



Bestemmingsplan

Toelichting

Cranenburgsestraat 39 te Groesbeek

Gemeente Berg en Dal

BESTEMMINGSPLAN

Cranenburgsestraat 39 te Groesbeek

Gemeente Berg en Dal

Inhoud : Toelichting

IDN-nummer : NL.IMRO.1945.BpCranenburgsest39-VSG1

Projectnummer :

Profitmanagernummer : P183244.001

Opdrachtgever : Familie Hoogstraten-Poelen

Opsteller : Leander van Berkel

Status : Vastgesteld

Datum : 14 maart 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	3
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	3
2.2	Beschrijving planontwikkeling	4
3	BELEIDSKADERS.....	7
3.1	Europees en Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	Milieu	18
4.2	Leidingen	23
4.3	Natuur	24
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.5	Verkeer en parkeren	30
4.6	Waterhuishouding	31
5	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	32
5.1	Plansystematiek	32
5.2	De bestemmingen	32
6	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE AANVAARDBAARHEID.....	33
6.1	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	33
6.2	Economische aanvaardbaarheid	33

BIJLAGE(N) bij toelichting

Bijlage 1	Landschappelijke inpassing
Bijlage 2	Quickscan Flora en fauna
Bijlage 3	Vervolgonderzoek flora en fauna
Bijlage 4	Bodemonderzoek
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 6	Watertoets

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van Cranenburgsestraat 39 te Groesbeek bestaat het voornemen de bestaande caravanstalling op het betreffende perceel samen met het bijgebouw op het naastgelegen perceel te slopen en de huidige bestemming om te zetten naar een woonbestemming ter realisatie van een burgerwoning, met behoud van de bestaande woning. Tevens zal er een bijgebouw bij de te behouden woning worden gerealiseerd.

Vorenstaande ontwikkeling is getoetst aan het beleid op het gebied van functieverandering. Daaruit kwam naar voren dat er voldoende wordt gesloopt in ruil voor een extra burgerwoning op deze locatie. Onderdeel van een dergelijke functiewijziging is een door de gemeente goedgekeurd plan voor de landschappelijke inpassing. Dit plan is reeds opgesteld en door de gemeente goedgekeurd. Het landschapsplan is als **bijlage 1** aan deze toelichting toegevoegd. Verder zijn de plannen en uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie besproken met de gemeente Berg en Dal. De gemeente heeft daarop in een principebesluit aangegeven in beginsel in te kunnen stemmen met de transformatie, op voorwaarde van een goede planologische en ruimtelijke onderbouwing, zoals in onderhavige toelichting is uitgewerkt.

1.2 Plangebied

De locatie is gelegen aan de Cranenburgsestraat 39 te Groesbeek, in het buitengebied van de gemeente Berg en Dal. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Groesbeek, sectie O, nummers 163 en 294. De omvang van de planlocatie bedraagt in totaal 13.783 m².

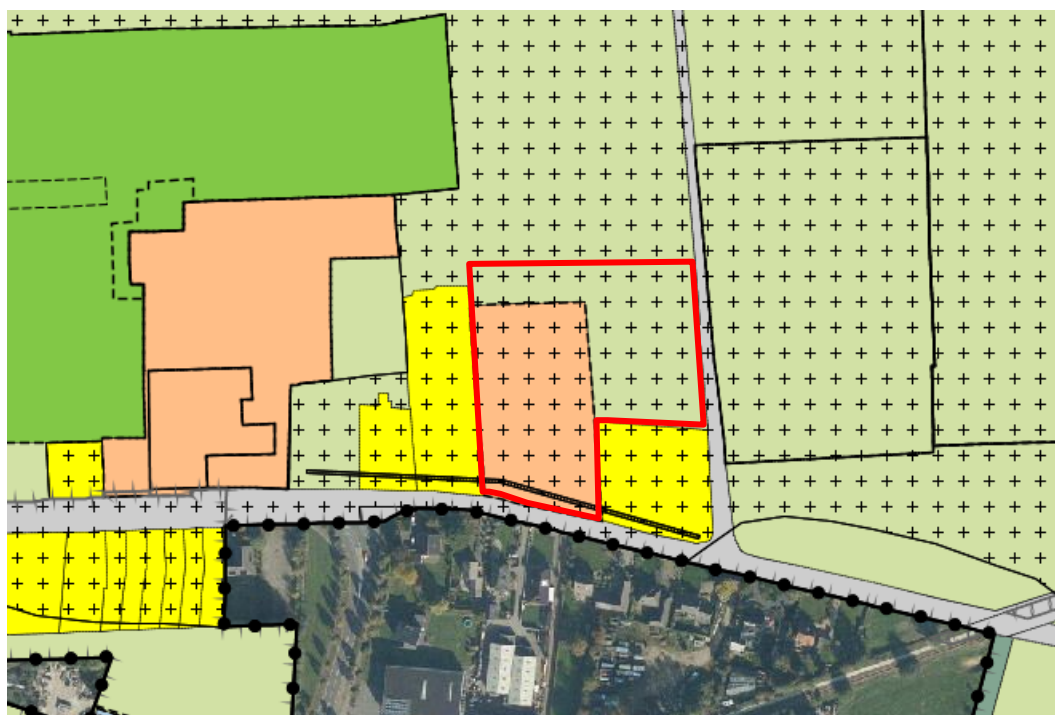


Globale ligging plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek', vastgesteld op 29 augustus 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Groesbeek.

De betreffende gronden zijn hierin voorzien van de bestemming 'Gemengd – 1' en 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. Daarnaast is aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' toegekend. Het zuidelijk deel van de planlocatie kent tevens de dubbelbestemming 'leiding' ter bescherming van het riool. De gronden zijn bovendien voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 12' en de aanduiding 'noordelijk deel lage middengebied'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk vier worden de effecten van het voornemen op de relevante milieu- en omgevingsaspecten getoetst. In hoofdstuk vijf is de juridische toelichting beschreven. Ten slotte komen in het zesde hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Omgeving

De planlocatie bevindt zich aan de dorpsrand van Groesbeek, aan de noordzijde van de Cranenburgsestraat op nummer 39. De Cranenburgsestraat is een straat die vanuit de kern van Groesbeek naar Duitsland loopt. In de omgeving van de planlocatie is oudere en diverse bebouwing in een lintbebouwing aanwezig. Jongere en meer planmatige woningbouw is ten zuidwesten van de planlocatie, in het dorp gerealiseerd.

De huidige woning staat in een bebouwingslint aan de Cranenburgsestraat. De nieuwe woning komt in lijn van de bestaande woning en belendende woningen te staan. Dit om het beeld te versterken en daarbij een aansluiting te hebben met de straat. De woningtypologie rond de locatie is 'verbonden met elkaar'; vele woningen bestaan uit 1 bouwlaag met een kap, maar er zijn ook woningen met 2 bouwlagen en een kap. Ondanks dat veel woningen 1 bouwlaag met kap hebben, geeft dit de straat geen statisch beeld. Dit komt doordat de kapvormen en positionering van woningen steeds verschillen en doordat zich af en toe een woning met 2 bouwlagen en een kap hiertussen bevindt. Daarnaast komen ook tussen de woonpercelen grotere percelen voor met bedrijfsgebouwen, zowel agrarisch als andere bedrijfstvormen.

Plangebied

De planlocatie grenst aan twee woonpercelen, gelegen in dezelfde lintstructuur ten westen en een ten oosten van onderhavig plangebied. Ten noorden grenst de locatie aan het buitengebied.

In het plangebied staat momenteel één woning (nr. 39) met een grote schuur erachter wat vroeger een stal was, maar momenteel een caravanstalling is. Op het andere perceel ten oosten van de grote schuur bevindt zich ook een schuur. Deze schuur is aanzienlijk kleiner en is door achterstallig onderhoud in matige staat. Het westelijke deel van de voortuin is open waarbij er veel lage beplanting aanwezig is. Het oostelijke deel grenzend aan de tuin van Cranenburgsestraat 41 is erg dicht door de veelheid aan struik- en boomvormers. Verder achter op dit perceel gaat het over op een groot grasland rondom de grote schuur. In dit grasland staan meerdere grote bomen; ten noorden van de grote schuur staan drie berken op de perceelsrand, aan de oost en westzijde van de schuur staan twee grote eiken en tussen de grote schuur en de kleine schuur staan twee walnootbomen. De bomen in het grasland zorgen voor een groene achterzijde van het erf met op ooghoogte open zicht naar het achterliggende landschap. Dit beeld past in de omgeving omdat de planlocatie op de overgang ligt van het buitengebied en het 'bebouwde gebied', met zowel een meer verdichte bebouwing als groenstructuur.



Ligging plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Beschrijving planontwikkeling

Het plan voorziet in een functieverandering waarbij het gemengde gebruik van de planlocatie ten behoeve van de caravanstalling en bedrijfswoning wordt beëindigd en in plaats daarvan aan de planlocatie een woonbestemming wordt toegekend waarbij in totaal twee burgerwoningen zijn toegestaan. Hierbij wordt de bestaande bedrijfswoning herbestemd tot burgerwoning en wordt er op de oostelijke perceelshelft een tweede burgerwoning opgericht.

De toe te voegen woning wordt een vrijstaande woning met bijgebouw die wordt gerealiseerd tussen de bestaande woning op het perceel en de woning op het perceel sectie O, nummer 165 (Cranenburgsestraat 41). Deze woning wordt straatgericht gebouwd en zal onderdeel uitmaken van de lintbebouwing die zich hier bevindt.

Bij de toe te voegen woning wordt een bijgebouw gerealiseerd op voldoende afstand achter de voorgevelrooilijn van de woning, zodat de woning het hoofdmoment vormt op het perceel en het bijgebouw in vorm en positie daaraan ondergeschikt is. Aan de bestaande woning op Cranenburgsestraat 39 zal ook aan de achterzijde een uitbouw worden gerealiseerd als bijgebouw bij de bestaande woning.

De nieuwe woning heeft een voldoende ruime voortuin die aansluit op de omvang van voortuinen in de omgeving. De diepte van de achtertuin bij de nieuwe woning en de toekomstige achtertuin bij de bestaande woning wordt gelijkgetrokken aan de achtertuinbegrenzing van Cranenburgsestraat 41.

Bijgebouwen bij de woningen dienen achter de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de woningen gerealiseerd te worden, dus naast of achter de woning, maar tevens voor de achterste tuinbegrenzing. Daarmee wordt aan de voorzijde een voldoende open voortuininrichting geborgd en vormt de woning het meest naar voor geschoven gebouw op het perceel. Aan de achterzijde wordt zo een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd, waarbij de bebouwingsdiepte die in het landschap insteekt wordt beperkt.



Inrichtingsvoorstel

Planvoornemen

Concreet bestaat het plan uit:

- Het slopen van de caravanstalling ter grootte van 1.043 m²;
- Het slopen van de schuur op het naast gelegen perceel ter grootte van 109 m²;
- Het herbestemmen van de bestaande woning tot burgerwoning en toevoegen van een woonbestemming;
- Het bouwen van een bijgebouw behorend bij de bestaande woning;
- Het bouwen van een nieuwbouwwoning met bijbehorend bijgebouw;

- Het toevoegen van een agrarische bestemming op het achtergelegen perceelsgedeelte dat buiten de tuinen zal liggen.

Tevens worden in het bestemmingsplan twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Eén voorwaardelijke verplichting legt de relatie tussen de sloop van gebouwen en de bouw van de nieuwbouwwoning, de andere voorwaardelijke verplichting borgt de realisatie van de onderdelen uit het landschapsplan, waaronder aan te brengen nieuwe aanplant en te behouden bestaande waardevolle beplanting.



Te behouden waardevolle bomen

3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor de planlocatie. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieu- en Omgevingsaspecten nader aan bod.

3.1 Europees en Rijksbeleid

3.1.1 EU kaderrichtlijn Water

De EU Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn uit 2000. De richtlijn heeft tot doel om op Europese schaal water en de daarvan afhankelijke ecosystemen te beschermen tegen verontreiniging, duurzaam gebruik van water te bevorderen, de toestand van het aquatisch milieu te verbeteren en de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte te verminderen. De richtlijn stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater en grondwater. De uitvoering van de Richtlijn ligt in handen van de regionale waterbeheerders.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een functieverandering van bedrijfsmatige activiteiten naar wonen. Het voornemen heeft geen direct effect op oppervlaktewater en grondwater. Het wegnemen van asbesthoudende materialen neemt de kans weg dat op termijn asbest uitspoelt naar de bodem/grondwater. Er wordt uitgegaan van duurzaam waterbeheer. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld, in de bodem geïnfiltreerd en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het voornemen leidt daarmee niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

3.1.2 Vogel- en Habitatrichtlijn

De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van natuurbescherming zijn neergelegd in twee richtlijnen van de Europese Unie: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), gezamenlijk aangeduid als de Vogel- en Habitatrichtlijn. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende populaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. In Nederland wordt deze taakstelling verder uitgewerkt in de begrenzing van Natura 2000-gebieden met bijbehorende beheersplannen.

Het voornemen heeft betrekking op een functieverandering van bedrijfsmatige activiteiten naar wonen. De planlocatie is niet gelegen in een Natura-2000 gebied. Het meest nabij gelegen Natura-2000 gebied (de Bruuk) bevindt zich op ca. 1,8 km afstand. Gelet op de aard en omvang van het voornemen zijn derhalve geen significant negatieve effecten op het Natura-2000 gebied te verwachten.

3.1.3 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van het Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied. Het belang van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.4 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavig plan is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen.

3.1.5 *Bro: ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 is een aantal wijzigingen op de ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de 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? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Gezien de kleinschalige aard van de ontwikkeling is er in onderhavig geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bovendien wordt een aanzienlijk groter bouwvolume gesloopt dan er terug komt aan nieuwbouw. Leegstand en verpaupering wordt hiermee voorkomen. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

3.1.6 *Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen of beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Om aan te tonen dat het voornemen niet leidt tot negatieve effecten op beschermde soorten is een flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing. Het onderzoek zelf is als **bijlage 2 en 3** aan de onderbouwing toegevoegd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, die op 18 oktober 2014 in werking is getreden. De omgevingsvisie is voor het laatst geactualiseerd op 4 januari 2018.

De Omgevingsvisie Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

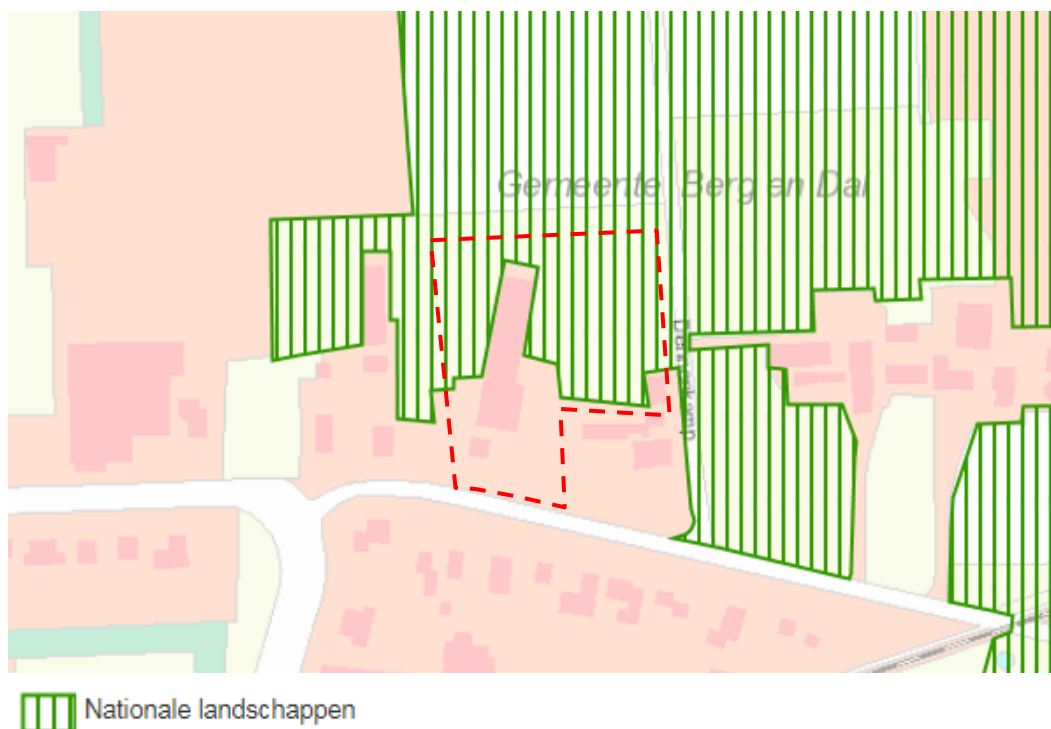
De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde en dient de behoefte voor de ontwikkeling aangetoond te worden.

Wegens de kleinschalige aard qua omvang en effecten van onderhavig planvoornemen, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Gelderse ladder is niet aan de orde.

Landschap en natuur

De planlocatie is niet gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone, rustgebied voor winterganzen of weidevogelgebied. Ook is de planlocatie niet gelegen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de Romeinse Limes en het Waardevol open gebied. Wel is de planlocatie gelegen binnen het Nationale landschap, al betreft dit uitsluitend de plandelen aan de achterzijde die als dierenweide in gebruik zijn. De gebouwen, tuinen etc. vallen buiten de begrenzing.

Het betreft op deze locatie het Nationaal landschap de Gelderse Poort, specifiek deelgebied 'Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek'. Wat betreft Nationale Landschappen geldt dat het gebieden zijn met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en, in samenhang daarmee, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het doel van de Nationale Landschappen is om landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en waar mogelijk te versterken. Binnen een dergelijk gebied geldt voor nieuwe ontwikkelingen een 'ja-mits' benadering. Ontwikkelingen kunnen worden toegestaan, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden. Hiertoe is een beschermingsregime opgenomen in de Omgevingsverordening.



Uitsnede landschapskaart nabij planlocatie (rode contour)' (bron: Omgevingsvisie Gelderland)

Het planvoornemen draagt bij aan het ontwikkelen van de kernkwaliteiten van het gebied door overtollige bebouwing te slopen en nieuwbouw landschappelijk in te passen. Hiertoe is een landschapsplan opgesteld welke uitgaat van het behoud, dan wel het verplaatsen, van reeds aanwezige erfbeplanting en van toevoeging van erfbeplanting in de vorm van hagen en fruitbomen. Hiermee wordt aangesloten bij de gebiedseigen beplanting rondom de planlocatie.

Wonen in het buitengebied

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering in het buitengebied 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.

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 en 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.

Het planvoornemen leidt tot een kwaliteitsverbetering in het gebied door overtollige bebouwing te slopen en de nieuwbouw landschappelijk in te passen.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op 19 december 2017. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

Nationaal landschap

Op basis van artikel 2.7.4.2 lid 1 geldt dat een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap en buiten de GO, het GNN en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk maakt die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken.

Onderhavige locatie is gelegen binnen Nationaal landschap de Gelderse Poort, specifiek in het deelgebied 'Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek'. Kernkwaliteiten van dit landschap zijn:

- Reliëfrijke stuwwal met gesloten boslandschap, markante steile flanken met bronbeekjes en scherpe overgangen naar open landbouwgebieden op de flanken;
- Open bekken van Groesbeek met grotendeels weidegrond, vochtige laagtes en beekjes binnen de hoefijzervormige stuwwal;
- Waardevolle open essen en andere open landbouwgebieden;
- Lange zichtlijnen vanuit bekken naar omringende stuwwallen en vanaf stuwwal naar het rivierdal van Rijn en Waal;
- Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en langs radiale wegen vanuit Groesbeek; stuwwal met weinig bebouwing;
- Sterk contrast tussen besloten stuwwal en open bekken en open rivierenlandschap.

De betreffende kernkwaliteiten zijn met een passende regeling doorvertaald in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek". Hierbij is aan de planlocatie de gebiedsaanduiding 'Noordelijk deel lage middengebied' toegekend. Ter plaatse van de aanduiding 'noordelijk deel lage middengebied' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de versterking van de halfbeslotenheid van het landschap. Hiertoe is een landschapsplan opgesteld, welke als **bijlage 1** aan de toelichting is toegevoegd.

Door het saneren van de voormalige bedrijfsgebouwen en het landschappelijk inpassen van het perceel en de toe te voegen woning is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

Wonen

Op basis van artikel 2.2.1.1 geldt dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Het vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio waarin de planlocatie is gelegen betreft de Woonagenda Regio Nijmegen 2018-2027. In paragraaf 3.3.1 hierna is toegelicht hoe het voornemen binnen deze woonagenda past.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda Regio Nijmegen 2018-2027

De gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen hebben gezamenlijk een woonagenda opgesteld. Hierin is opgenomen dat binnen de regio tot 2027 in totaal 16.500 woningen bijgebouwd moeten worden. Uitgangspunt zijn niet alleen de aantallen, maar ook de behoefte en kwaliteit van de woningbouwopgaven.

Ten behoeve van kleinschalige particuliere initiatieven die bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering is in de gemeentelijke woningbouwplanning (die voortvloeit uit de regionale woningbouwafspraken) beperkte ruimte om woningen aan de voorraad toe te voegen.

Het voornemen bestaat per saldo uit de toevoeging van één woning. Door sloop van overtollige bebouwing en een gedegen landschappelijke inpassing vindt een kwaliteitsverbetering plaats. Dit past binnen de Woonagenda Regio Nijmegen 2018-2027.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie Groesbeek 2025

Op 21 juni 2012 is de strategische visie Groesbeek 2025 vastgesteld. De Strategische Visie Groesbeek 2025 vormt een integraal kader voor toekomstige beleidsopgaven en besluiten gemeentebreed. De Strategische Visie is geen blauwdruk. De koers ligt er, de weg er naar toe kan op verschillende wijzen worden ingevuld. De koers is te onderscheiden in drie ontwikkelingslijnen:

1. Samen werken aan zorg: wijken op eigen kracht, zorgen voor elkaar & de gemeente als toplocatie voor zorggerelateerde instellingen en instituten.
2. Jong, gezond en actief: met breedtesport en topsport investeren in ontmoeting en gezondheid, met speciale focus op de jeugd.
3. Spannend landschap: het unieke en diverse landschap verder versterken met ruimte voor recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid.

De derde ontwikkelingslijn bestaat uit de volgende ambities:

- Werken aan: een nog mooier Groesbeek waar iedereen van kan genieten. De kwaliteit en diversiteit verder versterken met ruimte voor recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid.
- Inspelen op: recreatie en toerisme, ruimtelijke kwaliteit.
- Voortbouwen op: de unieke kwaliteiten van dit landschap.

Het voorliggende planvoornemen is passend binnen de koers en ambities van de Strategische Visie Groesbeek 2025.

3.4.2 Structuurvisie Groesbeek 2025

De ruimtelijke vertaling van de Strategische Visie vindt plaats in de Structuurvisie Groesbeek 2025. Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren beleid. De Structuurvisie Groesbeek 2025 is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Groesbeek. De structuurvisie heeft betrekking op het grondgebied van de vroegere gemeente Groesbeek en geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Het geeft geen eindbeeld, maar een afwegings- en sturingskader - in feite het decor - voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit gedeelte van het grondgebied van de nieuwe gemeente Berg en Dal. Het in de structuurvisie vervatte kader volgt de pijlers en ontwikkelingslijnen van de Strategische Visie.

Eén van deze pijlers is de pijler woonkwaliteit. Deze is opgebouwd rondom een viertal ambities:

- Vergroten van de woonkwaliteit in Groesbeek en laat deze aansluiten op de vraag: door vernieuwbouw en verbetering van wijken beschikt Groesbeek ook in 2025 over aantrekkelijke woonmilieus.
- Aandacht voor bijzondere doelgroepen. Voor senioren, starters, jonge doorstromers en zorgbehoevenden is extra aandacht.
- Ontwikkel een gevarieerd woningaanbod. Sluit aan bij bestaande kwaliteiten en speel met nieuwbouw in op de wensen van specifieke doelgroepen. Nieuwe gebouwen zijn flexibel en toekomstbestendig gebouwd, zodat slim kan worden ingespeeld op demografische ontwikkelingen.
- Zet in op bestaande projecten. Ontwikkel alleen bestaande locaties binnen de bebouwde kom kies niet meer voor uitbreidingslocaties.

Het voorliggende planvoornemen heeft een ruimtelijke meerwaarde. Het heeft betrekking op het slopen van een bestaande caravanstalling en een bijgebouw om vervolgens één woning toe te voegen op een perceel waar al een woning aanwezig is. Daarbij geldt dat het perceel is gelegen tussen twee andere percelen waar reeds een woonbestemming aan is toegekend. Verder wordt met een landschapsplan bijgedragen aan de kernkwaliteiten van het gebied.

3.4.3 Landschapsonwikkelingsplan 2015-2025 'Landschap van iedereen'

De gemeente wil nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied goed begeleiden om ervoor te zorgen dat de gewenste landschapskwaliteiten geborgd worden. Daartoe heeft de gemeente een landschapsonwikkelingsplan opgesteld (LOP). In het LOP 2015-2025 staan duidelijke uitspraken over de gewenste landschapskwaliteiten per deelgebied beschreven.

De planlocatie is gelegen in deelgebied 13 'Bewoonde lintenkring (Lage middengebied)'. De Bewoonde lintenkring bestaat uit dorpen en lintbebouwing daartussen op de lagere delen van de U-vormige stuwwalhellings en enkele dekzandruggen die het lage midden doorkruisen en zo de verbinding vormen. Groesbeek zelf is natuurlijk de grootste plaats, en verder zijn Breedeweg en De Horst bewoningskernen. De Plak en de Hogewaldseweg zijn relatief het minst bebouwd. Het terrein ligt overwegend enkele meters hoger dan het Lage Midden en is daarmee goed bewoonbaar. De verkaveling is veel kleinschaliger dan in het Lage Midden en de beplanting van erven en kavelgrenzen zorgt ervoor dat het overwegend een veel groener aanzien heeft, met name in het buitengebied.

In het gebied is er in de eerste plaats de dynamiek vanuit de woon- en bedrijfsfuncties, de stedelijke dynamiek. Die is niet alleen aanwezig in de dorpen, maar tot op zekere hoogte ook in de linten daartussen. Dat uit zich in individuele bouwactiviteiten en (wellicht) beperkte uitbreidingswijken of bedrijventerreinen. Het uit zich ook in de behoefte om te recreëren in de onmiddellijke (groene) omgeving. Een mooi voorbeeld van combinatie van functies vanuit die stedelijke dynamiek is de manier waarop de Groesbeek de afgelopen jaren is opgewaardeerd. Verder is met name in die omgeving meer behoefte aan meerdere functies in het landschap en zien we "verbredings" initiatieven. De wijnbouw is daarvan een voorbeeld, die overigens niet alleen in dit deelgebied voorkomt.

Ontwikkelingsdoelen voor het gebied zijn:

- ontwikkeling schrale graslanden en bossen, inclusief omringend cultuurlandschap met heggen, hagen en bongerdjes; herstel kwel, waterkwaliteit en overige waterhuishouding;
- ontwikkeling ecologische verbindingszone Bruuk - Kranenburger Broek met schraallanden, bosjes, singels volgens model kamsalamander en vuurvlinder;
- ontwikkeling ecologische verbindingszone Nederrijck - Kranenburg met schraallanden, bosjes, singels volgens model das;
- ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën;
- ontwikkeling populaties van vogels van cultuurlandschappen;
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden en schraallanden;
- ontwikkeling cultuurhistorische waarden van verkavelingsstructuur, ontwatering en boerderijen.

Het landschapsplan voorziet in een gedegen landschappelijke inpassing, onder andere door het behouden en toevoegen van hagen en overige beplanting. Verder is in paragraaf 4.6 beschreven hoe het plan niet leidt tot negatieve effecten voor de waterhuishouding. Het plan draagt bij aan de genoemde ontwikkelingsdoelen en past binnen het LOP.

3.4.4 Functieveranderingsbeleid

Voor het wijzigen van functies van gebouwen in het buitengebied hanteert de gemeente Berg en Dal het functieveranderingsbeleid. Op basis van het functieveranderingsbeleid geldt dat de voorgestane ontwikkeling enkel mogelijk is als:

- voldoende sloop plaatsvindt om een extra burgerwoning op de locatie te mogen bouwen;
- het gebruik als burgerwoning niet mag leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven;
- het parkeren plaats vindt op eigen terrein;
- er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd erfbeplantingsplan. De landschappelijke inpassing dient aan te sluiten bij de kernkwaliteiten van het gebied.

In totaal wordt er 1.152 m² aan overtollige bedrijfsbebouwing en bijgebouwen gesloopt. Dit is voldoende om een extra burgerwoning op de locatie te mogen bouwen. Het parkeren vindt voor beide woningen plaats op eigen terrein. Verder is er sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd erfbeplantingsplan (zie **bijlage 1**). Het plan past binnen het door de gemeente gehanteerde functieveranderingsbeleid.



Te behouden bestaande woning

3.4.5 Woonagenda Berg en Dal 2017-2015

De woonagenda dient een overzicht te geven van de woningmarktopgaven voor de gemeente Berg en Dal voor de komende jaren. Hierin legt de gemeente vast wat haar visie is en op welke manier zij richting geeft aan de verschillende opgaven op het gebied van het wonen. Het is daarnaast ook een uitnodiging aan inwoners, zorgpartijen, projectontwikkelaars en corporaties om een bijdrage te leveren aan het prettig wonen in de gemeente Berg en Dal. Per thema zijn de uitgangspunten weergegeven; woningvoorraad, betaalbaarheid en bereikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, leefbaarheid en tot slot wonen en zorg.

De gemeente vindt het onwenselijk om de kernen 'op slot te gooien' en staat daarom kleinschalige woningbouw toe, indien daar aantoonbare vraag naar is. Om in te spelen op de verwachte vraagontwikkeling geeft de gemeente per dorpskern richting aan de woningbouwopgave. In de kern Groesbeek zal, gelet op de behoefte in ieder scenario, minimaal twee derde deel van het woningbouwprogramma gerealiseerd moeten worden.

Voorliggend plan behelst de toevoeging van één woning. Door de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en de bouw van de woning verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving aanzienlijk. De bouw van de woning sluit aan bij de lokale vraag en bij het streven om vooral bij de kern Groesbeek te bouwen. De toevoeging van de woning past in het beleid.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieu- en omgevingsaspecten voor het plangebied behandeld. Indien er beperkingen uit het plan voortvloeien naar aanleiding van één van de aspecten, dan is hier in dit plan als randvoorwaarde rekening mee gehouden. Een en ander betekent dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening'.

4.1 Milieu

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

In de huidige situatie is op de locatie sprake van een caravanstalling en een bedrijfswoning. In de toekomstige situatie wordt de caravanstalling verwijderd en één woning op het perceel toegevoegd. Woningen kennen zelf geen milieuzonering, omdat de functie wonen geen milieubelastende activiteit betreft. Voor de toe te voegen woning geldt dat deze niet leidt tot extra beperkingen voor omliggende (bedrijfsmatige) functies, omdat reeds rond de nieuw te realiseren woning sprake is van bestaande woningen en daarmee van bestaande milieugevoelige objecten die maatgevend zijn voor de omgeving.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Voor het beoordelen van ruimtelijke plannen moet een toets op de 'omgekeerde werking' van de Wgv worden uitgevoerd.

Bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan gaat het er om voor geurhinder van veehouderijen de volgende vragen te beantwoorden:

1. Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden)
2. Is er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)

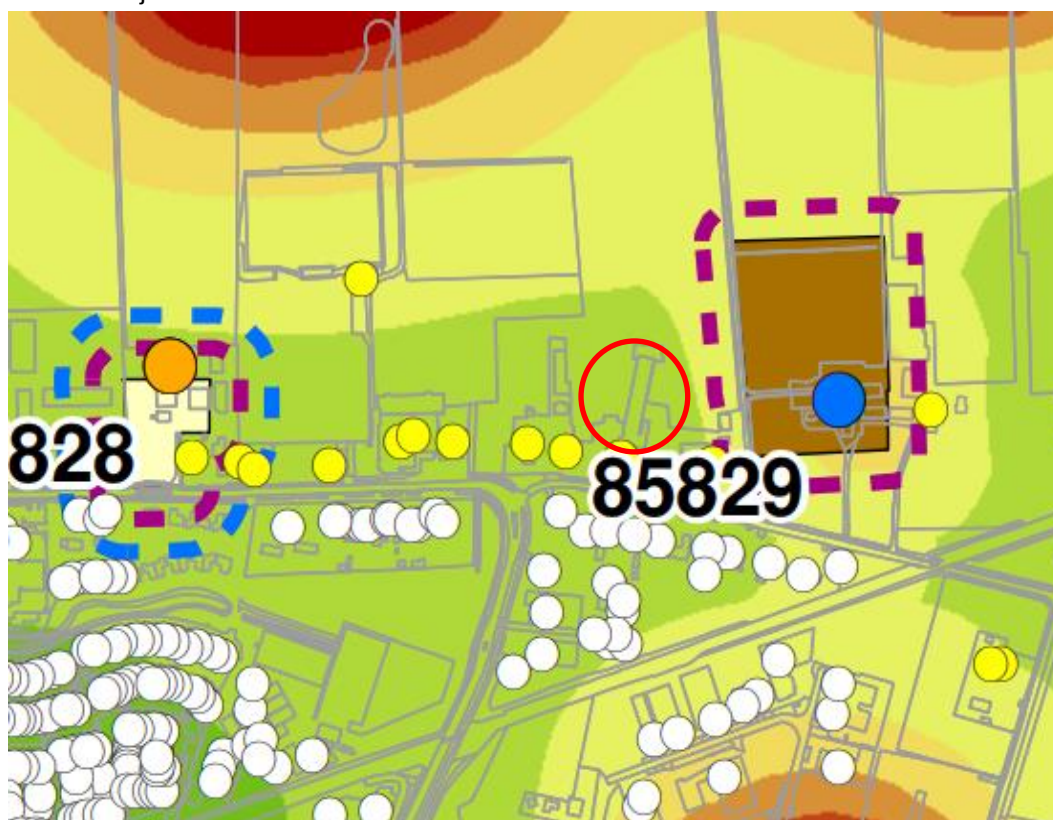
Belangen veehouderij en derden

De Cranenburgsestraat 39 te Groesbeek betreft een voormalige veehouderij. Uit het gemeentelijk milieudossier blijkt dat op 19 september 2000 door de gemeente Groesbeek een besluit is genomen waarmee de oprichtingsvergunning d.d. 27 oktober 1977 en de wijzigingsvergunning d.d. 6 augustus 1982 zijn ingetrokken. In geval van een voormalige veehouderij kan uitgegaan worden van een vaste afstand van 50 meter.

De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op voldoende afstand van de te realiseren nieuwe woning. Dit betreft Cranenburgsestraat 43, waarvan het bouwvlak op 80 meter afstand is gelegen van de te realiseren woning en de dichtstbijzijnde punt van de bestaande bedrijfsbebouwing op 110 meter afstand. Bovendien is tussen Cranenburgsestraat 43 en onderhavige te realiseren nieuwe woning een bestaande burgerwoning (nr. 41) bestemd die reeds maatgevend is voor de bedrijfsontwikkelingen van Cranenburgsestraat 43. Het bedrijf wordt aldus niet belemmerd door toevoeging van een woning.

Goed woon- en leefklimaat

Uit de 'Geurgebiedsvisie gemeente Groesbeek' (verordening 2016) blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse leidt tot een redelijk goed woon- en leefklimaat. Dit is reeds aanvaardbaar. Aangenomen kan worden dat de geurbelasting na 2016 verbeterd is, bijvoorbeeld doordat de locatie Dennenkamp 1 is wegbestemd als intensieve veehouderij.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting met planlocatie bij rode contour (bron: gemeente Berg en Dal)

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.1.2 Bodem

In opdracht van dhr. L. Hoogstraten te Groesbeek heeft Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Cranenburgsestraat 39 te Groesbeek (zie **bijlage 4**). Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in de Nederlandse Norm (NEN) 5740 [NNI, januari 2009].

De NEN 5740 beschrijft de werkwijze voor het opstellen van een onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd onder certificaat BRL SIKB 2000. In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG1) is een gehalte aan PCB's gemeten boven de achtergrondwaarde.

In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG2) zijn gehalten aan PCB's en minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarden. In de visueel schone ondergrond zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van 01 zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gedetecteerd boven de streefwaarden.

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde verkoop en nieuwbouw van een woning. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.1.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.



Uitsnede risicokaart met ligging planlocatie (bron: nederland.risicokaart.nl)

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten, aanwezig. Ook zijn er geen gevaarlijke transportroutes of buisleidingen nabij het plangebied gelegen. Het onderhavige plan voorziet zelf niet in het oprichten van een risicovol bedrijf. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.1.4 Geluid

Namens opdrachtgever, Familie Hoogstraten-Poelen, is door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de toekomstige situatie aan de Cranenburgsestraat 39 te Groesbeek (zie **bijlage 5**). Op deze locatie wenst opdrachtgever een burgerwoning op te richten.

Uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder kunnen de volgende conclusies worden getrokken. Ten gevolge van het wegverkeer op de gezoneerde wegen Hulsbroek en Dennenkamp wordt op alle gevels voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Ten gevolge van het wegverkeer op de Cranenburgsestraat wordt op gevel oost en gevel zuid de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaaï overschreden. Op gevel oost bedraagt de maximale geluidbelasting 49 dB en op gevel zuid bedraagt de maximale geluidbelasting 53 dB.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. Dit betekent dat in onderhavige situatie formeel gesproken de cumulatieve geluidbelasting niet bepaald hoeft te worden, omdat er slechts één zoneplichtige weg is die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, de Cranenburgsestraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald van alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. Op gevel oost bedraagt de gecumuleerde waarde maximaal 54 dB en op gevel zuid bedraagt de gecumuleerde waarde maximaal 58 dB. Bij een gecumuleerde waarde van 58 dB kan gesteld worden dat er sprake is van de kwalificatie 'matig' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige en financiële aard, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevels.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op de gevels oost en zuid hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. E.e.a. kan nader worden onderzocht in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure activiteit bouwen en staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.'

Spoorweglawaai

Krachtens een bij het Besluit Geluidhinder behorende kaart worden aan weerszijden van een spoorweg zones aangegeven (art 1.4 Bgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een spoorweg is niet zoneplichtig indien de spoorweg niet aangegeven is op eerder genoemde kaart behorende bij Besluit Geluidhinder.

Het plangebied is gelegen binnen de zone van het spoortraject 750. Het spoortraject 750 heeft een zone van 100 meter. Het traject is momenteel niet in gebruik. Prorail heeft aangegeven dat de spoorlijn In onbruik is geraakt. Er zijn op dit moment geen concrete plannen om de lijn weer in gebruik te nemen en daarmee is zeker geen uitspraak te doen over treinaantallen en -types. Het is niet aan te geven waar rekening mee gehouden dient te worden. De gegevens die nodig zijn voor de akoestische berekeningen naar de geluidbelasting door spoorwegverkeer, zijn niet leverbaar, omdat er van een reële verwachting moet worden uitgegaan en die is voor dit traject voorlopig 0. Een akoestisch onderzoek naar spoorwegverkeerslawaai is dan ook niet uitgevoerd.

Er dient wel rekening gehouden te worden met een eventuele toekomstige reactivering. Bij plannen tot reactivering moet bezien worden welke maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen of het nemen van een besluit om hogere grenswaarden) eventueel noodzakelijk zijn. Er is in ieder geval ruimte aanwezig om geluidwerende voorzieningen te kunnen treffen, indien dit noodzakelijk mocht blijken te zijn.

4.1.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en opgenomen in de Wet milieubeheer en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

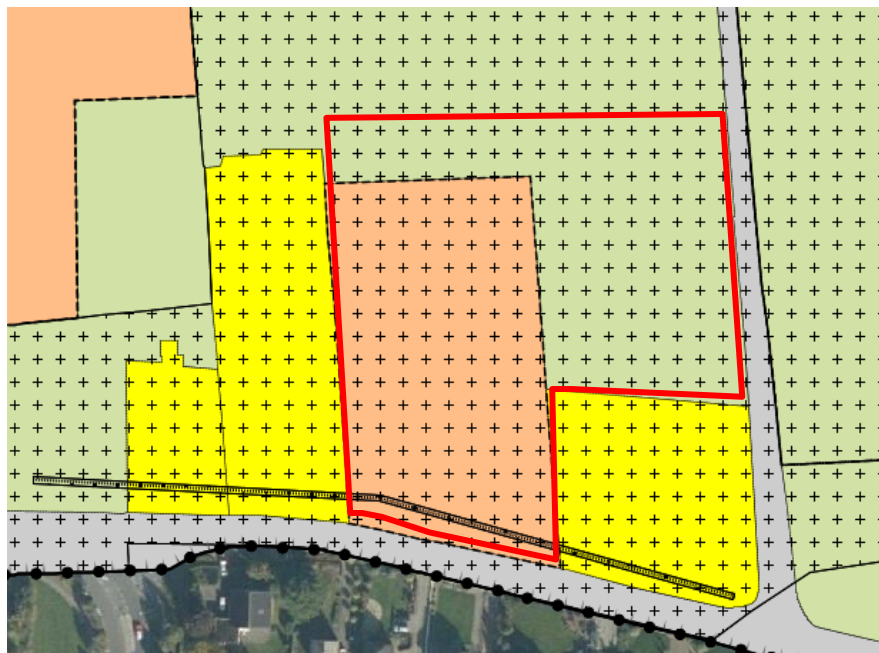
Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Onderhavig plan betreft de sloop van een caravanstalling en de bouw van één woning en bijgebouw. Gezien de kleinschaligheid en de aard van het project is er geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.2 Leidingen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er leidingen onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat de leiding bij werkzaamheden wordt beschadigd. Daarnaast kan er een omgevingsvergunning benodigd zijn om bepaalde werkzaamheden uit te voeren.



Uitsnede bestemmingsplan met dubbelbestemming leiding bij zwarte lijn (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het zuiden van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan een ondergrondse leiding opgenomen met beschermingszones, welke is vertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. Het betreft de dubbelbestemming 'Leiding'. Deze verbiedt ter plaatse van de dubbelbestemming grondbewerkingen als o.a. graafwerkzaamheden en het ophogen van gronden uit te voeren zonder omgevingsvergunning. Omdat uit een nadere toets is gebleken dat de leiding niet binnen maar net buiten het plangebied is gelegen, is de dubbelbestemming niet overgenomen in voorliggend plan.

Het voorgenomen plan leidt niet tot fysieke bodemingrepen ter plaatse van de leiding. Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

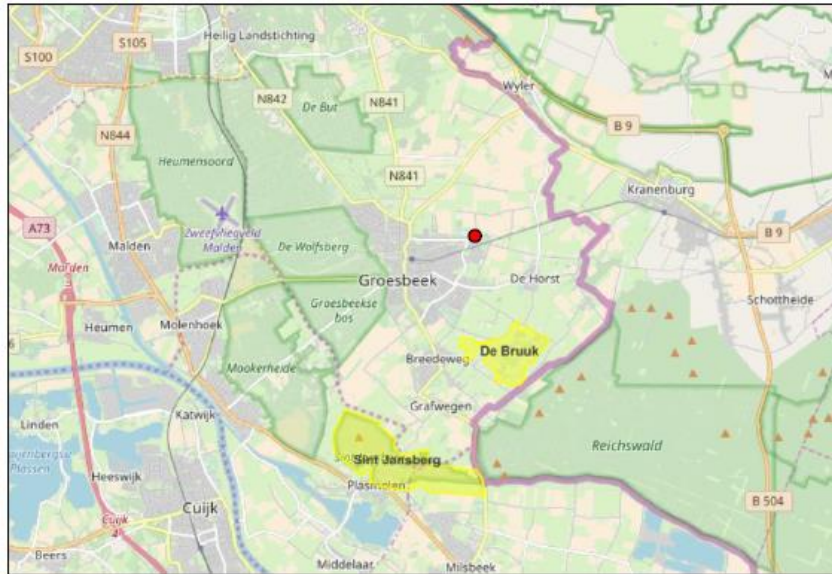
4.3 Natuur

Ten behoeve van de planologische procedures is het noodzakelijk te onderzoeken welke natuurwaarden actueel in het gebied aanwezig zijn en of de werkzaamheden hierop effect hebben. Dit om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving gehandeld zal worden. Daartoe heeft Staro b.v. een quickscan flora- en fauna uitgevoerd (Quickscan flora en fauna Cranenburgsestraat 39 te Groesbeek, rapportnummer 18-0125, mei 2018, zie **bijlage 2**). In onderstaande zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven

4.3.1 Beschermde gebieden

Natura 2000

Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) blijkt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, De Bruuk, op circa 1,8 kilometer afstand van het plangebied ligt, zie onderstaand figuur.



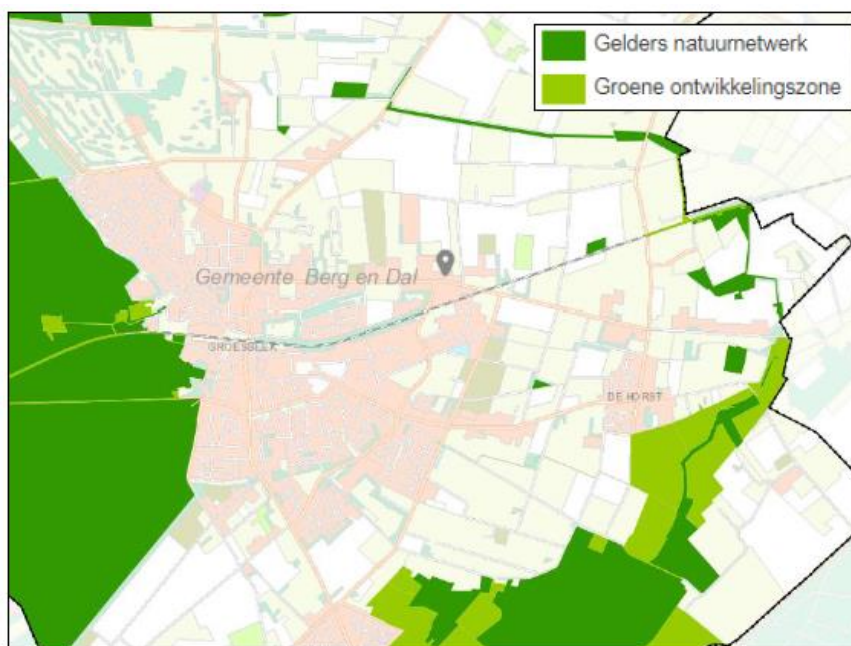
Ligging plangebied (rode stip) ten opzichte van dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied De Bruuk (bron: sybiosis.alterra.nl/natura2000; Staro B.V.)

Doordat het plangebied buiten een Natura 2000-gebied ligt, kunnen alleen effecten optreden als gevolg van externe werking. Negatieve effecten door oppervlakteverlies, versnippering en verstoring door mechanische effecten zijn derhalve op voorhand uit te sluiten.

De voorgenomen plannen bestaan uit het slopen van gebouwen, het verwijderen van bomen en de bouw van een woning. Op basis van de kleinschalige en lokale aard van de voorgenomen plannen en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied kunnen ook overige effecten, zoals verstoring door licht, geluid en optische verstoring, worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland

Natuurgebieden in Nederland zijn erg versnipperd. Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS genoemd) heeft als doel om natuurgebieden te vergroten en met elkaar te verbinden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland. Uit de kaarten van de kaartbank op de website van de provincie Gelderland, blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van het NNN (in provincie Gelderland GNN genoemd). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het GNN bevindt zich op circa 800 meter afstand ten oosten en ten zuidoosten van het plangebied. Tussen het plangebied en het GNN liggen wegen, bebouwing en/of gras- en akkerland.



Ligging plangebied (grijze aanwijzer) ten opzichte van het GNN en de GO (bron: Omgevingsverordening Gelderland; Staro b.v.)

Het plangebied behoort niet tot het GNN. Gezien de (lokale) aard van de voorgenomen plannen is het niet aannemelijk dat sloop en woningbouw een negatief effect zal hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabijgelegen GNN.

Het is uit te sluiten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten tot gevolg zullen hebben op Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van het GNN hebben de voorgenomen plannen geen negatief effect tot gevolg op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied.

4.3.2 Beschermde soorten

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als broed- en foerageergebied voor vogels. Mits bomen en struiken buiten het broedseizoen van vogels worden verwijderd/gerooid, zullen de voorgenomen plannen geen negatieve effecten hebben ten aanzien van broedgebied. Globaal loopt het broedseizoen van half maart tot en met juli. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

In de te slopen gebouwen zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig. Het uit te breiden woonhuis biedt mogelijk verblijfplaatsen voor huismus. De achtergevel van de woning waar de uitbreiding zal komen zal niet worden afgebroken, er zal alleen worden aangebouwd. Aangezien er aan de achtergevel geen mogelijkheden aanwezig zijn voor huismus en gierzwaluw om een nestplek te creëren zal de uitbreiding geen effect op de mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van huismus en gierzwaluw hebben.

Het plangebied is mogelijk onderdeel van het grotere foerageergebied van steenuil en kerkuil.

De voorgenomen plannen zullen geen effect hebben op het foerageergebied van uilen. Het plangebied betreft maar een klein oppervlakte in verhouding tot de totale beschikbare graslanden en agrarische percelen rondom het plangebied.

Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Poelkikker gebruikt het plangebied mogelijk incidenteel als leefgebied. Vanwege de openheid van het plangebied is het niet aannemelijk dat poelkikker negatieve effecten zal ondervinden van de werkzaamheden. Om te voorkomen dat incidenteel door het plangebied migrerende poelkikkers negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen maatregelen, is het noodzakelijk dat de in het werkgebied aanwezige dieren worden verdreven tot buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Dit kan worden gedaan door voorafgaand aan de start van de werkzaamheden het werkgebied door te lopen en eventueel aanwezige dieren te verdrijven.

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De voorgenomen ontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de functie van het plangebied als foerageergebied. Het plangebied blijft geschikt als foerageergebied voor vleermuizen en in de omgeving is voldoende, even geschikt foerageergebied aanwezig. De stal en schuur zijn ongeschikt bevonden als verblijfplaats voor vleermuizen. Het ontbreekt aan ruimtes waar vleermuizen in kunnen verblijven.

Soorten van paragraaf 3.3 van de Wet natuurbescherming

De amfibiesoorten Alpenwatersalamander, gewone pad, bastaardkikker, kleine watersalamander en bruine kikker gebruiken het plangebied mogelijk incidenteel als leefgebied. Vanwege de openheid van het plangebied is het niet aannemelijk dat deze amfibieënsoorten negatieve effecten zullen ondervinden van de werkzaamheden. Om te voorkomen dat incidenteel door het plangebied migrerende amfibieën negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen maatregelen, is het noodzakelijk dat de in het werkgebied aanwezige dieren worden verdreven tot buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Dit kan worden gedaan door voorafgaand aan de start van de werkzaamheden het werkgebied door te lopen en eventueel aanwezige dieren te verdrijven.

Mogelijk behoort het plangebied tot het leefgebied van grondgebonden zoogdieren van §3.3 Wnb; egel, haas, konijn, ree, vos, wezel, hermelijn, bunzing, steenmarter en algemene (spits)muizensoorten. Voor deze soorten blijft voldoende geschikt leefgebied aanwezig in de omgeving. Derhalve is redelijkerwijs uit te sluiten dat negatieve effecten optreden op het leefgebied van deze soorten.

Het is niet uit te sluiten dat wezel, hermelijn, bunzing, steenmarter en algemene (spits)muizensoorten verblijfplaatsen hebben in het plangebied. Met de voorgenomen werkzaamheden kunnen deze verblijfplaatsen worden verstoord of vernietigd.

Voor wezel, hermelijn, bunzing en algemene (spits)muizensoorten geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Gelderland een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen. Het nemen van mitigerende maatregelen is derhalve niet nodig. Voor steenmarter geldt deze vrijstelling van de verbodsbepalingen niet.

Om uit te sluiten dat steenmarter verblijfplaatsen heeft in het plangebied, is aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen plannen niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits het verwijderen van bomen wordt uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels, in het werkgebied aanwezige dieren worden verdreven tot buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden en aanvullende onderzoek naar verblijfplaatsen van steenmarter in het plangebied worden uitgevoerd.

Aanvullend onderzoek verblijfplaatsen steenmarter (zie **bijlage 3**)

Op 7 juni 2018 is door middel van cameravallen onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van steenmarter op twee locaties in het plangebied; het zuidoostelijke gedeelte van de stal en een bijgebouw aan de oostkant van het plangebied. Bij het plaatsen van de cameravallen zijn er geen sporen aangetroffen van steenmarter in de stal, maar wel uitwerpselen van een mogelijke steenmarter in het bijgebouw. Op beide locaties zijn die dag cameravallen geplaatst die vanaf 7 juni tot 3 juli zowel s 'nachts als overdag actief zijn geweest en zijn ingesteld om van aanwezige dieren video-opnames te maken.

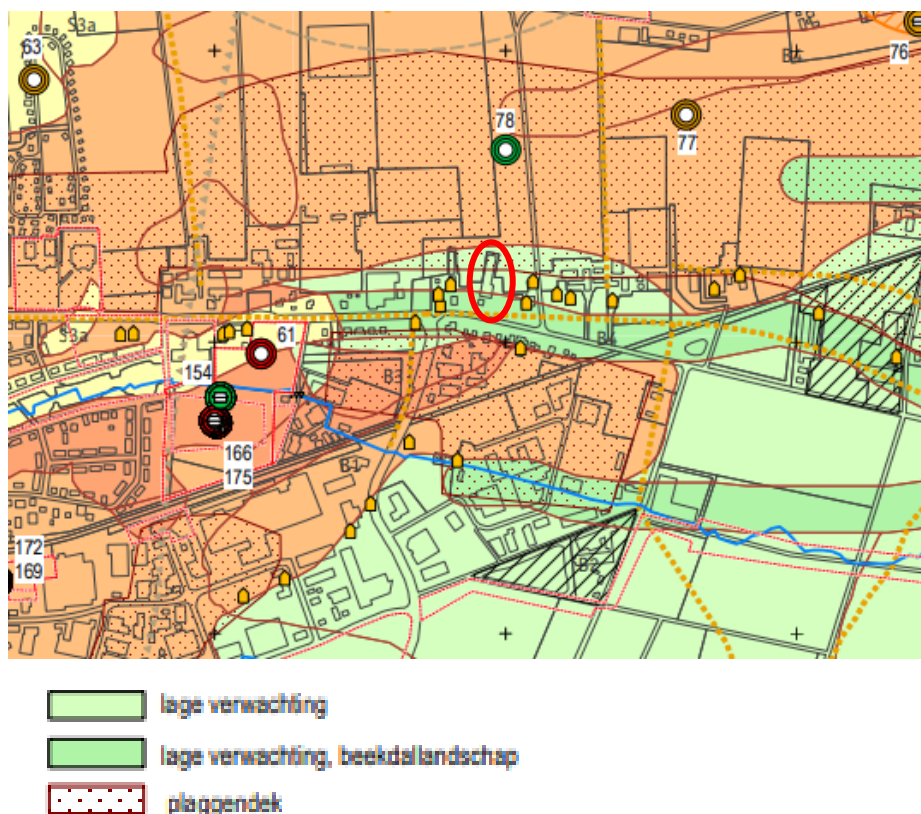
Op basis van het aanvullend onderzoek kan worden geconcludeerd dat de stal en bijgebouw niet dienen als voortplantingsplaats voor de steenmarter. Tijdens de periode 7 juni tot 3 juli zijn op beide te slopen locaties geen steenmarters met cameravallen gedetecteerd. De sloop van de stal en het bijgebouw zal geen effect hebben op de instandhouding en leefgebied van de steenmarter.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

Gemeenten zijn met de inwerkingtreding van de Wamz in grote mate verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. Daartoe heeft de voormalige gemeente Groesbeek een archeologische beleidskaart ontwikkeld. De gebieden met verwachtingswaarden en de archeologische monumenten zijn in het bestemmingsplan middels dubbelbestemmingen doorvertaald en van een passende regeling voorzien.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Groesbeek 2013

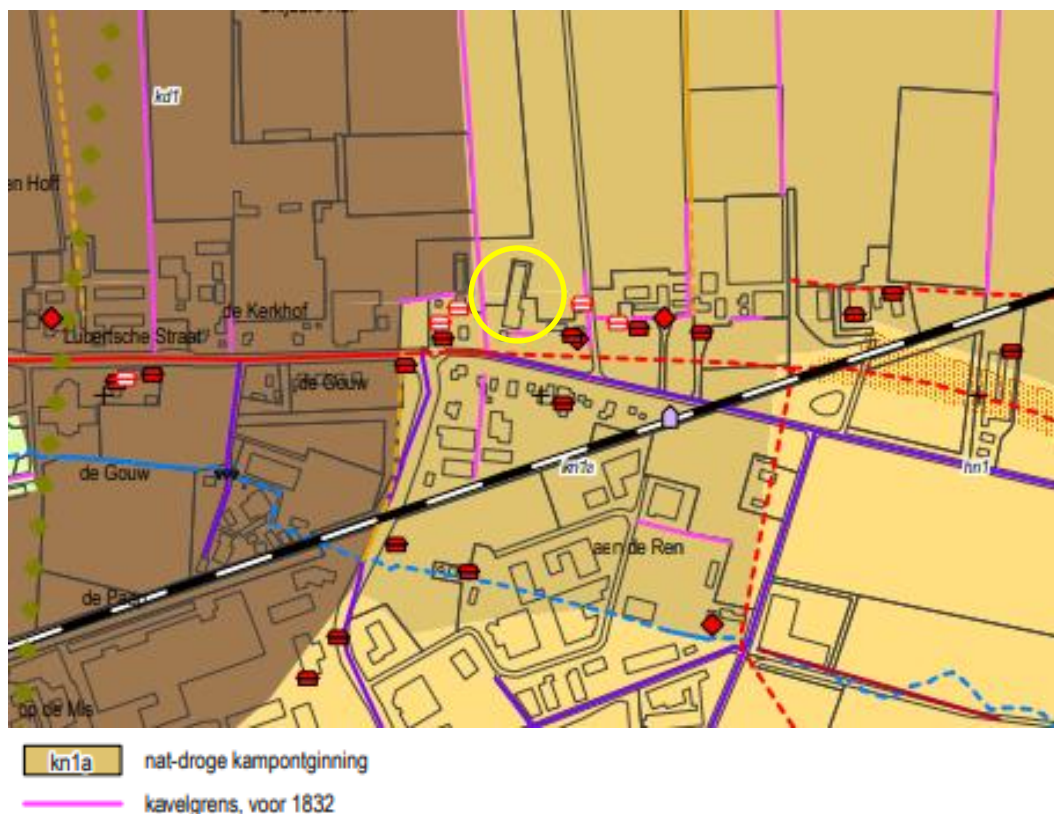
De planlocatie is gelegen in een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde. Aan de locatie is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' toegekend. Om deze reden is het binnen het plangebied verplicht archeologisch onderzoek uit te voeren voor groundbewerkingen groter dan 2.500 m².

Met het plan worden er geen groundbewerkingen uitgevoerd groter dan 2,500 m². Archeologisch onderzoek is niet aan de orde. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.4.2 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet in elk bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische waarden waarmee rekening dient te worden gehouden is de cultuurhistorische beleidskaart van de voormalige gemeente Groesbeek geraadpleegd. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de voormalige gemeente Groesbeek is te zien dat de planlocatie is gelegen in het cultuurlandschap 'nat-droge kampontginning'.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Groesbeek 2013

Voor de cultuurhistorisch waardevolle landschappen geldt dat deze via de gebiedsaanduidingen en de daaraan gekoppelde regelingen zijn verankerd in het bestemmingsplan en afdoende in bescherming zijn genomen.

Voor de planlocatie geldt dat deze een gebiedsaanduiding 'Noordelijk deel lage middengebied' is toegekend. Ter plaatse van deze aanduiding zijn gronden mede bestemd voor behoud en versterking van halfbeslotenheid van het landschap. Dit is voor wat betreft het planvoornemen middels het landschapsplan geborgd. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.5 Verkeer en parkeren

De nieuwe woning zal door middel van een oprit ontsloten worden op de Cranenburgsestraat. De woning beschikt over minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij de bestaande woning zal de westelijke ontsluiting behouden blijven. Deze ontsluit de bestaande woning, het te vervangen bijgebouw aan de achterzijde en ontsluit blijvend de weide aan de achterzijde (recht van overpad). Op het achterterrein blijft hier de ruimte voor het parkeren van auto's bij de woning behouden.

De tweede inrit aan de oostzijde van de woning zal niet meer als auto-inrit gebruikt worden, maar alleen nog als tuinpad naar de woning voor voetgangers en fietsers (als voorwaardelijke bepaling opgenomen). Door borders aan te leggen in de bestaande inrit, wordt deze versmald en is deze niet langer voor auto's bruikbaar. Door het niet

gebruiken van deze auto-inrit en de toevoeging van een nieuwe eigen inrit bij de nieuwe woning, zal per saldo het aantal inritten voor auto's aan de straatzijde gelijk blijven.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Waterhuishouding

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Onderhavig bestemmingsplan richt zich op een functiewijziging naar een woonbestemming deels door een in pandige functieverandering en deels door sloop van een voormalige caravanstalling en het plegen van nieuwbouw. Het voornemen leidt tot een netto afname van bebouwing binnen het plangebied. Het plan is derhalve, conform het beleid van het waterschap niet compensatieplichtig in het kader van waterberging (geldt uitsluitend voor plannen met een verhardingstoename van meer dan 1.500 m²). Het hemelwater zal worden afgekoppeld en rechtstreeks in de bodem infiltreren.

De vuilwaterstroom van de voormalige bedrijfswoning zal ongewijzigd via de bestaande aansluiting op het openbare drukrioleringsysteem worden geloosd, evenals de te realiseren aansluiting van de nieuwe woning. Dit overeenkomstig het gemeentelijk beleid, zoals dat is vastgelegd in het "Gemeentelijk Rioleringsplan Berg en Dal 2016 t/m 2020". Nieuwe woningen dienen conform het beleid te worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige riool, waarbij hemelwater niet wordt aangekoppeld. Hemelwater zal ter plekke geïnfiltreerd worden.

Direct ten zuiden van de locatie Cranenburgsestraat 39 is een C-watgang gelegen. Met onderhavig plan vindt geen aanpassing van de bestaande watgangen plaats. Wel zal ter plaatse van de nieuwe inrit een overkluizing worden aangebracht.

Digitale watertoets

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Het waterschap adviseert positief over het plan onder de voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de in de watertoets genoemde aandachtspunten. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland. Het digitale toetsadvies is als **bijlage 6** bij deze toelichting opgenomen.

Bij de nadere uitwerking van het voornemen kan voor de uitvoering van het plan nog een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn, waarin nadere technische eisen kunnen worden gesteld aan het plan.

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor realisering van het initiatief.

5 WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 Plansystematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die gemaakt zijn.

De systematiek van het geldende bestemmingplan 'Buitengebied Groesbeek' geldt hierbij als uitgangspunt. De hierin opgenomen juridische regeling is ook van toepassing op onderhavige situatie, maar nader toegespitst en vereenvoudigd conform de toekomstig gewenste situatie.

5.2 De bestemmingen

Hieronder worden de specifiek aan de gronden in het plan toegekende bestemmingen artikelsgewijs behandeld. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming 'Wonen' aan de locatie toegevoegd alsmede de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. De vigerende bestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' is tevens opgenomen. Hierna wordt kort aangegeven wat de inhoud van de regels voor deze bestemming is.

Wonen

Deze bestemming betreft zowel de voormalige bedrijfswoning als de toe te voegen woning. Binnen de woonbestemmingen is voor de nieuw te realiseren woning een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de hoofdbebouwing (de woning) gesitueerd moet zijn. Verplaatsing van deze panden (bestaande en nieuwe woning) is in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn de verdere maatvoeringsbepalingen en bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, welke regelt dat de bouw van de toe te voegen woning is toegestaan indien de voormalige caravanstalling en het oostelijk gelegen bijgebouw volledig worden gesloopt. Daarnaast is de borging van de vereiste landschappelijke inpassing ook aan de voorwaardelijke verplichting gekoppeld. Ter plaatse van de planlocatie dient binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de toe te voegen woning de aanplant van de hagen en fruitbomen te zijn gerealiseerd.

Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden

De overige gronden binnen het plangebied is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschap' toegekend. Er is hierbij geen agrarisch bouwvlak opgenomen. De gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en bescherming, behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarden

De bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden (lage indicatie) is in de vorm van een dubbelbestemming opgenomen. Een dubbelbestemming werkt primair ten opzichte van de onderliggende enkelbestemming.

6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE AANVAARDBAARHEID

6.1 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Het voornemen van de gemeente Berg en Dal om medewerking te verlenen aan het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiertegen kan men eventueel een zienswijze indienen, die zal worden meegewogen in het kader van de definitieve besluitvorming omtrent het vaststellen van het plan.

Overleg in het kader van 3.1.1. Bro is niet nodig omdat het plan past binnen de kaders van deze diverse overlegpartners. Er is verder geen provinciaal belang of rijksbelang aanwezig.

6.2 Economische aanvaardbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Tussen de gemeente Berg en Dal en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over de exploitatie van het gebied. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de door de gemeente te maken kosten in het kader van de beoogde ontwikkeling en uitgifte van de grond. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar. De gemeente Berg en Dal vervult voorts enkel een kaderstellende en toetsende rol.