

Bestemmingsplan
Cranenburgsestraat 27 Groesbeek
Toelichting

Colofon

Rapport: Cranenburgsestraat 27 Groesbeek

Rapportnummer: 5530bs0118

Status: vastgesteld

Datum: Februari 2021

Opdrachtnemer

Geling Advies

Postbus 12

5845 ZG Sint Anthonis

www.gelingadvies.nl

Contactpersoon

Geling Advies

Drs. J.M.G. Wentink

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

0493 – 597 500

awentink@gelingadvies.nl

© JANUARI 2021 GELING ADVIES

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GELING ADVIES.

AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. GELING ADVIES VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR DEZE WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	5
1.1 Achtergrond	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied	6
1.4 Vigerend bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	7
2 BESCHRIJVING SITUATIE	8
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.2 Planbeschrijving	9
3 BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 gemeentelijk beleid	18
4 OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1 Milieu	24
4.2 Water	34
4.3 Natuur	35
4.4 Cultuurhistorie	38
4.5 Archeologie	38
4.6 Mobiliteit	40
4.7 Feitelijke belemmeringen	40
4.8 Plan-MER	41
5 UITVOERBAARHEID	42
5.1 Economische uitvoerbaarheid	42
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6 JURIDISCHE OPZET	44
6.1 Opbouw	44
6.2 Herziening	44

BIJLAGEN

Bijlage 1	Situatieschets
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Quicksan soortenbescherming
Bijlage 5	Aeriusberekening
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek
Bijlage 7	Zienswijzenverslag



1

INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Cranenburgsestraat 27/27a te Groesbeek.

Op de locatie Cranenburgsestraat 27 te Groesbeek is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie in de vorm van een pluimveebedrijf. De agrarische bedrijfsopstallen zijn nog aanwezig, maar de bestemming is in het verleden al omgezet naar Wonen. Verzocht is om realisatie van twee woningen in ruil voor de sloop van de agrarische opstallen. Na overleg is de gemeente tot een principeakkoord gekomen voor de realisatie van deze twee woningen op onderhavig perceel. Deze komen achterop het perceel ter plaatse van de te slopen opstallen. Gelet hierop is het voor het ruimtelijk beeld gewenst dat de bestaande tweekapper voor op het perceel mede wordt gesloopt en wordt herbouwt eveneens achterop het perceel in de vorm van twee vrijstaande woningen. De gemeente is ook hiermee in principe akkoord.

De totale gewenste ontwikkeling op het perceel past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Het gewenste is wel mogelijk te maken middels een herziening van het bestemmingsplan.

1.2 DOEL

Voorliggende toelichting is opgesteld om aan te tonen dat het herzien van het bestemmingsplan op de benodigde punten passend is in de omgeving en voldoet aan alle wet- en regelgeving. Aangetoond dient te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3

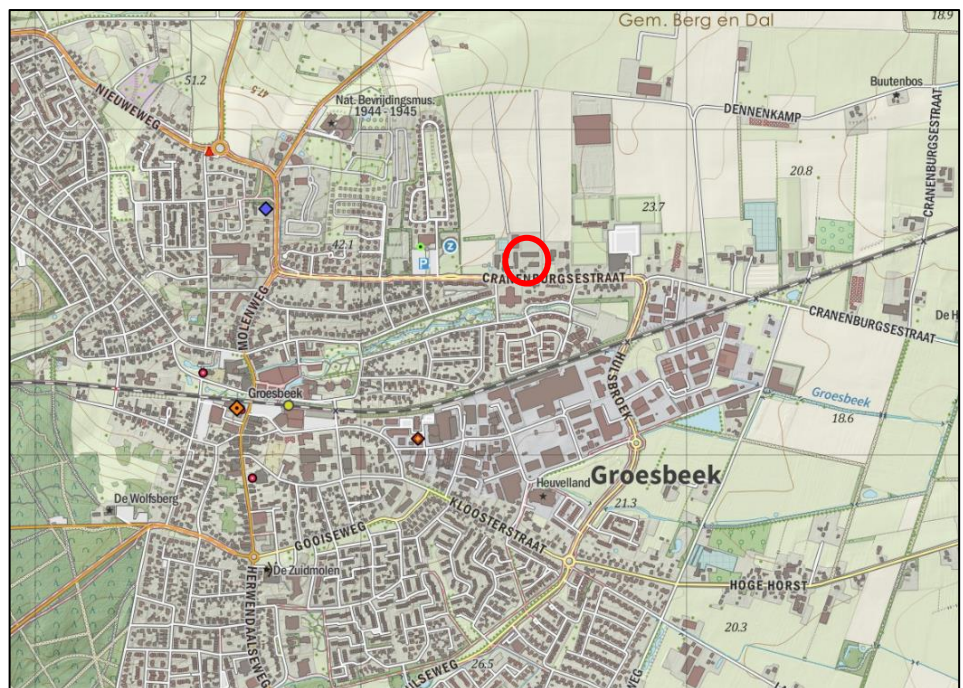
PLANGEBIED

Het plangebied omvat zoals weergegeven in onderstaand figuur, de percelen aan de Cranenburgsestraat 27 en 27a te Groesbeek, kadastraal bekend gemeente Groesbeek, sectie O, nummer 147 en 148.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Berg en Dal direct ten noorden van de kern Groesbeek.

Figuur 1

Topografische ligging plangebied (rode cirkel)



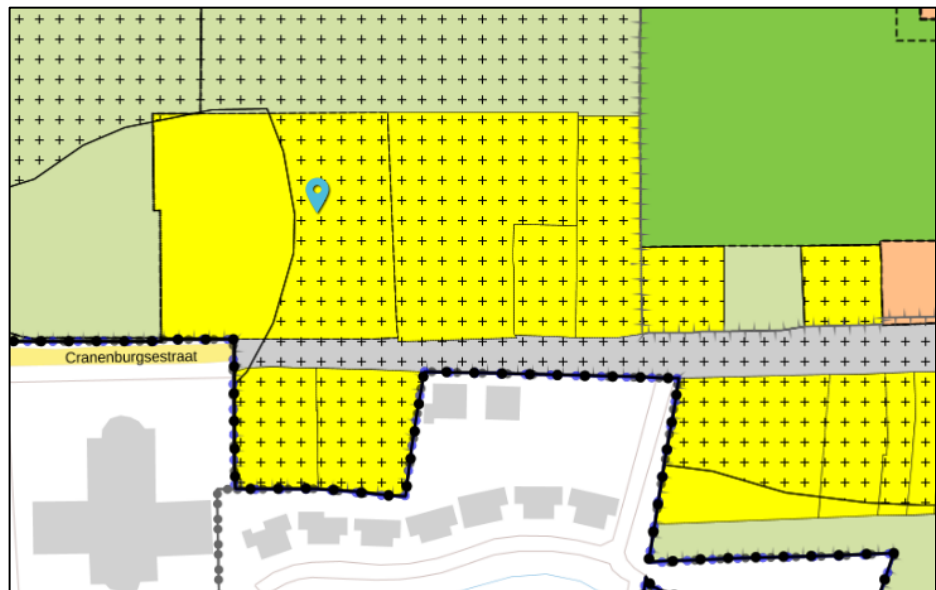
1.4

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het buitengebied is het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" vastgesteld op 29 augustus 2013. De locatie is gelegen op gronden met als hoofdbestemming 'Wonen' met de nadere maatvoering 'Maximaal aantal wooneenheden: 2'. Door de archeologische verwachtingswaarden in het gebied, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingswaarden' opgenomen. Verder is Groesbeek opgedeeld in een viertal deelgebieden, te weten: hellinggebied, stuwwal, plateau en lage middengebied. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'noordelijk hellinggebied'.

Figuur 2

Uitsnede verbeelding
bestemmingsplan (locatie = blauw vinkje).



1.5

LEESWIJZER

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd. Hoofdstuk 5 bevat de conclusie en hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid en procedure van het bestemmingsplan.

2 **BESCHRIJVING SITUATIE**

2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

De oerrivieren, de gletsjers en toen opnieuw de rivieren vormden de basis voor het landschap in het Rijk van Nijmegen. Het Groesbeekse landschap heeft zijn ontstaan te danken aan een wal die in de voorlaatste ijstijd door gletsjerijs werd opgestuwd. Groesbeek bestaat uit een tongbekken met stuifzandruggen op de stuwwal. Tegen de ijsvrije westzijde van de stuwwallen deponeerden overvloedige smeltwaterstromen in de korte zomers grove sedimentpakketten in de vorm van brede spoelzandwaaiers. Er is na die tijd veel erosie en afvlakking opgetreden. De hoogste ruggen en toppen werden door wind en afstromend water verlaagd en de dalen en tongbekken werden opgevuld met erosiemateriaal.

De ondergrond bestaat uit de Nijmeegse stuwwal, die overgaat in een noordelijk en zuidelijk hellinggebied, een plateau en, zuidelijk daarvan, tegen de Duitse grens, het lage middengebied. Onderhavige locatie is gelegen in het noordelijk hellinggebied. Deze wordt gekenmerkt door een zeer gevarieerd halfopen karakter met grote hoogteverschillen en afwisseling van beplantingselementen. De landbouw heeft hier minder gunstige mogelijkheden dan in andere agrarische gebieden, door de aanwezigheid van bossen (verzuring) en hellingen.

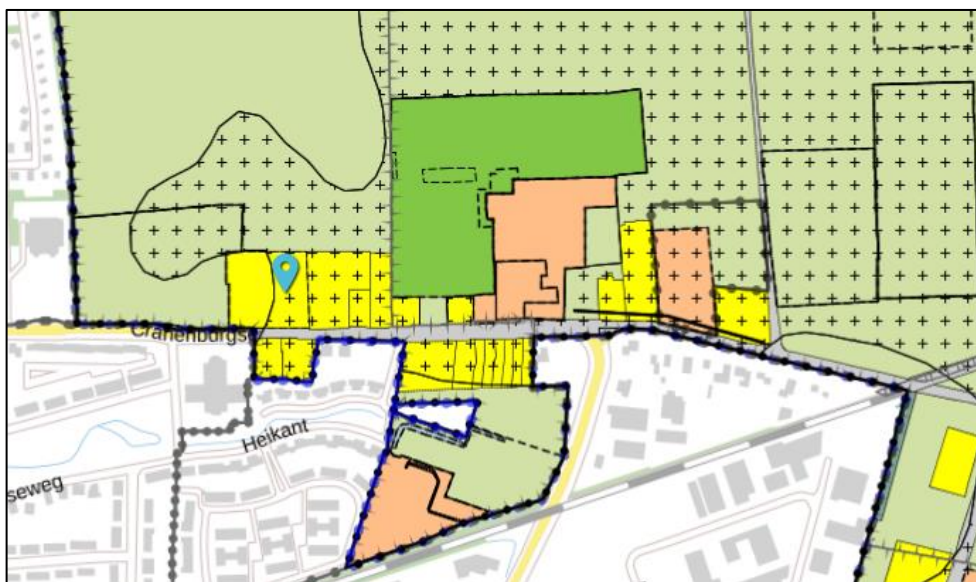
De locatie zelf is gelegen aan de Cranenburgsestraat. Dit is een belangrijke ontsluitingsweg van Groesbeek en maakt deel uit van de ringweg om het centrum van Groesbeek. De bebouwing aan deze weg is divers van opzet. Door de aanwezige bebouwing en beplanting is er weinig sprake van waardevolle open plekken of doorzichten. Door de woningen, waaronder de bestaande tweekapper, op te richten aan de achterzijde van het perceel ontstaat er voor op het perceel een open plek met doorzichten. Dit sluit goed aan op de aan de overzijde van de straat gelegen school.

Functies

Er is aan de Cranenburgsestraat in hoofdzaak sprake van burgerwoningen aan beide zijden van de weg. Verder zijn er gemengde bestemmingen aan gelegen in de vorm van een school en een discotheek. Ook zijn er ten oosten sportvelden gelegen. Direct ten westen is een kwekerij gelegen. Op grotere afstand zijn enkele veehouderijen gelegen.

Figuur 3

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, omgeving Cranenburgsestraat 27 (blauwe punt).



2.2 PLANBESCHRIJVING

Op onderhavige vab-locatie is aan bebouwing aanwezig een twee-onder-een-kap woning met 80 m² bijgebouwen en aan de noordzijde de drie voormalige bedrijfsgebouwen met een totaal oppervlak van 1.597,3 m². Deze bedrijfsbebouwing wordt nu benut voor statische opslag. De milieuvergunning voor het houden van pluimvee is reeds in het verleden ingetrokken.

De ontwikkeling op onderhavige locatie behelst de sloop van alle aanwezige bebouwing. Op grond van het functieveranderingsbeleid van de gemeente, worden in ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing in combinatie met de landschappelijke winst, twee vrijstaande woningen toegestaan. In dit beleid moet sprake zijn van de sloop van 750 m² bebouwing in ruil voor een woning. In geval van de sloop van minimaal 1500 m² aan bedrijfsbebouwing en/of bijbehorende bouwwerken kunnen maximaal 2 nieuwe vrijstaande woningen worden toegestaan. De ruimtelijke kwaliteit wordt op deze locatie bereikt door de sloop van de drie grote bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.597,3 m². Daarnaast worden de bouw-

vlakken voor de nieuwe woningen op de plek van de voormalige bedrijfsgebouwen gesitueerd.

Door ook de bestaande twee-onder-een-kapper met bijgebouwen te slopen en te herplaatsen als twee vrijstaande woningen achterop het perceel, wordt nog meer kwaliteitswinst behaald. Op deze wijze kan het gehele voorterrein van het perceel worden omgevormd tot een fruitboomgaard. Dit geeft lucht aan de Cranenburgsestraat met verder veel bebouwing kort aan de weg. De toekomstige woningen worden ontsloten door een rondweg om de fruitboomgaard met gebruikmaking van de bestaande in-/uitritten aan weerszijden van het perceel.

In het bestemmingsplan is de toegestane maximale oppervlakte bijgebouwen 80 m² per woning. Zie de situatieschets en het landschappelijk en stedenbouwkundig inpassingsplan in de bijlage voor een duidelijker beeld van de toekomstige bebouwing. De gehele locatie met vier woningen wordt landschappelijk ingepast. In het landschappelijk inpassingsplan is ook aangegeven waar de verharding naar de woningen komt.

Figuur 4

Bovenaanzicht perceel
(rood omlijnd) heden.



Met onderhavige herziening van het bestemmingsplan zal binnen de bestaande bestemming Wonen de realisatie van vier woningen mogelijk worden gemaakt, middels de opname van een bouwvlak. De weg naar de woningen zal ook binnen de bestemming Wonen gelegen zijn. Ter plaatse van de fruitboomgaard voor op het perceel is geen bebouwing toegestaan. Deze boomgaard zal mede om die reden ook een groenbestemming krijgen.



3

BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening

wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's, Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

Afweging Rijksbeleid

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

3.1.3 Ladder Duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (hieronder worden ook functiewijzigingen verstaan) in bestemmingsplannen. Per 1 juli 2017 is het tweede lid gewijzigd en luidt deze als volgt:

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.

Doorwerking plangebied

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Jurisprudentie heeft uitgewezen dat bij ontwikkelingen waarbij de toename van het aantal woningen beperkt blijft tot 11 of minder, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan voorziet in een toename van 2 woningen. In die zin kan worden gesteld dat de uitvoering van de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op dit plan.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 *Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland*

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie. De hoofddoelen van de visie zijn:

- ▶ een duurzame economische structuurversterking.
- ▶ het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

De provincie gaat daarbij uit van:

- ▶ sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken.
- ▶ een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Om de doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland.

Indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, zijn Provinciale Staten bevoegd om bij of krachtens verordening regels te stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, of tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de be-

heersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen (artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening).

Op 24 september 2014 heeft de provincie Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. 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, verkeer en bodem.

In deze verordening is bepaald dat het tijdstip waarop een bestemmingsplan in elk geval in overeenstemming met deze Omgevingsverordening moet zijn vastgesteld, wordt gesteld op de eerste dag nadat twee jaar na inwerkingtreding van deze verordening is verstreken. Indien de gemeenten niet binnen deze termijn hun bestemmingsplannen in overeenstemming met deze verordening vaststellen, gelden de regels van deze verordening in principe rechtstreeks. Tot die tijd gelden de bestaande planologische rechten.

Planspecifiek

Onderhavige projectlocatie is gelegen in de stadsregio Arnhem – Nijmegen. De Stadsregio Arnhem – Nijmegen wordt gekenmerkt door:

- ▶ het grootste stedelijke netwerk van Oost-Nederland;
- ▶ hoge kwaliteit van het voorzieningenniveau;
- ▶ kennisinstellingen: universiteit en hogescholen;
- ▶ de strategische ligging halverwege de Randstad en het Ruhrgebied;
- ▶ economische kracht: brede basis en topsectoren;
- ▶ goede bereikbaarheid over weg, water en spoor;
- ▶ de combinatie van stedelijke kwaliteiten en een mooie natuurlijke omgeving.

De belangrijkste opgaven voor de Stadsregio zijn:

- ▶ versterking van de basiseconomie en de topsectoren;
- ▶ versterking van het stedelijk kerngebied;
- ▶ realisatie van een aantrekkelijk regionaal vestigingsklimaat voor wonen en werken;
- ▶ behouden en verbeteren leefbaarheid in steden en omringende kernen;
- ▶ verbeteren interne en externe bereikbaarheid;
- ▶ behouden en benutten gebiedskwaliteiten.

Wonen in het buitengebied

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

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

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen.

Dat betekent:

- ▶ initiatieven koesteren als kans;
- ▶ niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten;
- ▶ mogelijkheden zoeken.

Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, namelijk door:

- ▶ kwalitatieve proceskaders aan te geven om te komen tot locatiekeuzes;
- ▶ ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie;
- ▶ daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur.

De provincie Gelderland heeft in haar Omgevingsverordening geen rechtstreeks bindend beleidskader opgenomen voor het thema "vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing". Dit in tegenstelling tot de tijd van het streekplan Gelderland 2005. In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1.1 een regel opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties: "In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen.

Onderhavig plan heeft betrekking op de functieverandering van een agrarische bestemming naar wonen. Er is hierbij sprake van sloop van vrijkomende bebouwing. In ruil voor de sanering van 1.500 m² aan bedrijfsgebouwen

mogen twee woningen worden opgericht. Met de sloop van 1.597,3 m² wordt hier aan voldaan. De ontwikkeling leidt niet tot extra verstening in het buitengebied. Het plan is in overeenstemming met de provinciale doelstellingen en ambities.

Nationaal landschap Geldersepoort

Vrijwel het gehele buitengebied van Groesbeek is aangeduid als Nationaal Landschap en als waardevol landschap binnen het nationaal landschap. Deze waardering is doorvertaald in een bestemming van het agrarisch gebied als 'Agrarisch gebied met waarden – Natuur en landschapswaarden'

De Nationale Landschappen zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht.

Voor behoud van de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zet de provincie de Omgevingsverordening in als juridisch vangnet, zodat zij in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt.

Het ruimtelijk beleid is er op gericht om de kernkwaliteiten van deze gebieden te behouden en verder te ontwikkelen. Artikel 2.7.4.2 in de verordening bepaalt dat alleen activiteiten zijn toegestaan die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap behouden of versterken. De kernkwaliteiten Nationale Landschappen zijn per landschap beschreven.

In de gemeente Groesbeek ligt het volgende waardevolle landschap met de hieronder genoemde kernkwaliteiten.

Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek:

- ▶ Reliëfrijke stuwwal met bos, steile flanken met bronbeekjes en scherpe overgangen naar open landbouwgronden;
- ▶ Open bekken met weide, vochtige laagtes en beekjes;
- ▶ Waardevolle open essen;
- ▶ Lange zichtlijnen vanuit bekken naar omringende stuwwallen en vanaf stuwwal naar het rivierdal;
- ▶ Sterk contrast tussen besloten stuwwal en open bekken.

De betreffende kernkwaliteiten zijn met een passende regeling doorvertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" doormiddel van diverse gebiedsaanduidingen. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'noordelijk hellinggebied'. Voor onderhavige ontwikkeling dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij de landschappelijke kenmerken van het 'noordelijk hellinggebied' in acht worden genomen en waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten. Hiertoe is door Ir W.F.M. Paumen, Tuin- &

landschapsarchitect, een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Door de beëindiging van de intensieve veehouderij, het saneren van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het landschappelijk inpassen van het perceel is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Met de verplaatsing van de bestaande woningen op het perceel naar achteren wordt een verdere bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020

Het doel van het Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem en Nijmegen voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers. Het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) wil burgers en bedrijven aan de regio binden door het verbeteren van condities voor „het goede leven”: het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap en waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen. Deze hoofddoelstelling kan naar vier ontwikkelingsthema's worden onderscheiden:

- ▶ **Economie:** het versterken van het economisch vestigingsklimaat in (inter)nationaal perspectief, waarbij de potenties van de stuwende werkgelegenheid worden uitgebuit;
- ▶ **Mobiliteit:** het verbeteren van de bereikbaarheid in het regionale kernnet van (snel)wegen en OV, waarbij de mobiliteit per auto, trein en bus beter met elkaar worden geïntegreerd;
- ▶ **Landschap:** het vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;
- ▶ **Wonen:** het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

Vanuit deze doelen zet het KAN in op het verbeteren van bestaande ruimtelijke kwaliteiten. Waren nieuwe stadsuitbreidingen en nieuwe bedrijventerreinen nog de belangrijkste reden voor het vorige structuurplan, in dit Regionaal Plan staat de transformatie van het bestaand stedelijk en landelijk gebied centraal.

Door in de stedelijke invloedssfeer ruimhartiger om te gaan met functieverandering van de VAB's en met nieuwe solitaire vormen van landelijk wonen kan worden bijgedragen aan een aantrekkelijk landschap om in te creëren, wonen en werken. Daartegenover wordt een strengere, restrictie-

ve aanpak gehanteerd in het open agrarische productielandschap. Juist in deze gebieden waar de nadruk ligt op grondgebonden agrarische productie zullen minder mogelijkheden voor functieverandering naar wonen worden geboden. Restrictief beleid hier betekent ruimte voor de landbouw. Functieverandering naar wonen gaat namelijk gepaard met strengere milieueisen en is daarmee beperkend voor economisch vitale grondgebonden landbouw. De ontwikkeling van landelijk wonen moet in balans zijn. Per saldo mag op regionaal niveau de 'verstening' in het landelijk gebied niet toenemen.

In voorliggend plan is er sprake van de functieverandering van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. In ruil voor de sanering van meer dan de benodigde 1.500 m² aan bedrijfsgebouwen mogen twee woningen worden opgericht. De ontwikkeling leidt niet tot extra verstening. In hoofdstuk 4 zijn de milieu hygiënische aspecten onderzocht. Bedrijven in de omgeving worden niet belemmerd door onderhavige ontwikkeling. Concluderend kan gesteld worden dat het plan past binnen het regionale beleid.

3.4 **GEMEENTELIJK BELEID**

3.4.1 **Structuurvisie Groesbeek 2025**

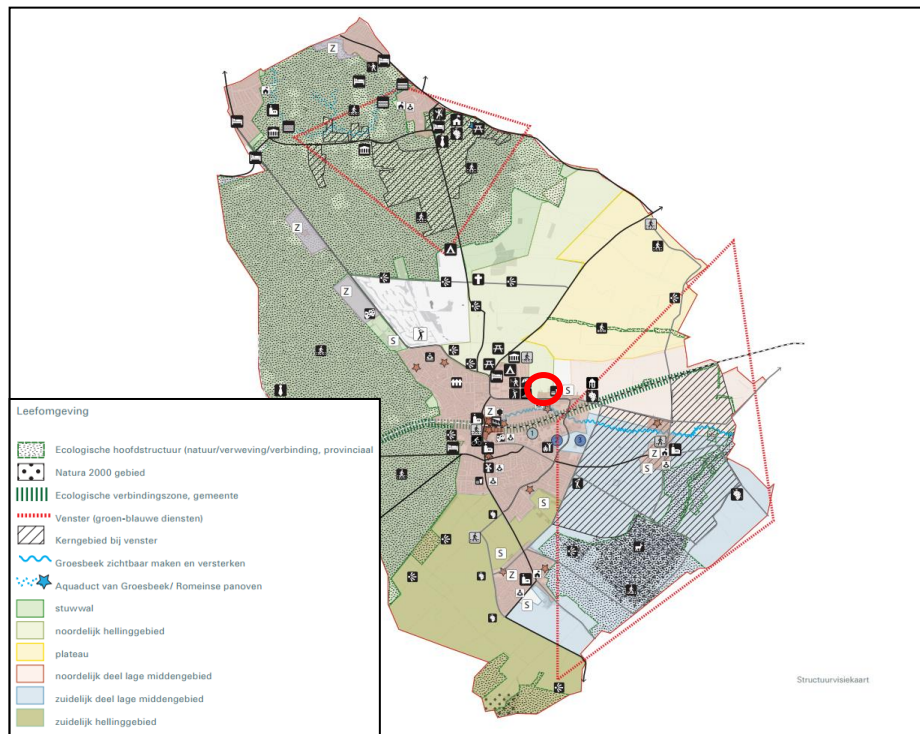
Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Berg en Dal de Structuurvisie Groesbeek 2025 vastgesteld.

De Structuurvisie Groesbeek 2025 is een ruimtelijke vertaling van de Strategische Visie Groesbeek. Een structuurvisie is wettelijk verplicht en kan worden beschouwd als een leidraad die als basis geldt voor bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, ruimtelijke beleidskaders, etc. De Structuurvisie Groesbeek 2025 geeft geen eindbeeld, maar een afwegings- en sturingskader - in feite het decor - voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Groesbeek.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke kenmerken worden in het landschap rond Groesbeek 6 deelgebieden onderscheiden. Onderhavige planlocatie is gelegen in deelgebied 2, het Noordelijk hellinggebied, dat wordt gekenmerkt door een zeer gevarieerd halfopen karakter met grote hoogteverschillen en afwisseling van beplantingselementen. De landbouw heeft hier minder gunstige mogelijkheden dan in andere agrarische gebieden, door de aanwezigheid van bossen (verzuring) en hellingen.

Figuur 5

Uitsnede Structuurvisie
Groesbeek 2025



Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name de ontwikkelingslijn 'Spannend landschap' relevant, die nader is uitgewerkt in diverse ambities per pijler. Deze lijn werkt aan een nog mooier Groesbeek waar iedereen van kan genieten. De kwaliteit en diversiteit verder versterken met ruimte voor recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid. De lijn speelt in op recreatie en toerisme en ruimtelijke kwaliteit. De lijn bouwt voort op de unieke kwaliteiten van dit landschap.

De ambities voor de pijler leefomgeving betreffen onder meer:

1. Versterken kwaliteit en identiteit als aantrekkelijke vestigingsfactor:
 - ▶ Uitgangspunt is behoud en ontwikkeling van de landschappelijke identiteit en cultuurhistorische locaties en het bieden van ruimte voor ontwikkelingen die deze kwaliteiten kunnen versterken.
2. Versterken naar een robuuste landschapsstructuur:
 - ▶ Ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het desbetreffende deelgebied, waarmee de diversiteit en kwaliteit verder toeneemt. Het Landschapsontwikkelingsplan wordt verder uitgewerkt. Er wordt een kwaliteitsontwikkeling op gang gebracht, waarbij elke nieuwe investering - klein of groot - bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.
3. Werken aan duurzaamheid:
 - ▶ Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet water een prominent aandachtspunt zijn, omdat er kansen liggen om het water-

systeem te verbeteren. Het herstellen van een natuurlijk verloop van beken vergroot de waterberging in het systeem en draagt bij aan een betere waterkwaliteit en biodiversiteit.

4. Meer recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid:

- ▶ De gemeente wenst haar imago als uitstekende recreatiegemeente de komende jaren verder uit te bouwen. Het landschap leent zich bij uitstek voor wandelen en fietsen. Wandeltoerisme en verblijfsrecreatie horen bij Groesbeek. In een gastvrij Groesbeek is het landschap gemakkelijk toegankelijk voor bezoekers. Er is een aantrekkelijke routestructuur met tal van goede voorzieningen. Ook zet de gemeente in op verblijfsrecreatie (nachtverblijf).

Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op de karakteristieken van de desbetreffende deelgebieden en ingezet op tenminste behoud van de landschappelijke kwaliteit en identiteit. De richtlijnen voor vrijkomende agrarische bebouwing zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek".

3.4.2

Landschapsontwikkelingsplan 2015-2025 'Landschap van iedereen'

Het landschap van de gemeente Berg en Dal is heel gevarieerd en heeft hoge landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Inwoners, bedrijven en bezoekers profiteren hiervan. Om het landschap ook in de toekomst mooi en gevarieerd te houden, heeft Groesbeek een landschapsontwikkelingsplan (LOP) gemaakt.

De gemeente wil nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied goed begeleiden om ervoor te zorgen dat de gewenste landschapskwaliteiten geborgd worden. In het LOP 2015-2025 staan daarom duidelijke uitspraken over de gewenste landschapskwaliteiten.

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

De doelen van het LOP 2015-2025 zijn:

- ▶ een multifunctioneel, veelkleurig landschap.
- ▶ een landschap dat z'n karakter behoudt, maar niet stilstaat.
- ▶ een landschap waarin alle functies goed tot hun recht komen en dat robuust is ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen.
- ▶ waar mogelijk verder bouwen aan de netwerken in het landschap en lossen knelpunten op.
- ▶ een landschap van en voor iedereen.
- ▶ koesteren van de inspanningen uit het verleden; werken aan behoud en versterking van kwaliteit van natuur, inclusief bermen en taluds.

- ▶ extra aandacht voor landschappelijke kwaliteit, ommetjes en groene voorzieningen in en rondom de dorpen.

Ruimtelijk sturingskader

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de landschapskwaliteit en er niet afbreuk aan doen.

Onderhavige ontwikkeling wordt op basis van het LOP gezien als een kleinschalige ontwikkeling. Om het project bij te laten dragen aan de landschapskwaliteit moet rekening gehouden worden met de volgende punten:

- ▶ Integrale functievervulling is hierbij het uitgangspunt. Het landschap als geheel dient na de ingreep beter te functioneren dan daarvoor. Qua beeld en uitstraling dient de ontwikkeling daaraan bij te dragen en/of andere landschappelijke functies te bedienen, zoals recreatieve, hydrologische en ecologische verbindingen of het zichtbaar maken van bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische verschijnselen.
- ▶ Omwonenden en/of direct betrokken of belanghebbende bedrijven of organisaties dienen vooraf gehoord te worden bij de planvorming;
- ▶ De bestaande landschapsstructuur en landschapselementen dienen zoveel mogelijk gerespecteerd te worden; dit geldt in het bijzonder voor cultuurhistorische landschapselementen.
- ▶ Er dient ruimschoots compensatie plaats te vinden van verloren gaande groene en blauwe elementen;
- ▶ Recreatieve, hydrologische en ecologische verbindingen dienen (zowel tijdens de aanleg als in de gebruiksfase) functioneel behouden te blijven;
- ▶ Indien op het perceel of in de onmiddellijke omgeving al voldoende landschappelijke inpassing aanwezig is voor de nieuwe functie, kan daarmee ook worden volstaan. Dit is het geval indien er aan minimaal 3 zijden van de projectlocatie landschapselementen voorkomen én er in totaal meer dan 5% van de bedrijfsoppervlakte bestaat uit natuur- of landschapselementen. Deze dienen door of vanwege de projecteigenaar duurzaam in stand gehouden te worden.

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

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

velgrenzen zorgt ervoor dat het overwegend een veel groener aanzien heeft, met name in het buitengebied.

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

De beschreven stedelijke dynamiek kan in dit deelgebied meestal vrij goed worden ingepast. Voor zover die doorwerkt in het buitengebied kan hierbij goed aangesloten worden met gewenste ontwikkeling vanuit het landschap: een verdere verdichting van recreatieve paden met het concept "kriekpaden", laan- of rijbeplanting met kersen of andere fruitbomen, maar ook (vlecht- en/of scheer)heggen en boerenbongerdjes zijn hier gewenste elementen. Het palet kan worden uitgebreid met vrijstaande bomen, bijvoorbeeld notenbomen of tamme kastanjes.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling, is door Tuin- & landschapsarchitect Ir W.F.M. Paumen een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Dit plan is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

In het landschappelijke inpassingsplan is rekening gehouden met de gewenste ontwikkeling vanuit het landschap, door behoud van een aanwezige notenboom en de aanplant van hoogstamfruitbomen met behoud van doorkijken. Het perceel wordt omzoomd door hagen.

3.4.3 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" is binnen de bestemming Wonen een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de bestaande woning(en) te herbouwen op een andere locatie. Voor de volledigheid is kort getoetst aan de voorwaarden voor herbouw.

Toetsing aan afwijkingsregel bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek"

16.3.1 Herbouw woning op andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor herbouw op een ander locatie, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. De herbouw dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak.*

Hier wordt aan voldaan. De bestemming Wonen is reeds gelegen op het gehele eigendomsperceel.

- b. De herbouw dient noodzakelijk te zijn op grond van wet- en regelgeving of indien dit leidt tot een landschappelijke, stedenbouwkundige, of milieuhygiënische verbetering.*

De herbouw van de twee-onder-een-kap woningen in de vorm van twee vrijstaande woningen achterop het perceel leidt tot een landschappelijke, stedenbouwkundige en milieuhygiënische verbetering. Voor de eerste twee aspecten wordt verwezen naar het landschappelijk en stedenbouwkundig inpassingsplan in de bijlagen. Door de sloop van de woningen voor op het perceel kan hier een grote fruitboomgaard worden gerealiseerd. Het woon- en leefklimaat wordt beter gelet op het verkeersgeluid, door de grotere afstand van de woningen tot de straat. Tot het naastgelegen bedrijf blijft de afstand nagenoeg gelijk. Deze voldoet aan de minimaal benodigde afstand.

- c. De herbouw mag geen aantasting veroorzaken van omliggende natuur-, landschaps-, cultuurhistorische of hydrologische waarden.*

Genoemde waarden zijn niet in het geding. Er vindt een landschappelijk verbetering plaats mede door de landschappelijke inpassing. De woningen worden hydrologisch neutraal gerealiseerd, waarbij door de sloop van (bedrijfs)bebouwing het verhard oppervlak aanzienlijk afneemt.

In de bestemming 'Wonen' is geen bevoegdheid opgenomen voor de toevoeging van woningen. Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan benodigd, waarin voornoemde herbouw gelijk wordt meegenomen en toegestaan.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan. Hierbij zij verder opgemerkt dat de locatie reeds bestemd is als 'Wonen' en dat er reeds een twee-onder-een-kapper als woningen en daarmee gevoelige objecten aanwezig zijn.

4.1.1 Bedrijven- en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal

aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Locatie

Op de locatie Cranenburgsestraat 27 te Groesbeek is reeds de agrarische bestemming komen te vervallen. De locatie en de aanwezige twee woningen hebben een woonbestemming gekregen. Hiermee is de geur- en ammoniakemissie vanuit de locatie opgeheven, wat heeft geleid tot een beter woon- en leefklimaat voor de directe omgeving. De nieuw te bouwen woningen worden gesitueerd daar waar voorheen de bedrijfsbebouwing stond.

In het kader van de omgekeerde werking dient er gekeken te worden naar de omliggende bedrijven. Dit betreffen twee agrarische bedrijven alsmede twee gemengde bedrijven en sportvelden. De agrarische bedrijven betreffen een intensieve veehouderij aan de Dennenkamp 1b te Groesbeek en een intensieve kwekerij waar 0,12 hectare kas bij is toegestaan aan de Cranenburgsestraat 25 te Groesbeek. Het gemengd bedrijf aan de Cranenburgsestraat 33 is nader aangeduid als horecabedrijf en betreft een discotheek. Aan de overzijde van de straat aan de Cranenburgsestraat 112A is een school gelegen. Ten oosten van de locatie zijn de sportvelden gelegen. Verder is er op de locatie Cranenburgsestraat 29 in 2011 een melding gedaan voor het houden rundvee. Gelet op de woonbestemming ter plaatse zonder nadere aanduiding is ter plaatse echter enkel een hobbymatig aantal stuks vee toegestaan. Hobbymatige activiteiten vallen niet onder de Wet milieubeheer en ook gelden hiervoor geen richtafstanden.

Conform web BVB mogen op de locatie Dennenkamp 1b 232.000 legkippen gehouden worden. Deze worden overigens niet gehouden. Ook is een verzoek ingediend bij de gemeente voor de omschakeling naar een zuivelfabriek op de locatie. Niettemin behoort in theorie de plaatsing van genoemd aantal stuks pluimvee tot de mogelijkheden.

Conform de VNG zijn voor het bedrijf met legkippen aan de Dennenkamp 1b de volgende afstanden van toepassing: geur 200 meter, stof 30 meter en geluid 50 meter. De afstand tussen de nieuwe woningen en het be-

stemmingsvlak Dennenkamp 1b is circa 350 meter en voldoet daarmee aan de richtafstanden. Op het aspect geur wordt verder nader ingegaan in paragraaf 4.1.4. geur.

Voor de locatie aan de Cranenburgsestraat 25 zijn gelet op de aanwezige kwekerij met een kas op basis van de VNG de volgende afstanden van toepassing: geur 10 meter, stof 10 meter, geluid 30 meter. Gelet op de ligging van deze en onderhavige locatie in gemengd gebied, mogen genoemde afstanden met een stap verlaagd worden tot: geur 0 meter, stof 0 meter, geluid 10 meter. De afstand van deze locatie (perceelgrens) tot de nieuwe woningen zal minimaal 10 meter bedragen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde afstanden voor gemengd gebied. De afstand van de woningen tot de bestaande kas zal wel minimaal 30 meter bedragen. Aangaande de buitenopslag bij de kwekerij ten noorden van de nieuwe woningen kan opgemerkt worden dat deze activiteit, plaats vindend buiten het bouwvlak van de kwekerij en op een voldoende afstand van minimaal 25 meter tot de nieuwe woningen, in goed overleg wordt beëindigd. Hetgeen thans en dan toegestaan is, is een agrarisch grondgebruik in de vorm van agrarische bodemexploitatie. Dit kan mede de teelt van gewassen betreffen. Hiervoor gelden geen richtafstanden. Wel kan worden opgemerkt dat bij deze teelt reeds rekening dient te worden gehouden met de bestaande woningen en bijbehorende woonbestemmingen ter plaatse welke feitelijk niet wijzigen.

Voor de locatie Cranenburgsestraat 33 zijn voor een discotheek de volgende afstanden van toepassing: geur 0 meter, stof 0 meter, geluid 30 meter. De afstand van deze locatie tot de nieuwe woningen zal minimaal 210 meter bedragen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde afstanden.

Voor de locatie aan de Cranenburgsestraat 112A zijn gelet op de aanwezige school voor basisonderwijs op basis van de VNG de volgende afstanden van toepassing: geur 0 meter, stof 0 meter, geluid 30 meter. Gelet op de ligging van deze en onderhavige locatie in gemengd gebied, mogen genoemde afstanden met een stap verlaagd worden tot: geur 0 meter, stof 0 meter, geluid 10 meter. De afstand van deze locatie tot de nieuwe woningen zal minimaal 60 meter bedragen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde afstanden voor gemengd gebied.

Voor de sportvelden ten oosten zijn gelet op de aanwezige veldsportaccommodatie (met verlichting) op basis van de VNG de volgende afstanden van toepassing: geur 0 meter, stof 0 meter, geluid 50 meter. Gelet op de ligging van deze en onderhavige locatie in gemengd gebied, mogen genoemde afstanden met een stap verlaagd worden tot: geur 0 meter, stof 0 meter, geluid 30 meter. De afstand van deze locatie tot de nieuwe woningen zal minimaal 100 meter bedragen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde afstanden voor gemengd gebied.

Op grond van voorgaande kan geconcludeerd worden dat er op grond van bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor onderhavig plan. Er wordt voor de nieuwe woningen voldaan aan de benodigde afstanden tot omliggende functies.

4.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. Een bodemonderzoek kan noodzakelijk zijn om te bepalen of de grond voldoende geschikt is voor het beoogde gebruik.

De bestemming van de locatie zal niet wijzigen. Wel zullen binnen de bestaande woonbestemming vier bouwkavels voor een woning gerealiseerd worden ter plaatse van de voormalige stallen. Deze stallen worden volledig gesloopt. Gelet hierop en de aanwezigheid van asbest, zal de bodem na sloop onderzocht dienen te worden en vrijgegeven door een gecertificeerde asbest-inspectie. De locatie is vrijgegeven voor het huidige gebruik als tuin bij de bestaande woningen. Er is geen reden om te vermoeden dat er een ernstige bodemverontreiniging aanwezig is die de voorgenomen bestemmingswijziging onmogelijk zou kunnen maken. Ook uit retroperspectief is er verder geen aanleiding dat er een vermoeden bestaat van een mogelijk geval van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld olieopslagen of bestrijdingsmiddelenopslag. Er is om de wijziging mogelijk te maken geen extra onderzoek noodzakelijk.

In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen dient te zijner tijd wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden, zodat voordat de bouw van de woningen wordt gestart duidelijkheid bestaat of sprake is van verontreiniging, en indien aan de orde, tijdig afdoende maatregelen kunnen worden getroffen. Dit onderzoek kan het beste na de sloop van de bedrijfsgebouwen uitgevoerd worden. Voor de onderhavige bestemmingsplanwijziging is dit niet nodig.

Met betrekking tot het aspect bodemverontreiniging zijn er geen bezwaren voor het wijzigen van de bestemming.

4.1.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervalLEN. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 1

Grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂)

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Blijkens de ‘Regeling niet in betekende mate’ is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. Aangezien in het onderhavig plan gaat om de realisatie van twee extra woningen is er sprake van een NIBM-project.

Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- ▶ Fijn stof PM₁₀ 17,21 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Fijn stof PM_{2,5} 16,86 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

- ▶ Stikstof NO₂ 17,21 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat.

4.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteiten besluit milieu-beheer vormen het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect hebben de Wgv en het Activiteitenbesluit ook consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende (agrarische) bedrijven en de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven.

De bestaande woningen op onderhavige locatie behoorden voorheen tot een veehouderij. Deze is echter reeds voor 1 maart 2000 beëindigd om welke reden de bestaande twee woningen reeds geurgevoelig zijn. Als gemotiveerd in paragraaf 3.4.3 kan herbouw van deze woningen binnen het gehele bestemmingsvlak Wonen toegestaan worden. Omliggende veehouderijen dienen dus reeds rekening te houden met de gehele locatie. Dit geldt ook voor het dichtstbij gelegen veehouderij aan de Dennenkamp 1b te Groesbeek. Dit betreft een pluimveebedrijf met een vergunning voor 232.000 legkippen, die als eerder opgemerkt niet worden gehouden en ook niet mogen worden gehouden in het vergunde huisvestingssysteem. Bij een vergunningaanvraag dient reeds rekening te worden gehouden met onderhavige woonbestemming.

In de directe omgeving zijn verder geen veehouderijen met een geuremissie gelegen. Op de locatie Cranenburgsestraat 29 is in 2011 nog wel een melding gedaan voor het houden rundvee. Gelet op de woonbestemming ter plaatse zonder nadere aanduiding is echter enkel een hobbymatig aantal stuks vee toegestaan. Hobbymatige activiteiten vallen niet onder de Wet milieubeheer, hiervoor gelden dus geen afstanden of geuremissies.

Anderzijds dient gekeken te worden naar het woon- en leefklimaat op onderhavige locatie. Hiervoor is mede bepalend de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting is berekend door G&O Consult. Deze bedraagt ter plaatse maximaal 4,942 Ou/m³ uitgaande van de gegevens verkregen uit Webbv. Gelet op de geurgebiedsvisie van de gemeente kan hiermee gesproken worden van een redelijk goed leefklimaat.

Beoordeling leefklimaat concentratiegebied (Groesbeek)

- zeer goed (< 1,5 ouE/m³)
- goed (1,5-3,5 ouE/m³)
- redelijk goed (3,5-6,5 ouE/m³)
- matig (6,5-10 ouE/m³)
- tamelijk slecht (10-14 ouE/m³)
- slecht (14-19 ouE/m³)
- zeer slecht (19-25 ouE/m³)
- extreem slecht (> 25 ouE/m³)

Meest bepalend voor de achtergrondbelasting is verder het veehouderij bedrijf aan de Dennenkamp 1b te Groesbeek. Dit betreft een pluimveebedrijf met een vergunning voor 232.000 legkippen. Als eerder opgemerkt worden deze niet gehouden op de locatie en ligt er een verzoek bij de gemeente om de locatie om te zetten naar een zuivelfabriek.

Het aspect geur is daarmee geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.5

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Wegverkeer

De Wet Geluidhinder kent zones van 200 meter aan weerszijde van een 50 km weg. De nieuwe woningen vallen binnen die zone. De Wet Geluidhinder is dus van toepassing. Om deze reden is door G&O Consult een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de beoogde bouw van 4 woningen aan de Cranenburgsestraat 27 te Groesbeek. Dit onderzoek (rapportnummer 5530ao0119) is opgenomen als bijlage. Onderstaand de samenvatting, waarbij verder opgemerkt kan worden dat met de verplaatsing van de bestaande 2 woningen het geluidsniveau ter plaatse van deze woningen aanzienlijk verbeterd.

In opdracht van de heer A. Wentink van Geling Advies B.V. is door G&O Consult een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de Cranenburgsestraat 27 te Groesbeek.

Op basis van de beschikbaar gestelde verkeersgegevens is een rekenmodel opgezet waarmee de geluidsniveaus op het pand aan de Cranenburgsestraat 27 zijn berekend als gevolg van het verkeer van de omliggende wegen. Hierbij is de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) in beeld gebracht.

De geluidsniveaus inclusief artikel 110g Wgh voldoen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) ter hoogte van de gevels. Aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB(A) wordt wel voldaan.

Ter plaatse van de woning bedraagt de geluidbelasting zonder aftrek van artikel 110 g ten hoogste 59 dB(A). Met een gevelwering, welke tenminste 20

dB(A) bedraagt, zal het binnenniveau ten hoogste 39 dB(A) bedragen. Met een standaard gevelwering kan derhalve niet worden voldaan aan het binnenniveau van 33 dB. De minimum gevelwering dient 26 dB te bedragen. Bij de aanvraag voor een Omgevingsvergunning bouw kan middels een gevelweringsonderzoek worden geborgd dat hieraan wordt voldaan in onderhavig geval.

Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuin dan wel terras kan verondersteld worden dat een overwegend goede geluidskwaliteit heerst. Enkel aan de voorzijde (zuidzijde) van de woning heerst een matige milieukwaliteit. Deze buitenruimte zal niet intensief gebruikt worden. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Voor de hogere waarde zal een besluit worden genomen, waarbij de gevel van de nieuwe woningen voldoende geluidwering moet hebben om te voldoen aan binnen niveau van 33 dB. Om dit te borgen wordt in de regels bij de omgevingsvergunning voor de woningen als voorwaarde opgenomen dat een gevelonderzoek wordt uitgevoerd waaruit blijkt dat de binnenwaarde ten hoogste 33 dB bedraagt.

Railverkeer

In de omgeving is geen spoor gelegen. Het dichtstbij gelegen spoor bevindt zich op 300 meter en is al lange tijd niet meer in gebruik. Er is daarmee geen sprake van railverkeerslawaaï.

Industrielawaai

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden vier nieuwe woningen en daarmee geluidgevoelige objecten opgericht, achter de huidige twee woningen die verdwijnen. In de nabijheid zijn een tweetal geluidsemitterende locaties gelegen, een intensieve kwekerij aan de Cranenburgsestraat 25 en een school aan de Cranenburgsestraat 112A te Groesbeek. Met betrekking tot geluid dient tot beide locaties een richtafstand van 10 meter aangehouden te worden. De nieuwe woningen zullen respectievelijk op minimaal 10 meter tot het bouwvlak (perceelsgrens) van de intensieve kwekerij en 60 meter tot de bestemmingsgrens van de school komen te liggen. Hiermee worden deze niet beperkt in de geluidsruimte. Dit is door bureau G&O Consult als volgt nader gemotiveerd.

Het bedrijf aan de Cranenburgsestraat 25 te Groesbeek betreft een planten-kwekerij welke onder het Activiteitenbesluit milieubeheer valt. Om een volledig beeld te krijgen van de inrichting zijn bij de gemeente Berg en Dal de meldingen met tekeningen opgevraagd. Voor de beoordeling van het geluid van dit bedrijf kan worden aangesloten bij Artikel 2.17 lid 5 van het Activiteitenbesluit dat betrekking heeft op inrichtingen met uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten dan wel activiteiten die daarmee verband houden. Mede gelet op de volgende definitie in het Activiteitenbesluit van agrarische activiteiten: geheel van activiteiten dat betrekking heeft op gewassen of landbouwhuisdieren voor zover deze geteeld of gekweekt onderscheidenlijk gefokt, gemest, gehouden of verhandeld worden, daaronder mede begrepen agrarisch gemechaniseerd loonwerk zoals het uitvoeren van cultuurtechnische werken, mestdistributie, grondverzet of soortgelijke dienstverlening;

Onder Artikel 2.17 lid 5 a wordt gesteld dat voor de beoordeling van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau enkel vast opgestelde installaties en toestellen beoordeelt dienen te worden. Bij de gemeente Berg en Dal zijn de gegevens opgevraagd van de inrichting aan de Cranenburgsestraat 25 voor het bepalen van deze geluidsbronnen. Enkel op de tekeningen uit 1987 en 1978 zijn vast opgestelde installaties weergegeven, namelijk ventilatoren van de varkensstallen. Binnen de inrichting worden echter geen dieren meer gehouden waardoor deze geluidsbronnen ook niet meer actueel zijn. Dat blijkt eveneens uit recente luchtfoto's waarop geen ventilatoren en varkensstallen meer te zien zijn.

Naast een beoordeling van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau dient een uitspraak gedaan te worden over het maximaal geluidsniveau. In Artikel 2.17 lid 5 onder c wordt gesteld dat het maximaal geluidsniveau niet van toepassing is op laad- en losactiviteiten, alsmede het in en uit de inrichting rijden van landbouwtractoren of motorrijtuigen met beperkte snelheid in de periode tussen 6.00 uur en 19.00 uur. Gelet op de indeling van de inrichting kan worden verondersteld dat er enkel kan worden gereden met een beperkte snelheid waardoor bovenstaande van toepassing is.

Gelet op de bedrijfsvoering vallen in de avond- en nachtperiode nauwelijks tot geen activiteiten te verwachten. Zeer sporadisch kan er een voertuigbeweging plaatsvinden ten behoeve van de kwekerij in de avond- en nachtperiode. Derhalve wordt verwacht dat het aspect geluid in de avond- en nachtperiode eveneens geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling op het perceel aan de Cranenburgsestraat 27 te Groesbeek. Daarbij dient opgemerkt te worden dat op het perceel aan de Cranenburgsestraat 27 reeds een tweetal woningen aanwezig zijn welke geluidsgevoelig zijn.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde woningen geen verdere belemmering vormen voor het bedrijf aan de Cranenburgsestraat 25 te Groesbeek.

Verder zij nogmaals opgemerkt dat de buitenopslag bij de kwekerij ten noorden van de nieuwe woningen, plaats vindend buiten het bouwvlak van de kwekerij en op een voldoende afstand van 25 meter tot de nieuwe woningen, in goed overleg zal worden beëindigd.

Het aspect geluid zal geen belemmering zijn voor de planvorming. Verder akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.6 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontvinding, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

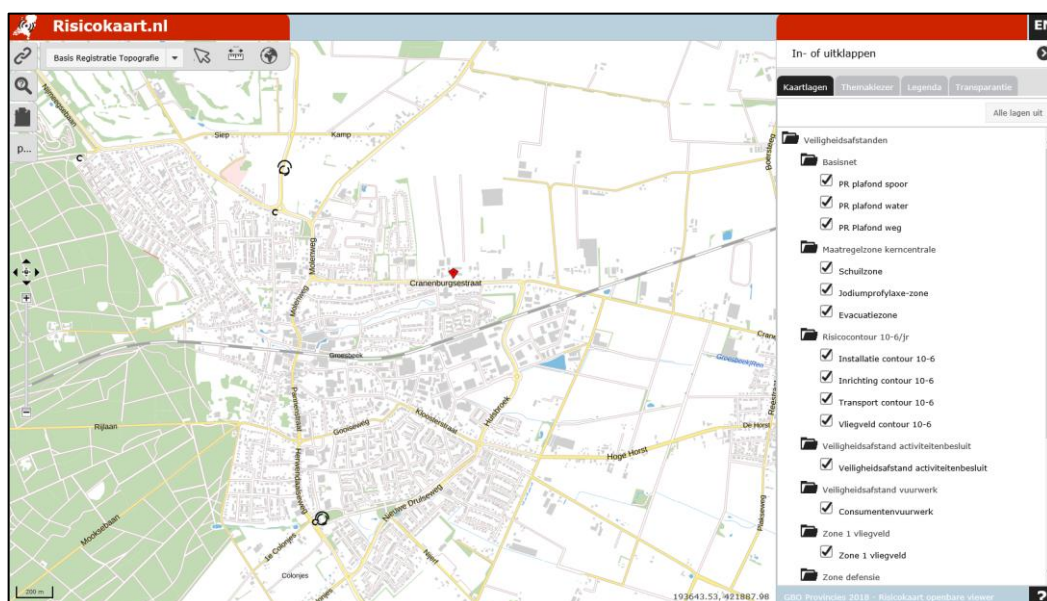
Onderstaand is de inrichting aan de Cranenburgsestraat 27 te Groesbeek binnen de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet aangeduid wordt als risicovolle inrichting.

Daarnaast is het plangebied niet gelegen in risicocontouren (PR 10^{-6} contour en invloedsgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes. De op afstand aangegeven locaties zijn tankstations met een LPG-vulpunt/reservoir met een veiligheidsafstand van maximaal 35 meter. Het plangebied ligt op een ruim grotere afstand.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

Figuur 6

Uitsnede risicokaart
Externe veiligheid,
Cranenburgsestraat
27 (rode punt).



4.2 WATER

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Aanleiding tot het opstellen van de waterparagraaf is het doorlopen van de watertoets ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling op onderhavige locatie. Het doel van de waterparagraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het plan en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

In onderhavige situatie is sprake van het realiseren van twee woningen in ruil voor de sloop van de bedrijfsgebouwen van een voormalig agrarisch bedrijf. De sloop van bedrijfsgebouwen zorgt voor een afname van het verhard oppervlak. De nieuw te bouwen woningen zullen niet leiden tot een groter verhard oppervlak dan nu aanwezig, deze zal juist afnemen. In dit kader is dus sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Vanuit het waterschap is geen formele compensatie nodig. Vrijkomend hemelwater van de daken wordt opgevangen in ondergrondse infiltratieputten. Een overschot is op eigen terrein te infiltreren in de omliggende fruitboomgaard. De toegangsweg is met een afschot te realiseren. Het afstromende hemelwater zal aan de binnenzijde worden opgevangen en infiltreren in de fruitboomgaard.

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen wordt een aparte rioolaansluiting aangevraagd. Het aan te leggen riool zal op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel worden aangesloten.

In de omgeving van de planlocatie loopt geen A-watergang.

4.3 NATUUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke.

Vanuit de locatie is er met het stoppen van de veehouderij al langer geen sprake van ammoniakemissie. Wel dient gelet op de verkeersbewegingen verband houdend met de realisatie en gebruik van de vier beoogde woningen inzichtelijk gemaakt te worden wat de effecten van de bijbehorende stikstofemissie zijn. De effecten worden middels het rekenmodel AERIUS inzichtelijk gemaakt. In dit rekenmodel worden alle emissiebronnen ingevoerd, voor de huidige situatie en de gewenste situatie. Het rekenmodel berekend vervolgens zelf de effecten op de omliggende Natura2000-gebieden. In dit geval betreft dit de gebieden De Bruuk en Sint Jansberg. De depositie wordt vervolgens per habitatype inzichtelijk gemaakt. Enkel de habitattypen waar een effect is (een depositie $>0,05$ mol), wordt uiteindelijk zichtbaar in het model. Uit de depositieberekening blijkt dat het gewenste initiatief niet zal leiden tot een significant nadelig effect op de stikstofgevoelige habitattypen. De berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven $0,00$ mol/ha/jr.

Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde gebieden zal het voorgenomen initiatief op deze locatie ook anderszins niet leiden tot negatieve effecten op de gebiedsbescherming.

Concluderend kan gesteld worden dat de ontwikkeling van 4 woningen in de plaats van de bestaande 2 woningen op onderhavige locatie, niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten in de omgeving.

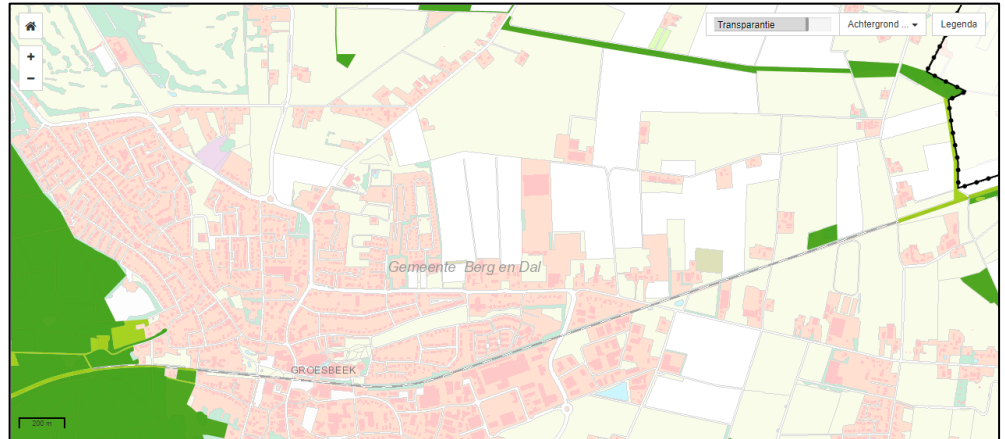
Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden

van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

Figuur 7

Ligging Cranenburgsestraat 27 t.o.v. NNG



De locatie Cranenburgsestraat 27 is op een afstand van ca. 1,2 km gelegen van het Gelders Natuurnetwerk. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot versnippering of oppervlakteverlies van het groen. Het aspect natuur is geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). Deze blijven zoveel mogelijk in stand en rond de woningen worden nog meer hagen gerealiseerd.

De bestaande bedrijfsgebouwen en twee woningen worden geamoveerd. Hiertoe is een quickscan soortenbescherming uitgevoerd, zie bijlagen. Hieruit komen geen beperkingen naar voren voor de gewenste ontwikkeling.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis. Voorgaande is sinds 1 juli 2016 vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd.

Het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarde. De gewenste planvorming heeft dus geen negatief effect op de cultuurhistorie.

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

De locatie heeft deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde', zie verbeelding. Voor het bouwen van bouwwerken groter dan 100 m² dient een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden zijn vastgesteld. Ook is het niet zonder vergunning toegestaan het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 m en met een oppervlakte groter dan 100 m² onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen.

Gelet op de sloop van de drie schuren en de bestaande tweekapper, en de realisatie van vier woningen op het perceel, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie door ADC ArcheoProjecten. Dit onderzoek (ADC Rapport 5129) is opgenomen als bijlage. Navolgend de bevindingen van dit onderzoek.

Uit het bureauonderzoek volgt dat het plangebied op de flank van een stuwwal ligt, op de overgang naar een glooiing van sneeuwsmelwaterafzettingen, mogelijk bedekt met dekzand of löss. Ten zuiden van het plangebied ligt het beekdal van de Groesbeek. Het plangebied grenst in het noorden aan een escomplex en langs de zuid- en westrand heeft mogelijk een weg/pad gelegen waar karrensporen kunnen worden verwacht. In het plangebied kunnen archeologische resten uit alle archeologische perioden worden verwacht. In relatie tot de Tweede Wereldoorlog kunnen in het plangebied mogelijk resten van parachutes en achtergebleven uitrustingsstukken, munitie e.d. worden verwacht aangezien het plangebied in een dropzone van de geallieerden ligt. De kans op mangaten, mijnenvelden of veldgraven wordt op basis van kaartmateriaal niet groot geacht, echter er kunnen nog onontdekte elementen aanwezig zijn.

Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen werd in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. In het plangebied zijn verspreid over het terrein vijf boringen gezet. In de ondergrond zijn dekzand en smeltwaterafzettingen aangetroffen. In de boringen 3 en 5 werden alleen sneeuwsmelwaterafzettingen aangetroffen. Op basis van de matig dikke A-horizont en de aanwezigheid van roestverschijnselen hoog in de C-horizont kan de bodem worden geclassificeerd als gooreerdgrond. De aangetroffen AC-horizont in het noordelijke deel van het plangebied is mogelijk een oude akkerlaag. De aanwezigheid van roestvlekken hoog in de C-horizont, in het centrale en zuidoostelijke lagere deel van het plangebied, wijst op relatief natte condities die ongunstig zijn geweest voor bewoning of beakkering. Vooral in het noordelijke deel ter hoogte van boringen 1 en 4 mogen vindplaatsen worden verwacht. Eventuele archeologische vindplaatsen zullen redelijk zijn beschermd door een (restant van een) plaggendeek. De dunne en weinig geroerde humeuze bovenlaag wijst niet direct op een relatie met oorlogshandelingen uit de Tweede Wereldoorlog. Met booronderzoek kan hierover echter geen uitsluitsel worden gegeven. De aanwezigheid van bijvoorbeeld munitie, andere puntvondsten of onontdekte graven kan niet worden uitgesloten.

Op basis van het verkennend booronderzoek komt de noordelijke helft van het plangebied in aanmerking voor archeologisch vervolgonderzoek. Conform bestemmingsplan zou dit dan alleen voor het noordoostdeel gelden. Volgens de huidige bouwplannen zal in het noordelijke deel de huidige stal worden gesloopt. Hier bestaat een kans dat archeologische waarden worden verstoord. Geadviseerd wordt om de sloop te laten starten in het noordoostelijk deel onder archeologische begeleiding aangezien hier een dubbelbestemming archeologie geldt. Omdat mogelijk ook puntelementen of zeer kleine vlakelementen uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig kunnen zijn, is de archeologische begeleiding een geschikte methode om dergelijke elementen op te sporen. Bij een proefsleuvenonderzoek kunnen dergelijke elementen worden gemist.

Als er in het noordoostelijk deel sprake is van archeologische waarden die mogelijk doorlopen buiten de dubbelbestemming, dan geldt ook voor de zone buiten de dubbelbestemming de wettelijke archeologische meldingsplicht. Dat geldt dus ook voor de locatie van de woningen. Als tijdens de archeologische begeleiding in het noordoostelijke deel geen aanwijzingen voor archeologische resten worden gevonden, wordt verder onderzoek in het overige deel van het plangebied niet noodzakelijk geacht. De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een proefsleuvenonderzoek. De exacte invulling van een archeologische begeleiding dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Genoemd advies is overgenomen door het bevoegd gezag op 24 juni 2020.

¹ Beoordeling ADC Rapport 5129 Cranenburgsestraat 27 te Groesbeek op 24 juni 2020 door mevr. Esther Mietes, regioarcheoloog Nijmegen Regio.

Het bouwvlak voor de vier woningen is gelegen buiten het gebied waarvoor archeologische begeleiding wordt geadviseerd. Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er aldus geen belemmeringen.

In het toekomstige bestemmingsplan zal op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' opgenomen blijven.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden archeologische relicten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet – zo spoedig mogelijk worden gemeld bij Onze minister.

4.6 MOBILITEIT

Het beëindigen van het agrarisch bedrijf heeft geleid tot een aanzienlijke afname van het aantal (mogelijke) verkeersbewegingen. Zo is er geen sprake meer van o.a. de aan- en afvoer van dieren, aanvoer van veevoeder en afvoer van mest. Met de omzetting van de bestemming behoort dit ook zeker niet meer tot de mogelijkheden. Dit heeft dus een gunstig effect.

Conform de 'Integrale mobiliteitsvisie gemeente Berg en Dal 2016-2026', dient voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de parkeervraag bepaald te worden aan de hand van de richtlijnen en kencijfers uit de publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW of recenter indien beschikbaar.

Het parkeren ten behoeve van de woningen kan zonder problemen plaats vinden op het eigen terrein. Voor vrijstaande koopwoningen in niet stedelijk gebied, rest bebouwde kom, dient uitgegaan te worden van maximaal 2,7 parkeerplaatsen per woning en 0,3 parkeerplaatsen voor een aandeel bezoekers. Per nieuwe woning worden drie parkeerplaatsen op eigen grond bij de woning gerealiseerd, binnen de woonbestemming.

Het aspect mobiliteit, verkeer en parkeren, zal geen belemmering opleveren.

4.7 FEITELIJKE BELEMMERINGEN

Indien sprake zal zijn van grondverzet zal een zogenaamde Klic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen. Vooralsnog zijn geen problemen voorzien aangezien er geen uitbreiding dan wel sloop van bebouwing plaats vindt.

Op grond van wettelijke procedureregels dienen B&W een beoordelingsbesluit te nemen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld. In het besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen activiteit een m.e.r.-plicht of m.e.r. beoordelingsplicht geldt om te toetsen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 4 woningen mogelijk. Uit toetsing van de ontwikkeling aan de m.e.r. wetgeving, blijkt dat de beoogde ontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie D.11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r., namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Het onderhavige project blijft onder de bij deze activiteit genoemde drempelwaarden. Vanwege het feit dat onder de drempelwaarde wordt gebleven, is een vormvrije m.e.r. beoordeling nodig. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en de onderbouwing in het bestemmingsplan is te concluderen dat de invloed op het milieu zeer beperkt is en het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is.



5

UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan daarom gestuurd naar de volgende instanties:

- ▶ Waterschap Rivierenland;
- ▶ Provincie Gelderland.

Het bestemmingsplan heeft conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Er is een zienswijze ingediend. In goed overleg is gekomen tot een aanpassing van het bestemmingsplan waarmee alle partijen akkoord kunnen gaan. Voor de inhoud wordt verwezen naar de zienswijzennota.



6

JURIDISCHE OPZET

6.1 OPBOUW

Voorliggend plan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het plan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels als ook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met de daarbij horende randvoorwaarden. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 HERZIENING

Onderhavig plan heeft betrekking op het toestaan van twee extra woningen binnen de bestaande bestemming 'Wonen' van een voormalig agrarische bedrijfslocatie. Hiertoe wordt 1.597,3 m² bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarnaast wordt toegestaan dat de bestaande tweekapper wordt herbouwd in de vorm van twee vrijstaande woningen.

Het plan beschreven in hoofdstuk 2 is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders. De plannen passen zowel binnen het Rijks-, als provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieu hygiënische aspecten. Uit voorliggende onderbouwing kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een goe-

de ruimtelijke ordening, het voorgenomen plan aanvaardbaar is overwegende dat:

- ▶ Het project past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente;
- ▶ Er geen ruimtelijke of milieu hygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- ▶ De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- ▶ De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De gemeente Berg en Dal kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

