder duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.' Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van 12 woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft de toevoeging van twee woningen. Het voorziet daarmee niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft niet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

Algemeen

Op 19 december 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde 'Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021)' heeft het college van Gedeputeerde Staten op 31 maart 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De wereld verandert ingrijpend en er komt veel op de inwoners van Gelderland af. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. We moeten samen keuzes maken over de voorliggende vraagstukken en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. In onderling overleg zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Daarom zet de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het

licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft de toevoeging van twee levensloopbestendige woningen. De woningen worden duurzaam gebouwd, niet meer voorzien van een aardgasaansluiting maar ook verdergaande maatregelen zoals nul-op-de-meter.

Hiermee is de ontwikkeling passend binnen de omgevingsvisie.

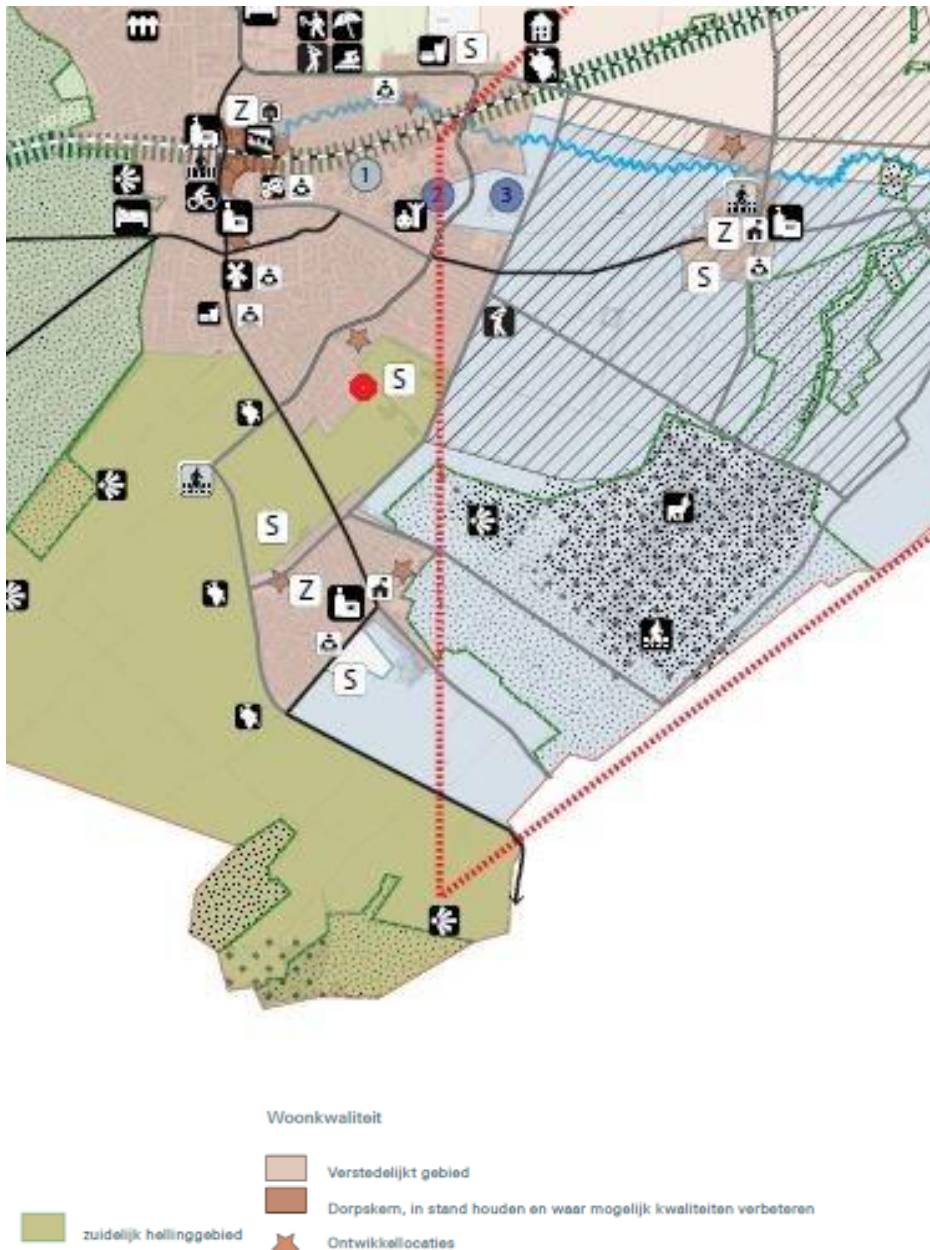
Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de provinciale beleidskaders.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Groesbeek

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



deel van visiekaart en legenda, structuurvisie Groesbeek 2025, het plangebied is in rood aangegeven

De ambities voor de woonkwaliteit in Groesbeek zijn onder andere:

- vergroten van de woonkwaliteit in Groesbeek en deze aan te laten sluiten op de vraag
- aandacht voor bijzondere doelgroepen als senioren, starters, jonge doorstromers en zorg
- het ontwikkelen van een gevarieerd woningaanbod. Aansluiting bij bestaande kwaliteiten en inspelen op de wensen van specifieke doelgroepen. Nieuwe gebouwen flexibel en toekomstbestendig

In het zuidelijke hellinggebied heeft de landbouw minder gunstige mogelijkheden dan in andere agrarische gebieden door de aanwezigheid van bossen (verzuring) en hellingen. Wel bestaan hier kansen voor omzetting naar bijvoorbeeld recreatieve activiteiten of omschakeling naar kwaliteitsproductie. Ook wonen en recreatie in vrijkomende bedrijfsgebouwen wordt gestimuleerd in het zuidelijke hellinggebied.

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen het verstedelijkte gebied. Het initiatief voorziet in 2 woningen, voor een specifieke doelgroep, te weten senioren. Dit is passend binnen de structuurvisie waarin de ambitie is opgenomen voor het ontwikkelen van een gevarieerd woningaanbod, waaronder voor de specifieke doelgroepen senioren.

Het plangebied ligt op de overgang van het verstedelijkte gebied en het zuidelijke hellinggebied. De functie van het plangebied wijzigt niet, dit is in de bestaande situatie wonen en dat blijft in het voorliggende plan ongewijzigd. In het plan is geen sprake van landbouw of recreatieve activiteiten. Daarmee heeft het plan geen invloed op het zuidelijke hellinggebied. Het plan is passend in de structuurvisie.

Actieplan Wonen

Op 24 september 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Berg en Dal het Actieplan Wonen vastgesteld. In het actieplan is een ambitiekader opgenomen:

- kwantitatieve opgave voor het toevoegen van ca. 1.200 woningen tot 2030
- kwalitatieve opgave het stimuleren van doorstroming zodat woningen vrijkomen
- kwalitatieve opgave het realiseren van duurzame gebiedsgerichte ontwikkelingen, uitgaande van duurzaamheidsnormering, tegengaan van verstening en herbestemmen van vastgoed
- kwalitatieve opgave voor de bevordering van de leefbaarheid door o.a. een goede verdeling van koop/huur en duur/goedkope woningen in een wijk. Bij kleine plannen dient te worden bijgedragen aan variatie in de omgeving. Bij grote plannen vanaf ca. 5 woningen dient er sprake te zijn van variatie binnen het plan
- kwalitatieve opgave voor levensloopgeschikte woningen, conform het Woonkeur-label op het aspect toegankelijkheid, als eis bij nieuwe woningen binnen 200 meter van centrum- of zorgvoorzieningen en als wens op andere locaties.

Planspecifiek

In het plan worden 2 levensloopgeschikte woningen (gelijkvloers) gerealiseerd voor senioren en levert daarmee een bijdrage aan de kwalitatieve opgave voor variatie.

Deze woningen worden duurzaam gebouwd, met nul-op-de-meter en een aantal natuurinclusieve maatregelen als voorzieningen voor zwaluwen en tenminste 75m² groen per woning.

De 2 bestaande woningen in het plangebied zijn grondgebonden gezinswoningen, deze komen vrij en worden verkocht. Hiermee wordt de doorstroming bevorderd.

Het plan is passend binnen het Actieplan Wonen.

Toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven

Als uitvloeisel van het Actieplan Wonen is een beleidsregel opgesteld door de gemeente Berg en Dal als toetsingskader voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Dit toetsingskader is vastgesteld op 1 februari 2022 en geldt bij ontwikkelingen van maximaal 4 woningen.

Het toetsingskader gaat uit van een scoretabel op ruimtelijke kwaliteit van het plan en de bijdrage aan ambities van de gemeente.

Planspecifiek

Het plan gaat uit van de toevoeging van 2 woningen en valt binnen het toetsingskader voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Bij de beoordeling van het principeverzoek is de ruimtelijke

kwaliteit voldoende geacht, evenals de ambities voor duurzame energie, levensloopbestendigheid, klimaatadaptie en natuurinclusiviteit. Het plan voldoet aan het toetsingskader.

Landschapsontwikkelingsplan 2015-2025 'Landschap van iedereen'

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

In het LOP worden deelgebieden onderscheiden. Het plangebied ligt in deelgebied 13: de bewoonde lintenkring. Ontwikkelingsdoelen voor dit deelgebied zijn voor een belangrijk deel gericht op grotere ontwikkelingen als de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone tussen Bruuk en Kranenburger Broek.

Planspecifiek

Het betreft een kleinschalig plan met de toevoeging van twee woningen op bestaande woonpercelen. De woningen worden natuurinclusief gebouwd, met tenminste 75m² groen per woningen, voorzieningen voor zwaluwen in de topgevels en dakoverstekken. De verharding wordt met open verhardingsmaterialen aangelegd, waaronder grasbetonstenen. Het plan is niet in strijd met het LOP.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit van Berg en Dal 2015

In deze Nota zijn beknopte gebiedsbeschrijvingen opgenomen met daaraan gekoppeld een beleidsniveau met afzonderlijke toetsingscriteria.

Planspecifiek

Het plan betreft een verkaveling, de woningen moeten nader worden uitgewerkt naar een ontwerp. Dit ontwerp zal dan worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit op basis van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van Berg en Dal.

Wel is door het Gelders Genootschap een stedenbouwkundig advies uitgebracht over het plan op 10 februari 2022, dit advies is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd. In dit advies wordt het initiatief als acceptabel omschreven, met de opmerking dat er zicht moet blijven behouden op de bestaande woningen vanaf de straat, dat kan worden gedaan door bijvoorbeeld het plan te ontwikkelen in de vorm van een hofje.

Naar aanleiding van dit advies is het plan aangepast. Het aangepaste plan is in dit bestemmingsplan verwerkt.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG richtlijn) geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd met één stap.

Planspecifiek

Het plan maakt de bouw van 2 nieuwe woningen mogelijk. De bestemming van de percelen blijft ongewijzigd, dit was al wonen en blijft wonen.

Bedrijven in de omgeving

In de omgeving is enige bedrijvigheid:

Nijerf 1-3

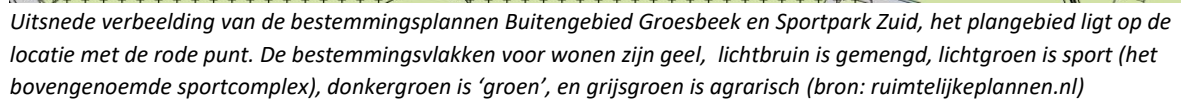
- sportcomplex, velden en clubhuis
- bestemmingsplan: sport
- milieucategorie: 3.1
- Richtafstand: 50 meter (geluid)
- Afstand tot plangebied: 30 meter

Nijerf 9

- natuureducatie
- bestemmingsplan: gemengd
- milieucategorie: 2 (school)
- Richtafstand: 30 meter (geluid)
- Afstand tot plangebied: 160 meter

De aanwezige bedrijven zijn passend bij de ligging in aan de rand van het stedelijke gebied van Groesbeek. Het betreft een gemengd gebied. Er wordt voldaan aan de afstanden als aangegeven in de VNG richtlijn, zij het met toepassing van de vermindering van 1 stap bij gemengde gebieden.

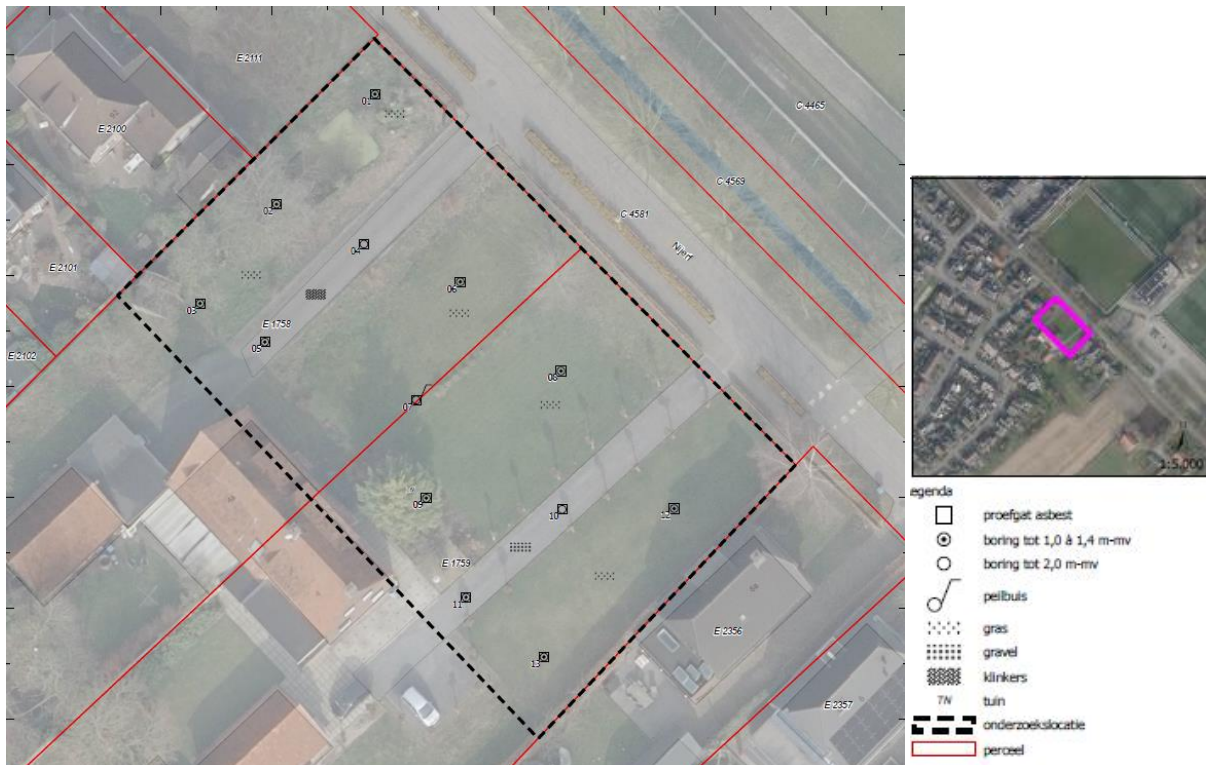
Er zijn diverse woningen zeer nabij het sportcomplex. De woningen Nijerf 6a tot en met 8 liggen op ca. 25m afstand. De woningen De Tuier 2 tot en met 78 liggen nagenoeg tegen het sportcomplex aan.



Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Voor de ontwikkeling is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3 van deze toelichting. Dit onderzoek betrof het voorerf van het plangebied, de locatie waar de nieuwe woningen worden gebouwd.



situatie met onderzoekspunten, bron: rapport milieukundig bodemonderzoek

In het voorafgaande bureauonderzoek werd de locatie aangemerkt als een 'verdachte locatie' omdat de locatie in het verleden als boerderij in gebruik is geweest. De aanwezigheid van bodemverontreiniging van met name zware metalen en PAK kon niet op voorhand worden uitgesloten. Daarnaast zijn in de bovengrond puinresten aangetroffen, waardoor eveneens onderzoek is gedaan naar verontreiniging met asbest in de bodem.

In de boringen van het verkennende bodemonderzoek en het onderzoek naar asbest in de puinresten zijn lichte verontreinigingen aangetroffen. Deze verontreiniging zijn zodanig beperkt dat geen vervolgonderzoek nodig is.

De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de nieuwbouw van woningen.

Conclusie

Vanuit bodemmilieuhygiënisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen bouw van 2 woningen.

4.4 Wegverkeerslawaaï

Wonen is een geluidsgevoelige functie ingevolge de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Indien de zone van de weg een overlap kent met het plangebied, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en dient de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting in acht te worden genomen.

In de Wgh staan de grenswaarden voor wegverkeerslawaaï. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB. De maximale grenswaarde is voor buitenstedelijke situaties 53 dB en voor binnenstedelijke situaties 63

dB.

Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buiten stedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

De locatie is stedelijk en omliggende wegen hebben 1 of 2 rijstroken, de in aanmerking te nemen zone is 200 meter.

De in aanmerking te nemen weg zijn Nijerf, Generaal Gavinstraat, De Hekselaar, De Stalrepeel en De Tuier. Al deze straten zijn 30 km/uur wegen, 30 km/uur wegen hebben volgens de Wet geluidhinder (Wgh) geen zone.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan, een aanvullend onderzoek is niet nodig.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden.

Dit is opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Artikel 5.16

Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Onderdeel c. is uitgewerkt in het Besluit en Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM).

Voor woningbouwlocaties is als NIBM-grens aangegeven dat locaties kleiner of gelijk aan minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdragen.

Dit plan voldoet hier ruim aan en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

Conclusie

Dit plan voldoet ruim aan het Besluit en Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing is volgens de Regeling NIBM niet noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

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. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

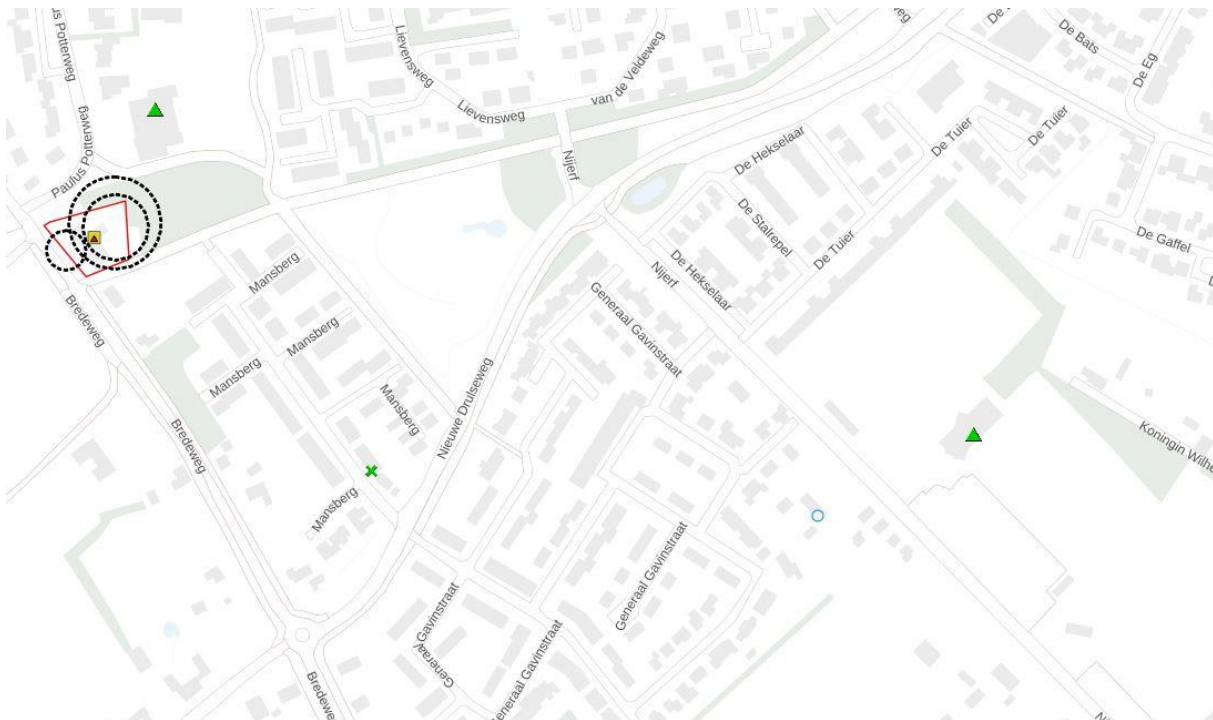
Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt 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 is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. 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, waarin de kans op 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).

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding of inrichting die valt onder het Bevi. Daarnaast ligt het ook niet binnen een veiligheidsafstand van een andere stationaire risicobron. De meest nabije risicocontour betreft een tankstation aan de Bredeweg, deze ligt hemelsbreed op meer dan 500m afstand.



locatie plangebied en risicovolle inrichtingen, bron: atlasleefomgeving.nl, de lichtblauwe cirkel staat in het plangebied

Conclusie

De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren (PR 10-6/jaar) van boven- en ondergrondse transportroutes en ook niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding of inrichting die valt onder het Bevi. Ook heeft het ruimtelijke initiatief geen significant effect op het groepsrisico.

Vanuit het aspect externe veiligheid is er geen bezwaar tegen de toevoeging van twee woningen.

4.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. De hindercontour volgt uit het Besluit landbouw milieubeheer en betreft 100 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie I of II en 50 meter tussen inrichting en geurgevoelig object categorie III, IV of V.

Planspecifiek:

Het plangebied ligt in stedelijk gebied, in de nabijheid zijn geen veehouderijen gevestigd.

Conclusie:

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij is er geen bezwaar tegen de toevoeging van twee woningen.

4.8 Water

Regelgeving en beleid

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2016 - 2021, Waterbeleid in de 21e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Watervisie 2050, Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 'Versterken. Verbinden. Vergroenen', Nota riolering 'Samen door één buis' (2019) en de Keur voor waterkeringen en wateren;

Hemelwater afkoppeling en waterberging

Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde:

1. Benutting, 2. Bodeminfiltratie, 3. Vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 4. Afvoeren via rioolstelsel. Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van gescheiden hemelwater- en droogweerafvoer (HWA- en DWA-afvoer).

Hemelwater moet in beginsel op eigen perceel worden verwerkt. Wanneer hemelwaterberging niet op eigen perceel kan plaatsvinden en direct of indirect op het oppervlaktewater wordt geloosd, dan is het plan compensatieplichtig op grond van het waterschapsbeleid. De compensatieplicht houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1.500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven.

In alle gevallen moet het adequaat functioneren van de infiltratie- of bergingsvoorziening voor hemelwater zijn gewaarborgd.

Planspecifiek**Huidige watersysteem**

Het maaiveld ligt op een hoogte van ca. 25,6m +NAP, de grondwaterstand bedraagt ca. 2m onder maaiveld. Het plangebied ligt in de bestaande situatie beperkt hoger dan het straatniveau.

De locatie ligt niet in een intrekgebied voor grondwaterwinning of een grondwaterbeschermings gebied. Er zijn geen watergangen in het gebied. De ondergrond bestaat voor een groot deel uit zand. Ten tijde van het milieukundige bodemonderzoek (mei 2022) was de waterstand 1,94m onder maaiveld. In het plangebied is in de bestaande situatie geen oppervlaktewater aanwezig.

In de bestaande situatie is de locatie aangesloten op de vrijval riolering onder de straat Nijerf. Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland en ook niet in een beschermingszone voor natte natuur.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden 2 seniorenwoningen toegevoegd. De bestaande uitritten worden beperkt verplaatst, er worden geen extra inritten gemaakt. Op grond van de ontwerp uitgangspunten van het plan is de verharding van het erf beperkt.

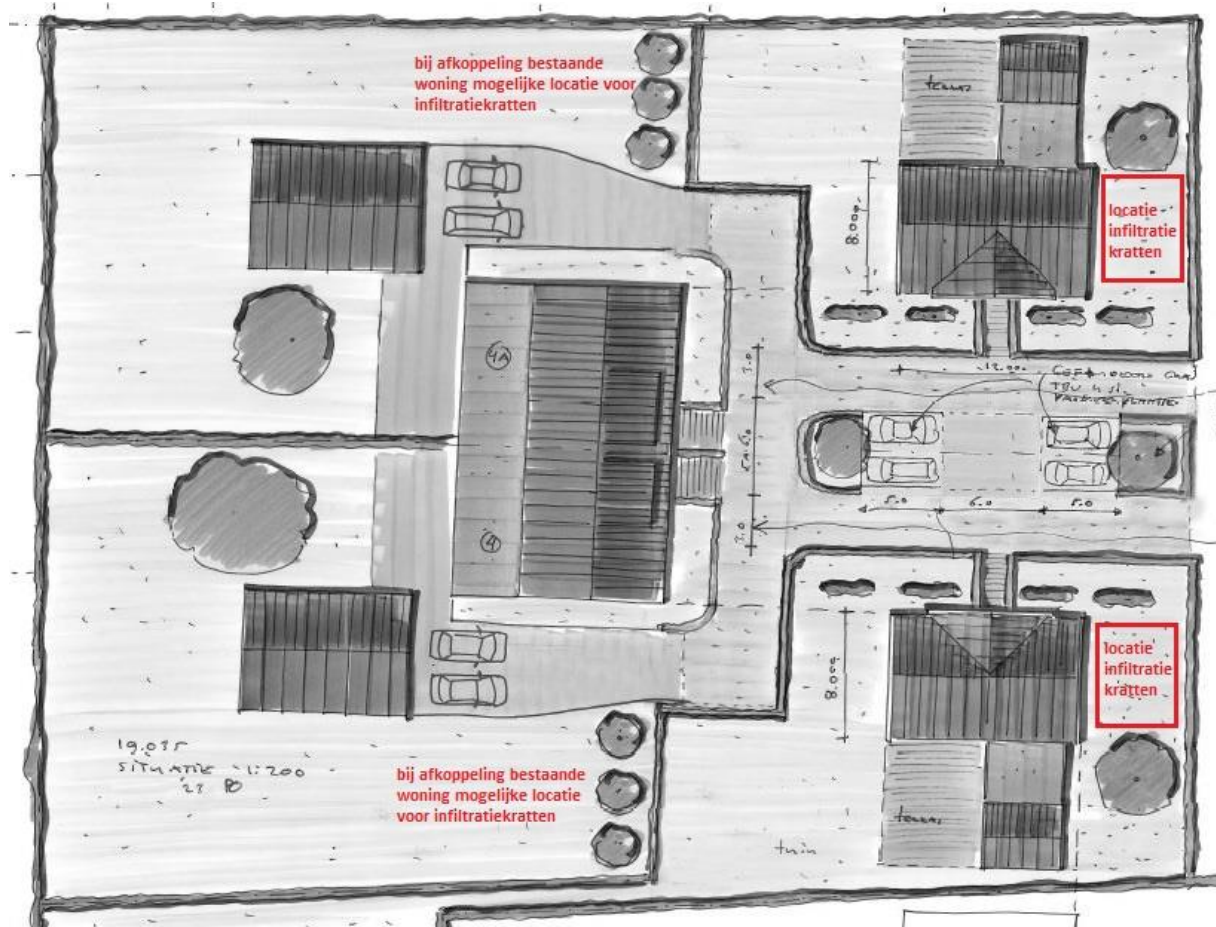
De toevoeging van verharding als gevolg van het plan blijft onder de 500m², zodat gebruik kan worden gemaakt van de eenmalige uitzondering van 500m² voor stedelijk gebied.

Toename verharding:

- 2 bouwvlakken, ieder 10 x 12m = 120m ² x 2	240m ²
- erf van de nieuwe woningen ca. 350m ² per woning, excl. de woning max. 30% te verharden per erf = 350 x 30% = 105 x 2	<u>210m²</u>
totaal toename verharding	450m ²

De bestaande inritten worden verplaatst naar het middengebied. De noordelijke inrit is in de bestaande situatie 4m breed, dat wordt in het nieuwe plan 3m breed. Bovendien wordt deze aangelegd met open verharding, waar nu beide noordelijke inrit sprake is van gesloten verharding (betonklinkers). Op grond hiervan zijn de nieuwe inritten en parkeerplaatsen niet opgenomen in bovenstaande opstelling.

Het hemelwater van de nieuwe woningen dient ter plekke te worden geïnfiltreerd, dit mag niet op de riolering worden aangesloten. Gezien de ondergrond van zand is infiltratie goed mogelijk. Op het erf is van de nieuwe woningen voldoende plaats voor het plaatsen van infiltratiekratten. Bij de definitieve bouwplannen moet de omvang van de benodigde infiltratiecapaciteit concreet worden berekend, dit is onderdeel van de toetsing van de vergunningsaanvragen voor de bouw van de woningen. Op onderstaande schets zijn de mogelijke posities voor infiltratiekratten aangegeven:



Waterkwaliteit

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt primair voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een zuiverende voorziening, zoals een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering.

Gevolgen voor het plan

Door het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen bij de bouw van de woningen wordt voorkomen dat het hemelwater wordt vervuild. Bovendien zorgt afkoppeling van hemelwater ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Natte natuurwaarden

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Het bouwplan en het toekomstige beheer van het plangebied geven geen verstoring van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Bij aanleg van open water moet worden gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

Gevolgen voor het plan

In het plangebied bevindt zich geen beschermingszone voor natte natuur. Het beleidsuitgangspunt is verder niet specifiek van toepassing.

Drinkwaterbesparing

Beleidsuitgangspunten

Drinkwaterverspilling moet worden voorkomen. Gebruik van hoogwaardig drinkwater moet zoveel mogelijk worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen.

Gevolgen voor het plan

Dit punt wordt nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen.

Beleving van water

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd.

Gevolgen voor het plan

Er bevindt zich geen oppervlaktewater in het plangebied. Het beleidsuitgangspunt is verder niet specifiek van toepassing.

Watertoets

Voor het plan is een watertoets gedaan, deze is als bijlage 4 toegevoegd aan deze toelichting. In het plangebied zijn geen watergangen aanwezig.

Conclusie

Op grond van de waterhuishouding is er geen bezwaar tegen de toevoeging van twee woningen.

4.9 Ecologie

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden per 1 januari 2017 in de nieuwe Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie wetten verenigd, de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet.

Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

De Wet natuurbescherming beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. Op grond van de wet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk.

Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden getroffen om negatieve gevolgen te voorkomen.

4.9.1 Soortenbescherming en gebiedsbescherming

Voor het initiatief is in eerste instantie een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 5. Het doel van een quickscan is om te onderzoeken of er vanuit de Wet natuurbescherming beperkingen zijn voor de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkelingen op deze locatie.

Soortenbescherming

Het bureauonderzoek zijn geen waarnemingen van beschermde florasoorten naar voren gekomen. Wel zijn waarneming bekend in de omgeving van het plangebied van beschermde vogels, bunzing, das, eekhoorn, steenmarter en vleermuizen.

Planspecifiek

Er worden twee nieuwe woningen gebouwd op het voorerf van de bestaande woningen. De bestaande woningen blijven ongewijzigd, deze worden niet gesloopt of verbouwd als gevolg van dit plan.

Tijdens het veldonderzoek is geen beschermde flora waargenomen.

Wel zijn merel en koolmees waargenomen, deze soorten broeden mogelijk in of rond het plangebied, werkzaamheden mogen nimmer leiden tot verstoring van een dergelijk broedgeval.

Door de werkzaamheden worden geen gebouwen aangetast. In de bomen in het plangebied zijn geen geschikte nesten aangetroffen voor soorten met een jaarrond beschermde nestplaats. Het plangebied voor de bouw van de nieuwe woningen is niet geschikt als leefgebied voor de bunzing, das, steenmarter en vleermuizen. Eekhoorns zijn niet aangetroffen. Op grond van soortenbescherming is er geen bezwaar tegen het plan, er hoeft geen nader onderzoek te worden gedaan.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'De Bruuk', deze ligt op circa 600m zuidoostelijk van het plangebied.



ligging plangebied (rood) tov het Natura 2000 gebied De Bruuk (blauwgroen), bron: quickscan flora en fauna bijlage 5

TABEL 2: GEBIEDSBESCHERMING				
GEBIEDSTYPE	AFSTAND TOT GEBIED	WERKZAAMHEDEN VERSTOREND	NADER ONDERZOEK	OPMERKINGEN
Natura 2000	600 meter	Nee	Nee	Natura 2000 gebied 'De Bruuk'.
Natuurnetwerk Nederland & Groene ontwikkelingszone	600 meter	Nee	Nee	

tabel 2 inschatting effecten op Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland gebieden, bron: quickscan flora en fauna bijlage 5

Voor de effecten van de stikstofdepositie als gevolg van dit plan op dit gebied wordt verwezen naar paragraaf 4.9.2 hieronder.

Het plangebied ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk of in de Groene Ontwikkelingszone. Gezien de kleinschalige aard van de werkzaamheden worden geen negatieve effecten door het plan op het GNN of de GO worden verwacht.

Conclusie

Negatieve effecten op grond van beschermde soorten als gevolg van de werkzaamheden worden niet verwacht, er hoeft geen vervolgonderzoek te worden gedaan. In gebruik zijnde nesten van vogels mogen nooit worden beschadigd, vernield of verstoord. Het is aan te raden werkzaamheden die daartoe kunnen leiden ruim buiten de indicatieve broedtijd van vogels (1 maart – 31 juli) uit te voeren. De algemene zorgplicht dient in acht te worden genomen.

Er is een ruime afstand tot de beschermde gebieden.

4.9.2 Gebiedsbescherming – stikstof

De nieuwe stikstofwet 'Stikstofreductie en natuurverbetering' is sinds 1 juli 2021 van kracht.

Op 9 maart 2021 had de Eerste Kamer de nieuwe stikstofwet 'Stikstofreductie en natuurverbetering' aangenomen, nadat eerder de Tweede Kamer met deze wet had ingestemd. De wet regelde een gedeeltelijke vrijstelling van de Natura 2000-vergunningsplicht.

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak echter geoordeeld dat een bouwvrijstelling voor stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht.

Op grond daarvan dient vanaf deze datum ook de bouwfase in ogenschouw te worden genomen voor de mogelijke uitstoot van stikstof op Natura 2000-gebieden.

Het plan maakt de bouw en bewoning van 2 extra woningen mogelijk. Het natuurgebied De Bruuk op ca. 600m afstand hemelsbreed is het meest nabije Natura 2000 gebied. Het Natura 2000 gebied Sint Jansberg ligt hemelsbreed op ruim 2km.

Er zijn Aeriusscalculaties gemaakt voor de bouwfase van de woningen en voor de gebruiksfase wanneer de woningen gereed zijn en worden bewoond, zie bijlage 6. Deze berekeningen geven geen stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied De Bruuk.

Conclusie

Als gevolg van dit plan is voor zowel de bouwfase als voor de gebruiksfase geen sprake van stikstofemissie met effecten op Natura 2000-gebieden.

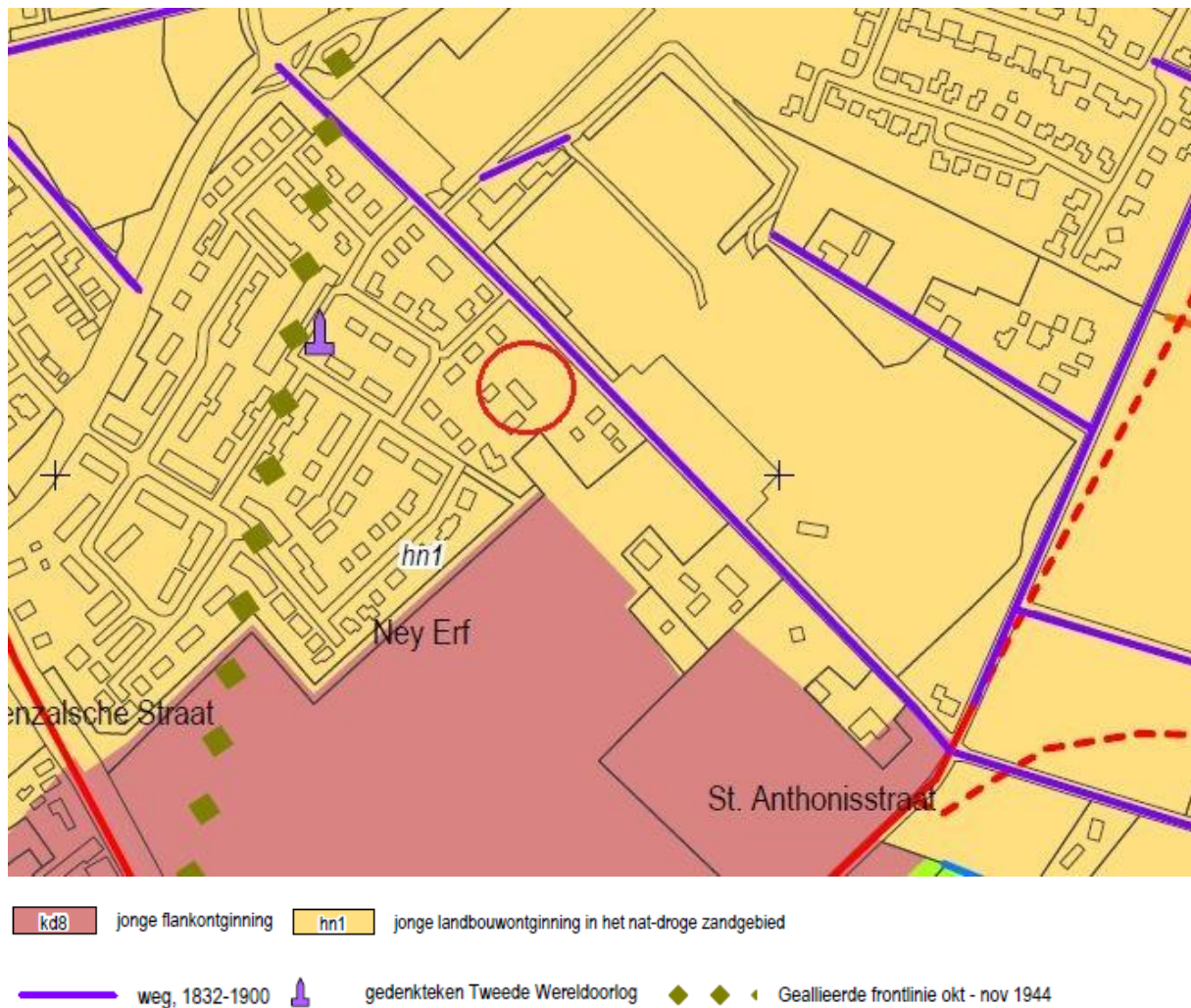
4.10 Cultuurhistorie & archeologie

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn de bestaande woningen aanwezig, het bouwjaar is ca. 1950. Bij de woningen staan bijgebouwen. In het verleden is deze locatie in gebruik geweest als boerderij en hebben grote schuren op het achtererf gestaan.

In de omgeving staan geen gemeentelijke monumenten of rijksmonumenten. De omgeving bestaat uit woonhuizen van de laatste decennia. Aan de overzijde van de straat is het Sportpark Zuid, de gebouwen op dit park zijn van recente datum.

In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied geen cultuurhistorische waarde opgenomen. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de voormalige gemeente Groesbeek (RAAP-rapport 2738) is aangegeven dat het plangebied in een jonge vochtige landbouwontginning (hn1) ligt. Dit zijn landbouwgebieden die in 1850 nog uit heide bestonden, de heide kon plaatselijk venig zijn. De laagste delen waren zowel natter als vruchtbaarder. Op de laagste delen werden door kwel- en beekwater nutriënten aangevoerd.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart + deel legenda, de rode cirkel betreft het plangebied

De weg Nijerf is een historische weg en is als zodanig op de historische waardenkaart aangegeven.

Op het plangebied heeft in het verleden een boerderij gestaan. Deze is rond 1950 vervangen door een twee-onder-een-kapwoning. In de decennias daarna is het omliggende gebied ana de noordoostzijde bebouwd met een planmatig opgezette woonwijk. In zuidelijke richting langs de straat zijn vrijstaande woningen gebouwd. Het voormalige agrarische karakter van de straat is ter hoogte van het plangebied niet meer aanwezig.

Het plan verstoort geen cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Ter plekke van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Nijerf/Lage Horst' voor het zuidoostelijke deel van het plangebied een dubbelbestemming opgenomen als verwachtingsgebied voor archeologische waarden.

Ter voorbereiding van de uitvoering van het plan – de bouw van 2 nieuwe woningen – is archeologisch onderzoek gedaan. Dit onderzoek is als bijlage 7 toegevoegd.

Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Berg en Dal (RAAP-rapport 5371) heeft het noordwestelijke deel van het plangebied een lage verwachtingswaarde en het zuidoostelijke deel een hoge verwachtingswaarde heeft voor archeologische vondsten.



Archeologische verwachtingszones

- zeer hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten
- hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten, afgedekt
- hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten
- middelhoge verwachte dichtheid aan archeologische resten
- lage verwachte dichtheid aan archeologische resten

fragment van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart + legenda, in wit het plangebied

Het archeologische onderzoek bestond uit twee delen, een voorafgaand bureauonderzoek en aansluitend het booronderzoek ter plaatse.

In het bureauonderzoek is aangegeven dat de ligging van het plangebied op een stuwwal ervoor zorgt dat het plangebied geschikt was voor exploitatie vanaf het Paleolithicum en het daarom een hoge verwachting heeft voor alle archeologische periodes tot de Late Middeleeuwen. Vanaf deze periode concentreerde bewoning zich in stad- en dorpskernen. Aangezien het plangebied een heidegebied was zonder historisch erf is de verwachting voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd laag. Voor de Tweede Wereldoorlog geldt een hoge verwachting. Uit het cartografische onderzoek blijkt dat het plangebied vanaf circa 1931 bebouwd is geweest. Dit eerste gebouw bevond

zich in het uiterste westen van het plangebied. Later, rond 1958, is er ook in het oosten van het plangebied bebouwing gerealiseerd. De aard van deze bebouwing is onbekend. De funderingen van deze bebouwing kan de bodem tot een onbekende diepte verstoord hebben.



boorpuntenkaart verkennend archeologisch onderzoek, zie bijlage 7, het hekwerk en de vijver zijn onderdelen van de tuininrichting van de bestaande woningen

Tijdens het booronderzoek is geconstateerd dat de bodemopbouw in een groot gedeelte van het plangebied is verstoord. Er zijn onder de verstoorde bovenlaag geen lagen aangetroffen die zijn ontstaan als het gevolg van menselijk handelen in het verleden. Op basis van deze bevindingen wordt geconcludeerd dat er geen archeologische vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn en wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling voor wat betreft archeologie.

Wanneer er tijdens werkzaamheden archeologisch relevante waarnemingen of vondsten worden gedaan, dan dienen deze volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet (melden toevalsvondsten) gemeld te worden bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (info@cultureelerfgoed.nl) en de gemeente (archeologie@berghand.nl).

Conclusie

Vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie is er geen belemmering voor het plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de toevoeging van 2 woningen zal het aantal verkeersbewegingen ter plekke aan Nijerf beperkt toenemen. Dit zijn met name personenauto's en eveneens incidenteel een bestelbus of kleine vrachtwagen voor bezorgingen.

Op basis van CROW-normen is de verkeersgeneratie voor een vrijstaand woonhuis – niet stedelijk, schil/overloop centrum – 7,7 tot 8,5 bewegingen per etmaal. Bij 2 vrijstaande woningen is dat totaal ca. 16 per etmaal.

Toegang

De bestaande inritten aan de Nijerf worden beiden enkele meters naar het midden van het perceel verplaatst. Dit heeft geen wezenlijk gevolg voor de verkeersafwikkeling ter plekke.

Parkeren

De parkeernorm op grond van CROW-normen voor vrijstaande woonhuizen is 1,5 tot 2,3 per woning (schil centrum/weinig stedelijk). Het plan voorziet in de toevoeging van 4 parkeerplaatsen voor de 2 nieuwe woningen. Dit voldoet aan de CROW-norm. Op de inrichtingschets zijn de parkeerplaatsen aangeduid.

Bij de vergunningaanvraag voor de bouw van de woonhuizen dient een situatietekening met aanduiding van de parkeerplaatsen onderdeel te zijn van de in te dienen stukken.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

MER is een procedure met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is bedoeld om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen, dit besluit is in werking getreden op 1 april 2011. Een belangrijke onderdeel betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Onder activiteit D11.2 is opgenomen 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Een D11.2 activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer
2. een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de verkeerskundige bebouwde kom van Groesbeek. De oppervlakte van het plangebied is 3.500m². Er worden twee woningen toegevoegd. Dit ligt ver onder de norm voor m.e.r.-beoordelingsplichtig. Het bebouwd oppervlak cq verharding neemt door het plan beperkt toe in relatie tot de normen voor de MER-beoordeling.

Conclusie

Op grond van de planspecifieke kenmerken kan worden geconcludeerd dat er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is geen sprake van een activiteit die genoemd is in het Besluit milieueffectrapportage, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied.

Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatings-planologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook van belang voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.2 Algemene opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn in alfabetische volgorde opgezet volgens een vast stramen, voor zover deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- Bestemmingsomschrijving
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);

- **Bouwregels**
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- **Afwijken van de bouwregels**
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels
- **Specifieke gebruiksregels**
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo;
- **Afwijken van de gebruiksregels**
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels

Hoofdstuk 3: Algemene regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de anti-dubbelregel zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- **Algemene bouwregels**
In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen die de bouwhoogte, dan wel het bouwvlak overschrijden.
In de algemene bouwregels is tevens een regeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken die legaal zijn (of kunnen worden) gebouwd maar afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan. Deze zijn in de bestaande maatvoering toegestaan.
- **Verplichting**
Voor een bestemmingsplan kunnen specifieke verplichtingen worden gesteld, deze worden in dit artikel opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- **Overgangsrecht**
In dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In het geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van 2 jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en bepalen dat bestaande afwijkingen mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de bebouwing met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn expliciet uitgesloten van het overgangsrecht.
Voor het gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind. Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat

reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- Slotregel

In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

Wonen (artikel 3)

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van 2 woningen mogelijk wordt gemaakt. Met de regels is aangesloten bij de regels voor 'wonen' in vigerende bestemmingsplannen in de kern Groesbeek. De nieuwe woningen dienen in de bouwvlakken te worden gebouwd, met een maximale inhoud van 750m³, een maximale goothoogte van 3,5m en bouwhoogte van 10m.

Voor bijgebouwen is 80m² als standaard in de regels opgenomen. In de regels is een mogelijkheid opgenomen voor kleinschalige logiesaccommodatie (B&B) of een mantelzorgwoning, binnen de bovenstaande bouwregels.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De percelen zijn eigendom van de initiatiefnemers, alle plankosten en de onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De procedurele kosten komen voor rekening van de gemeente, deze zijn via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer doorberekend.

Voor de gemeente zijn geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemers wordt een planschade overeenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat de mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Uitgangspunt voor de toekenning van planschade ex artikel 6.1 Wro is dat uitgegaan moet worden van een vergelijking van de huidige planologische mogelijkheden versus de nieuw te ontstane planologische mogelijkheden.

De kans dat planschade optreedt is klein. Hiervoor kan worden aangevoerd dat op de percelen van het plangebied al een woonbestemming rust. In de nieuwe situatie blijft dit ongewijzigd. In de nieuwe situatie worden twee bouwvlakken voor ieder één nieuwe woning toegevoegd.

In de omgeving is beperkt bedrijvigheid aanwezig, er wordt voldaan aan afstandsrichtlijnen voor deze bedrijven. Het plan belemmert niet de bedrijvigheid in de omgeving.

De nieuwe bouwvlakken zijn zodanig gepositioneerd dat zij geen beperking opleveren voor lichtinval van omliggende woningen. De nieuwe woningen geven extra verkeersbewegingen, voor twee woningen is deze toename beperkt en leidt niet tot potentiële geluidsoverlast.

Voor de zekerheid heeft de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding kan komen.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Overleg en inspraak

Door de initiatiefnemers zijn de omwonenden geïnformeerd over het plan, zie bijlage 8 voor het verslag hiervan. De geïnformeerde omwonenden hebben positief gereageerd.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Groesbeek – Nijerf 4 en 4a' heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen, vanaf 15 september 2023. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 schetsplan herontwikkeling

Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA b.v., nr. 19.035 d.d. mei 2023

Bijlage 2 stedenbouwkundig advies

Gelders Genootschap, d.d. 10 februari 2022

Bijlage 3 verkennend milieukundig bodemonderzoek

Nijerf 4 – 4a in Groesbeek

Ortageo, rapportnr. 217040/R01, 17 mei 2022

Bijlage 4 digitale watertoets

watertoets.nl, d.d. 30 augustus 2022

Bijlage 5 quickscan flora en fauna

Buiting Advies, nr. 2022-042, d.d. april 2022

Bijlage 6 stikstof depositie

Aerius calculatie + toelichting, d.d. 25 mei 2023

Bijlage 7 verkennend archeologisch onderzoek

Hamaland bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, nr. 223784,

d.d. 6 september 2022

Bijlage 8 informeren omwonenden

informeren omwonenden iz plan, verslag initiatiefnemers, d.d. 31 augustus 2022