

Bestemmingsplan
Grafwegen 10 Groesbeek
Toelichting

Colofon

Rapport: Grafwegen 10 Groesbeek

Rapportnummer: 5387bs0117

Status: vastgesteld

Datum: December 2018

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

© DECEMBER 2018 GELING ADVIES

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD 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	4
1.1 Achtergrond	4
1.2 Doel	4
1.3 Plangebied	5
1.4 Vigerend bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	6
2 BESCHRIJVING SITUATIE	7
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2 Planbeschrijving	8
3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 gemeentelijk beleid	17
4 OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Milieu	25
4.2 Water	33
4.3 Natuur	34
4.4 Cultuurhistorie	36
4.5 Archeologie	37
4.6 Mobiliteit	38
4.7 Feitelijke belemmeringen	39
5 UITVOERBAARHEID	40
5.1 Economische uitvoerbaarheid	40
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6 JURIDISCHE OPZET	42
6.1 Opbouw	42
6.2 Herziening	42
BIJLAGEN	
Bijlage 1	Situatieschets
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Ecologische inventarisatie



1

INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Grafwegen 10 te Groesbeek.

Op de locatie Grafwegen 10 te Groesbeek is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie in de vorm van een nertsenhouderij. De agrarische bedrijfsopstallen zijn al gesloopt en ook is de bestemming omgezet naar Wonen. Echter was er nog geen akkoord over de realisatie van de 2 woningen in ruil voor de sloop van de agrarische opstallen. Conform het functieveranderingsbeleid van de gemeente Berg en Dal kan voor iedere 750 m² aan gesloopte opstallen een woning worden gerealiseerd met een maximum van twee. Na overleg is de gemeente tot een principeakkoord gekomen voor de realisatie van deze twee woningen op onderhavig perceel.

Deze ontwikkeling 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 wijzigen 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.

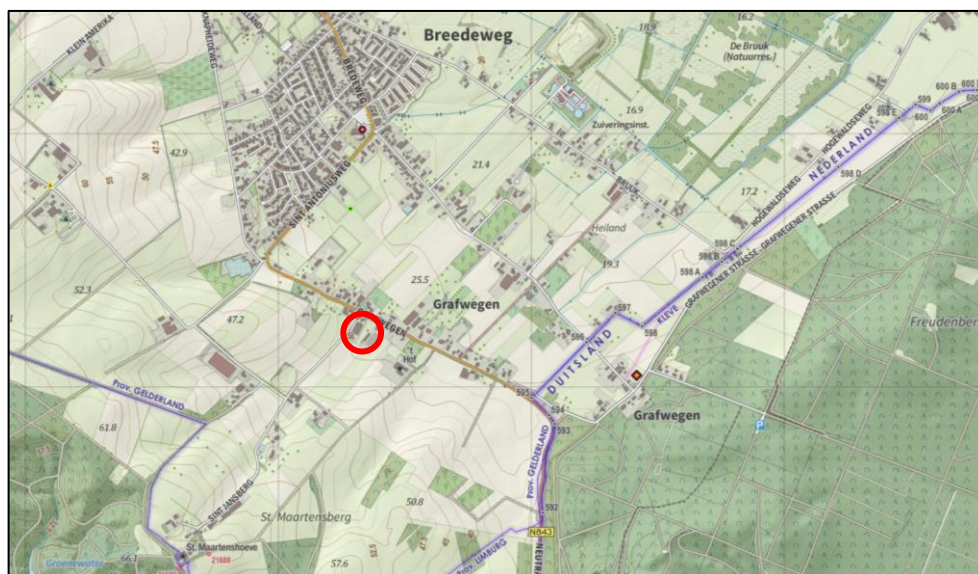
1.3 PLANGEBIED

Het plangebied omvat zoals weergegeven in onderstaand figuur, het percelen aan de Grafwegen 10 te Groesbeek, kadastraal bekend gemeente Groesbeek, sectie R, nummer 313, 327 en 537.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Berg en Dal ten zuidoosten van de kern Breedeweg.

Figuur 1

Topografische ligging
plangebied (rode
cirkel)

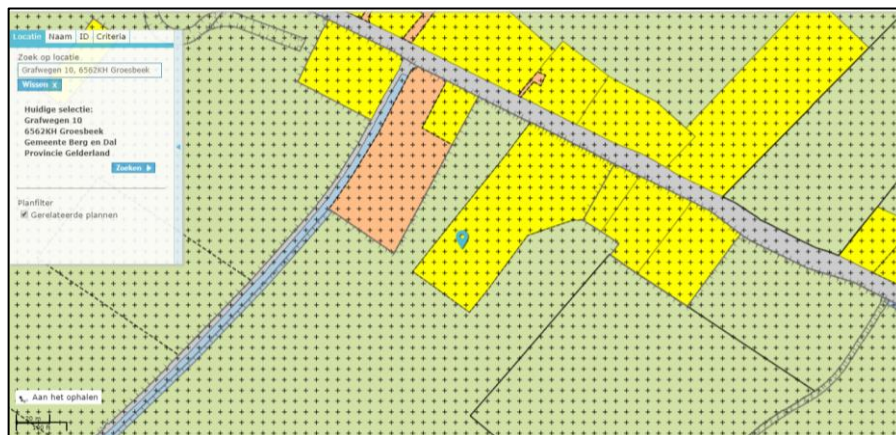


1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

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. Landschappelijk gezien is het gebied aangemerkt als 'erosiedal'. Verder is Groesbeek opgedeeld in een viertal deelgebieden, te weten: hellinggebied, stuwwal, plateau en lage middengebied. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'zuidelijk 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 deponerden 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 tongbekkens werden opgevuld met erosiemateriaal.

De ondergrond bestaat uit de Nijmeegse stuwwal, die overgaat in een noordelijk en zuidelijk hellinggebied waarin onderhavige locatie is gelegen, een plateau en, zuidelijk daarvan, tegen de Duitse grens, het lage middengebied.

Het zuidelijk hellinggebied wordt gekenmerkt door, een in vergelijking tot het noordelijk hellinggebied, meer open karakter en grote hoogteverschillen. De landbouw heeft hier minder gunstige mogelijkheden, door aanwezigheid van bossen (verzuring) en hellingen; hier bestaan wel kansen voor omzetting naar bestemmingsplan bijvoorbeeld recreatieve activiteiten of omschakeling naar kwaliteitsproductie. Het grondgebruik zal hierdoor minder intensief en omgevingsbelastend worden.

De locatie zelf is gelegen aan de Grafwegen. Dit is een belangrijke ontsluitingsweg van Groesbeek en Breedeweg naar het zuiden. 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.

Om deze reden is het smalle doorzicht langs zij onderhavige locatie belangrijk om te behouden. Deze biedt zicht op de agrarische gronden en de St. Maartensberg in het zuiden. De Grafwegen buigt naar het oosten af voor een groot bosgebied op Duitse grond.

Functies

Er is aan de Grafwegen in hoofdzaak sprake van burgerwoningen aan beide zijden van de weg. Verder zijn er twee niet-agrarische bedrijven aan gelegen en twee agrarische bedrijven.

Figuur 3

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, omgeving Grafwegen 10 (blauwe punt).



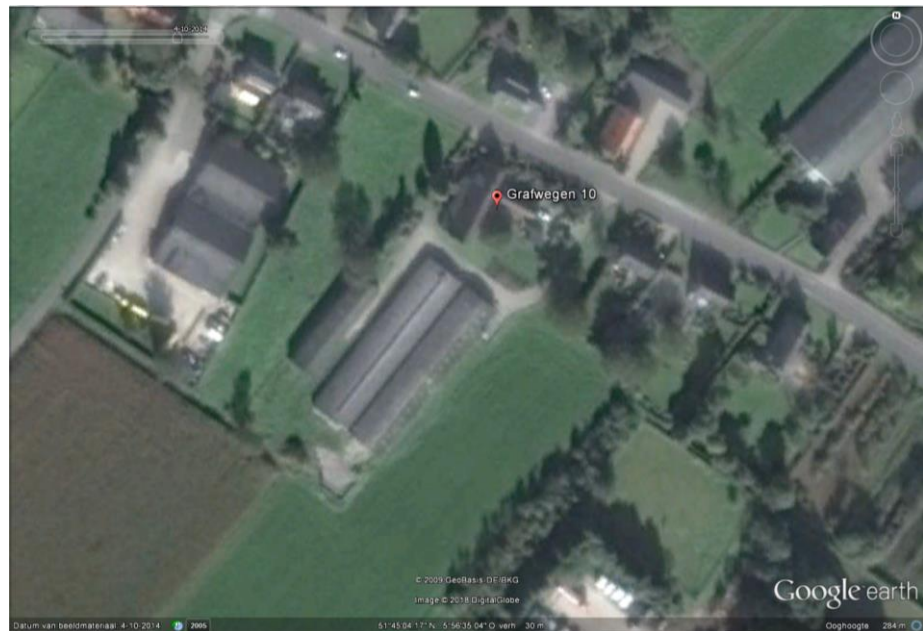
2.2 PLANBESCHRIJVING

Op onderhavige vab-locatie is aan bebouwing aanwezig de dubbele woning met aan de zuidzijde een voormalig bedrijfsgebouw van 280 m² dat in gebruik is als bijgebouw bij de woning voor opslag en stalling van de auto. Twee grote stallen voor de nertsen met een oppervlak van 1.600 m² zijn al gesloopt. Ook de milieuvergunning voor het houden van nertsen is ingetrokken.

De bestaande dubbel bewoonde bedrijfswoning en het resterende bedrijfsgebouw blijven aanwezig. Wel wordt het bedrijfsgebouw ingekort tot een oppervlak van 240 m² zodat het voldoet aan de in het bestemmingsplan toegestane maximale oppervlakte bijgebouwen van 80 m² per woning. De bestaande dubbele bedrijfswoning wordt als één woning gezien waar twee woningen bijkomen. Zie de situatieschets in de bijlage voor een duidelijker beeld van de toekomstige bebouwing. De locatie en dan vooral de twee bij te plaatsen woningen, worden landschappelijk ingepast. Zie hier toe het landschappelijk inpassingsplan in de bijlagen. Daarin is ook aangegeven waar de verharding naar de woningen en het bijgebouw komt.

Figuur 4

Bovenaanzicht perceel,
2014 en heden.



Met onderhavige herziening van het bestemmingsplan zal binnen de bestaande bestemming Wonen de realisatie van twee extra woningen mogelijk worden gemaakt. De weg naar beide woningen en de parkeerplaatsen voor bezoekers zullen ook binnen de bestemming Wonen worden gebracht.

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 al-

gemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening 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 aanwezig 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 vrijkomen-

de bebouwing. In ruil voor de sanering van 1.500 m² aan bedrijfsgebouwen mogen twee woningen worden opgericht. Met de sloop van 1.640 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 'zuidelijk 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 'zuidelijk hel-

linggebied' 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 het beëindigen 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.

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 re-

creëren, wonen en werken. Daartegenover wordt een strengere, restrictieve 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 1.500 m² aan bedrijfsgebouwen mogen twee woningen worden opgericht. De ontwikkeling leidt niet tot extra verstening. In hoofdstuk 5 zijn de milieu hygiënische aspecten onderzocht. Veehouderijbedrijven 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*

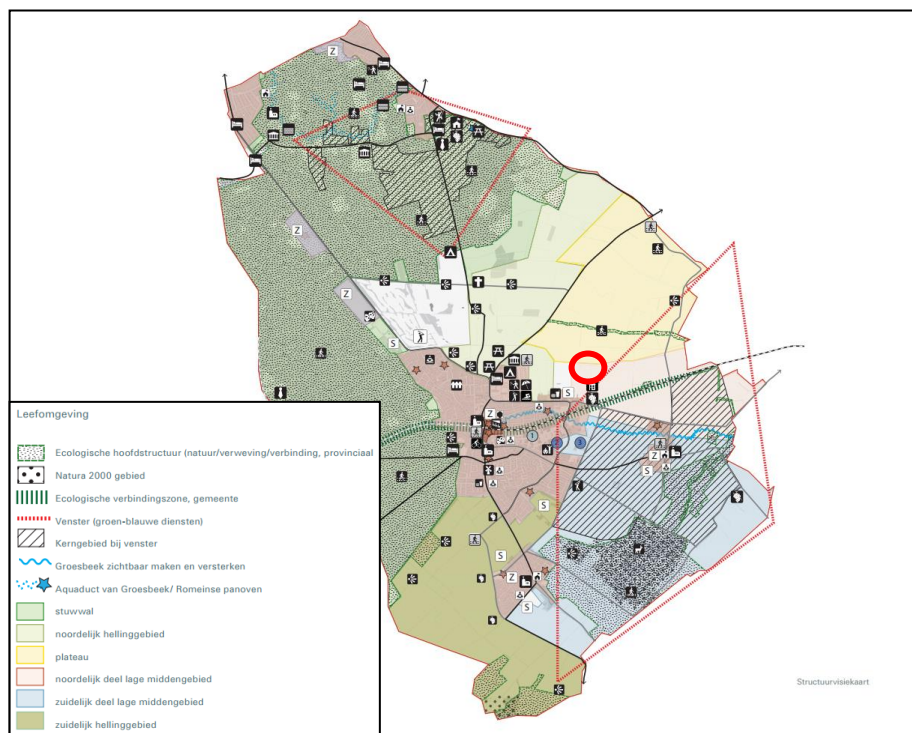
Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Berg en Dal de Structuurvisie Groesbeek 2025 vastgesteld.

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 projectlocatie is gelegen in deelgebied 6, het Zuidelijk hellinggebied, dat wordt gekenmerkt door een in vergelijking tot het noordelijk hellinggebied meer open karakter en grotere hoogteverschillen.

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 14 De hoge hellingen.

Door zijn grootschaligheid en openheid, maar meer nog door de hoogteverschillen en de lange zichtlijnen is dit gebied kwetsbaar voor landschappelijke aantasting: objecten zijn vanaf grote afstanden zichtbaar en trekken daarmee aandacht naar zich toe. Anderzijds biedt de grootschaligheid ook ruimte voor nieuwe functies of elementen, die dan wel zorgvuldig moeten worden vormgegeven en ingepast.

De zichtlijnen, met name naar het Rijndal en het Reichswald, vormen een bijzondere kwaliteit, die ook beschermd dient te worden. Het gebied is kwetsbaar voor klimaatverandering, met name erosie, als er vaker dan nu zware buien gaan optreden. De vruchtbare löss spoelt dan de hellingen af en vormt modderstromen die onderaan de hellingen opgevangen moeten worden. Op de akkers geeft dit geulvorming en verlies aan bodemvruchtbaarheid. Om dit te voorkomen worden in vergelijkbare gebieden vanouds graften aangelegd: meestal beplante walletjes evenwijdig aan de hoogtelijnen. Uiteraard moet daarbij rekening gehouden worden met de zichtlijnen, zodat coulissenwerking ontstaat en spannende doorkijkjes gerealiseerd kunnen worden.

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 de aanplant van beukenhagen en solitaire kersenbomen, waarbij de aanwezige doorkijkjes open worden gemaakt en gehouden.

3.4.3 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een agrarisch bouwvlak te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ inclusief de toevoeging van woningen. Hier is voor de volledigheid aan getoetst.

Toetsing aan wijzigingsregel bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek”

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf, dit bedrijf om te zetten ten behoeve van burgerbewoning, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.

Hier is aan voldaan. Daarnaast is er rekening mee gehouden dat de extra woningen worden gerealiseerd daar waar de stallen stonden, wat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is.

- b. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak ‘Wonen’ bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen.

Hier is aan voldaan. De nieuwe bestemmingen en aanduidingen zijn ge-

waarborgd in de regels en op de verbeelding welke deel uitmaken van dit wijzigingsplan.

- c. De agrarische bedrijvigheid dient te zijn beëindigd.
De agrarische bedrijvigheid is reeds beëindigd. De omgevingsvergunning – milieu is ingetrokken.
- d. Het aantal burgerwoningen mag niet meer bedragen dan één.

Zie hiervoor onder e.

- e. In afwijking van het bepaalde onder d dient de voormalige bedrijfsbebouwing te worden gesloopt, waarbij geldt dat:
 - 1. in geval van sloop van minimaal 750 m² aan bedrijfsbebouwing en/of bijbehorende bouwwerken is 1 nieuwe vrijstaande woning toegestaan;
 - 2. in aanvulling op sub 1 geldt in geval van sloop van minimaal 1500 m² aan bedrijfsbebouwing en/of bijbehorende bouwwerken dat 2 nieuwe vrijstaande woningen zijn toegestaan;

In onderhavige situatie wordt ruim 1.500 m² aan bedrijfsgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken gesloopt, te weten: ca. 1.640 m². In ruil hiervoor zijn twee woningen met een maximum inhoud van 750 m³ toegestaan.

- f. In afwijking van het bepaalde onder lid d geldt bij sloop van alle kassen en bestaande bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij' dat:
 - 1. Bij sloop van 0 m² - 1.000 m²: geen mogelijkheden voor bouw woning.
 - 2. Bij sloop van 1.000 m² - 2.500 m²: maximaal 1 nieuwe vrijstaande woning is toegestaan.
 - 3. Bij sloop van 2.500 m² - 8.000 m²: maximaal 1 nieuwe vrijstaande woning is toegestaan.
 - 4. Bij sloop van > 8.000 m²: maximaal 2 nieuwe vrijstaande woningen zijn toegestaan.

Dit is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

- g. In afwijking van en in aanvulling op het bepaalde in lid d, e en f dient karakteristieke en/of monumentale bebouwing gehandhaafd te blijven. Karakteristieke en/of monumentale bebouwing mag worden hergebruikt voor wonen, waarbij geldt dat naast de bestaande (bedrijfs)woning:
 - 1. de extra woonfunctie uitsluitend mag plaatsvinden in de karakteristieke en/of monumentale bebouwing;

2. het gehele gebouw mag worden gebruikt voor de woonfunctie;
3. de bestaande inhoud van het gebouw niet mag worden vergroot;
4. de toevoeging van de extra woonfunctie noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen cultuurhistorische en/of monumentale waarden;
5. de nieuwe woningen na splitsing en/of toevoeging ieder een inhoud dienen te hebben van minimaal 300 m³.

Dit is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling. De bestaande bedrijfswoning is reeds gesplitst wat als zodanig al positief is bestemd.

- h. De woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

In hoofdstuk 4 van voorliggend document zijn de ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten onderzocht. Concluderend kan gesteld worden dat er geen ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten belemmerend werken.

- i. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiende uit de milieuwetgeving.

In hoofdstuk 4 is getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is in de omgeving. Concluderend kan gesteld worden dat voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.

- j. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hiertoe is voldoende ruimte beschikbaar. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

- k. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij de landschappelijke kenmerken zoals genoemd in artikel 26.5 in acht worden genomen en waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten.

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage. In hoofdstuk 4 wordt nader op de landschappelijke inpassing van het plangebied ingegaan.

Figuur 6

Voorraanzicht locatie.



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.

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.

Op de locatie Grafwegen 10 te Groesbeek is reeds de agrarische bestemming komen te vervallen. Hiermee is een aantal jaar geleden de geur- en ammoniakemissie vanuit de locatie opgeheven, wat heeft geleid tot een beter woon- en leefklimaat voor de directe omwonende. 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 betreft een agrarisch bedrijf alsmede een gemengd bedrijf. Het agrarisch bedrijf betreft een paardenhouderij aan de Grafwegen 18 te Groesbeek. Conform web BVB mogen hier 14 paarden gehouden worden. Het gemengde bedrijf is aan de Grafwegen 8a te Groesbeek gelegen. Conform het bestemmingsplan is op deze locatie sprake van wijnproductie- en opslag alsmede van een gevelrestaurantbedrijf. Er zijn geen intensieve veehouderijen op korte afstand gelegen.

In de VNG zijn voor het bedrijf aan de Grafwegen 18 de volgende afstanden van toepassing: geur 50 meter, stof 30 meter en geluid 30 meter. De afstand tussen de nieuwe woningen en het bestemmingsvlak Grafwegen 18 is 45 meter en voldoet daarmee niet aan de richtafstand voor het aspect geur van de milieuzonering. Op het aspect geur wordt nader ingegaan in paragraaf 4.1.4. geur. Hierin wordt beschreven dat op basis van de geurverordening van de gemeente Berg en Dal een afstand van 25 meter acceptabel is. Aan deze afstand wordt ruim voldaan. De nieuwe woningen zullen geen beperking zijn voor de mogelijkheden van de paardenhouderij.

Voor de locatie Grafwegen 8a zijn de volgende afstanden van toepassing: geur 10 meter, stof 0 meter, geluid 30 meter. De afstand van de Grafwegen 8a tot de nieuwe woningen zal ca. 40 meter bedragen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde afstanden.

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 wijzigen in de zin dat binnen de bestaande woonbestemming twee bouwkavels voor een woning gerealiseerd worden ter plaatse van de voormalige stallen. Deze stallen zijn reeds volledig asbest-gesaneerd en gesloopt, waarna locatie is vrijgegeven door een gecertificeerde asbest-inspectie. De locatie is vrijgegeven voor het huidige gebruik als weide bij de bestaande voormalige bedrijfswoning. 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 gezien 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 wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden, zodat voordat de bouw wordt gestart duidelijkheid bestaat of sprake is van verontreiniging, en indien aan de orde, tijdig afdoende maatregelen kunnen worden getroffen. Voor de onderhavige bestemmingsplanwijziging is dit niet nodig.

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

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:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

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.

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 18,22 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Stikstof 12,62 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.

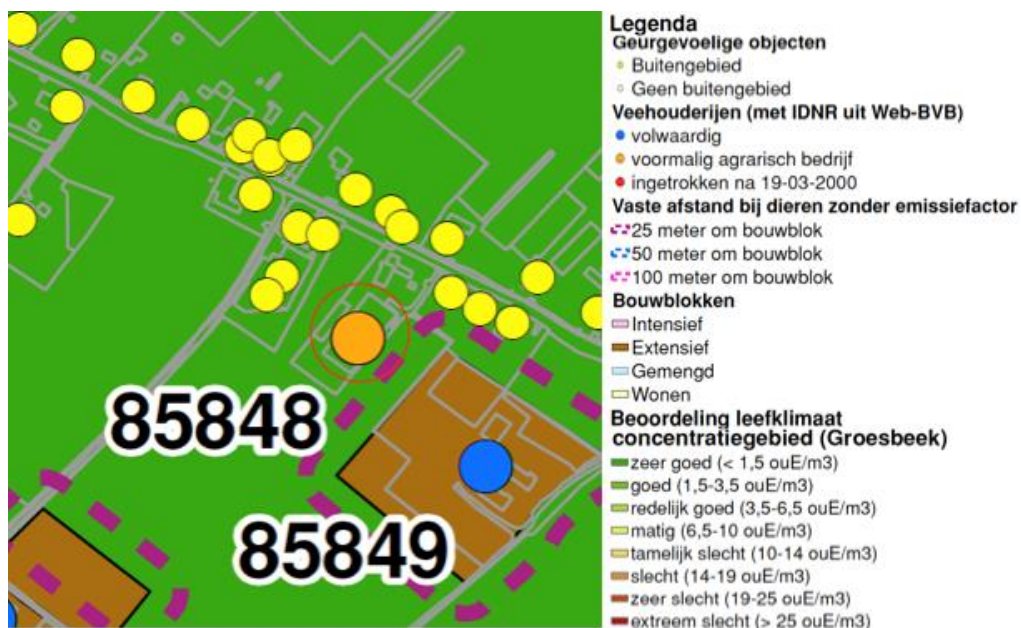
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteiten besluit milieu-beheer vormen het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect hebben de Wgv en het Activiteitenbesluit ook consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 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 gesplitste woning op onderhavige locatie behoorde voorheen tot een veehouderij om welke reden nu enkel een vaste afstand van 50 meter tot omliggende veehouderijen geldt. Het dichtstbij gelegen veehouderij bedrijf betreft de locatie aan de Grafwegen 18 te Groesbeek. Dit betreft een paardenhouderij met een vergunning voor 14 paarden. De gemeente Berg en Dal heeft met betrekking tot geur de "Verordening geurhinder en veehouderij 2017" vastgesteld. In deze verordening is opgenomen dat agrarische bedrijven met minder dan 50 paarden op minimaal 25 meter afstand dient te liggen. Aan deze afstand voldoet de bestaande gesplitste bedrijfswoning zeker. De afstand tussen de toekomstige nieuwe woningen en het bouwvlak van voornoemd agrarische bedrijf bedraagt ca. 45 meter, waarmee ook voldaan wordt aan de afstandseis van 25 meter. Hiermee belemmert de voorgenomen planvorming niet het agrarisch bedrijf aan de Grafwegen 18.

Anderzijds dient gekeken te worden naar het woon- en leefklimaat op onderhavige locatie. Hiervoor is mede bepalend de achtergrondbelasting. Conform de vastgestelde kaart "Huidige achtergrondbelasting gemeente Berg en Dal" is het leefklimaat op de planlocatie zeer goed. Het aspect geur is daarmee geen belemmering.

Figuur 7

Uitsnede kaart "Huidige achtergrondbelasting gemeente Berg en Dal"



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.

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 2 woningen gelegen aan de Grafwegen 10 te Groesbeek. Dit onderzoek (rapportnummer 5387ao0118) is opgenomen als bijlage. Onderstaand de samenvatting.

Op basis van de beschikbaar gestelde verkeersgegevens is er een rekenmodel opgezet waarmee de geluidcontouren zijn berekend als gevolg van het verkeer van de omliggende wegen. Hierbij is de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in beeld gebracht. Tot 74 meter vanaf de zuidwestelijke kadastrale grens vindt er geen overschrijding plaats met de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Met het initiatief worden intensief gebruikte buitenruimten opgericht, aan de zuidelijke zijde van de woningen alwaar een geluidsluwe zijde aanwezig is.

Ten aanzien van de op te richten woningen en de intensief gebruikte buitenruimte is een goed verblijfsklimaat te garanderen als gevolg van het wegverkeerslawaai.

In de omgeving is geen spoor gelegen. Het dichtstbij gelegen spoor bevindt zich op 2,8 km en is al lange tijd niet meer in gebruik. Er is daarmee geen sprake van railverkeerslawaaï.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden twee nieuwe geluidgevoelige objecten opgericht achter de huidige woning. In de nabijheid zijn een tweetal bedrijven gelegen, een paardenhouderij aan de Grafwegen 18 en een gemengd bedrijf aan de Grafwegen 8a te Groesbeek.

Het bedrijf aan Grafwegen 18 betreft een paardenhouderij. Met betrekking tot geluid dient tot dit bedrijf een afstand van 30 meter aangehouden te worden. De nieuwe woningen zullen op ca. 45 meter komen te liggen van het bouwvlak van dit bedrijf. Hiermee wordt dit bedrijf niet beperkt in de geluidsruimte. Het bedrijf aan de Grafwegen 8a te Groesbeek betreft conform het huidige bestemmingsplan een gemengd bedrijf waar op kleine schaal wijnproductie en opslag plaats vindt alsmede een gevelrenovatiebedrijf. De afstand van de nieuwe woning tot het bouwvlak van dit bedrijf bedraagt ca. 40 meter. Dit dient minimaal 30 meter te zijn. Gezien voldaan wordt aan deze afstand, wordt dit bedrijf ook niet belemmerd in de geluidsruimte.

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 ontwijding, 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 Grafwegen 10 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 in de omgeving aangegeven locaties zijn propaantanks met een veiligheidsafstand van maximaal 25 meter. Het plangebied ligt op een ruim grotere afstand.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

Figuur 8

Uitsnede risicokaart
Externe veiligheid,
Grafwegen 10 (rode
cirkel).



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 herbestemmen van een voormalig agrarisch bedrijf. De sloop van bedrijfsgebouwen welke reeds hebben plaats gevonden, heeft voor een afname van het verhard oppervlak gezorgd. De nieuw te bouwen woningen zullen niet leiden tot een groter verhard oppervlak dan in het verleden. 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 een ondergrondse infiltratiekoffer. Een overschot is op eigen terrein te infiltreren in een aan te leggen greppel. De oprit en de berm zijn met een zuidoostgericht afschot te realiseren. Het van de oprit en de berm afstromende hemelwater zal aan de zuidoostkant van de berm worden opgevangen en infiltreren in een infiltratiegreppel.

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.

4.3.1 **Gebiedsbescherming**

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 niet langer sprake van ammoniakemissie. 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 functieverandering van een agrarisch bedrijf naar wonen 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 9

Ligging Grafwegen
10 t.o.v. NNG



De locatie Grafwegen 10 is op een afstand van ca. 400 meter 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 in stand en rond de woningen worden nog meer hagen gerealiseerd. De bestaande loods blijft zo veel mogelijk behouden. Het deel dat wel geamoveerd dient te worden, betreft het achterste open gedeelte. Hier heeft een ecologische inventarisatie plaats gevonden naar het mogelijk voorkomen van vleermuizen, zie bijlage 4. Hiervoor blijkt het gebouw ongeschikt. Ook is gekeken naar andere soorten. Hieruit komen ook geen beperkingen naar voren voor de sloop van het achterste deel van de loods, dat ook buiten het broedseizoen plaats zal vinden. Het overige gedeelte van de loods blijft volledig behouden en blijft nestmogelijkheden aan diverse vogels bieden.

Op de locatie waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd zijn geen beschermde soorten te verwachten. Tot een aantal jaar terug stond hier bedrijfsbebouwing. Na de sloop van deze bedrijfsbebouwing is het grasland dat regelmatig gemaaid wordt. Gezien deze omstandigheden is dit geen geschikte verblijfplaats voor soorten om te verblijven.

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

4.4 CULTUURHISTORIE

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. Wel ligt parallel aan de Grafwegen een (Sprengen) beek. Op deze plek vinden echter geen wijzigingen plaats. De gewenste planvorming heeft dus geen negatief effect op de cultuurhistorie.

Figuur 10

Ligging binnen cultuurhistorische waardenkaart Gelderland



4.5 ARCHEOLOGIE

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 de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Voor het bouwen van bouwwerken groter dan 100 m² dient een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden zijn vastgesteld.

Ter plaatse van de voorziene woningen stonden voorheen twee schuren. De schuur aan de westzijde was geheel voorzien van een put met een diepte van 2,00 meter. De fundering van de schuur aan de oostzijde had een diepte van circa 50 cm en een put dwars voorin van enkele meters breed en een diepte van circa 1,00 meter. De grond ter plaatse van de voorziene woningen is dus verstoord. De grond ter plaatse van de woningen zal verder nog opgehoogd worden, zodat de fundering niet verder reikt dan circa 40 cm t.o.v. het huidige maaiveld. In geval de toekomstige kopers een kelder willen, kan dan bezien worden of een archeologisch onderzoek nodig is. Het is immers de vraag of de in de dubbelbestemming genoemde oppervlakte van 100 m² daarbij wordt overschreden.

Concluderend kan gesteld worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is bij dit plan. In het toekomstige bestemmingsplan zal op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' opgenomen blijven.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relictten 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 een tweetal parkeerplaatsen op eigen grond gerealiseerd. Daarnaast is er langs de oprit naar beide woningen voldoende plaats om (incidenteel) te parkeren voor bezoekers.

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.

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.

5.2.2

Zienswijzen

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 zijn geen zienswijzen ingediend.



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 is 1.640 m² bedrijfsbebouwing gesloopt.

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 goede 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.

