

Bestemmingsplan

Klein Amerika 7

Toelichting

Colofon

Rapport: Klein Amerika 7 Groesbeek
Rapportnummer: 5445BS01
Status: Vastgesteld
Datum: Mei 2020

Opdrachtnemer

Geling Advies
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.gsadviesgroep.nl

Projectleiding

Geling Advies
S. de Crom
Adviseur
+31 (0) 493 - 597 500
sdecrom@gelingadvies.nl

© MEI 2020

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	5
1.1 Achtergrond	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Vigerend bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	7
2 PROJECTOMSCHRIJVING	8
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.2 Planbeschrijving	9
3 BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	11
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	11
3.1.3 <i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	12
3.1.4 <i>Afweging Rijksbeleid</i>	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland</i>	13
3.2.2 <i>Afweging Provinciaal beleid</i>	16
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 <i>Structuurvisie Groesbeek 2025</i>	16
3.3.2 <i>Landschapsontwikkelingsplan 2015-2025 "Landschap van iedereen"</i>	18
3.3.3 <i>Duurzaamheid</i>	20
3.3.4 <i>Functieveranderingsbeleid</i>	20
3.3.5 <i>Bestemmingsplan</i>	21
3.3.6 <i>Afweging gemeentelijk beleid</i>	25
4 OMGEVINGSASPECTEN	26
4.1 Milieu	26
4.1.1 <i>Bedrijven- en milieuzonering</i>	26
4.1.2 <i>Bodem</i>	27
4.1.3 <i>Lucht</i>	28
4.1.4 <i>Geur</i>	29
4.1.5 <i>Geluid</i>	30
4.1.6 <i>Externe veiligheid</i>	31
4.2 Water	33
4.3 Natuur	34
4.3.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	34
4.3.2 <i>Soortenbescherming</i>	35
4.4 Cultuurhistorie	36
4.5 Archeologie	37
4.6 Landschap	39
4.7 Mobiliteit	40

4.8	Feitelijke belemmeringen	41
-----	--------------------------	----

5 JURIDISCHE OPZET **42**

5.1	Opbouw	42
5.2	Herziening	42

6 UITVOERBAARHEID **44**

6.1	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6.2.1	<i>Overleg</i>	44
6.2.2	<i>Inpraak</i>	44
6.2.3	<i>Zienswijzen</i>	46

Bijlagen

Bijlage 1	Situatieschets
Bijlage 2	Beplantingsplan
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Quick scan flora en fauna
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek
Bijlage 6	Spruitzone onderzoek
Bijlage 7	Zienswijzenverslag

1

INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Klein Amerika 7 te Groesbeek.

Op de locatie Klein Amerika 7 te Groesbeek is momenteel sprake van een varkenshouderij. De varkenshouderij wordt echter gestaakt. Om mogelijkheden op de locatie te kunnen benutten, worden de aanwezige stallen gesloopt en wordt de bestemming omgezet naar wonen, dit ten behoeve van de realisatie van twee nieuwe woningen op het perceel. 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 twee woningen op onderhavig perceel.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Gezien de nieuwe woningen niet binnen het huidige bouwvlak vallen is het gewenste initiatief wel mogelijk 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 de percelen aan Klein Amerika 7 te Groesbeek. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Groesbeek, sectie R, nummer 419 ged., 550 ged., 551 ged., 554, 555 en 572. Onderstaand is het plangebied weergegeven.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Berg en Dal, ten westen van de kern Breedeweg.

Figuur 1

Ligging plangebied
(bron: www.opentopo.nl)



1.4

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Op de locatie is het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 29 augustus 2013 vastgesteld. De locatie heeft de hoofdbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden'. Landschappelijk gezien is het gebied aangemerkt als 'erosiedal'. Verder is Groesbeek ingedeeld in vier deelgebieden te weten: hellinggebied, stuwwal, plateau en lage middengebied. De locatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'zuidelijk hellinggebied'. Tot slot heeft de locatie een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

Onderstaand is de ligging van de locatie binnen het bestemmingsplan weergegeven.

Figuur 2

Ligging binnen bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



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

PROJECTOMSCHRIJVING

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 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 bijvoorbeeld recreatieve activiteiten of omschakeling naar kwaliteitsproductie. Het grondgebruik zal hierdoor minder intensief en omgevingsbelastend worden.

De locatie zelf is gelegen aan de Klein Amerika. Dit is een landweg welke als een soort lus in verbinding staat met de Knapheideweg, aan de rand van de kern Breedeweg. De bebouwing aan deze weg is beperkt en betreffen voornamelijk agrarische bedrijven. De context van deze bebouwingscluster is te kenschetsen als 'door harde randen begrenst open akkerland op de stuwwal'.

Functies

Er is aan de Klein Amerika in hoofdzaak sprake van agrarische bedrijven. Richting de kern Breedeweg zijn er meer woon- en bedrijfsfuncties. Onderstaand is een uitsnede van de locatie binnen het bestemmingsplan weergegeven.

Figuur 3

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, omgeving Klein Amerika 7 (blauwe punt)



2.2

PLANBESCHRIJVING

Op onderhavige locatie is momenteel een bedrijfswoning aanwezig, een drietal varkensstallen en een stal annex werkplaats. De vier gebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van ca. 1.745 m². Onderstaand is een huidige bovenaanzicht van de locatie weergegeven.

Figuur 4

Huidig bovenaanzicht Klein Amerika 7 (bron: Pdok viewer)



Naast de stallen is er ook een vaste mestopslag aanwezig. Deze opslag heeft een oppervlakte van ca. 44 m². De stallen en mestopslag zullen ten behoeve van het plan geamoveerd worden. De bedrijfswoning blijft geheel behouden alsmede een bijgebouw. Bijgebouwen behorend bij deze woning mogen een totale oppervlakte van ca. 80 m² tot 100 m² hebben.

Door de huidige bedrijfsbebouwing te amoveren, wordt een nieuwe doorkijk binnen het plangebied gecreëerd. Om deze nieuwe doorkijk te kunnen behouden zullen de twee nieuwe woningen ten zuiden van de huidige bedrijfswoning worden gerealiseerd. Uit landschappelijke overwegingen is ook voor deze situering gekozen omdat de huidige stallen op de rand staan binnen het zuidelijk hellinggebied waardoor ze een storend element zijn in het landschap. De resterende en nieuwe bebouwing worden landschappelijk ingepast. Zie hiertoe het landschappelijk inpassingsplan in de bijlage.

Onderstaand is weergegeven waar de twee nieuwe woningen gerealiseerd zullen worden.

Figuur 5

Beoogde situatie (uitsnede landschappelijk inpassingsplan)



Met onderhavige herziening van het bestemmingsplan wordt de bestemming van de locatie omgezet naar 'Wonen' en wordt nieuwbouw van een tweetal woningen mogelijk gemaakt.

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.

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.

Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

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. Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Op de locatie Klein Amerika 7 worden twee woningen toegevoegd, waarmee sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Aangezien het ruimtebeslag ten opzichte van de eerdere bestemming afneemt en er sprake is van een sloop van ca. 1.743 m² bebouwing als tegenprestatie, is geen laddertoets noodzakelijk. Wel is altijd een motivering nodig dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt in de toelichting verder aangetoond.

3.1.4 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.

Met betrekking tot duurzame verstedelijking is geen laddertoets noodzakelijk. Wel is altijd een motivering nodig dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt in de toelichting verder aangetoond.

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. De Omgevingsvisie is geactualiseerd 19 december 2017 en op 4 januari 2018. 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 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, deze is op 19 december 2017 geactualiseerd en op 4 januari 2018. 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 inwerking-treding 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

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 1.745 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 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 het beëindigen van de intensieve veehouderij, het saneren van de agrarische bedrijfsgebouwen en het landschappelijk inpassen van het perceel is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

3.2.2 Afweging Provinciaal beleid

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 1.745 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. Tot slot vindt er landschappelijke inpassing plaats waardoor het plan passend is binnen de omgeving.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Structuurvisie Groesbeek 2025

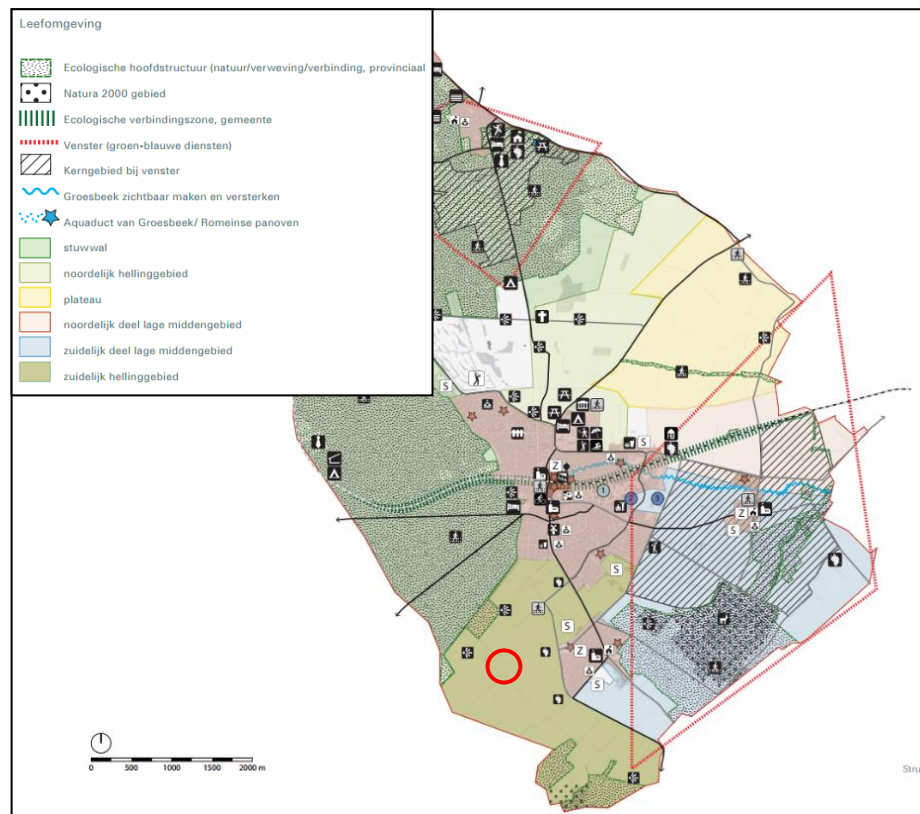
Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Berg en Dal de Structuurvisie Groesbeek 2025 vastgesteld.

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 6

Kaart 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 watersysteem 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".

3.3.2 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 (Zuidelijk hellinggebied).

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, bomenrijen bestaande uit kastanjes, noten en haagbeuken, en hoogstamfruitbomen. Tot slot leidt de ontwikkeling tot en extra doorkijk door het amoveren van de huidige stallen.

3.3.3 Duurzaamheid

De gemeente Berg en Dal heeft de ambitie om een klimaatneutrale gemeente te zijn in 2050. Hiertoe heeft de gemeente de 'Energievisie gemeente Berg en Dal 2017' vastgesteld. Belangrijke pijlers hierbij zijn:

- ▶ Energie besparen;
- ▶ Duurzame energie opwekken en gebruiken;
- ▶ Gebruiken van duurzame grondstoffen.

Klimaatneutraal betekent dat de gemeente Berg en Dal geen negatieve bijdrage aan het klimaat levert. Dit omvat alle maatregelen om klimaatverstoring als gevolg van de uitstoot van broeikasgassen door menselijk handelen te voorkomen, terug te dringen en te compenseren. Onder deze maatregelen vallen onder andere het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen (CO₂, methaan en lachgas), het opwekken van duurzame energie, energiebesparing, aanleg van groenvoorzieningen, passieve huizen, ophoging van dijken, aanleg van waterberging, etc.

Beleid is dat alle nieuwe woningbouwplannen aardgasvrij en energieneutraal worden en duurzaam te bouwen door o.a. het gebruik van circulaire en bio-based bouwmaterialen.

In dit plan wordt bij de ontwikkeling van de nieuwe woningen rekening gehouden met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente, zodat er onder andere aardgasvrij gebouwd gaat worden en zonnepanelen op de daken van de woningen worden geïnstalleerd. Verder maatregelen zullen aan de orde komen bij de nadere uitwerking van de woningen.

3.3.4 Functieveranderingsbeleid

Voor vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied heeft de gemeente Berg en Dal een functieveranderingsbeleid vastgesteld. Met toepassing van het functieveranderingsbeleid worden mogelijkheden gebo-

den om de agrarische bedrijfsbestemming om te zetten waarbij een kwaliteitsverbetering wordt verkregen. Kwaliteitsverbetering wordt verkregen door o.a.:

Verevening

Door een gewenste functieverandering zal de ruimtelijke kwaliteit van de direct omgeving worden verbeterd. Bijvoorbeeld door het verbeteren van de:

- ▶ Beeldkwaliteit van de bebouwing;
- ▶ Landschappelijk en/of ecologische kwaliteit;
- ▶ Leefbaarheid van het platteland, beëindiging van een milieuhinderlijk bedrijf.

Sloop

Gebouwen op het bouwperceel die geen nieuwe functie krijgen en niet karakteristiek of monumentaal zijn worden gesloopt.

Verkleinen bouwvlak en 'groene' herbestemming

Dit zorgt voor een ontstening van het buitengebied. Daarbij wordt ook meegerekend dat naast de gerealiseerde bedrijfsbebouwing er ook geen nieuwe bedrijfsbebouwing meer kan worden opgericht. Het bestemmen van percelen of delen daarvan tot 'groen' alsmede het beschermen van aangeplant groen draagt daaraan bij.

Natuurontwikkeling en/of landschappelijke inpassing

Natuurontwikkeling speelt met name een belangrijke rol in EHS-gebieden of daaraan grenzend. Verevening kan dan plaatsvinden door het aanleggen van nieuwe natuurelementen zoals poelen en/of beplating voor verblijf- en schuilplaatsen voor dieren in dat gebied. Als verevening dient altijd door de initiatiefnemer voor een goede landschappelijke inpassing te worden zorggedragen.

Het functieveranderingsbeleid is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek. In de regels de regels is in artikel 3 onder 3.8.5 een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen.

3.3.5

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek". Dit bestemmingsplan is op 29 augustus 2013 vastgesteld. De locatie heeft de hoofdbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden'. Landschappelijk gezien is het gebied aangemerkt als 'erosiedal'. Verder is Groesbeek ingedeeld in vier deelgebieden te weten: hellinggebied, stuwwal, plateau en lage middengebied. De locatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'zuidelijk hellinggebied'. Tot slot heeft de locatie een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

Wat betreft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' is deze gedeeltelijk van toepassing in de beoogde situatie.

Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een agrarisch bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' inclusief de toevoeging van woningen. Deze wijzigingsbevoegdheid is in onderhavig initiatief echter niet voldoende toereikend gezien de nieuwe woningen niet binnen het huidige bouwvlak gerealiseerd kunnen worden.

Er is door middel van verschillende studies gekeken of het mogelijk was om de woningen binnen het bouwvlak gesitueerd te krijgen. Zo is gekeken naar de mogelijkheid om de woningen te realiseren op de locatie van de stallen. Uit landschappelijke overwegingen is er voor gekozen om de nieuwe woningen niet op de locatie van de stallen te bouwen. De stallen staan namelijk op de rand binnen het hellinggebied waardoor ze een storend element zijn in het landschap. Ook een optie ten noordwesten van de stallen, eveneens gelegen binnen het bouwvlak, is bekeken. De moeilijkheid hierbij was dat deze gronden niet in eigendom waren en niet aangekocht konden worden. En ook op deze locatie kwamen de woning nog ter prominent in het landschap te liggen. Tot slot is de huidige locatie bekeken. De woningen kwamen hierbij buiten het bouwvlak te liggen, en de gronden waren niet in eigendom. Echter, deze gronden waren wel beschikbaar. Bovendien passen de woningen beter in het landschap, waarbij tevens aangesloten kan worden bij de één erf gedachte. Vandaar dat in dit geval gekozen is om voor een locatie buiten het bouwvlak te kiezen en hierbij te gaan voor een herziening van het bestemmingsplan. Voor de toetsing is aangesloten bij de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Het gaat om de wijzigingsbevoegdheid onder artikel 3.8.5 Wijzigen naar wonen. Deze luidt als volgt:

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.*
- b. *Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen.*
- c. *De agrarische bedrijvigheid dient te zijn beëindigd.*
- d. *Het aantal burgerwoningen mag niet meer bedragen dan één.*
- 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;*
- 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.
- 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.
- h. De woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- i. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiende uit de milieuwetgeving.
- j. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak.
- 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.

Onderstaand de toetsing aan de bovenstaande voorwaarden.

Ad a.

Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Het plan is niet passend binnen het bouwvlak. Hiertoe zijn wel alternatieven bekeken maar deze zijn vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk.

Ad b.

Het bouwvlak wordt ten behoeve van de woning gewijzigd. Het bouwvlak wordt minder groot ten opzichte van het vigerende bouwvlak behorend bij het agrarisch bedrijf. Enkel de huidige woning op de locatie valt binnen het bouwvlak zoals deze nu is.

Ad c.

Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd, hier wordt aan voldaan.

Ad d.

Het aantal woningen zal in totaal drie worden, dit conform de afwijking onder e, lid 2.

Ad e.

Er wordt voldaan aan lid 2, er wordt meer dan 1.500 m² gesloopt waardoor de extra bouw van 2 nieuwe woningen mogelijk is.

Ad f.

Dit is niet van toepassing, de locatie heeft niet de aanduiding 'intensieve kwekerij'.

Ad g.

De huidige woning heeft geen karakteristieke en/of monumentale aanwijzing. Dit is dus niet van toepassing.

Ad h.

De woningen zijn milieuhygiënisch inpasbaar. Dit blijkt uit hoofdstuk 4. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad i.

De woningen leiden niet tot belemmeringen voor omliggende bedrijven, dit blijkt uit hoofdstuk 4. De woningen zijn op voldoende afstand gelegen van omliggende bedrijven.

Ad j.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, hiertoe is voldoende ruimte. Dit blijkt ook uit paragraaf 4.7, aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad k.

Het gehele plan is landschappelijk ingepast. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.6, aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Figuur 7

Uitsnede bestemmingsplan incl. beoogde woningen



3.3.6 Afweging gemeentelijk beleid

Een intensieve veehouderij (varkenshouderij) wordt beëindigd. De agrarische bedrijfswoning wordt burgerwoning en de bedrijfsgebouwen (stallen ca) worden gesloopt. Daarvoor in de plaats komen twee nieuwe burgerwoningen die ten zuiden van de voormalige agrarische bedrijfswoningen worden gepositioneerd. De situering van de nieuw te bouwen woningen is uit landschappelijk oogpunt gekozen waarbij de hele locatie landschappelijk goed wordt ingepast.

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 aanwe-

zige 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 Klein Amerika 7 te Groesbeek komt de agrarische bestemming te vervallen. Hiermee wordt de geur- en ammoniakemissie vanuit de locatie opgeheven, wat leidt tot een beter woon- en leefklimaat voor de direct omwonende.

In het kader van de omgekeerde werking dient er gekeken te worden naar de omliggende bedrijven. Nabij de planlocatie zijn een aantal bedrijven gelegen. Dit betreffen de volgende:

- ▶ Klein Amerika 2, Akkerbouwbedrijf;
- ▶ Klein Amerika 3/3a, Akkerbouwbedrijf;
- ▶ Klein Amerika 5, Akkerbouwbedrijf;
- ▶ Klein Amerika 6/6a, Melkveehouderij;

Er zijn geen intensieve veehouderijen op korte afstand gelegen.

In de VNG zijn voor bedrijven minimale afstanden voor geur, stof en geluid opgenomen. Onderstaand zijn de afstanden weergegeven die van toepassing zijn vanuit de omliggende bedrijven.

	Geur	Stof	Geluid
Akkerbouw	10	10	30
Melkveehouderij	100	30	30

Ten opzichte van de locatie Klein Amerika 2, Klein Amerika 3/3a en Klein Amerika 5 dient een afstand van 30 meter aangehouden te worden. De nieuwe woningen komen op ca. 60 meter te liggen van Klein Amerika 2, op ca. 210 meter van Klein Amerika 3/3a en op ca. 75 meter van Klein Amerika 5. Hiermee voldoen de nieuwe woningen aan de gestelde afstanden.

Ten opzichte van Klein Amerika 6/6a dient minimaal 100 meter aangehouden te worden voor de nieuwe woningen. Deze afstand zal ca. 110 meter bedragen vanaf de rand van het bouwvlak van Klein Amerika 6/6a. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde afstand.

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 wijzigen in die zin dat het bouwvlak van vorm veranderd en er een woonbestemming op komt. Binnen dit bouwvlak worden twee bouwkavels voor woningen gerealiseerd. Momenteel is de locatie waar de twee nieuwe woningen gebouwd zullen worden in gebruik als

landbouwgrond. Voor zover bekend hebben er op deze locatie geen bodemverontreinigde activiteiten plaats gevonden. Er is geen aanleiding dat er een vermoeden bestaat van een mogelijk geval van bodemverontreiniging op de locatie.

In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen zal er 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.

Met betrekking tot het aspect bodemverontreiniging zijn er geen bezwaren te verwachten 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. In onderhavig plan is enkel sprake van twee woningen, verdere toetsing is niet noodzakelijk.

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 17,74 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde)
- ▶ Stikstof 12,43 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 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 gemeente Berg en Dal heeft met betrekking tot het aspect geur de "Verordening geurhinder en veehouderij 2017" vastgesteld. Voor zowel de beoordeling op de mogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven alsmede het leefklimaat ter plaatse, dient van deze Verordening gebruik gemaakt te worden.

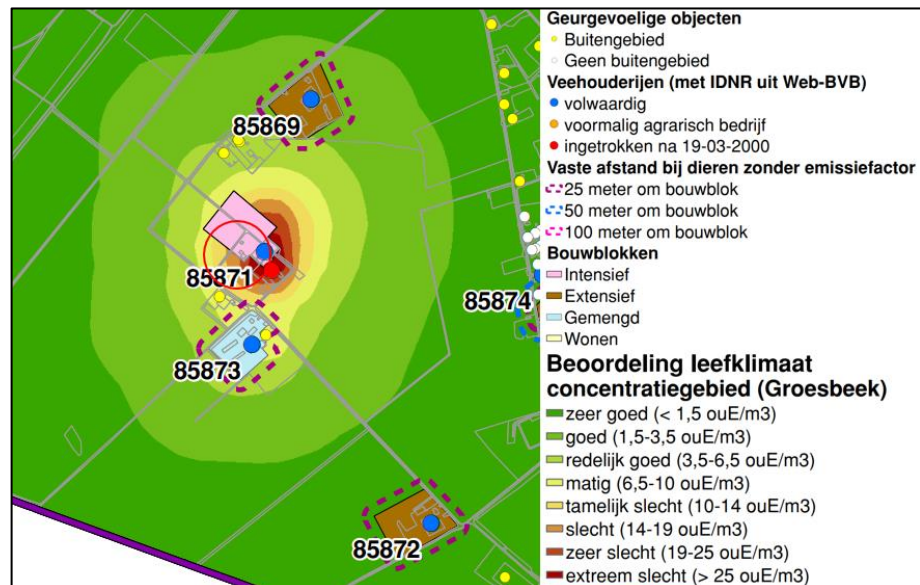
Met betrekking tot omliggende agrarische bedrijven is het melkveebedrijf aan Klein Amerika 6 en 6a te Groesbeek het dichtstbij gelegen. Ten behoeve van dit bedrijf dienen geurgevoelige objecten op minimaal 25 meter afstand te liggen. In de beoogde situatie zullen de nieuwe woningen op ca. 130 meter afstand komen te liggen ten opzichte van de dierverblijven. Hiermee wordt het bedrijf niet in uitbreidingsmogelijkheden belemmerd.

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 momenteel 'slecht'. Echter is dit gebaseerd op de in werking zijnde intensieve veehouderij op de planlocatie. Deze veehouderij wordt gestaakt waardoor de bijbehorende geuruitstoot komt te vervallen. Geconcludeerd kan worden dat na beëindiging van de veehouderij het leefklimaat op de planlocatie 'goed' tot 'zeer goed' zal zijn. Het aspect geur is daarmee geen belemmering en leidt tot een verbetering van het leefklimaat ter plaatse.

Figuur 8

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.

Met betrekking tot railverkeer zijn er geen belemmeringen te verwachten. De spoorlijn is op ca. 2,5 kilometer afstand gelegen. Deze afstand is dermate groot dat hier gaan hinder van ondervonden kan worden. Een industrieterrein is ook niet in de nabijheid gelegen, enkel toetsing aan wegverkeerslawaai dient plaats te vinden. Hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

BESPREKING RESULTATEN

Er is een berekening wegverkeerslawaai uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging voor het oprichten van 2 nieuwe woningen aan het plangebied gelegen aan Klein Amerika 7 te Groesbeek.

Op basis van de verkeersintensiteit voor Klein Amerika is een rekenmodel opgezet en is de gevelbelasting berekend als gevolg van deze weg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

BESPREKING GELUIDSBELASTING IRT BOUWBESLUIT

Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van geveldelen (GA;k) in een bestaande woning ten minste 20 dB. Daarnaast stelt het Bouwbesluit dat een binnenwaarde van 33 dB moet zijn gewaarborgd.

Met een gevelbelasting van 48 dB zal er aan de wettelijk gestelde binnenwaarde worden voldaan. Specifiek onderzoek naar de geluidwering van de geveldelen wordt niet noodzakelijk geacht.

BESPREKING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Ter plaatse van de op te richten woningen kan verondersteld worden dat aan de noordoostgevel een geluidluwe gevel zal heersen. Ter plaatse van het buitenterrein van de te realiseren woningen heerst een "Goede" milieukwaliteit voor het aspect geluid.

Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3.

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.

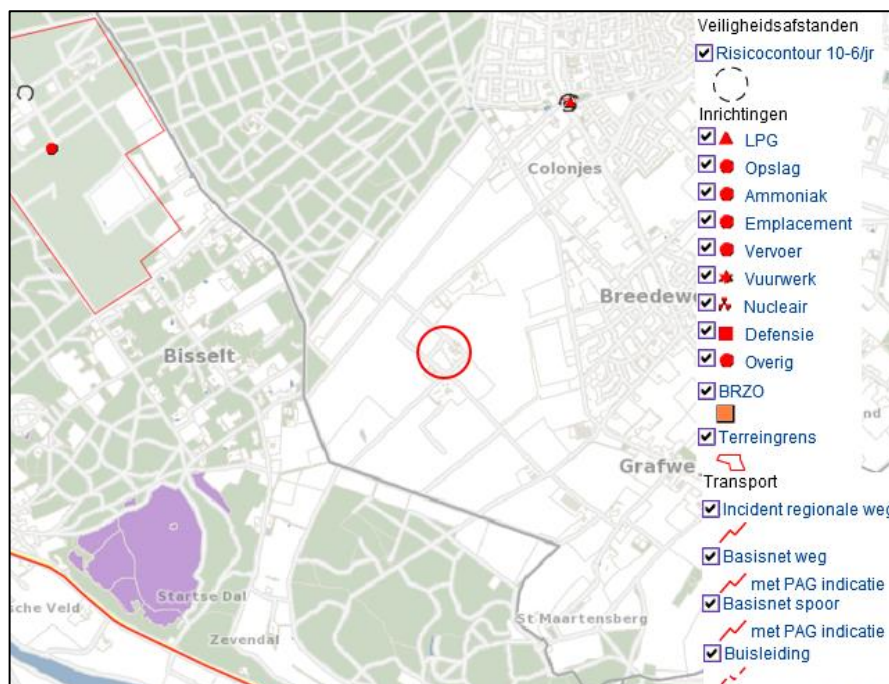
Onderstaand is de inrichting aan Klein Amerika 7 te Groesbeek binnen de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet aangeduid wordt als risicovolle inrichting.

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 9

Uitsnede risicokaart Nederland (locatie Klein Amerika 7 rood omcirkeld)



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.

Het doel van onderhavige paragraaf 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 agrarisch bedrijf. De sloop van de bedrijfsgebouwen zullen leiden tot een grote afname van het verhard oppervlak op de locatie. De nieuw te bouwen woningen zullen niet leiden tot een groter verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. In dit kader is dus sprake van hydrologisch neutraal ontwik-

kelen. 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.

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 zal in de beoogde situatie niet langer sprake zijn van ammoniakemissie, dit gezien de varkenshouderij geheel wordt gestaakt. Dit leidt tot een vermindering van stikstofdepositie om omliggende beschermde natuurgebieden. Gezien de aard van de ontwikkeling (2 nieuwe woningen) 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

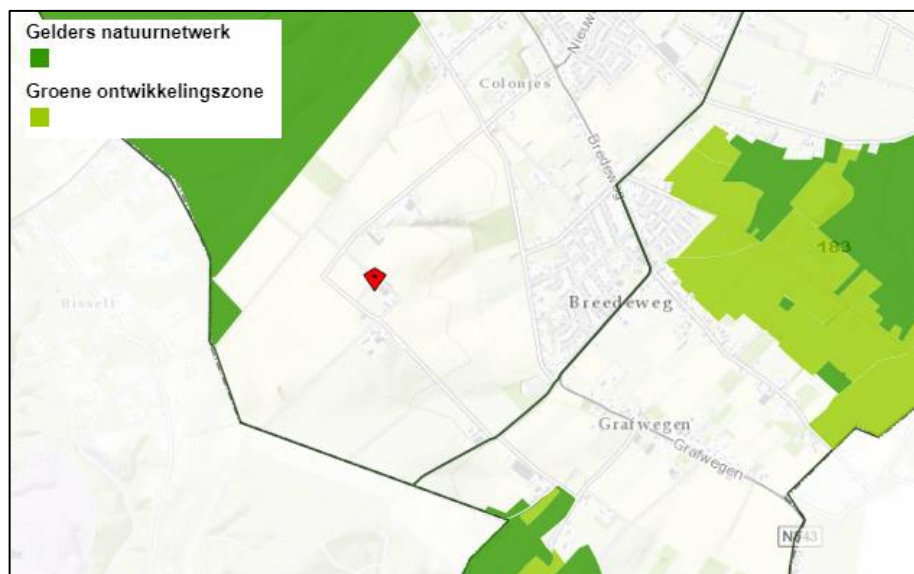
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het

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.

De locatie Klein Amerika 7 is op een afstand van ca. 550 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.

Figuur 10

Ligging planlocatie t.o.v. Gelders natuurnetwerk



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.

Voor de locatie is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage. Uit de quick scan blijkt dat het voornemen naar verwachting geen effect zal hebben op beschermde soorten. Binnen het plangebied komen geen beschermde diersoorten voor.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde diersoorten. Lokaal zullen niet specifiek be-

schermde diersoorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Uit het onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied. Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde flora en fauna in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

Voor aanvang van de werkzaamheden binnen het plangebied, dient derhalve geen ontheffing voor strikt beschermde soorten aangevraagd te worden. Om te voorkomen dat tijdens de sloopwerkzaamheden eventuele verblijfplaatsen of nesten van algemeen voorkomende soorten worden beschadigd of vernietigd, zullen de sloopwerkzaamheden zo veel mogelijk in het najaar uitgevoerd worden. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van deze algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.

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.

Uit de cultuurhistorische kaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied geen cultuurhistorische waarde heeft.

Figuur 11

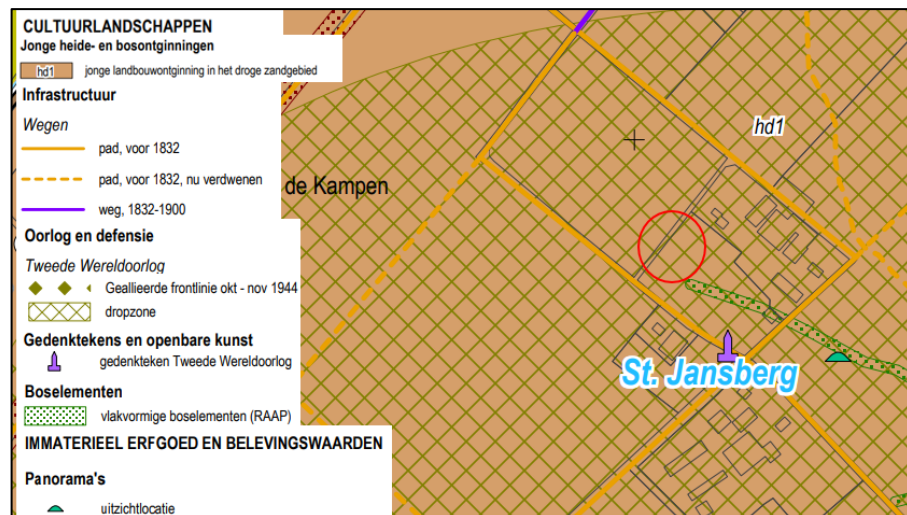
Ligging binnen cultuurhistorische waardenkaart Gelderland



Naast de provinciale cultuurhistorische waardenkaart heeft Groesbeek ook een cultuurhistorische waardenkaart. Conform deze kaart is de locatie gelegen binnen jonge landsbouwontginning in het droge zandgebied. Het gebied wordt begrensd door een pad van voor 1832, Klein Amerika. Het plan heeft geen betrekking op eventuele veranderingen aan het Klein Amerika.

Figuur 12

Ligging binnen cultuurhistorische waardenkaart Groesbeek



Een vlakvormig boselement is wel nabij gelegen, maar ligt buiten het beoogde bouwvlak. Overige cultuurhistorische waarden/elementen zijn op afstand gelegen van het plangebied.

Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan.

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 voor een gedeelte 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. Deze bestemming blijft behouden en wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Ten behoeve van het voorgenomen plan wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie. Het onderzoek, uitgevoerd door ADC Archeoprojecten wordt als bijlage toegevoegd aan onderhavige onderbouwing. De aanbeveling van dit onderzoek is als volgt:

ADC ArcheoProjecten adviseert om in het zuidelijk en noordelijk deel van het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Het doel van dit

onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van eventueel aanwezige archeologische resten.

Een eventueel proefsleuvenonderzoek dient een zo goed mogelijke spreiding te hebben over het plangebied. Voor het opsporen en waarderen van resten uit de Romeins tijd volstaat een dekkingpercentage van 5%. Echter, gezien de mogelijke aanwezigheid van Prehistorische resten wordt een dekkingpercentage van 7,5%-10% geadviseerd.²⁹

Afhankelijk van de definitieve vorm en omvang van de ontwikkelingsplannen kan het zijn dat het proefsleuvenonderzoek in verhouding tot de toekomstige bodemroering een relatief grote ingreep betekent. In dat geval zouden de aanleg van de bouwput en andere bodemingrepen, zoals de sloop van de ondergrondse delen van de fundering in het noordelijk deel van het plangebied, ook onder archeologische begeleiding kunnen worden uitgevoerd. Deze archeologische begeleiding dient dan hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (AB/IVO-P) met een eventuele doorstaat naar opgraven (AB/DO). Dit betekent dat indien bij de civiele werkzaamheden toch vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en worden gedocumenteerd. Deze manier van werken heeft echter het nadeel dat de benodigde tijd en kosten van de archeologische werkzaamheden niet van tevoren zijn in te schatten.

Figuur 13

Nieuwe woningen t.o.v. archeologische bestemming



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.

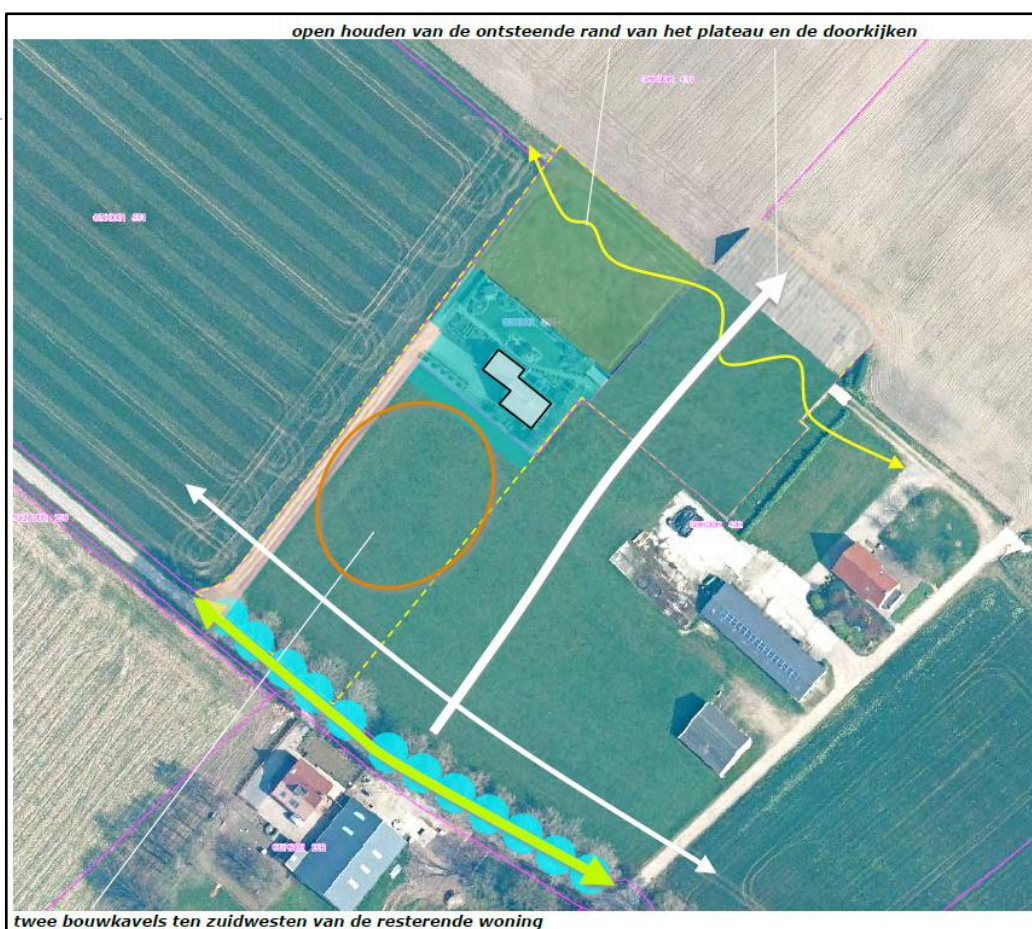
4.6 LANDSCHAP

Voor de beoogde situatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welk als bijlage is bijgevoegd.

Het plan omvat de beëindiging van het agrarische bedrijf, de vigerende bouwkaavel zal worden opgegeven en de varkensstallen zullen worden gesloopt. De tussen de stallen gelegen verharding en een deel van het ten westen hiervan gelegen pad zullen worden verwijderd. De herwonnen doorkijk en de bereikte ontstening van de overgang van het gehucht naar de helling zijn positief te waarderen en te behouden. Op grond hiervan en de eigendomsverhoudingen ter plaatse, is gekozen de bouwkaavels ten zuidwesten van de resterende bedrijfswoning onder te brengen.

Figuur 14

Nieuwe doorkijk vanaf Klein Amerika (afbeelding afkomstig van landschappelijk inpassingsplan)



De gemeente Berg en Dal hanteert als toetsingskader een door het Gelders Genootschap opgestelde lijst met randvoorwaarden en handvatten. Op grond van deze uitgangspunten en de kenmerken van de landschappelijke en stedenbouwkundige context is gekozen om de woningen te ontsluiten via de aanwezige inrit en de woningen zo te positioneren dat ze een verbinding met de resterende bedrijfswoning aangaan en een ensemble vormen.

Het nieuwe erf zal worden omzoomd door geschoren hagen. Losse bomenrijen en solitaire bomen tussen de woningen structureren het deklanschap en

verbinden de woningen met de context. Het beplantingsplan omvat de aanplant van beukenhagen (H1), bomenrijen bestaande uit kastanjes, noten en haagbeuken (B1) en hoogstamfruitbomen (V1).

Figuur 15

Bepantingsplan (afbeelding afkomstig van landschappelijk inpassingsplan)



Onderdeel van de landschappelijke inpassing is dat de gemeenschappelijke oprit en een deel van de weidetoegang van de resterende woning in de toekomst, gedurende de dag mag worden benut worden door wandelaars.

Het voorgenomen initiatief is passend binnen de omgeving middels uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan.

4.7 MOBILITEIT

Het beëindigen van het agrarisch bedrijf leidt 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, buitengebied, dient uitgegaan te worden van minimaal 2,0 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 verkeer en parkeren zal geen belemmering opleveren.

4.8

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

JURIDISCHE OPZET

5.1 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 alsook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met de daarbij horende specifieke aanduiding voorwaardelijke verplichtingen. 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.

5.2 HERZIENING

Onderhavig plan heeft betrekking op het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar de bestemmingen 'Wonen', 'Groen - Landelijk groen' en Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' (zonder agrarisch bouwvlak). Binnen de bestemming 'Wonen' mogen twee vrijstaande woningen worden gebouwd binnen het daarvoor aangegeven bouwvlak en onder de voorwaarden dat eerst de agrarische stallen zijn gesloopt en voldaan wordt aan de eisen van een goede landschappelijke inpassing.

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 het voorgenomen initiatief en de bestemmingen inclusief de specifieke aanduiding voorwaardelijke verplichtingen.

Voor het bestemmingsplan is aangesloten op de systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. De regels zijn echter toegespitst op de gewenste omzetting, bebouwing en landschappelijke inrichting.

6

UITVOERBAARHEID

6.1 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. Hiertoe is met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 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.

6.2.2 Inpraak

In het voortraject van dit bestemmingsplan is afstemming geweest met de omwonenden. Een van deze omwonenden heeft aangeven dat zijn bedrijfsvoering niet belemmerd mag worden door de ontwikkeling. Dit betreft met name de spuitzone van zijn akkerbouwgronden.

De richtafstand aan te houden bij het spuiten van gewassen met bestrijdingsmiddelen is in principe 50 meter, volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State. Dit omdat volgens onderzoek van de Wageningen Universiteit er op 50 meter afstand van het perceel waarop gespoten wordt geen kans meer op een te hoge blootstelling aan gewasbestrijdingsmiddelen. Deze afstand van 50 meter is op basis van spuiten zonder driftreducerende technieken, op basis van de gevaarlijkste gifstoffen, bij horizontaal evenwijdig aan de bodem en zonder afvangende beplanting tussen het perceel waarop gespoten wordt en het gevoelige

object. Dit komt overeen met situatie 1 zoals opgenomen in de navolgende tabel.

Tabel 19. Benodigde afstand vanaf de laatste bomenrij (m) om in de kale boom en in de volblad situatie voor de stof captan geen overschrijding van het dermale blootstellingseindpunt (AEL) te krijgen op de hoogten 0-3 m en 3-6 m in de lucht.

Praktijk situatie	Teeltvrije zone [m]	Spuitechniek	Windhaag	0-3 m		3-6 m	
				Kale boom	Volblad	Kale boom	Volblad
1	3	Standaard	Nee	35	30	35	30
2	3	Standaard	Ja	25	5	25	10
3	3	Standaard	Twee	15	5 ¹⁾	15	5 ¹⁾
4	3	Standaard	Groen	15	5	15	5
5	3	DRT75	Nee	30	20	25	15
6	3	DRT75	Ja	20	5	15	5
7	3	DRT75	Twee	5 ¹⁾	5 ¹⁾	5 ¹⁾	5 ¹⁾
8	3	DRT75	Groen	5	5	5	5
9	3	DRT90	Nee	25	15	15	10
10	3	DRT90	Ja	15	5	5	5
11	3	DRT90	Twee	5 ¹⁾	5 ¹⁾	5 ¹⁾	5 ¹⁾
12	3	DRT90	Groen	5	5	5	5

¹⁾ een dubbele windhaag of houtwal heeft ook ruimte nodig, 5 m wil zeggen direct achter haag is geen overschrijding

Hierbij corresponderen de figuur in de tabel met de onderstaand praktijksituatie:

1. geen sloot om boomgaard; eerste bomenrij staat op 3 m afstand van de perceelgrens en er wordt gebruik gemaakt van een standaard spuittechniek;
2. geen sloot om boomgaard; eerste bomenrij staat op 3 m afstand van de perceelgrens en er wordt gebruik gemaakt van een standaard spuittechniek, er staat een windhaag op de perceelgrens;
3. geen sloot om boomgaard; eerste bomenrij staat op 3 m afstand van de perceelgrens en er wordt gebruik gemaakt van een standaard spuittechniek, er staat een windhaag op de perceelgrens en een tweede haag op 4 m afstand op bebouwingszone (of een houtwal);
4. geen sloot om boomgaard; eerste bomenrij staat op 3 m afstand van de perceelgrens en er wordt gebruik gemaakt van een standaard spuittechniek, er staat een wintergroene windhaag op de perceelgrens
5. geen sloot om de boomgaard, er wordt gebruik gemaakt van een driftarme spuittechniek (DRT75);
6. geen sloot om de boomgaard, er wordt gebruik gemaakt van een driftarme spuittechniek (DRT75), er staat een windhaag op de perceelgrens;
7. geen sloot om de boomgaard, er wordt gebruik gemaakt van een driftarme spuittechniek (DRT75), er staat een dubbele windhaag of houtwal op de perceelgrens
8. geen sloot om de boomgaard, er wordt gebruik gemaakt van een driftarme spuittechniek (DRT75), er staat een wintergroene windhaag op de perceelgrens
9. een sloot om de boomgaard, er wordt gebruik gemaakt van een driftarme spuittechniek (DRT90);
10. een sloot om de boomgaard, er wordt gebruik gemaakt van een driftarme spuittechniek (DRT90), er staat een windhaag op de perceelgrens;
11. een sloot om de boomgaard, er wordt gebruik gemaakt van een driftarme spuittechniek (DRT90), er staat een dubbele windhaag of houtwal op de perceelgrens.

Vanaf dit 2018 is het verplicht om bij het spuiten van gewasbestrijdingsmiddelen gebruik te maken van spuitdoppen met ten minste 75% driftreductie. In het onderzoek van Wageningen Universiteit is deze situatie ook onderzocht, als situatie 5. Hierbij vindt op een afstand van 30 meter geen overschrijding meer plaats van de blootstellingsgraad van bestrijdingsmiddelen.

De afstand tussen het perceel en het bouwvlak van de woning bedraagt ten minste 46 meter tot het bouwvlak van de woning. De bestemming woning ligt op 38 meter van het perceel. Gezien de verplichting om met 75% reductie te spuiten wordt voldaan de te hanteren van afstand van ten minste 30 meter. Bovendien wordt tussen de woning en het perceel een haag geplant, welke de drift nog verder zal reduceren.

Als gevolg van de zienswijzen is door SPA-WNP ingenieurs een aanvullend onderzoek naar spuitzones uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie van dit onderzoek is dat met uitzondering van het agrarisch perceel ten noordwesten, aan het afstandscriterium wordt voldaan.

Om ten opzichte van het agrarisch perceel ten noordwesten aan het minimale afstandscriterium van 10 meter te voldoen is de strook langs het landbouwpad bestemd tot Groen – Landelijk groen. Het landbouwpad krijgt een breedte van 5,5 meter, inclusief een strook van 1 meter voor de landschapelijk in te passen beukenhaag. De strook voor landelijk groen is 3 meter breed. Omdat in praktijksituaties rekening wordt gehouden met een teeltvrije zone van 3 meter wordt voldaan aan het afstandscriterium van 10 meter spuitvrijzone.

Hiermee wordt voor de woningen ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Het perceel ten zuidoosten van het plangebied is niet meegenomen in het onderzoek. De eigenaar van dit perceel heeft verklaard dat de gronden nu en in de toekomst uitsluitend te gebruiken als grasland. Het perceel grond is incourant voor veel andere teelten.

Het perceel akkerbouwgrond binnen het plangebied zal in gebruik genomen worden als grasland, dierenwijde. Het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen is niet voorzien. Dit is in de regels van het plan verzekerd.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 juni tot 15 juli 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben drie belanghebbenden een zienswijze ingediend. Deze zienswijzen hebben betrekking op gewasbescherming van teelten op hun gronden, de geluidsbelasting van het verkeer en de ligging van de woningen en de relatie van het plangebied in tot het landschap. Voor het onderdeel gewasbescherming is een nader spuitzone onderzoek uitgevoerd en is het plan aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar het als bijlage 6 opgenomen onderzoek en paragraaf 6.2.2. Ten aanzien van de geluidsbelasting van verkeer is een andere motivering opgenomen in het akoestisch onderzoek. Dit heeft niet geleid tot een wijziging van het plan. De zienswijze met betrekking tot landschap en de ligging van de woningen heeft niet geleid tot een wijziging van het plan.

Op grond van de ingediende zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- 1) Opnemen van een strook (3 meter breed) met de bestemming 'Groen-Landelijk groen', langs het onverharde landbouwpad en de bestemming 'Wonen' (aanpassing betreft de verbeelding);

2) Opnemen van aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – bestrijdingsmiddelen uitgesloten' voor de agrarische percelen aan de zuidzijde en oostzijde van de woonbestemming binnen het plangebied (aanpassing betreft zowel de verbeelding als de regels);

3) Opnemen van het onderzoek spuitzone (aanpassing betreft de toelichting en de bijlage 6 bij de toelichting);

4) Aanpassen van het akoestisch onderzoek (aanpassing betreft de toelichting en bijlage 3 bij de toelichting).

Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar het Zienswijzenverslag dat als bijlage 7 behorende bij de toelichting is opgenomen.