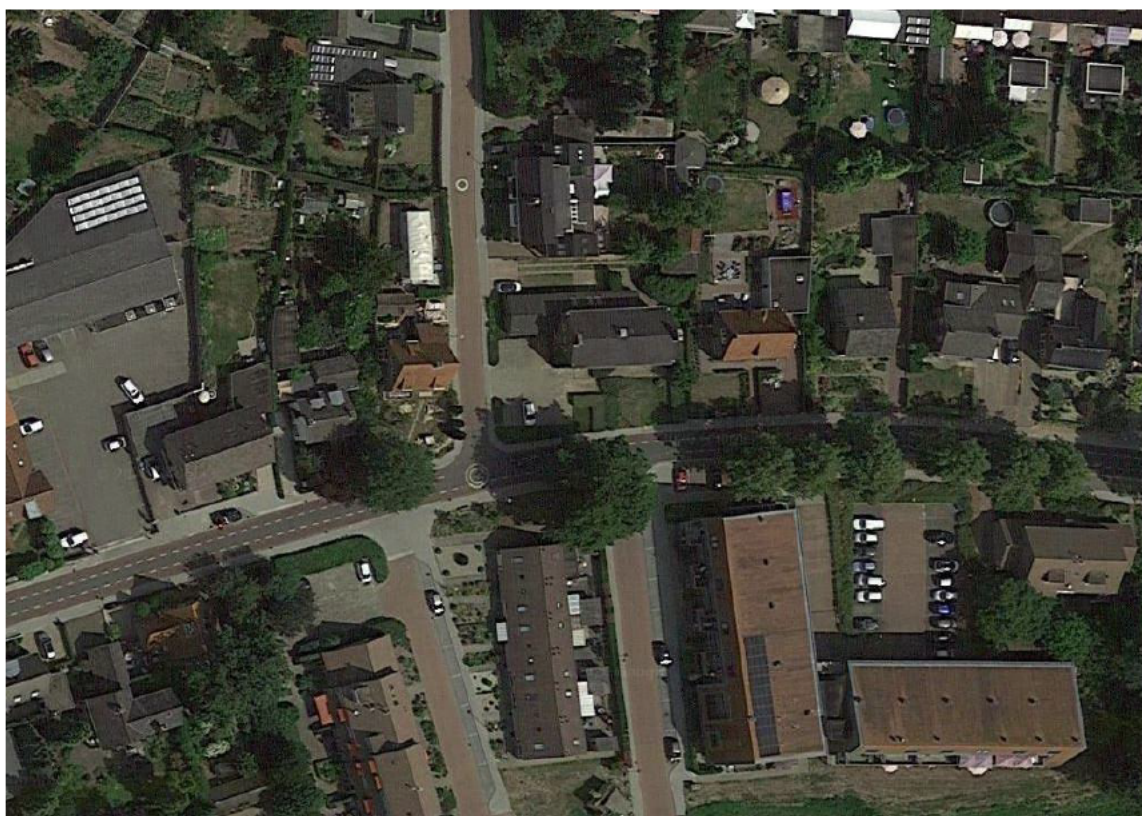




D211287865

Ruimtelijke onderbouwing

Verbouwing voormalig consultatiebureau tot kantoor en vier appartementen Hoflaan 11/11a Groesbeek, gemeente Berg en Dal



Ruimtelijke onderbouwing

Verbouwing voormalig consultatiebureau tot kantoor en vier
appartementen Hoflaan 11/11a Groesbeek, gemeente Berg en
Dal

Datum: november 2021

Inhoudsopgave

1: Inleiding	5
1.1 : Aanleiding en doel	5
1.2 : Plangebied	5
1.3 : Relatie met vigerend bestemmingsplan	5
1.4 : Leeswijzer	7
2: Planbeschrijving	8
2.1 : Huidige situatie	8
2.2 : Nieuwe situatie	8
2.3: Groen en parkeren	9
3: Beleidskader	11
3.1 : Rijksbeleid	11
3.2 : Provinciaal beleid	12
3.3 : Beleid Waterschap Rivierenland	13
3.4 : Gemeentelijk beleid	14
3.5: Conclusie	15
4: Milieuhygiënische aspecten	16
4.1 : Bodem	16
4.2 : Water	16
4.3 : Geluid	17
4.4 : Luchtkwaliteit	19
4.5 : Milieuzonering	20
4.6 Externe veiligheid	21
4.7 : Ecologie	22
4.8 : Cultuur en archeologie	22
5. Motivatie	23
5.1 : verbetering ruimtelijke kwaliteit	23
5.2 : geen belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven	23
5.3 : geen belemmering omliggende woningen	23
5.4 : geen milieuhygiënische belemmeringen	23
6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.1 : Algemeen	24
6.2 : Eigendomssituatie	24
6.3 : Informeel overleg omwonenden	24
6.4 : Inspraak en zienswijzen	24



1.1: Luchtfoto omgeving



1.2: Impressie plangebied

1: Inleiding

1.1: Aanleiding en doel

Deze onderbouwing is opgesteld om in het voormalige consultatiebureau aan de Hoflaan 11/11a in Groesbeek de realisatie van vier appartementen en een kantoorruimte mogelijk te maken (figuur 1.1 en 1.2).

■■■■■■■■■■ heeft het pand in 2018 aangekocht. Vervolgens is vier juni 2019 een principeverzoek ingediend om het consultatiebureau om te vormen naar een kantoor voor het administratie, boekhoud en consultancy bedrijf van de nieuwe eigenaar. Omdat de medewerkers van dit bedrijf vooral bij de klanten werken en overleggen voeren, is de ruimtebehoefte en parkeerdruk beperkt. Hierdoor is er ruimte om op de verdieping vier kleine appartementen te realiseren.

12 september heeft de gemeente Berg en Dal (documentnummer Z-19-74394) positief gereageerd op dit verzoek. Voorwaarden zijn dat het kantoor een beperkte omvang krijgt, en dat de appartementen geschikt worden voor startende 1 en 2 persoonshuishoudens. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen dient een beplantingsplan te worden opgesteld dat moet worden geaccordeerd door de gemeente.

1.2: Plangebied

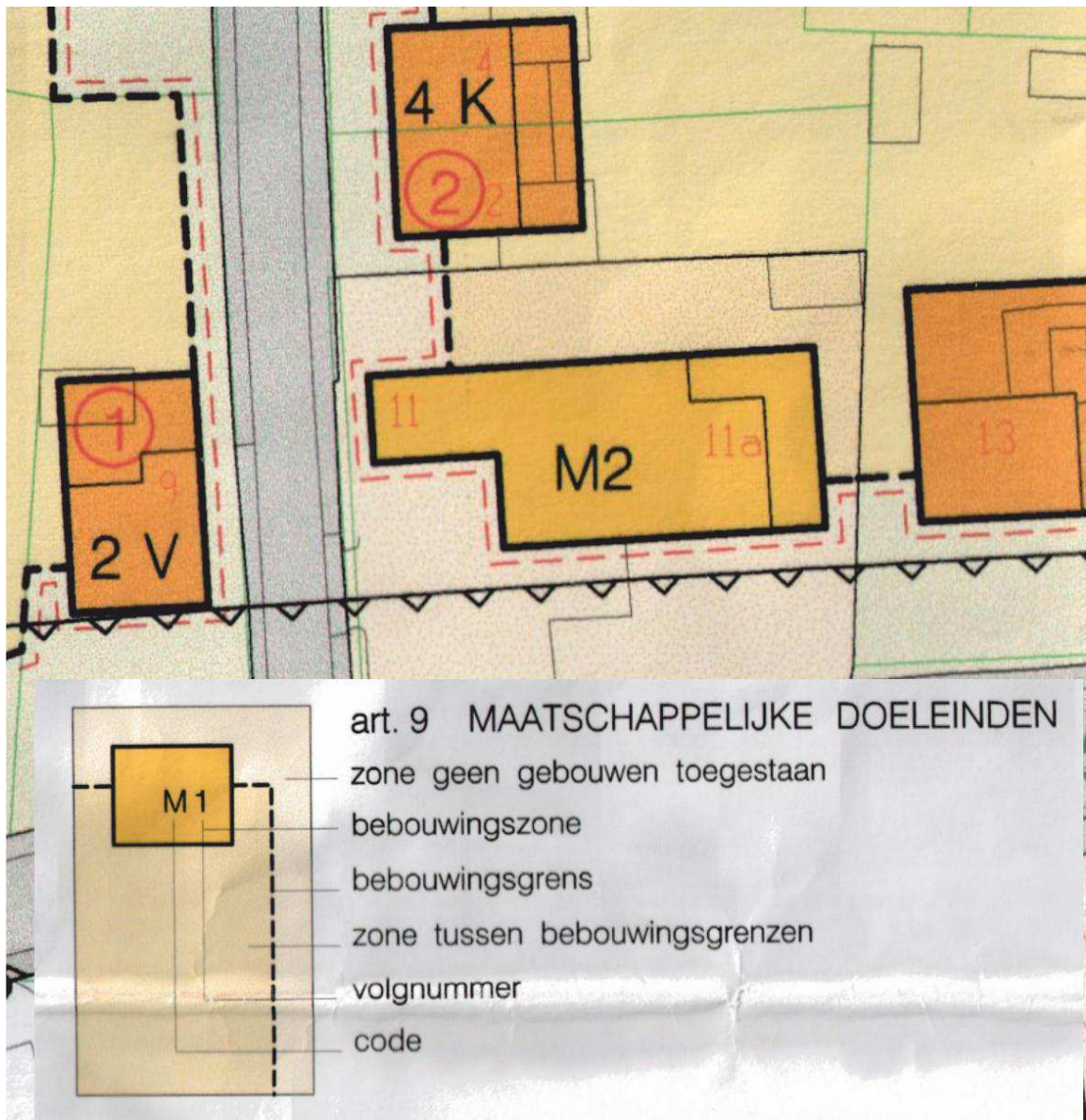
De locatie is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Groesbeek, Sectie L, nummer 4382. De oppervlakte is 945 m². Het plangebied is gelegen in Groesbeek. Groesbeek maakt deel uit van de Gelderse gemeente Berg en Dal.

1.3: Relatie met vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan "t Vilje / Mariendaal / Kloosterstraat". Dit is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Groesbeek op 6 juni 2007. De huidige enkelbestemming van de locatie van de beoogde woning is nu maatschappelijke doeleinden (M2). Tevens is de dubbelbestemming verwachtingsgebied archeologische waarde van toepassing. De omliggende percelen hebben een woonbestemming. Tegenover de locatie ligt een gebied met de bestemming bijzondere woondoeleinden.

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn de appartementen en een zelfstandig kantoor op deze locatie niet mogelijk. Daarom is op termijn een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In eerste instantie is deze onderbouwing echter bedoeld als onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning, waarbinnen zowel de verbouwing als het met het vigerend plan strijdig gebruik vergund kan worden.

De beoogde functiewijziging betreft het mogelijk maken van een woonfunctie (ten behoeve van vier appartementen) en een zelfstandige kantoorfunctie. Om de functiewijziging mogelijk te maken wordt op basis van artikel 2.1, eerste lid, onder c, in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo afgeweken van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.3: Fragment vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

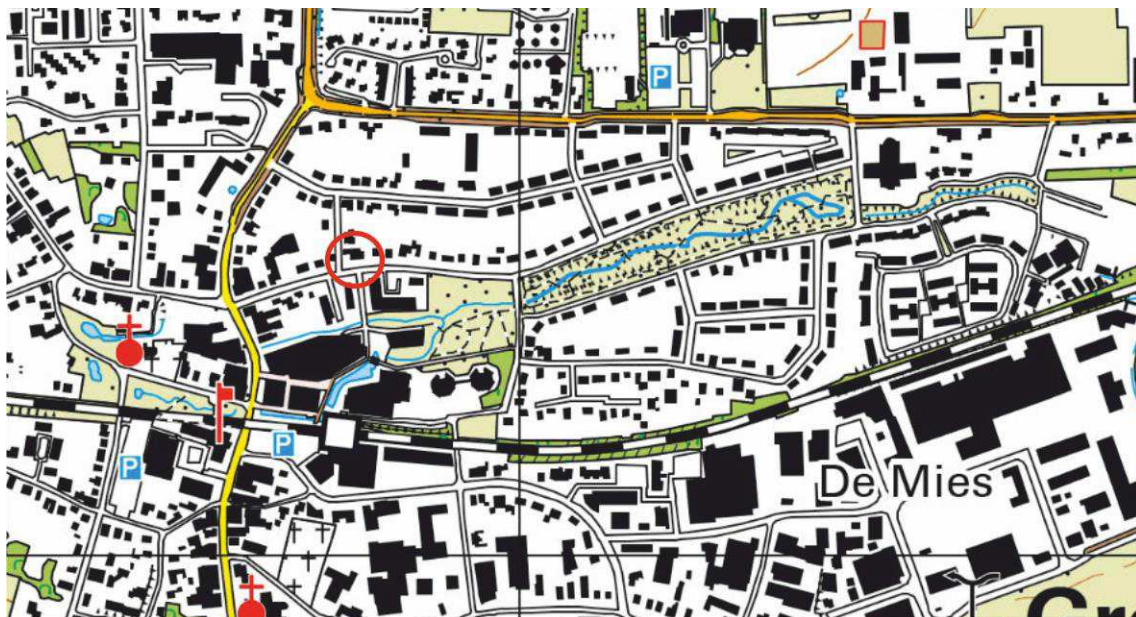
1.4: Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 het initiatief worden toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling milieuhygiënisch beoordeeld. De hoofdstukken 5 en 6 gaan over de motivatie voor het plan en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2: Planbeschrijving

2.1: Huidige situatie

Het plangebied ligt ten noorden van het centrum van Groesbeek. Het perceel ligt op de hoek van de Kasteelweg en de Hoflaan. Tegenover het perceel ligt de Rentmeester.



Figuur 2.1: Topografische ligging van de onderzoekslocatie (bron: pdok.nl)

Het gebouw aan de Hoflaan 11 en 11 a is in de jaren zestig van de vorige eeuw gerealiseerd. Volgens de BAGviewer heeft het gebouw een oppervlakte van 422 m². Het gebouw is onder andere in gebruik geweest als consultatiebureau en kantoor voor Zorggroep Zuid Gelderland. Eind 2017 is een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend voor het gebruiken van het pand als logeershuis, inloophuis en kantoor. Door veranderingen in de organisatie van de zorg is er echter geen behoefte meer aan dit gebouw.

2.2: Nieuwe situatie

In de hoofdmassa van het gebouw komen vier appartementen. In de aanbouw aan de noord- en westzijde blijft de kantoorfunctie in stand (nr.11). De enige uiterlijke verandering is het plaatsen van grotendeels glazen pui onder de bestaande overkapping. Hierdoor ontstaat een nieuwe hal en een wachtruimte. Behalve drie nieuwe dakramen en de plaatsing van zonnepanelen zijn er verder geen uiterlijke wijzigingen. In figuur 2.2 is één en ander weergegeven.

De appartementen krijgen een gezamenlijke toegang in de bestaande hal op nr. 11a. De indeling zal intern wijzigen. De ingrepen bestaan voornamelijk uit het plaatsen van (voorzet)wanden en aanbrengen van dak- en gevelisolatie. Hier door krijgt het gebouw een veel hogere isolatiewaarde. Er wordt in de appartementen gekookt op een inductie kookplaat. De bestaande verwarmingsketel blijft gehandhaafd omdat deze recent is vervangen. Zodra deze aan vervanging toe is wordt er een warmtepomp geïnstalleerd, waarna het pand "gasloos" wordt.

De bestaande garage wordt omgebouwd naar 3 buiten bergingen. De bestaande garage deur wordt vervangen door 2 bergingsdeuren. Ook wordt een extra deur toegevoegd. Één appartement krijgt intern een berging. In de zijtuin komt een gemeenschappelijk terras, voorzien van hagen.

Om privacy naar de burens te vergroten worden er op tegen de erfgrans hagen geplant van ca. 2 m hoog. Het kleine balkon aan de rechterzijde op de 1e verdieping zal worden dichtgeschroefd, zodat de bewoners er geen gebruik van kunnen maken.

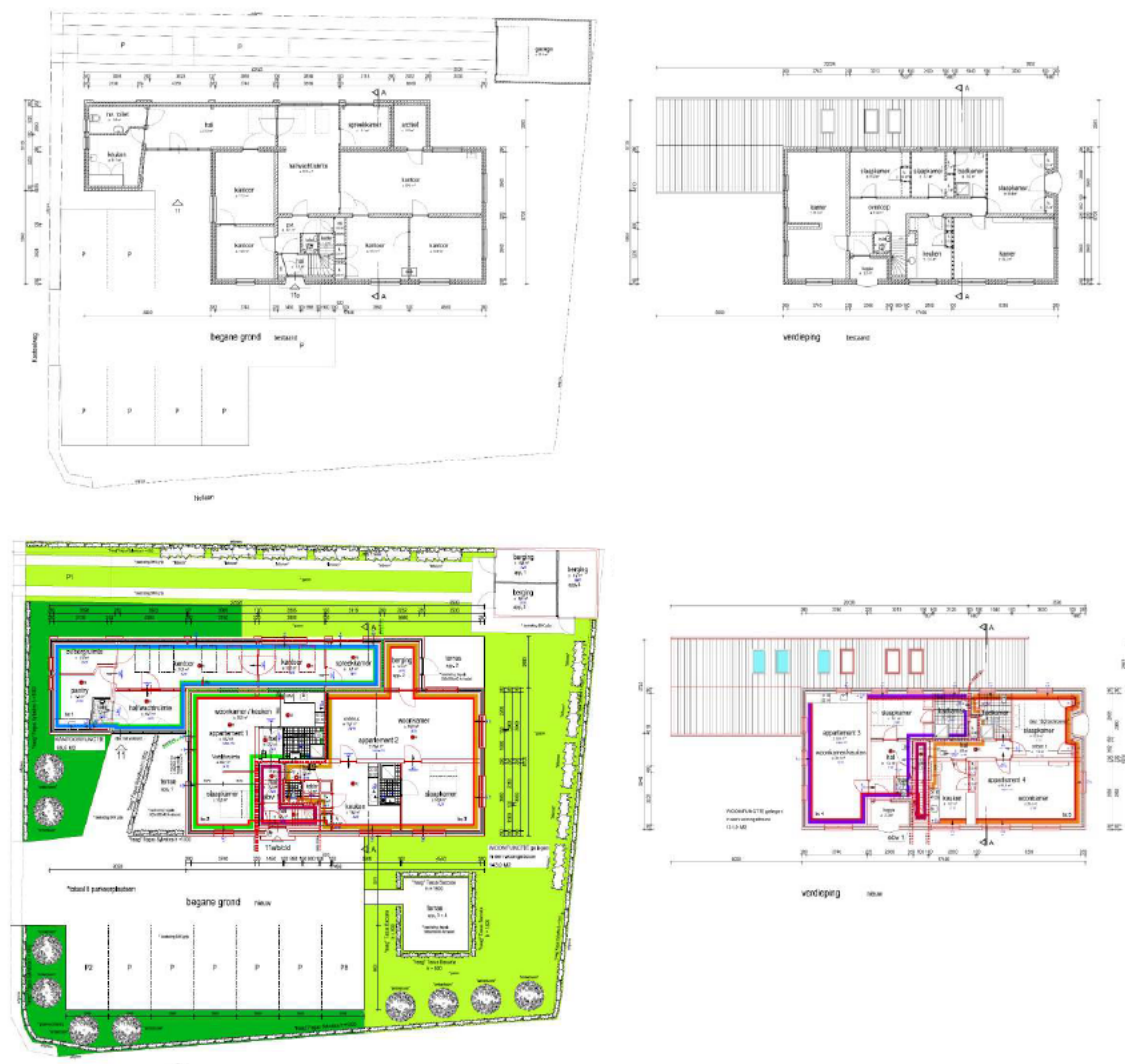
2.3: Groen en parkeren

Bewoners en klanten parkeren aan de voorzijde. Het bestaande aantal van 8 parkeerplaatsen aan de voorzijde wordt verkleind naar 7 parkeerplaatsen. Een parkeerplaats aan de achterzijde, die ontsloten worden via de Kasteelweg, blijft gehandhaafd. Personeel van het kantoor parkeert in principe aan deze zijde. De reden hiervoor is om op de bestaande oprit naar de te verbouwen garage de mogelijkheid bestaat om achter elkaar, nog meer auto's te parkeren (figuur 2.3). De lengte tussen de parkeerplaats aan de Kasteelweg en de nieuwe bergingen is bijna 23 m. Afhankelijk van de lengte van de voertuigen kunnen hier nog eens vier extra parkeerplaatsen gecreëerd worden.

2.3.1 toets parkeernormen gemeente

Er komen derhalve minimaal 7 reguliere parkeerplaatsen en één meer informele plaats op eigen terrein. Voor het kantoor zijn volgens de gemeentelijke parkeernormen 2,3 parkeerplaatsen nodig ($83,4 \text{ m}^2 \text{ (bvo)} / 100 \times 2,8 \text{ parkeerplaatsen per } 100 \text{ m}^2 \text{ bvo} = 2,34 \text{ parkeerplaatsen}$). Voor de 4 appartementen kan volgens de omgevingsdienst regio Nijmegen 1,40 parkeerplaatsen per woning worden aangehouden. Er zijn hiervoor 5,60 parkeerplaatsen nodig. De totale behoefte bedraagt, zonder rekening te houden met dubbel- en medegebruik 7,94 parkeerplaatsen. Afgerond gaat het om 8 plaatsen.

Over het algemeen zijn de plaatsen die benodigd zijn voor het kantoor in de avonduren en het weekend vrij. Overdag en door de week zijn de bewoners van de appartementen minder thuis. Al met al kan geconstateerd worden dat het aantal van 8 parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernorm.



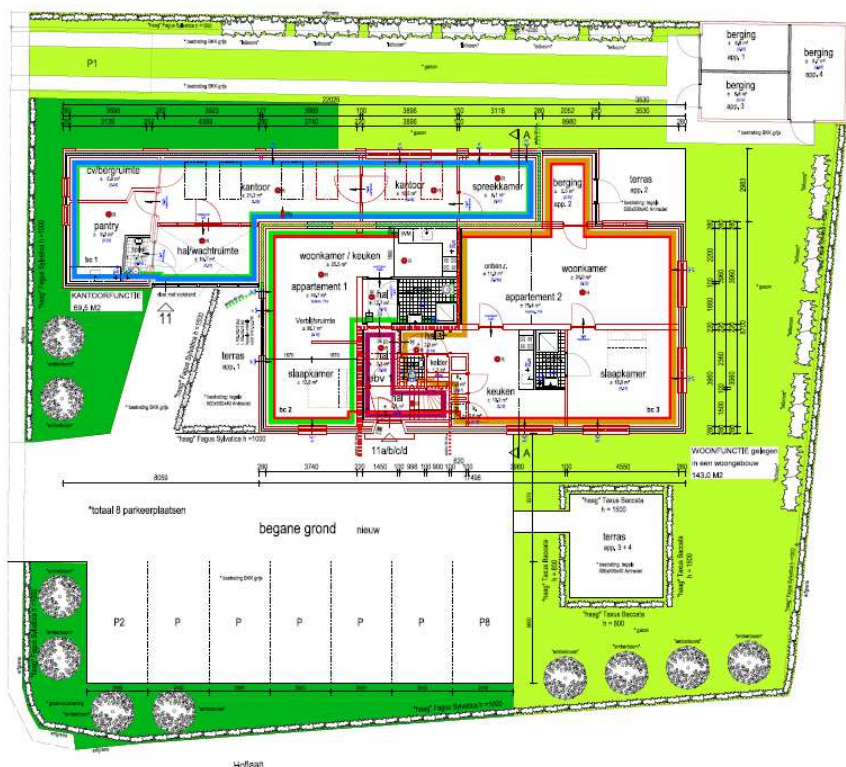
Figuur 2.2: Bestaande en nieuwe indeling



Figuur 2.3: Impressie berging, oprit en erfafscheiding achterzijde

2.3.1 Groenplan

Aan de west-, zuid-, noord- en oostzijde van het perceel worden beukenhagen geplant, De hoogte varieert tussen de 1 en 2 m. Aan de oostzijde worden vijf leibomen geplant. Daarnaast worden er op het terrein twee private en één gemeenschappelijk terras aangelegd. Hier komt een taxushaag van 80 cm omheen. Ook worden borders met Rododendron, Pennisetum (lampenpoetersgras) en hortensia aangelegd (zie figuur 2.4). De overige aanwezige beplanting blijft, behalve daar waar extra parkeerplaatsen worden aangelegd, zoveel mogelijk behouden. De te verwijderen beplanting omvat overwegend lage struiken, bodembedekkers (cotoneaster en rozenbottel) en éénjarige tuinplanten. Deze beplanting heeft geen bijzondere ecologische waarde.



Figuur 2.4: Beplantingsplan

3: Beleidskader

3.1: Rijksbeleid

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. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

3.1.1 : Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Onderhavige specifieke ontwikkeling op perceelsniveau past binnen de bepalingen van het Barro.

3.1.2 : Ladder 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 voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Per 1 juli 2017 is de laddertoets vereenvoudigd. Er moet worden beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Daarnaast moet worden beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven al dan niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

In dit geval betreft het een kleinschalige ontwikkeling net buiten het centrum van Groesbeek. Dit gebied is te zien als bestaand stedelijk gebied. Het gaat om herbestemming van een bestaand gebouw waarbij het grootste deel van het kantoor omgevormd gaat worden naar kleinere appartementen. Een dergelijke ontwikkeling is passend binnen de beleidskaders van de ladder duurzame verstedelijking.

3.1.3: Kaderrichtlijn water

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2027 op orde is. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder deze ruimtelijke onderbouwing, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4: Nationaal Waterplan

Het 'Nationaal Waterplan 2016-2021' vormt het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedsbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Deze kleinschalige ontwikkeling heeft geen raakvlakken met dit beleid.

3.1.5: Erfgoedwet

Monumenten

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet wet opgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet gaat samen met de nieuwe Omgevingswet het fundament vormen voor de bescherming van rijksmonumenten. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de toekomstige Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen totdat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt. Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Dit verdrag is uitgewerkt in 2007 in een wijziging van de Monumentenwet. Daarmee werden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De belangrijkste verandering voor archeologen is de vervanging van de opgravingsvergunning door een wettelijk geregelde certificering. Gemeenten hebben een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden. Dit blijft in stand, maar wordt overgeheveld naar de nieuwe Omgevingswet. Alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komen daarin terecht.

De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. In dit geval is echter geen archeologisch onderzoek nodig, vanwege de beperkte ingreep in en bij een bestaand gebouw (zie ook hoofdstuk 4).

3.1.6: Overig wettelijk kader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteitseisen, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.2: Provinciaal beleid

3.2.1 : Omgevingsvisie Gelderland

In Februari 2018 hebben Provinciale Staten de omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. Gaaf Gelderland is opgesteld met de Omgevingsvisie Gelderland uit 2014 als basis. In deze omgevingsvisie is opgesteld met het doel om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet, welke naar verwachting in 2021 in werking treedt.

De provincie legt de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. De provincie zet hier op in door zeven met elkaar samenhangende ambities na te streven, waar het verschil gemaakt kan worden voor een schoon, gezond, veilig en welvarend Gelderland. In de omgevingsvisie heeft de provincie doelen geformuleerd met betrekking tot Energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, Biodiversiteit, vestigingsklimaat en de woon en leefomgeving.

Voor de woon- en leefomgeving streeft de provincie Gelderland naar een duurzaam en divers klimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Hiervoor zal een goede afstemming tussen vraag en aanbod van belang zijn. De doelstellingen van dit initiatief passen bij die van de provincie.

3.2.2: Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld en is op 18 oktober 2014 in werking getreden. De omgevingsverordening is sindsdien een aantal malen geactualiseerd. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk de Groene Ontwikkelzone (GO) Nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen kunnen 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. De toevoeging van deze woningen in het kader van het functieveranderingsbeleid past binnen het regionale kwaliteitsprogramma wordt de Stadsregio.

3.2.3: Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017 -2027

De gemeente Berg en Dal maakt deel uit van de Subregio Nijmegen. In de woonagenda zijn de gemeentelijke woningbouwprogramma's in lijn gebracht met de bevolking- en woningbehoefteprognoses uit regionale woningmarktanalyse 2017 en de provinciale doorrekening van de Primos huishoudensprognoses 2016. Volgens bijlage 1 van de woonagenda mag de gemeente tussen 2017 en 2027 700 nieuwe woningen bij bouwen.

Het uitgangspunt van de woonagenda is dat goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners van de gemeenten centraal staat. De woningvoorraad en woonomgeving moet kunnen voldoen aan de (veranderende) woonbehoeften van de inwoners met voldoende aanwezige of bereikbare voorzieningen in de buurt. Er zijn drie ambities geformuleerd:

- Ambitie 1: Beschikbaar en betaalbaar: snel én verantwoord inspelen op behoefte;
- Ambitie 2: Diversiteit versterken;
- Ambitie 3: Op en top duurzaam en flexibel!

Uit de verdere beschrijving van de ambities en afspraken die in de woonagenda staan, onder andere met betrekking tot de aspecten duurzaam, diverse woonmilieus en flexibiliteit blijkt dat doelstellingen van dit initiatief passen bij de woonagenda.

3.3: Beleid Waterschap Rivierenland

3.3.1: Waterbeheerprogramma 2016-2021

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 'Koers houden, kansen benutten' en vervangt het waterbeheerplan 2010-2015. Het waterbeheerprogramma omvat alle watertaken

van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt voort op bestaand beleid, waaronder het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Kaderrichtlijn Water.

Waterschap Rivierenland zorgt voor het beheer van de waterkwaliteit en -kwantiteit, de vaarwegen, de primaire en secundaire waterkeringen en de rioolwaterzuiveringsinstallaties. In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap, naast de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren', de drietrapsstrategie 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Uitgangspunt is dat schoon hemelwater niet thuishoort in het riool, maar moet worden afgekoppeld.

3.3.2: Keur Waterschap Rivierenland

De Keur voor waterkeringen en wateren is een verordening van Waterschap Rivierenland. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterkeringen, wateren en grondwater. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken en (grond)waterlichamen in stand te houden. Voor werkzaamheden in de nabijheid van een watergang of dijklichaam is een vergunning of ontheffing in het kader van de Keur noodzakelijk. Bij dit plan zijn geen belangen in het kader van de Keur in het geding. Omdat de oppervlakte aan bebouwing nauwelijks wijzigt, is geen compensatie voor de nieuwe verharding en bebouwing noodzakelijk.

3.4: Gemeentelijk beleid

3.4.1: Structuurvisie

De Structuurvisie Groesbeek 2025 is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. In de structuurvisie schetst het gemeentebestuur de strategie en kaders op hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De ambities met betrekking tot wonen zijn:

- 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. Dit geldt voor herstructureringslocaties en niet voor open plekken.

Geconstateerd kan worden dat het plan voldoet aan de ambities uit de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.3: Actieplan Wonen Berg en Dal 2020

In het Actieplan Wonen Berg en Dal 2020 legt de gemeente haar visie vast op het gebied van het wonen en op welke manier zij richting geeft aan de verschillende opgaven. Het stuk kijkt 10 jaar vooruit maar wordt tussentijds wel geactualiseerd. Het Actieplan is een uitnodiging aan inwoners, zorgpartijen, projectontwikkelaars en corporaties om een bijdrage te leveren aan het prettig wonen in de gemeente Berg en Dal. De gemeenteraad heeft de woonagenda op 24 september 2020 vastgesteld. Het actieplan zet in op vergroting van de woningvoorraad met 1200 woningen. De helft daarvan moet in de sociale huur en koop, middenhuur en betaalbare koop gerealiseerd worden. In het kader van duurzaamheid dient het herbestemmen van bestaand vastgoed gestimuleerd te worden. Uit het actieplan blijkt dat er behoefte is aan extra woningen in Groesbeek. Het initiatief past binnen dit beleid.

3.4.4 Woningmarktonderzoek Berg en Dal 2019-2029

De gemeente Berg en Dal heeft samen met woningcorporaties Oosterpoort en Waardwonen een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Hierbij is naar de actuele en toekomstige behoefte aan woningen gekeken en naar het type woningen. In totaal zijn er in de periode 2019 – 2029 ruim 1000 extra woningen nodig, zowel koopwoningen als huurwoningen. Dit is een stijging van 300 woningen ten opzichte van een in 2016 uitgevoerd onderzoek. Voor een deel wordt dit veroorzaakt door het grote woningtekort in de regio Nijmegen, waar Berg en Dal onderdeel van is. Er is een grotere behoefte aan:

- Kleinere en levensloopbestendige woningen en appartementen. Dit komt onder andere door de vergrijzing en doordat er ook meer kleine huishoudens zijn;
- Betaalbare koop- en huurwoningen voor starters en mensen met lage en middeninkomens;
- Vrijstaande koopwoningen.

Geconstateerd kan worden dat het plan voldoet aan een behoefte.

3.4.5 Parkeernormen

De toetsing aan de parkeernormen is beschreven in hoofdstuk 2. De te hanteren normen zijn bij de beoordeling van het principe verzoek als leidraad aan de initiatiefnemer meegegeven. Uitgangspunt is dat benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij dit plan is op eigen terrein zowel op de oprit als aan de voorzijde voldoende ruimte aanwezig voor het gevraagde aantal parkeerplaatsen.

3.5: Conclusie

De planontwikkeling raakt geen nationale belangen en is niet in strijd met de Omgevingsverordening Gelderland en past binnen de gemeentelijke beleidskaders. De voorgestelde ontwikkeling vindt plaats binnen het vigerende bouwvlak. Gesteld kan worden dat met het plan de bestaande natuur- en landschapswaarden niet worden aangetast.

4: Milieuhygiënische aspecten

In Nederland is voor diverse milieuaspecten wet en regelgeving opgesteld. Het planvoornemen moet uitvoerbaar zijn zonder het milieu te schaden of bestaande rechten van derden te beperken. Dit hoofdstuk beschrijft, in relatie tot het planvoornemen, de relevante milieubelangen. Afsluitend wordt per aspect steeds de inpasbaarheid van het voornemen benoemd.

4.1: Bodem

Diverse wetten vormen de basis voor de regelgeving om bodemverontreiniging te voorkomen, beperken, onderzoeken en saneren. Regels met betrekking tot bouwen, wonen en de ruimtelijke ordening bepalen dat gemeenten bij nieuwe bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemonderzoek (bodemtoets) moet laten uitvoeren. Voordat een dergelijke bestemming kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater voldoende vrij zijn van verontreinigingen en daarmee geschikt zijn voor het gebruik. De financiële haalbaarheid van het plan hangt hiermee samen. Als er bodemverontreiniging wordt aangetroffen waarvoor bodemsanering noodzakelijk is, dan moeten deze kosten in de financiële haalbaarheid worden meegenomen.

4.1.1: Inpasbaarheid voornemen

Het perceel en het pand zijn tot op heden in gebruik geweest als kantoor, inloophuis en consultatiebureau. Qua bestemming is het verblijf van mensen al toegestaan. Het grootste deel van de verbouwing is inpandig. Onder de bestaande overkapping wordt de entree aangepast. Gezien de beperkte aard van de aanpassing en het beoogde gebruik van deze verkeersruimte is geen sprake van enig risico voor de gezondheid en/of het milieu. Bodemonderzoek in het bestaande gebouw is dan ook niet noodzakelijk.

4.2: Water

4.2.1: Algemeen

Nederland kent sinds 2003 de watertoetsprocedure. Omdat bijna elk bouwproject invloed heeft op de waterhuishouding, moet een gemeente die een ruimtelijk plan opstelt daarover advies aanvragen bij het waterschap. In de praktijk zijn er plannen met een verwaarloosbaar waterbelang en met een ingrijpend waterbelang. Voor die eerste groep kennen de waterschappen een verkorte procedure. Deze blijkt voor 90% van de plannen te volstaan. Acht waterschappen in Nederland hebben een website ontwikkeld, dewatertoets.nl. Initiatiefnemers kunnen zo sneller zien of zij bij een bestemmingsplan of bouwproject rekening moeten houden met wateraspecten.

Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland, dat verantwoordelijk is voor waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Naast het aanvragen van een omgevingsvergunning (op grond van het vigerend bestemmingsplan) is een initiatiefnemer wettelijk verplicht om na te gaan of het noodzakelijk is om ook een vergunning aan te vragen op grond van de Keur of de Waterwet bij de waterbeheerder. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het overleg met de waterschappen, de gemeente, de provincie en het rijk bij de voorbereiding van een bestemmingsplan voorgeschreven. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het gaat niet om een toets achteraf.

Afstemming Waterschap

In overleg met het waterschap wordt in het kader van de watertoets afgesproken welke normen van toepassing zijn. In principe dient voor alle uit- en inbreidingsprojecten (feitelijk alle Wet ruimtelijke ordening gerelateerde projecten) een natte paragraaf en een onderbouwend waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld, waarin (de

aanpassingen van) het watersysteem en de riolering zijn uitgewerkt. In het reguliere watertoetsoverleg wordt per geval bekeken welke omvang het onderzoek en de natte paragraaf dient te krijgen. Kleinschalige projecten kunnen op die efficiënte wijze het watertoetstraject doorlopen.

4.2.2: Watertoets

Voor de omgang met hemelwater zijn vooral wijzigingen in de hoeveelheid bebouwing en verharding binnen het plangebied van belang. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als kantoor, tuin en parkeerterrein. In het plangebied ligt een gemengd stelsel waar zowel afval- als hemelwater op geloosd worden. In de nieuwe situatie worden er drie extra parkeerplaatsen en twee kleine terrassen toegevoegd. Per saldo komt er circa 40 m² aan bebouwing en verharding bij. De afwatering blijft gelijk.

Voor het planvoornemen is een toets op de website www.dewatertoets.nl uitgevoerd (bijlage 1). Op basis van deze toets wordt een korte procedure voorgesteld. Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied. Het waterschap adviseert positief over het plan. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Richtlijnen en eisen drooglegging

Ter voorkoming van grondwateroverlast bij bestaande en nieuwe bebouwing gelden richtlijnen voor drooglegging. Dit is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een droogleggingseis van 0,70 meter onder de as van de weg. Voor gebouwen met kruipruimte gaat het om minimaal 70 cm tot 1 m onder de onderkant van de vloer. Zonder kruipruimte 30 cm beneden de onderkant van de vloer. Bij tuinen 50 cm onder het maaiveld. Er wordt daarbij uitgegaan van het zomerpeil. In dit geval gaat om een gewijzigd gebruik van de bestaande bebouwing en een beperkte aanpassing van de buiteninrichting. Er zijn geen gevolgen voor de drooglegging.

4.3: Geluid

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van nieuwe woningen of een bedrijf moet rekening gehouden worden met het aspect geluid in de ruimste zin van het woord. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het vigerende beleid. Voor geluid vormen de Wet geluidhinder (Wgh) en het Activiteitenbesluit de juridische kaders. Hierbij wordt onderzoek gedaan naar potentiële geluidhinder op het project van buitenaf en de gevolgen van het project voor omliggende geluidsgevoelige objecten. Met andere woorden de inwaartse en uitwaartse gevolgen van het aspect geluid.

De uitwaartse gevolgen zijn beperkt. Er zal door de realisatie van het plan geen sprake zijn van een negatieve invloed op de verkeersstructuur of de geluidshinder. Het initiatief veroorzaakt niet meer verkeersbewegingen ten opzicht van de reeds vergunde en/of planologische maximaal mogelijke situatie.

4.3.1: Wet Geluidhinder

De Wgh noemt drie geluidsbronnen waarbij 'geluidsgevoelige bestemmingen' in 'nieuwe situaties' getoetst moeten worden op mogelijke overlast. Deze drie bronnen zijn wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Bij het berekenen van de geluidsbelasting op een 'gevoelige bestemming' zijn afstand (tot de infrastructuur) en intensiteit (potentiële bron) bepalende factoren.

Nieuwe situatie

In het kader van de Wet geluidhinder is sprake van een 'nieuwe situatie' indien een nieuwe weg wordt aangelegd en/of sprake is van nog niet geprojecteerde gebouwen. Nog niet geprojecteerd betekent in dit kader dat het vigerende bestemmingsplan niet in de geplande bestemming voorziet.

Geluidsgevoelige bestemming

Een woning wordt door de Wgh gezien als een 'geluidsgevoelige bestemming'. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder (volgens artikel 77) de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting op de gevel van de woning.

Geluidsniveau

Het geluidsniveau wordt uitgedrukt in Lden, de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau over de dag, avond en nacht. De dagperiode is van 07.00 tot 19.00 uur, de avondperiode van 19.00 tot 23.00 uur en de nachtperiode van 23.00 tot 07.00 uur.

Voorkeursgrenswaarde

De Voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï voor de geluidsbelasting op de gevels is in principe 48 dB.

Maximaal toelaatbare geluidbelasting 'nieuwe situaties'.

Normen met betrekking tot de geluidbelasting in 'nieuwe situaties' zijn in artikel 82 tot en met 87 van de Wet geluidhinder vermeld. In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat een zogenaamde voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde wel maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, kan door de gemeente onder bepaalde voorwaarden een ontheffing worden verleend voor een hogere toelaatbare geluidbelasting. Dit wordt de maximale ontheffingswaarde genoemd. Deze is afhankelijk van de situatie, maar is in beginsel 63 dB voor woningen in stedelijk en 53 dB voor woningen in buitenstedelijk gebied.

Voor vervangende nieuwbouw gelden andere, hogere normen, namelijk 58 dB in buitenstedelijk en

68 dB voor woningen in stedelijk gebied. Onder vervangende nieuwbouw worden woningen verstaan die ter vervanging van bestaande woningen gebouwd worden, die geen ingrijpende wijziging in de stedenbouwkundige functie of structuur zijn, en waarbij de toename van het aantal geluidhinderden is gemaximeerd op 100 woningen.

Aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder.

Op grond van verdere ontwikkelingen in de techniek en het treffen van geluidreducerende maatregelen aan de motorvoertuigen, is te verwachten, dat het wegverkeer in de toekomst minder geluid zal produceren dan momenteel het geval is. Binnen de Wet geluidhinder is middels artikel 110g de mogelijkheid geschapen om deze vermindering van de geluidproductie in de geluidbelasting door te voeren. Deze aftrek als bedoeld in artikel 110g bedraagt 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en 5 dB voor de overige wegen. Deze aftrek mag alleen toegepast worden bij het toetsen van de geluidbelasting aan de normstelling en niet bij het bepalen van het binnenniveau.

Wegverkeerslawaaï

De Wgh bepaalt dat zich langs wegen geluidszones bevinden, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. De breedte van een geluidzone wordt aangegeven in artikel 74 Wgh en is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg aangemerkt moet worden als stedelijke of buitenstedelijke weg.

4.3.2: Geluidsbelasting

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszones van de Cranenburgsestraat en Molenweg. Om die reden is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.3.3: Geluidsonderzoek ABOVO

Abovo Acoustics heeft in het kader van de Wet geluidhinder onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de gevel (Bijlage 4: rapport D2256-1-GB, 5 februari 2021).

Het doel was te bepalen of de voorkeursgrenswaarde, te weten $L_{den} = 48$ dB wordt overschreden. Uit het onderzoek blijkt dat de belastingen de voorkeurswaarde niet zullen overschrijden. Ook zijn geen extra akoestische maatregelen noodzakelijk.

4.4: Luchtkwaliteit

4.4.1: Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is de Wet Luchtkwaliteit verankerd in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet Milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). De wet is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In de Nederlandse wetgeving wordt met name de aandacht gelegd op stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof). Deze regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

De opname van de Wet Luchtkwaliteit in de Wet Milieubeheer heeft er met name voor gezorgd dat er een betere afstemming is ontstaan tussen ruimtelijke activiteiten en luchtkwaliteit. Als namelijk aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het ontwikkelen van de beoogde ruimtelijke activiteit:

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

Het bestemmingsplan is één van de bevoegdheden waarbij aan de bovengenoemde criteria moet worden getoetst (genoemd in artikel 5.16, tweede lid onder c Wet milieubeheer). Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Op basis van bijlage 3A van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)' dragen na de vaststelling van het NSL, de volgende ontwikkelingen "niet in betekenende mate" bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor geen luchtonderzoek te worden uitgevoerd. Concreet betekent dit bij:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2);
- < 100.000 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) bij kantoorlocaties bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 200.000 m² b.v.o. bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.1).

Met andere woorden een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. Wordt deze grens niet overschreden dan hoeft geen verdere toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden en zijn aanvullende maatregelen niet nodig.

Omgekeerde werking

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het

plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.4.2: Inpasbaarheid voornemen

Onderhavig plan omvat de verbouwing tot kantoor en vier appartementen. Gezien dit beperkte initiatief is sprake van een 'niet in betekende mate'-plan. Meer concreet betekent dit dat voor dit plan geen luchtkwaliteitsonderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Omgekeerd dient te worden gekeken of de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling, nieuwe gevoelige objecten toelaat. Het plangebied ligt in het de bebouwde kom. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen wegen of bedrijven die van negatieve invloed zijn op de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.5: Milieuzonering

4.5.1 : Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. 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 wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

4.5.2 Milieuzonering

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid.

Bedrijvigheid omgeving

Het plangebied ligt in een woongebied in de kom van Groesbeek. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gevestigd die qua milieuzone invloed op het initiatief hebben. De dichtstbijzijnde bedrijven betreffen een fitnesszaal, winkels en kantoren in het centrum. De afstanden bedragen meer als 50 m. Hierdoor vormt de nieuwe woonfunctie geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven en vormen de bedrijven geen belemmering voor het leefklimaat van de woning.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Gevolgen planvoornemen voor de omgeving

Het perceel zal gebruikt gaan worden voor Wonen. Er worden geen activiteiten met gevaarlijke stoffen toegestaan, anders dan nodig voor het wonen. Het plangebied veroorzaakt geen relevante risico's naar de omgeving.

4.6.2 Externe veiligheid ten opzichte van het planvoornemen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord.

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor de omgeving van buisleidingen is het besluit Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het toetsingskader. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer.

Beoordeling risicobronnen

Uit de provinciale risicokaart, eindrapporten over het basisnet (weg, water en spoor) en actuele informatie over relevante risicobronnen blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- een plaatsgebonden risicocontour
- de veiligheidsafstanden van vuurwerkverkooppunten;
- het invloedsgebied van basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- de 200 meter zone, (toekomstig) plasbrandaandachtsgebied (PAG) van relevante spoorwegen;
- de 200 meter zone, (toekomstig) PAG en vrijwaringszone van relevante vaarwegen.
- het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen over de weg (provinciaal);
- het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding;
- het invloedsgebied van een DPO-buisleiding;
- De 200 meter zone van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is niet relevant. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.7: Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen zoals de bouw van nieuwe woningen of een bedrijf moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en omgeving. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. HSRO heeft een Quickscan Natuurwaarden uitgevoerd op het plangebied. Het volledige rapport maakt als losse bijlage deel uit van de toelichting (bijlage 2). Omdat het plangebied geen deel uitmaakt van Natura 2000 gebied, het NNN (Natuurnetwerk Nederland), de ingrepen vooral inpandig zijn en in de tuin geen significante natuurwaarden aanwezig zijn heeft het initiatief geen nadelige gevolgen. In het kader van de veranderingen in het stikstofbeleid is ook berekend of het project gevolgen heeft voor depositie van stikstof op Natura 2000-gebied (bijlage 3). Er blijken geen overschrijdingen van de norm plaats te vinden.

4.8: Cultuur en archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). De uitgangspunten uit dit en de bescherming van monumenten was tot 1 juli 2016 geregeld in de Monumentenwet. Vanaf 1 juli 2016 is dit geregeld in de Erfgoedwet. Het kantoor en de directe omgeving echter niet aangemerkt als beschermd dorpsgezicht, rijks- of gemeente monument.

4.8.1 Archeologiebeleid gemeente

Het perceel is aangeduid als verwachtingsgebied archeologische waarden (dubbelbestemming). Voor deze dubbel bestemming is de ondergrens voor de archeologische onderzoeksplicht 100 m². Gezien de afmetingen van de bouwkundige ingrepen wordt de ondergrens voor archeologisch onderzoek niet overschreden. De ingrepen in de bodem zijn daarnaast niet dieper als 40 cm. Bouwplannen die daaronder blijven zijn uitgesloten van een archeologische onderzoeksplicht. Bij een bestemmingsplan wijziging dient de dubbelsbestemming archeologische waarden gehandhaafd te worden. Als er tijdens werkzaamheden toch archeologisch relevante vondsten worden gedaan dienen die volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet (melden toevalsvondsten) gemeld te worden bij de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed en de gemeente.

5. Motivatie

5.1: verbetering ruimtelijke kwaliteit

Deze onderbouwing voorziet in de herontwikkeling van een voormalig consultatiebureau tot kantoor met vier kleine woningen. Hierdoor wordt bestaand vastgoed herbestemd met woningtypen waar aan veel behoefte is. Stedenbouwkundig gezien past een dergelijke bestemming en invulling bij de woonomgeving.

5.2: geen belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

De woningen en het kantoor leiden niet tot significante milieueffecten op andere omliggende gevoelige objecten. Daarnaast zal de toevoeging van de woning ook niet leiden tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

5.3: geen belemmering omliggende woningen

De ontwikkeling leidt niet tot significante hinder bij de omliggende woningen. Daarnaast worden aanvullend inrichtingsmaatregelen qua groen en parkeren getroffen met betrekking tot semi openbare ruimte. Al met al vormt het initiatief geen belemmering voor de reeds aanwezige woningen.

5.4: geen milieuhygiënische belemmeringen

In de directe omgeving liggen geen bedrijven, agrariërs, zware transportleidingen en routes voor gevaarlijke stoffen. Uit het verrichte onderzoek blijkt dat er qua bodem, ecologie, geluid- en luchtkwaliteit geen milieuhygiënische beperkingen zijn.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1: Algemeen

Het plan wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld. Alle kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zal door de gemeente geen financieel risico worden gelopen. De gemeente is niet betrokken bij de exploitatie of investeringen van het project. Het verhalen van planschade zal geregeld worden middels een planschade overeenkomst welke getekend wordt met de gemeente.

6.2: Eigendomssituatie

Het perceel waar de woningen en het kantoor gerealiseerd zal worden is eigendom van de initiatiefnemer.

6.3: Informeel overleg omwonenden

Halverwege 2018 is in het kader van goed buurmanschap contact geweest met de burens en men had geen bezwaar tegen de plannen, leegstand is ook verloederend. Van deze ontmoeting is geen verslag gemaakt.

Op 10-09-2018 kregen we een reactie van Beleidsmedewerker [REDACTED] met een aantal opmerkingen. De reactie op de aanvraag was in ieder geval positief met een aantal voorwaarden. Zie bijlage.

26-10-2018 heeft er een afspraak plaats gevonden met [REDACTED] ivm aanvullende maatregelen ivm de burens.

Er is toen afgesproken om de privacy naar de burens te garanderen dat er leibomen en een haag op de erfgrs gepoot zullen worden, tevens zou de deur naar het kleine balkon van de slaapkamer [1.11] van appartement 4 dichtgeschroefd te worden.

6.4: Inspraak en zienswijzen

Op 06-09-2021 is het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning genomen. Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- De buitenruimte dient voor de ingebruikname van het pand voor wonen ingericht te zijn op grond van een door de gemeente goedgekeurd groenplan.
- Voor ingebruikname van het pand voor wonen dienen er negen parkeerplaatsen te zijn aangelegd op eigen terrein en na ingebruikname in stand gehouden te worden.

Op het ontwerp-besluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 1 september jl is er nog contact geweest met [REDACTED] van een ouder initiatief dat eventueel gebruik wil maken van de locatie Hoflaan 10. Ook op dit initiatief is positief gereageerd door de buurt.

Uit alles blijkt dat er positief op de plannen gereageerd wordt en dat [REDACTED] aan alle gestelde voorwaarden heeft voldaan.