



D200599422

Omgevingsvergunning

- Ruimtelijke onderbouwing -

Kloosterpad-West, Groesbeek

Gemeente Berg en Dal

OMGEVINGSVERGUNNING

- Ruimtelijke onderbouwing -

Kloosterpad-West, Groesbeek

Gemeente Berg en Dal

IDN-nummer: NL.IMRO.1945.OVKLOOSTERPAD-ONW1

Status: ontwerp

Datum: 06-07-2020



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Besluitgebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Plantoelichting	9
2.1 Ruimtelijke en functionele context	9
2.2 Huidige situatie	10
2.3 Beoogde situatie	11
2.4 Verkeer en parkeren	15
Hoofdstuk 3 Beleidskader	19
3.1 Nationaal beleid	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4 Planologisch relevante aspecten	27
4.1 Algemeen	27
4.2 Bodem	27
4.3 Geluid	28
4.4 Bedrijven en milieuzonering	29
4.5 Luchtkwaliteit	31
4.6 Externe veiligheid	31
4.7 Waterhuishouding	33
4.8 Natuur	37
4.9 Archeologie & cultuurhistorie	42
4.10 Kabels en leidingen	44
Hoofdstuk 5 Maatschappelijke en economische aanvaardbaarheid	45
5.1 Maatschappelijke aanvaardbaarheid	45
5.2 Economische aanvaardbaarheid	45
Hoofdstuk 6 Conclusie	47
Hoofdstuk 7 Procedure	49
7.1 De te volgen procedure	49
7.2 Ter inzage legging	49
7.3 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie	49
7.4 Vaststelling	49

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Berg en Dal is voornemens twee appartementencomplexen en een fiets- en voetverbinding te realiseren ter plaatse van Spoorlaan 10 te Groesbeek. Het besluitgebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Groesbeek, sectie L, nummer 5295. Op het noordelijk deel van het perceel, grenzend aan de Spoorlaan, is momenteel een verlaten bedrijfsgebouw met oprit aanwezig. Tevens bevinden zich aan de noordzijde van het perceel een aantal hoge bomen en verwilderde begroeiing. Het zuidelijk deel van het perceel betrof tevens een verwilderde tuin met boom- en struikopstanden. Het perceel met de hierop aanwezige bebouwing en begroeiing maakt in de huidige situatie een slecht onderhouden indruk en draagt niet op positieve wijze bij aan de kwaliteit van de omgeving.

Onderhavig planvoornemen beoogt de locatie te herontwikkelen door de aanwezige bebouwing te slopen en de aanwezige begroeiing grotendeels te verwijderen. In ruil hiervoor worden twee appartementencomplexen bestaande uit in totaal 23 appartementen teruggebouwd die qua uitstraling passen binnen het historisch dorpsgebied van Groesbeek. Daarnaast wordt er een fiets- en voetverbinding aangelegd tussen de Spoorlaan en de Mallemolen. De appartementencomplexen komen tegenover elkaar aan de noordzijde en zuidzijde van het perceel te liggen. Tussen de appartementencomplexen in wordt een autovrije, groene binnentuin gerealiseerd.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient van het vigerend bestemmingsplan te worden afgeweken. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de aanvraag voor de noodzakelijke omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De Wabo bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 Wabo, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen in de kern van Groesbeek, gemeente Berg en Dal, ter hoogte van Spoorlaan 10. Het besluitgebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Groesbeek, sectie L, nummer 5295.



Globale ligging besluitgebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het besluitgebied is het bestemmingsplan 'Centrum Groesbeek Dorp', vastgesteld door de gemeenteraad van Groesbeek op 19 augustus 2009. Op basis van dit bestemmingsplan kent het besluitgebied de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' en de dubbelbestemming 'Verwachting archeologische waarde'. Tevens kent het besluitgebied de aanduidingen 'wijzigingsbevoegdheid' en 'molenbiotoop'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met besluitgebied bij rode contour

Binnen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' is het gebruik van gronden ten behoeve van de functie wonen niet toegestaan. Wel bevat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt de

vigerende bestemming te wijzigen om zo woningen met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen toe te kunnen staan. Echter, met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is enkel de bouw van maximaal 12 grondgebonden geschakelde woningen mogelijk. Dit terwijl onderhavig plan voorziet in de bouw van twee appartementencomplexen bestaande uit in totaal 23 appartementen. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is de bouw van de twee appartementencomplexen dan ook niet mogelijk en dient van het bestemmingsplan te worden afgeweken.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een toelichting op het plan voor de herontwikkeling van de locatie. In hoofdstuk 3 is de toets van het initiatief aan het relevante planologisch beleid uitgewerkt. Daarna worden de planologisch en milieukundig relevante aspecten belicht. In de afsluitende hoofdstukken zijn de exploitatie en uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

Hoofdstuk 2 Plantoelichting

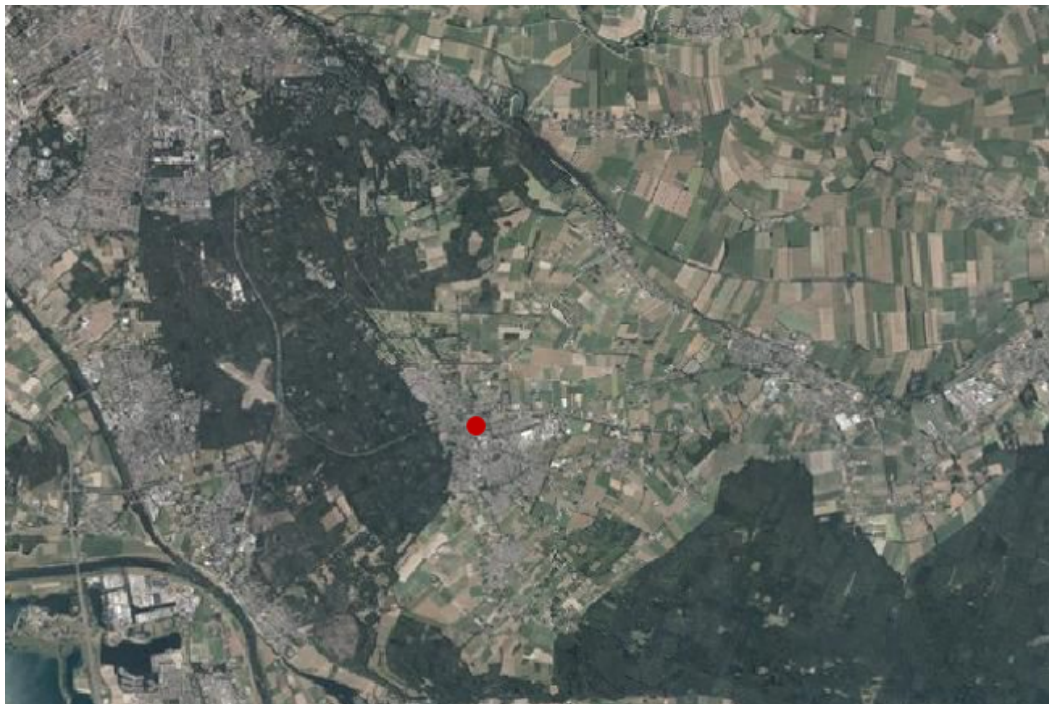
2.1 Ruimtelijke en functionele context

Het besluitgebied is gelegen ter plaatse van Spoorlaan 10 te Groesbeek (gemeente Berg en Dal). Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Groesbeek, sectie L, nummer 5295.

Spoorlaan 10 betreft een locatie gelegen in het centrum van Groesbeek. Direct tegenover de locatie zijn een Aldi, Jan Linders en Scapino gelegen. Deze bevinden zich deels binnen een winkelcomplex dat recentelijk is gebouwd. Op circa 120 meter ten westen van de locatie bevinden zich diverse eet- en drinkgelegenheden zoals restaurantjes en cafés. De winkel-, eet- en drinkgelegenheden spreiden zich vanaf de planlocatie in noordwestelijke richting uit. Ten oosten en zuiden van de locatie wordt de omgeving gekenmerkt door rustige woonwijken. Direct ten oosten van de locatie is tevens een appartementencomplex gelegen dat, in tegenstelling tot de locatie, redelijk modern oogt (zie ook onderstaande afbeelding). Tot slot is ten zuiden van de locatie een voormalig klooster gelegen en direct ten westen van de locatie is een tandartsenpraktijk gevestigd. Ten oosten ligt een middelbare school en ten zuidoosten een gemeenschapshuis (De Mallemolen).



Impressie winkelcomplex (links) en appartementencomplex (rechts) (bron: Google Maps)



Globale ligging besluitgebied in wijdere omgeving

2.2 Huidige situatie

Binnen het besluitgebied is een verlaten bedrijfsgebouw met oprit aanwezig. Het bedrijfsgebouw is opgebouwd uit bakstenen muren en betimmerde muren en bevat een platdak met dakrand alsook boeiboord omlijsting. Aan de noordzijde van het besluitgebied zijn een aantal hoge bomen en verwilderde begroeiing aanwezig. Het zuidelijk deel van het perceel betrof een verwilderde tuin met boom- en struikopstanden. De locatie maakt in de huidige situatie een matig onderhouden indruk en draagt niet op positieve wijze bij aan de kwaliteit van de omgeving.



Impressie bebouwing en begroeiing binnen besluitgebied

2.3 Beoogde situatie

Het plan voorziet in de realisatie van twee appartementencomplexen en een fiets- en voetverbinding tussen de Spoorlaan en De Mallemolen. Eén van de appartementencomplexen wordt gerealiseerd aan de Spoorlaan, aan de noordzijde van het perceel en de ander wordt gerealiseerd aan de zuidzijde van het perceel. Dit zuidelijk gelegen gebouw is parallel aan de perceelsgrens van het bestaande klooster gesitueerd op een afstand van ruim 4 meter van de perceelsgrens. Onder beide gebouwen wordt een parkeerkelder gerealiseerd waarmee de gebouwen ondergronds met elkaar verbonden zijn.

Het gebouw aan de noordzijde van het perceel heeft drie lagen met een kap. In dit gebouw worden 12 appartementen gerealiseerd. Het gebouw aan de zuidzijde van het perceel heeft twee lagen en een kap. In dit gebouw worden 11 appartementen gerealiseerd. De architectonische uitstraling van de twee gebouwen vertoont duidelijk gelijkenis met elkaar en met het naastgelegen appartementencomplex aan de Spoorlaan (zie hiervoor onderstaande afbeeldingen). Verder geldt dat de appartementencomplexen niet worden aangesloten op het gasnetwerk. Voor de verwarming en het tapwater wordt gebruik gemaakt van warmtepompen.



Aangrenzend appartementencomplex aan de Spoorlaan







Impressie stedenbouwkundig ontwerp te realiseren appartementencomplexen (bron: P. Kaal bv, voor vergrote weergave zie Bijlage 1 en Bijlage 2)

Tussen de twee gebouwen in wordt een autovrije binnentuin gerealiseerd. Aan de westzijde van het perceel wordt tevens een fiets- en voetpad aangelegd: het Kloosterpad. Middels het Kloosterpad zijn de appartementencomplexen en de binnentuin bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Met het Kloosterpad wordt tevens een autovrije verbinding tussen de Spoorlaan en de Kloosterstraat gerealiseerd. Het bouwplan is als Bijlage bij onderhavige onderbouwing opgenomen. Onderstaand figuur geeft het groeninrichtingsplan voor het perceel weer. Een vergrote weergave is tevens als Bijlage bij onderhavige onderbouwing opgenomen.



Groeninrichtingsplan Kloosterpad-West (bron: P. Kaal bv)

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1 Verkeer

De appartementencomplexen worden ontsloten door een inrit aan de Spoorlaan. De Spoorlaan vormt een zijstraat van de westelijk gelegen Dorpsstraat. De Dorpsstraat loopt als hoofdontsluiting dwars door het centrum van Groesbeek. In oostelijke richting buigt de Spoorlaan af naar de Kloosterstraat. Middels de Kloosterstraat is de oostelijke randweg die om Groesbeek heen loopt te bereiken. Door de verbinding met de Dorpsstraat en Kloosterstraat zijn de appartementencomplexen aan de Spoorlaan goed bereikbaar. Daarbij geldt dat de Spoorlaan de toekomstige extra verkeersbewegingen, veroorzaakt door de bewoners en bezoekers van de appartementencomplexen, probleemloos op kan vangen.

De inrit waarmee de appartementencomplexen worden ontsloten aan de Spoorlaan komt aan de westzijde van

het perceel te liggen. Middels deze inrit is de parkeerkelder behorende bij de appartementencomplexen te bereiken. Het zuidelijk gelegen appartementencomplex is alleen middels de parkeerkelder per auto bereikbaar. Voor het maaiveldniveau geldt dat de zone tussen het noordelijk gelegen appartementencomplex en het zuidelijk gelegen appartementencomplex alleen per fiets of te voet bereikbaar is. Middels deze autovrije zone tussen de appartementencomplexen wordt bijgedragen aan de verkeersveiligheid en wordt een aangename woon- en leefomgeving geboden. Naast de autovrije binnentuin wordt tevens een fiets- en voetpad aan de oostzijde van het perceel gerealiseerd: het Kloosterpad. Het Kloosterpad maakt het zuidelijk gelegen appartementencomplex bereikbaar voor fietsers en voetgangers. Tevens wordt met het Kloosterpad een autovrije verbinding tussen de Spoorlaan en de Kloosterstraat gerealiseerd.

2.4.2 Parkeren

Het plan voorziet in de realisatie van twee appartementencomplexen, bestaande uit in totaal 23 appartementen, waarbij het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de parkeerkcijfers van de CROW.

Op basis van de CROW kencijfers geldt voor koopappartementen in het middeldure tot dure segment, gelegen in het centrum van een matig stedelijk gebied, een parkeernorm van minimaal 1,2 parkeerplekken per woning. De parkeerbehoefte voor onderhavig planvoornemen wordt daarmee berekend op $(23 \times 1,2 = 27,6)$ 28 parkeerplaatsen. Het parkeren voor de appartementencomplexen wordt opgelost binnen een parkeerkelder die vanaf een inrit aan de Spoorlaan bereikbaar is. De parkeerkelder bestaat als het ware uit twee delen: één deel voor het noordelijk gelegen appartementencomplex, één deel voor het zuidelijk gelegen appartementencomplex. Beide delen worden verbonden door een tunnel. Het noordelijk deel van de parkeerkelder voorziet in 18 parkeerplaatsen, het zuidelijk deel in 15 parkeerplaatsen. In totaal voorziet de parkeerkelder dus in 33 parkeerplaatsen. Hiermee wordt aan de parkeerbehoefte van 28 parkeerplaatsen voor bewoners van de appartementencomplexen voldaan.

Daarnaast geldt voor het parkeren voor bezoekers een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning. Conform deze norm dient er in de parkeerbehoefte van $(23 \times 0,3 = 6,9)$ 7 parkeerplaatsen voor bezoekers te worden voorzien. Het parkeren van bezoekers wordt afgewikkeld op andere locaties gelegen nabij het appartementencomplex. Reden hiervoor is dat op basis van de theoretische parkeerbalans en de praktijk situatie ten aanzien van het parkeren, blijkt dat er reeds voldoende ruimte is op bestaande parkeerplaatsen nabij de Spoorlaan om de bezoekers van het complex Kloosterpad-West te laten parkeren. De theoretische parkeerbalans voor dit deel van het centrum van Berg en Dal gaat namelijk uit van 1.170 parkeerplaatsen. Op basis van de herziening van het programma op de nieuwbouwlocatie Hinke Fongers is er een theoretisch overschot van 2 parkeerplaatsen t.o.v. de behoefte aan 1.170 parkeerplaatsen. Daarbij is rekening gehouden met de wens om de parkeercapaciteit op het marktplein aan de Spoorlaan af te bouwen. De theoretische parkeerbalans hoeft op een totaal van 1.170 parkeerplaatsen niet compleet sluitend te zijn. De afwijking is dan marginaal. Dat biedt ruimte om de bezoekers van het complex Kloosterpad-West op reeds bestaande parkeerplaatsen te laten parkeren.

Ten aanzien van de praktijksituatie geldt dat in 2018 en 2019 op meerdere momenten de werkelijke bezettingen van de parkeerplaatsen zijn gemeten. Hierbij dient opgemerkt te worden dat niet het volledige aanbod aan (geplande) functies op die dagen in gebruik was. Zo zijn voor de locatie Hinke Fongers al wel de parkeerplaatsen aangelegd, maar moet de locatie zelf nog ontwikkeld en ingevuld worden. Uit de praktijk metingen is gebleken dat op het drukste moment 45% van de parkeerplaatsen bezet was. De theoretische parkeerbalans lijkt daarmee de werkelijke behoefte te overschatten.

In de omgeving van de Spoorlaan is de zaterdag het drukst qua parkeren. Op de drukste momenten waren op

het parkeerterrein Spoorlaan nog 66 parkeerplaatsen vrij plus 39 in de parkeergarage Spoorlaan. Het totaal aan vrije parkeerplaatsen, gemeten op de drukste momenten, bedraagt daarmee 105. Echter:

- Op dit moment zijn er nog 74 parkeerplaatsen op het marktplein aanwezig. Het voornemen is dit met ongeveer 52 stuks verminderen;
- De locatie Hinke Fongers is nog niet ingevuld. De behoefte daarvan is op een zaterdag:
 1. 18 middeldure appartementen x 1,5 parkeerplaatsen x 60% aanwezigheid = 16,2 p.p.
 2. 6 dure appartementen x 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers = 1,8 p.p.
 3. 550 m² detailhandel x 3,2 p.p. per 100 m² x 100% aanwezigheid = 17,6 p.p.
 4. Samen zijn daarom op het drukst gemeten moment 35,6 parkeerplaatsen nodig voor deze ontwikkeling.

In totaal betekent dat dat $105 - 52 - 35,6 = 17,4$ parkeerplaatsen overschot. Daarbij wordt tevens de kanttekening geplaatst dat de theoretische benadering blijkbaar de praktijksituatie overschat. Hoe dan ook: na realisatie van zowel de plannen voor het marktplein én de ontwikkeling van de locatie Hinke Fongers wordt nog steeds een overschot aan parkeerplaatsen in de omgeving van de Spoorlaan verwacht. Om deze redenen wordt het afwikkelen van het bezoekersparkeren op andere openbare parkeerplaatsen in de omgeving van de Spoorlaan ruimtelijk aanvaardbaar en passend geacht.

Wel worden er nog drie parkeerplaatsen op maaiveldniveau, aan de noordzijde van het perceel gerealiseerd die direct vanaf de Spoorlaan bereikbaar zijn. Twee van deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor parkeren voor gehandicapten, opdat de loopafstand voor deze doelgroep naar het complex niet te groot wordt. Een derde parkeerplaats is gereserveerd als oplaadpunt voor elektrische auto's.

Conclusie

Het plan voorziet in totaal in de realisatie van 36 parkeerplaatsen, waarvan 33 in de parkeerkelder voor bewoners van het appartementencomplex en 3 aan de straatzijde voor gehandicapten en als oplaadpunt voor elektrische auto's. Het parkeren van bezoekers wordt afgewikkeld op de openbare parkeerplaatsen in de omgeving van de Spoorlaan. Hiermee wordt aan de parkeerbehoefte ten gevolge van de appartementencomplexen voldaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de nieuwe omgevingswet, die per 1 januari 2021 in werking treedt, wordt momenteel de Nationale Omveringsvisie (NOVI) door het rijk opgesteld. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 wordt hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Vooralsnog is totdat de NOVI van kracht wordt, het rijksbeleid vastgelegd in respectievelijk de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. 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'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Voorliggend initiatief tot herontwikkeling van een locatie naar wonen binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de SVIR.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen in o.a. gemeentelijke bestemmingsplannen.

Onderhavig planvoornemen raakt geen nationale belangen en is niet in strijd met het Barro.

3.1.4 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals gezegd is de Ladder-onderbouwing verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Onderhavig initiatief betreft een stedelijke ontwikkeling die binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. De behoefte aan deze ontwikkeling is verderop in deze onderbouwing toegelicht in relatie tot het gemeentelijk woningbouwprogramma dat regionaal is afgestemd (zie 3.2.3). Geconcludeerd wordt dat aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de nieuwe omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

In de omgevingsvisie is een zevental ambities opgenomen. Deze omvatten, in grote lijnen, de volgende onderwerpen:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

De provincie Gelderland geeft invulling aan voorgenoemde ambities door de zogenoemde 'DOE-principes':

- Doen: Er wordt breed gekeken en consequent gewerkt vanuit het perspectief van duurzaam én verbonden én economisch krachtig. Waar nodig worden regels en kaders gesteld;
- Laten: zaken die niet aansluiten op de omgevingsvisie worden niet gestimuleerd;
- Zelf: het goede voorbeeld wordt zelf gegeven, de nodige verantwoordelijkheid wordt genomen, en er is voldoende doorzettingsvermogen;
- Samen: er wordt met open vizier gewerkt en gebouwd aan gezamenlijke agenda's met partners, en er

worden kansen voor innovatie en kennisdeling gestimuleerd.

Ruimtelijk beleid

Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht en de natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen.

De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau.

Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Conclusie

De locatie is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat is afgestemd met de stadsregio en provincie. De ontwikkeling van 23 appartementen speelt in op de behoefte in het woonsegment.

Verder geldt dat het besluitgebied is gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied en daarmee buiten het Gelderse natuurnetwerk. Het voornemen leidt niet tot aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten, verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en past daarmee in de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

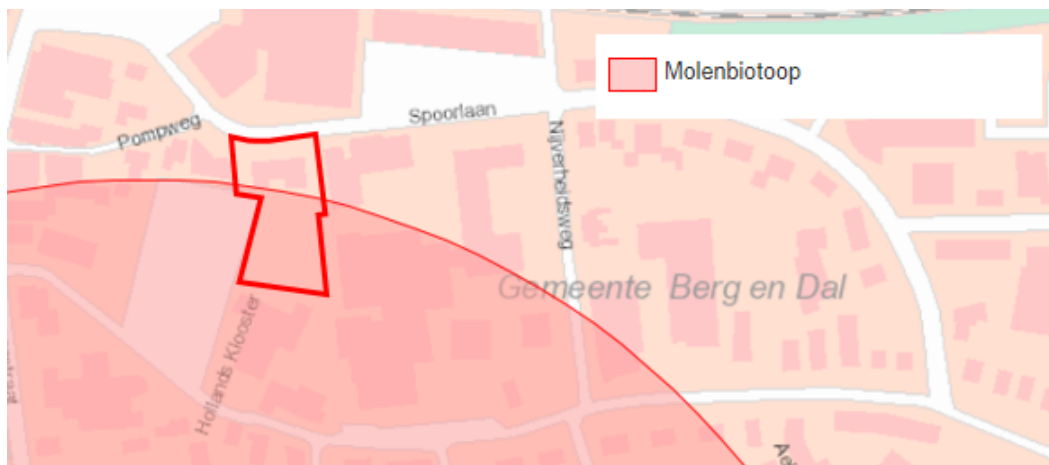
De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. De omgevingsverordening is meermaals geactualiseerd (laatstelijk december 2018).

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. 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 Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Het besluitgebied is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk, een waardevol open gebied of Nationaal

landschap. Wel ligt het besluitgebied binnen de zone molenbiotoop (zie onderstaand figuur).



Uitsnede kaart erfgoed met planlocatie bij rode contour

Molenbiotoop

In artikel 2.64 van de verordening is vastgelegd dat binnen de zone molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk mag worden gemaakt als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt. Op basis van deze regel geldt dat, om een monumentale molen met een vrije windvang te laten functioneren, binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen, hoogtebeperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen. Door maatwerk/compensatie wordt de belevingswaarde en het functioneren van de molen door middel van windvang niet beperkt. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten.

In het vigerend bestemmingsplan 'Centrum Groesbeek Dorp' zijn ter plaatse van het besluitgebied, wegens de ligging binnen een straal van 400 meter vanaf het middelpunt van de Zuidmolen, restricties ten aanzien van de bouwhoogte opgenomen. Hierbij geldt dat voor de gronden gelegen binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht met een grotere hoogte dan $1/50$ van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het onderste punt van de verticaal staande wieken van de molen, vermeerderd met een hoogte 3,02 m. De kortse afstand tussen de Zuidmolen en het besluitgebied bedraagt ca. 330 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt hier $(330/50 + 3,02 =) 9,62$ meter. De bouwhoogte van de appartementencomplexen blijft onder deze maat.

Omdat het besluitgebied aan de rand van de molenbiotoop is gelegen en daar de bouwhoogtes aansluiten bij bouwhoogtes die in de omgeving reeds voorkomen, wordt tevens geconcludeerd dat voor de windvang van de molen de bestaande omgeving tussen de molen en het besluitgebied reeds bepalend is. Daarnaast is het besluitgebied ten noorden - noordoosten van de molen gesitueerd. Dit is een windrichting van waaruit maar zeer beperkt een voldoende stevige wind waait die voor het functioneren van de molen van belang kan zijn. Dit nieuwbouwplan leidt daarom niet tot verslechtering.

Nieuwe woonlocaties

Verder is voor de planontwikkeling de sectorale bepaling met betrekking tot nieuwe woonlocaties (artikel 2.2) van belang. Nieuwe woonlocaties kunnen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. In de volgende paragraaf (3.2.3) is de regionale woonagenda en de wijze waarop onderhavig initiatief binnen de woonagenda past toegelicht.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen ziet toe op de bouw van twee appartementencomplexen, bestaande uit in totaal 23 appartementen, binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van de twee appartementencomplexen is passend binnen de regionale woonagenda. Het bouwplan voor de appartementencomplexen houdt rekening met de restricties die gelden voor de bouwhoogte ten gevolge van de ligging van het besluitgebied binnen de zone 'molenbiotoop'. Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen de beleidskaders van de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.3 Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027

Vanuit het provinciale doel 'goed wonen in Gelderland' wil de provincie bijdragen aan toekomstbestendige keuzes in de woningbouwprogrammering van gemeenten, die bijdragen aan het verminderen van disbalansen op de woningmarkt, nu en in de (nabije) toekomst. De provinciale koers wonen is recent door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Deze koers geeft richting aan de gewenste samenwerking om tot een toekomstbestendige woonomgeving te komen. De opgaven kunnen per (sub)regio verschillen. Er bestaan ook gedeelde opgaven, de provincie vertaalt deze in drie thema's:

1. nadruk op bestaande woningen;
2. duurzaamheid en zorgvuldig omgaan met de ruimte;
3. vraaggericht en flexibel bouwen.

Ook in de subregio 'Nijmegen en omstreken' zijn dit herkenbare thema's die (extra) aandacht krijgen. De subregio 'Nijmegen en omstreken' bestaat uit de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen. Voor de regio 'Nijmegen en omstreken' is in februari 2018 de regionale woonagenda vastgesteld. De agenda is opgesteld aan de hand van de stappen analyse, visie en afspraken. De regio heeft in de agenda een omslag gemaakt van harde aantallen naar werkelijke behoefte en woonkwaliteit die de regio de komende jaren nodig heeft. De bestaande voorraad is belangrijk uitgangspunt, maar ook versnelling van de nieuwbouw in de komende jaren om in te spelen op de huidige druk op de woningmarkt. De belangrijkste thema's zijn:

- **beschikbaren betaalbaar:** de subregio heeft de ambitie snel, maar verantwoord gehoor te geven aan de actuele woningvraag. Dus mét oog voor de bestaande woningvoorraad, beschikbaarheid en betaalbaarheid voor de verschillende doelgroepen, duurzaamheidsdoelstellingen en flexibele mogelijkheden en door een passende woningmarktsturing nieuwe stijl;
- **diversiteit versterken:** er worden woningen toegevoegd waar aantoonbaar behoefte aan is, mét kwaliteit. Om te voorkomen dat 'meer van hetzelfde' wordt gekregen, worden ook kansen benut om nieuwe woonmilieus en woonvormen te ontwikkelen, zodat de subregio een breed aanbod aan kwaliteit kan blijven aanbieden aan huidige en nieuwe inwoners;
- **op en top duurzaam:** de woningvoorraad dient duurzamer en flexibeler te worden. Vanwege de omvang ervan moet de meeste aandacht uitgaan naar de kwalitatieve verbetering van de bestaande woningvoorraad. Zowel op het gebied van duurzaamheid (energiebesparing, alternatieve energieopwekking, klimaatadaptie) als op het gebied van aanpassingsmogelijkheden voor veranderende doelgroepen. Vanzelfsprekend kan nieuwbouw hier ook aanvullend een rol spelen.

Verder is in de Woonagenda een richtlijn opgenomen die een indicatieve verdeling geeft van het regionaal

maximaal aantal te realiseren woningen in de periode 2017 tot 2027. Het is een houvast op grond van de meest recente spiegel van prognoses en kennis over de behoefte. Voor de gemeente Berg en Dal bedraagt de richtlijn een toevoeging van ca. 700 woningen in de periode 2017 tot 2027.

Het bouwplan Kloosterpad-West is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanningslijst die regionaal is afgestemd. Het plan is daarmee passend binnen de subregionale Woonagenda.

3.3 Gemeentelijk beleid

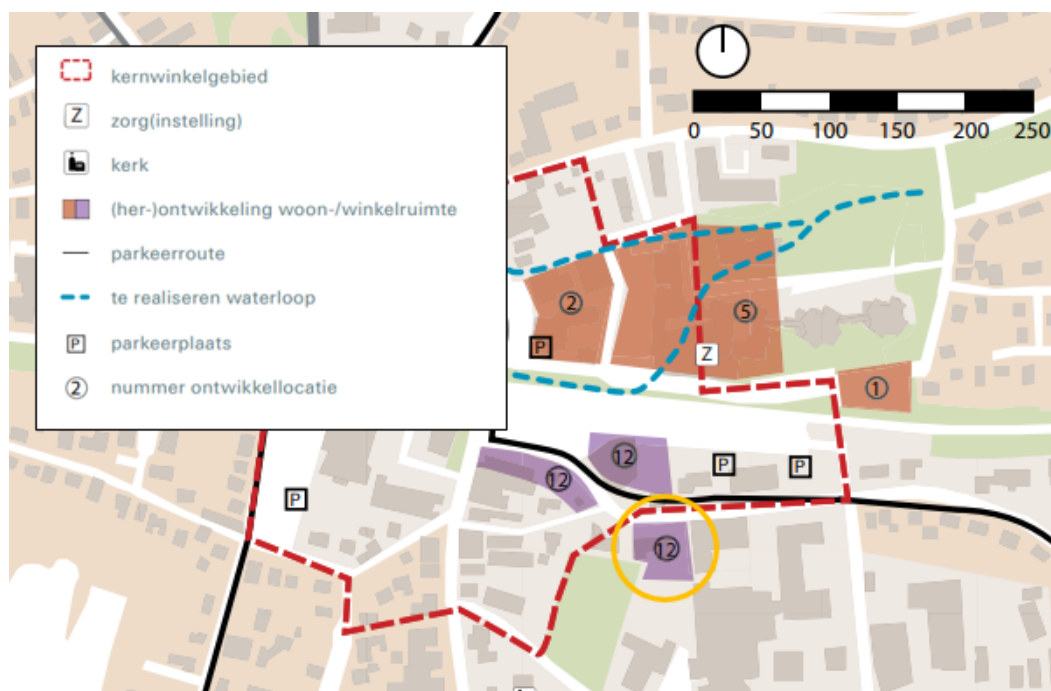
3.3.1 Structuurvisie Groesbeek 2025

De structuurvisie Groesbeek 2025 is vastgesteld op 27 juni 2013 door de toenmalige gemeente Groesbeek. De gemeente Berg en Dal hanteert deze visie, samen met de structuurvisies Buitengewoon Ubbergen 2020 en Millingen aan de Rijn 2025, nog steeds. In de structuurvisie is de visie op hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van het landschap en de dorpen van Groesbeek beschreven. De visie is beschreven rondom een aantal pijlers, namelijk leefomgeving, bereikbaarheid, woonkwaliteit, werkklimaat en voorzieningenaanbod.

Ten aanzien van woonkwaliteit zijn in de visie de volgende ambities geformuleerd:

- 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.

Verder geldt dat de planlocatie in het gemeentelijk beleid is aangemerkt als één van de te herstructureren kavels in het centrumgebied van Groesbeek.



Uitsnede kaart structuurvisie Groesbeek 2025 met planlocatie binnen oranje contour

Onderhavig planvoornemen voorziet ter plaatse van een te herstructureren kavel in de realisatie van twee appartementencomplexen die bijdragen aan de woonkwaliteit in Groesbeek. Het bouwplan is flexibel en toekomstbestendig. Beide appartementencomplexen krijgen een lift, waardoor de appartementen door verschillende doelgroepen gebruikt kunnen worden. Daarnaast komen er koopappartementen in verschillende prijsklassen. Geconcludeerd wordt dat het plan bijdraagt aan de ambities zoals geformuleerd in de structuurvisie.

3.3.2 Woningmarktonderzoekactualisatie2019-2029

In de 2019 heeft de gemeente Berg en Dal een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de behoefte naar woningen in de kern Groesbeek hoger is dan wat in de gemeentelijke woningbouwplanningslijst is opgenomen. De behoefte van het aantal te bouwen woningen is afhankelijk van het economisch scenario. In het meest waarschijnlijke scenario is er in de kern Groesbeek tot 2024 een behoefte aan 275 tot 290 nieuwe woningen. De huidige woningbouwplanningslijst gaat voor de kern Groesbeek uit van 146 woningen voor de periode tot 2027. In het woningmarktonderzoek is ook inzichtelijk gemaakt naar welk type woningen in Groesbeek behoefte is. Hieruit blijkt dat er in de kern Groesbeek behoefte is aan koopappartementen boven de € 200.000.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het bouwplan van 23 koopappartementen in het middeldure tot dure segment past binnen de woningbehoefte van de kern Groesbeek. Zeker gezien het feit dat het bouwplan Kloosterpad-West reeds is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanningslijst.

Hoofdstuk 4 Planologisch relevante aspecten

4.1 Algemeen

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan. Het is van belang dat onderhavige planontwikkeling plaats vindt binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Dit hoofdstuk gaat hier nader op in.

4.2 Bodem

Het planvoornemen betreft het planologisch-juridisch mogelijk maken twee appartementencomplexen bestaande uit in totaal 23 appartementen. Conform de Wet ruimtelijke ordening, is het noodzakelijk inzichtelijk te maken of de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In dit kader is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek (NEN5725 en NEN5740) en asbestonderzoek (NEN5707 en NEN5897) uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek (rapportnr. 7312.005, dd. 2 december 2019) zijn in onderstaande overgenomen. Het rapport is tevens toegevoegd als Bijlage bij deze toelichting.

Vooronderzoek

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien matig humeus en zwak grindig. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend, zwak grindig en zwak keien. De bovengrond is plaatselijk zwak tot volledig puinhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

De bovengrond is licht verontreinigd met lood, koper, minerale olie en PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is conform NEN5740 niet onderzocht gezien het feit dat het grondwater zich dieper dan 5,0 m -mv bevindt. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Verkennend onderzoek asbest in bodem NEN 5707

Er zijn op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm eveneens geen asbest aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Conclusie

In het kader van de herontwikkeling kan gesteld worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bij het beoogde gebruik niet tot gebruiksbeperkingen of gezondheidsrisico's zal leiden. Ook bij het aanvragen van een bouwvergunning in de nabije toekomst zullen, met het huidige beleid en de huidige normen, de aangetoonde verontreinigingen geen bezwaar vormen. Derhalve bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.3 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezonde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een omgevingsvergunning een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning.

Onderhavig voornemen voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van twee appartementencomplexen bestaande uit in totaal 23 appartementen. Een appartement c.q. woning is een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Ten aanzien van wegverkeer geldt dat de omliggende wegen deel uitmaken van een 30 km-gebied. Deze wegen zijn niet zoneplichtig waardoor de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is. Ook is het besluitgebied niet gelegen binnen de geluidszone van een gezonde industrieterrein of spoorlijn. Daarbij dient opgemerkt te worden dat ten noorden van het besluitgebied wel een spoorlijn is gelegen: de voormalige spoorlijn tussen Nijmegen en Kleve. Deze spoorlijn is echter al lange tijd buiten gebruik en heringebruikname van de spoorlijn is niet te verwachten.

Goede ruimtelijke ordening

Hoewel de Spoorlaan geen zoneplichtige weg betreft in het kader van de Wet geluidhinder, dient de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Spoorlaan wel afgewogen te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Spoorlaan betreft een geasfalteerde weg met een gemiddelde verkeersintensiteit. Gezien het feit dat de weg geasfalteerd is, is de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer aanzienlijk lager dan wanneer de weg in klinkers zou zijn uitgevoerd. De verwachting is dan ook dat de gevelwerendheid van de te realiseren appartementencomplexen in voldoende mate zorgt voor een goed binnenniveau van 33 dB, conform het bouwbesluit.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald. Daarnaast geldt voor inrichtingen waar dieren worden gehuisvest geurspecifieke regelgeving, waarin milieuafstanden zijn bepaald.

Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied).

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. In voorliggend geval is, wegens de aanwezigheid van diverse functies, sprake van een gemengd gebied. Derhalve worden de richtafstanden met één afstandsstep verlaagd.

Toetsing richtafstanden omliggende functies

Met de planontwikkeling worden twee appartementencomplexen bestaande uit in totaal 23 appartementen gerealiseerd. Een appartement c.q. woning wordt beschouwd als hindergevoelige functie en om deze reden zijn hinderveroorzakende functies in de omgeving van het besluitgebied nader beschouwd.

Aan de overzijde van de planlocatie bevindt zich een klein winkelcentrum waar de winkels Aldi, Jan Linders en Scapino zijn gevestigd. Voor de functie detailhandel geldt een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid en gevaar. De afstand tussen het besluitgebied en het winkelcentrum bedraagt 15 meter. Daarmee

wordt reeds aan de richtafstand voldaan. Verder geldt dat de richtafstand is afgestemd op de omgevingskwaliteit van een rustige woonwijk. In onderhavig geval is echter sprake van een gemengd gebied. De richtafstand zou derhalve gemotiveerd met één afstandsstap kunnen worden verlaagd naar 0 meter. Hiermee zou vanzelfsprekend aan de richtafstand worden voldaan.

Direct ten oosten van het besluitgebied is een appartementencomplex gelegen. Het appartementencomplex betreft geen hinderveroorzakende functie en kent dan ook geen richtafstand. Ook is direct ten oosten van het besluitgebied een scholencomplex gelegen waar het Montessori College en de Werkenrode School gevestigd zijn. Voor deze onderwijsfuncties geldt een maximale richtafstand van 30 meter in rustig woongebied en 10 meter in gemengd gebied. De appartementencomplexen worden op minimaal 15 meter afstand van de school gebouwd. Daarmee wordt aan genoemde richtafstand in gemengd gebied voldaan.

Ten oosten/zuidoosten van het plangebied is het Cultureel Centrum De Mallemolen gelegen. In dit centrum bevindt zich o.a. een bibliotheek en een studio voor Omroep Berg en Dal. Tevens worden in het centrum ruimten verhuurd voor o.a. vergaderingen, exposities, beurzen, cursusbijeenkomsten, recepties en bedrijfsfeesten. Daarnaast biedt het centrum onderdak aan kunstvormen zoals muziek, beeldende kunst, theater en dans. Voor het cultureel centrum geldt een grootste richtafstand van 30 meter in rustig woongebied. Gezien de ligging in gemengd gebied kan de richtafstand gemotiveerd met één afstandsstap worden verlaagd naar 10 meter. Met de inrichting van het perceel en situering van de bebouwing wordt aan deze richtafstand voldaan.

Ten zuiden van het besluitgebied bevindt zich een voormalig klooster waar nu gewoond wordt. Zoals reeds aangegeven geldt voor een woonfunctie geen richtafstand. Verder ten zuiden van het besluitgebied, op circa 48 meter, is een jongerencomplex gelegen. Voor deze functie geldt een grootste richtafstand van 30 meter in rustig woongebied. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Direct ten westen van het besluitgebied zijn een begraafplaats en een tandartspraktijk gelegen. Voor zowel begraafplaatsen als tandartspraktijken geldt een grootste richtafstand van 10 meter in rustig woongebied. Gezien in voorliggend geval sprake is van een gemengd gebied, wordt de richtafstand verlaagd naar 0 meter. Hiermee wordt vanzelfsprekend aan de richtafstand voldaan.

Toetsing effecten op omliggende functies

Er dient niet alleen getoetst te worden of hinder voor de te realiseren appartementen wordt voorkomen. Ook dient getoetst te worden of bedrijven en organisaties voldoende zekerheid geboden wordt dat zij, ondanks de realisatie van de appartementencomplexen, hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitoefenen.

Voor alle besproken functies die zich in de omgeving van de het besluitgebied bevinden, geldt dat zij wegens kadastrale begrenzingen of wegens reeds nabij gelegen gevoelige functies geen mogelijkheid hebben om richting het besluitgebied uit te breiden. De realisatie van de appartementen leidt dan ook niet tot belemmeringen voor omliggende bedrijven en/of organisaties.

Conclusie

Het aspect Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van twee appartementencomplexen bestaande uit in totaal 23 appartementen. Het mogelijk maken van 23 appartementen valt binnen het niet in betekenende mate criterium van de Wet milieubeheer.

Verder geldt dat het besluitgebied niet is gelegen in de nabijheid van zware industrie, een concentratiegebied van intensieve veehouderijen en drukke wegen. Derhalve wordt redelijkerwijs aangenomen dat ten aanzien van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woningen op deze locatie.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Externe veiligheid

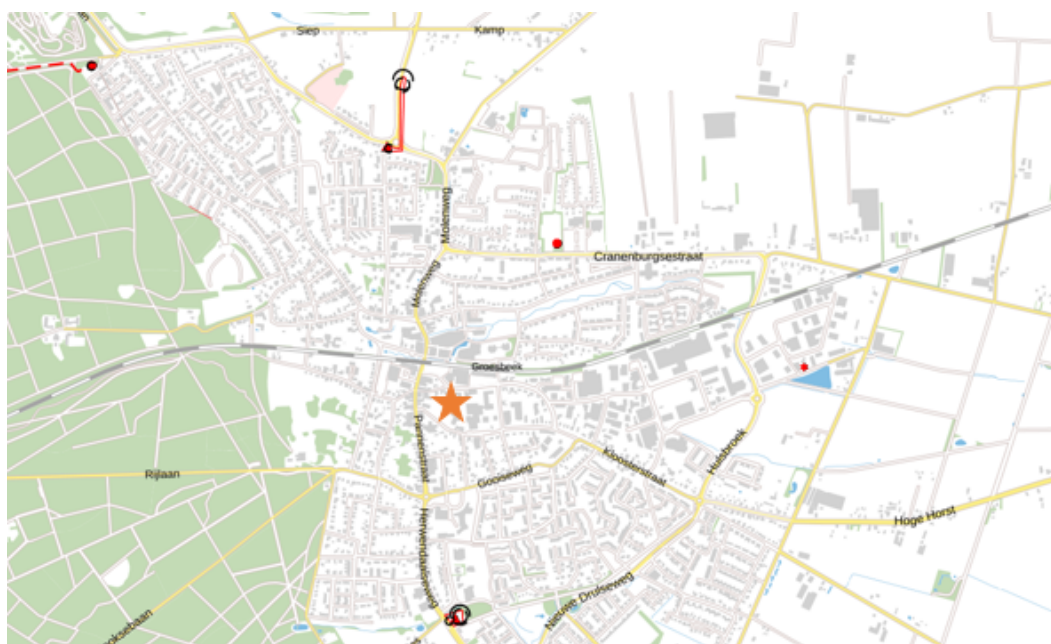
Wettelijk kader

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe

veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Om de mogelijke risico's in kaart te brengen is een inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied uitgevoerd waarbij gebruik is gemaakt van de "Risicokaart Nederland" - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten). Op basis van de risicokaart is inzichtelijk gemaakt welke risicobronnen zich in de omgeving van het plangebied bevinden.



Figuur: uitsnede risicokaart met planlocatie bij oranje ster

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er binnen en in de directe omgeving van de planlocatie geen risicovolle objecten of buisleidingen aanwezig zijn. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van de planlocatie en is de planlocatie niet binnen de invloedsfeer van een gevaarlijke transportroute gelegen. Tot slot geldt dat met het planvoornemen zelf geen risicobron wordt ontwikkeld.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Algemeen

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening is het dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd.

Om invulling te kunnen geven aan de waterparagraaf en de waterbelangen te waarborgen dient in deze situatie de watertoets-procedure te worden doorlopen. De watertoets bevat een onderbouwing voor de waterparagraaf die een onderdeel vormt van de ruimtelijke onderbouwing. De watertoets is géén aparte procedure, maar is een traject dat geïntegreerd is in de procedure van het ruimtelijk plan of besluit. Uitgangspunt hierbij is dat een ruimtelijk besluit of plan geen slechtere waterhuishoudkundige situatie oplevert dan in het bestaande beleid is vastgelegd.

Door Econsultancy is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap Rivierenland en de gemeente Berg en Dal). Tevens is de digitale watertoets van het waterschap doorlopen. De bevindingen, uitkomsten van de digitale watertoets en conclusies zijn in de onderzoeksrapportage van Econsultancy beschreven ('Rapportage watertoets Spoorlaan 10 te Groesbeek, rapportnr. 7312.007, d.d. 11 mei 2020). De onderzoeksrapportage is als Bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Tevens is in onderstaande een samenvatting van de bevindingen en conclusies van de door Econsultancy uitgevoerde watertoets overgenomen.

4.7.2 Waterrelevant beleid

De planlocatie is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap Rivierenland en de gemeente Berg en Dal.

Waterschap Rivierenland

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

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is voor plannen met een toename van verharding compenserende waterberging nodig. Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen, zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren, geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht.

Bij oppervlaktes groter dan 500 m² in het stedelijk gebied en 1.500 m² in het landelijk gebied kan eventueel de vrijgestelde oppervlaktes in mindering worden gebracht. Daarnaast mag ten aanzien van de compensatieplicht voor nieuw verhard oppervlak, de oppervlakte van recent gesloopte gebouwen worden

afgetrokken. De sloop mag daarbij niet langer dan 5 jaar geleden zijn geweest en er moet gesloopt zijn met het doel om te herbouwen. De eigenaar die gesloopt heeft moet wel zelf de aanvraag indienen. Deze regel geldt niet voor rechtsopvolgers, omdat deze de gekochte grond zonder de gesloopte gebouwen aantreffen en voor nieuw verhard oppervlak met de gebruikelijke compensatie rekening moeten houden.

De benodigde ruimte voor waterberging dient berekend te worden op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m³ bij bui T=100+10%. De maatgevende afvoer bedraagt 1,5 l/s/ha.

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergenafvoeren. In aansluiting hierop wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:

- Hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie;
- Hemelwater bergen in open water (of droogvallende watergang);
- Hemelwater bergen in kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi, bassins, kratten, kelders)

Indien een infiltratievoorziening wordt gerealiseerd moet de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de GHG bevinden en mag bij een ontwerp-bui T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem bedraagt 48 tot 96 uur.

Gemeente Berg en Dal

De gemeente Berg en Dal conformeert zich ten aanzien van de omgang met hemelwater aan het beleid van het waterschap. Bij een toename van het verhard oppervlak vanaf 500 m² in stedelijk gebied, gelden ten aanzien van compenserende waterberging de eisen vanuit waterschap Rivierenland. Daaronder gelden de compensatie eisen van de gemeente Berg en Dal. Alle nieuwe ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal uitgevoerd te worden.

Binnen de gemeente wordt ten aanzien van nieuwbouwprojecten een onderscheid gemaakt tussen kleinschalige nieuwbouw (een individueel nieuwbouwproject van 1 woning, hier valt wederopbouw na (gedeeltelijke) sloop ook onder) en grootschalige nieuwbouw (alles meer dan kleinschalige nieuwbouw). Onderhavig project valt binnen de categorie 'grootschalige nieuwbouw'. Hiervoor geldt dat stedelijk afvalwater en hemelwater gescheiden worden gehouden. Perceel-eigenaren zijn verplicht om hemelwater op eigen terrein te verwerken, pas als blijkt dat dit niet mogelijk mag het op de perceelgrens gescheiden van het andere water aangeboden worden aan de gemeente. Het stedelijk afvalwater wordt via het rioolstelsel afgevoerd naar de RWZI.

Randvoorwaarden digitale watertoets

In het kader van de planontwikkeling is het proces van de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de digitale procedure blijkt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met het standaard wateradvies van het waterschap. Het waterschap adviseert positief over het plan onder de voorwaarde dat er wordt voorzien in voldoende waterberging. De samenvatting en de resultaten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 6 en 7 van de onderzoeksrapportage (zie Bijlage 7 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing).

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 100% afkoppeling van verhard oppervlak
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren)

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)
- De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden (HNO)
- De wateropgave baseren op de toekomstig verhard oppervlak. Vooralsnog is uitgegaan van een toekomstig verhard oppervlak van 1.525 m²
- Eenmalige vrijstelling van 500 m²
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 664 m³/ha (T=100+ 10%) gerekend over het aantal m²
- De maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk of kleiner dan 48 tot 96 uur
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG
- GHG is ingeschat op 30,0 m +NAP (7 m -mv)
- Rekenwaarde infiltratiecapaciteit 2,75 m/dag
- Bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe

4.7.3 Geohydrologie

De bodem tot 3,0 meter beneden maaiveld bestaat voornamelijk uit, matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. Vanaf 3,0 meter beneden maaiveld wordt matig siltig matig grof zand aangetroffen. Er zijn geen eenduidige storende lagen in de ondergrond waargenomen. De GHG is ingeschat op 30,0 m +NAP en is daarmee gelegen op circa 7,0 m -mv. Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem binnen de onderzoekslocatie, mede op basis van de textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. Geadviseerd wordt om voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen een rekenwaarde te hanteren van 2,75 m/dag.

4.7.4 Grondwater

Het voornemen bestaat om onder het zuidelijk gelegen appartementengebouw een parkeerkelder te realiseren. Op basis van de diepte van de parkeergarage, de bodemopbouw en GHG zal het ondergrondse werk een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Het wordt dan ook niet aannemelijk geacht dat de geohydrologische situatie door de nieuwbouw negatief zal worden beïnvloed.

4.7.5 Waterberging

Ten gevolge van de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak op het perceel toe. Onderstaande tabel geeft de oppervlakten van de huidige en toekomstige bebouwing(en) en verhardingen weer:

Type verharding	Huidig verhard oppervlak (m ²)	Toekomstig verhard oppervlak (m ²)
Dak	± 290	± 1.240
paden en parkeren	± 140	± 285*
Totaal	± 430	± 1.525
* waarvan ± 175 m ² aan de voorzijde		

Tabel overzicht huidige en toekomstig verhard oppervlak

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 1.095 m². De toename van het verhard oppervlak heeft gevolgen voor de waterhuishouding, waardoor het plan waterhuishoudkundig relevant is. Aanleg van extra waterberging is van belang. Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen, zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren, geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht. Bij oppervlaktes groter dan 500 m² mag een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht á 500 m² op het toekomstig verhard oppervlak in mindering worden gebracht. Op basis van het toekomstig verhard oppervlak, de eenmalige vrijstelling en de

bergingsis van het waterschap bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 68 m³ ((1.525 m² - 500 m²) x 0,0664 m).

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen de planlocatie worden verwerkt. Gezien het hoogteverschil in maaiveld en de huidige terreininrichting zal hemelwater ondergronds geborgen moeten worden. De binnentuin binnen het planvoornemen heeft een oppervlak van meer dan 600 m² en biedt voldoende mogelijkheden om hemelwater te bergen en te infiltreren middels de toepassing van infiltratiekragen, -putten en/of -kelder. Op basis van de bodemopbouw en textuur alsmede de resultaten van het uitgevoerde doorlatendheidsonderzoek worden geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem.

4.7.6 Riolering

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk anderszins wijzigen.

Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per appartement wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,0 bewoners. Dit betekent dat er dus 2,0 x 120 liter = 240 liter per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 23 appartementen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van circa 5,5 m³/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

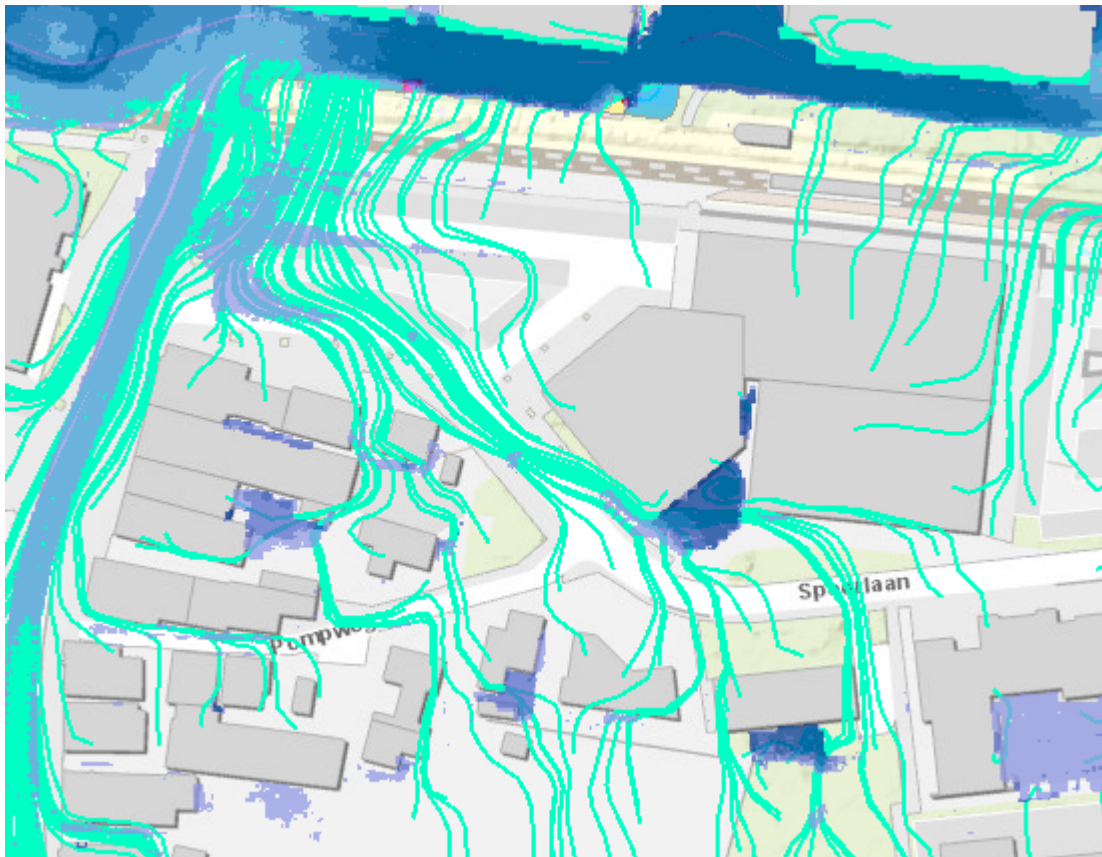
Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de Spoorlaan. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

4.7.7 Kwaliteit

In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd de emissies vanuit bouwmaterialen richting het oppervlaktewater zoveel mogelijk te beperken in verband met de waterkwaliteit en zoveel mogelijk gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk. Daarnaast dient het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk beperkt te worden en wordt geadviseerd bij voorkeur gebruik te maken van alternatieven hierin. Ook het wassen van auto's is bij afkoppeling van hemelwater niet wenselijk.

4.7.8 Calamiteit

Op de locatie komt een regenwatervoorziening die een bui van 60 mm in een uur kan bergen. Door klimaatverandering kan het zijn dat er een grotere bui valt. Deze kan dan niet geheel op de locatie Spoorlaan 10 geborgen worden. In dat geval stroomt het overtollige water vanaf de locatie Spoorlaan 10 richting het Marktpllein (zie onderstaande afbeelding). Een deel van het water blijft staan ter hoogte van Spoorlaan 1 (oude Hema en Scapino). Dit gebouw wordt in de nabije toekomst echter gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het is nu nog niet bekend wat voor gevolgen dit heeft op de verwerking van regenwater bij een extreme bui.



Afstroming hemelwater vanaf perceel richting marktplaats (bron: Klimaatatlas Waterschap Rivierenland)

Het Marktplaats kent op dit moment weinig ruimte voor de berging van (extra) regenwater. Het water zal daardoor doorstromen richting de Dorpsstraat en het oppervlaktewater aan de noordzijde van het Marktplaats. Deze staat in verbinding met het waterbergingsgebied langs de Hoflaan ('t Groeske). Het Marktplaats wordt binnen een aantal jaar opnieuw ingericht. In het kader van dit project onderzoekt de gemeente Berg en Dal of extra waterberging gerealiseerd moet worden en of het Marktplaats dusdanig ingericht kan worden dat regenwater bij extreme neerslag beter afstroomt richting het oppervlaktewater aan de noordzijde van het Marktplaats.

4.7.9 Conclusie

Op basis van de mogelijkheden die het plan biedt voor de verwerking van hemelwater worden er vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.8 Natuur

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit wordt geregeld in de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Het natuurbeschermingsrecht is verder te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden.

Om in te schatten of er binnen het besluitgebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep, is door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Tevens is in de quickscan beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Het rapport is bijgevoegd als Bijlage. Tevens zijn conclusies van het rapport in onderstaande opgenomen.

4.8.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het besluitgebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Bruuk, bevindt zich op circa 1,7 kilometer afstand ten zuidoosten van de onderzoekslocatie (zie onderstaand figuur).

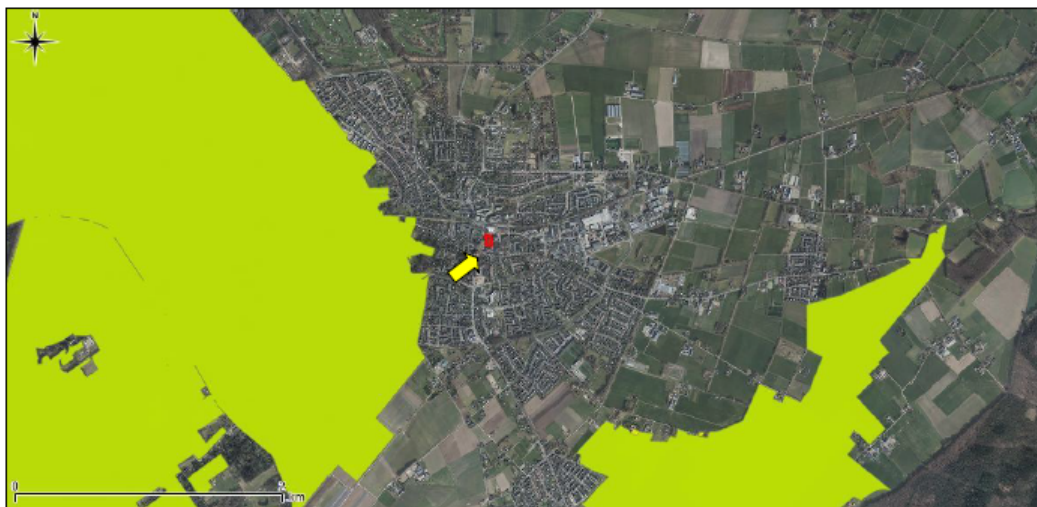


Figuur: Ligging planlocatie ten opzichte van Natura 2000

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenames van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten zoals toenames van geluid en licht als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand ($\pm 1,7$ km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en groenverwijdering) niet te verwachten. Ook is uit een onderzoek naar stikstofdepositie gebleken dat het planvoornemen niet leidt tot toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (zie Bijlage 8). Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

Natuurnetwerk Nederland

Het besluitgebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied, het Rijk van Nijmegen, bevindt zich circa 420 meter ten oosten van het besluitgebied. In onderstaand figuur is de ligging van het besluitgebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



Figuur: Ligging planlocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland

Het besluitgebied is op ruim 420 meter afstand van een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Door de voorgenomen plannen binnen het besluitgebied in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect gebiedsbescherming geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.8.2 Soortenbescherming

Als gevolg van de voorgenomen ingrepen binnen het besluitgebied kunnen er overtredingen van verbodsbepalingen uit soortbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming optreden. In deze paragraaf wordt beschreven voor welke soorten er sprake is van dreigende overtreding van de Wet natuurbescherming en of met eenvoudige maatregelen overtreding is te voorkomen.

Resultaten quickscan

De quickscan flora en fauna heeft tot doel om in te schatten of er binnen het besluitgebied planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. De aanwezigheid van geschikt habitat binnen het besluitgebied is voor de verschillende soorten en soortgroepen weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschied habitat	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren, bij werken binnen broedseizoen broedvogelcontrole uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	potentiele verblijfplaats van gierzwaluw in boeiboord.
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	potentiele verblijfplaats in bebouwing en bomen
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren	steenmarter en boommarter	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	potentiele verblijfplaatsen voor steenmarter en/of boommarter
	eekhoorn	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	de bomen in de tuin geven geschikte nestmogelijkheden, wanneer deze gekapt gaan worden dient aanvullend onderzoek uit te wijzen of de eekhoorn gebruik maakt van de onderzoekslocatie als nestlocatie
	algemene soorten	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren zoals egels, konijnen, hazen, mollen, diverse muizensoorten, etc
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als kleine watersalamander, bruine kikker, gewone pad, etc
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		1,7 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		420 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		nee	-	-	-	mogelijk is volgens de gemeentelijke verordening een meldingsplicht en herplantplicht van toepassing, hiervoor contact opnemen met de gemeente Berg en Dal

Overzicht

geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (bron: Econsultancy)

Conclusie quickscan

Op basis van de quickscan flora en fauna dient voor uitvoering van de plannen middels aanvullend veldonderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van gierzwaluw, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, steenmarter en boommarter. Wanneer bomen gerooid dienen te worden dient vóór uitvoering van de plannen middels aanvullend veldonderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen alsook de eekhoorn.

Verder kunnen overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels worden voorkomen door groen te verwijderen buiten het broedseizoen of binnen het broedseizoen eerst een broedvogelinspectie uitvoeren. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van

onder andere algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is door Econsultancy een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 11 juli 2019, rapportnr. 7312.002, zie ook Bijlage 9. Het aanvullend ecologisch onderzoek heeft tot doel duidelijkheid te verkrijgen omtrent de aan- of afwezigheid van gierzwaluw, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, steenmarter, boommarter, boombewonende vleermuizen en eekhoorn.

Uit het aanvullend ecologisch onderzoek is gebleken dat er geen geschikte holtes, spleten of loshangende schors voor boombewonende vleermuizen en boommarters binnen het besluitgebied aanwezig zijn. Hiermee is uitgesloten dat deze soorten binnen het besluitgebied voorkomen en daarmee is tevens een overtreding op een verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming ten opzichte van deze soorten niet aan de orde.

Tijdens het aanvullend onderzoek zijn er geen vaste rust- en verblijfslocaties van zowel de gierzwaluw als gebouwde bewonende vleermuizen geconstateerd. In de tuin en rondom de bebouwing zijn enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen, maar gezien het feit dat er in de omgeving voldoende alternatief foerageerhabitat aanwezig is, kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat de voorgenomen sloop van de bebouwing en de herontwikkeling van de tuin leidt tot aantasting van belangrijk foerageerhabitat. Overtreding van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming door de voorgenomen ingreep kan door al het bovenstaande worden uitgesloten.

Verder is uit het aanvullend ecologisch onderzoek gebleken dat het besluitgebied geen functie heeft voor de streng beschermde buizerd, eekhoorn, steenmarter, hermelijn, wezel en bunzing. Een overtreding op een verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming ten opzichte van deze soorten is dan ook redelijkerwijs uit te sluiten.

Het besluitgebied kan vanwege het groene karakter een functie hebben voor verschillende muizensoorten en andere algemene zoogdieren en amfibieën. Voor deze soorten dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht.

Conclusie

Overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming kan op basis van bovenstaande worden uitgesloten. Wel dient te allen tijde rekening worden gehouden met de algemene zorgplicht. Geconcludeerd wordt dat het aspect soortenbescherming geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.9 Archeologie & cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WamZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WamZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt. Binnen het kader van de Erfgoedwet (juli 2016), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta uit 1992, is men verplicht bij ontwikkelingen voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren.

In het kader van de planontwikkeling is door Econsultancy een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven uitgevoerd op de planlocatie (rapportnr. 7312.004, d.d. 14 februari 2020, zie Bijlage 10). Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek.

Conclusie veldonderzoek

Tijdens het veldwerk zijn er sporen en vondsten aangetroffen. Met name de sporen en vondsten in proefsleuf 2 (zie rapport) zijn interessant. De paalkuilen in het noorden hebben vrijwel zeker tot een gebouwstructuur behoort. Wat voor een gebouwstructuur dit is, is nog niet duidelijk. Het zou om een bijgebouw of een hoofdstructuur kunnen gaan. De paalkuil in het noorden (S27) is qua aard en vulling gelijk aan de paalkuilen in het zuiden. Het is aannemelijk dat deze paalkuil uit dezelfde periode stamt, maar tot een andere structuur behoort.

De datering van de sporen is nog niet helemaal duidelijk. Er zijn namelijk geen vondsten in de vulling van de sporen aangetroffen. De aard en vulling van de sporen doet een datering in de late Middeleeuwen of Nieuwe tijd A (1250 - 1650) vermoeden. Het aardewerk dat bij de vlakaanleg is aangetroffen nabij de sporen in het noorden van proefsleuf 2 dateren allen tussen 1300 en 1400 n. Chr. Het is waarschijnlijk dat de sporen en vondsten bij elkaar horen en dat gekeken wordt naar een erf uit de 13e eeuw. Hoe dit erf en de bijbehorende huisplattegrond eruit heeft gezien kon tijdens het onderzoek niet worden vastgesteld.

Onderzoek naar het erf kan inzicht geven in hoe Groesbeek zich ontwikkeld heeft van het omgreppelde erf van de notabele uit de volle Middeleeuwen dat is aangetroffen op de locatie Mariëndaal tot het dorp dat is afgebeeld op de kadastrale minuut van 1832.

Selectieadvies Econsultancy

De hoge waardering van de vindplaats leidt tot een selectieadvies: behoudenswaardig. Het selectieadvies is daarom dan ook om de vindplaats *in situ* te behouden. Indien dit niet mogelijk is moet de vindplaats doormiddel van een opgraving *ex situ* worden veilig gesteld. Het definitieve besluit zal worden genomen door de bevoegde overheid, de gemeente Berg en Dal.

De begrenzing van de vindplaats is gemaakt op basis van de in de proefsleuven aangetroffen sporen en vondsten. Mocht tot een opgraving worden overgegaan dan kan het huidige PvE worden gebruikt (dit voorziet in een doorstart). De daadwerkelijke begrenzing van de vindplaats kan worden bepaald tijdens het veldwerk.

Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Er wordt erop gewezen dat, mochten tijdens de geplande werkzaamheden buiten het 'advies: behoud dubbelbestemming' toch archeologische waarden worden aangetroffen, hiervan een melding dient te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

Selectiebesluit gemeente Berg en Dal

Gemeente Berg en Dal heeft als reactie op het onderzoeksrapport van Econsultancy aangegeven de aanwijzingen dat het behoudenswaardige gebied een erf uit de 13e eeuw betreft niet overtuigend genoeg te vinden om uitspraken te kunnen doen over de aard, omvang en datering van de aangetroffen sporen.

Na consultatie met de regioarcheoloog heeft gemeente Berg en Dal besloten het gebied vrij te geven, onder voorbehoud dat toevalsvondsten gemeld worden bij de minister en het bevoegd gezag archeologie van gemeente Berg en Dal (o.v.v. artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016).

Conclusie

Het besluitgebied is vrijgegeven en het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. In het geval dat toevalsvondsten worden gedaan, dienen deze gemeld te worden bij de minister en het bevoegd gezag archeologie van gemeente Berg en Dal (o.v.v. artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016).

4.9.2 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Binnen het besluitgebied zelf is geen sprake van cultuurhistorische elementen. Het plan grijpt tevens niet in op mogelijke cultuurhistorische lijnen en groenelementen in de omgeving van het plangebied. Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn verder geen kabels en leidingen gelegen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor de planontwikkeling betekenen. Wel worden de appartementen aangesloten op de aanwezige nutsvoorzieningen (electra, water en telefonie/internet zoals deze aanwezig zijn in het wegprofiel van de Spoorlaan).

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke en economische aanvaardbaarheid

5.1 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

De procedure voor vaststelling van een omgevingsvergunning is door de wetgever geregeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Na publicatie van het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning heeft een ieder vervolgens zes weken de mogelijkheid om te reageren op het voorgenomen besluit. Het gemeentebestuur neemt mogelijke bezwaren mee in haar afweging over de definitieve verlening van de omgevingsvergunning.

5.2 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.

Hoofdstuk 6 Conclusie

Het onderhavig plan voorziet in de realisatie van twee appartementencomplexen bestaande uit in totaal 23 appartementen. De appartementencomplexen worden gerealiseerd ter plaatse van Spoorlaan 10 te Groesbeek (kadastraal bekend als gemeente Groesbeek, sectie L, nummer 5295). Er zijn met betrekking tot de realisatie van de appartementencomplexen vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar te verwachten, aangezien ook aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- de ontwikkeling is niet strijdig met het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- door de realisering van de ontwikkeling treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van de ontwikkeling;
- de ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de archeologische waarden, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, de waterhuishouding, natuur en landschap en flora en fauna;
- er kan op eigen terrein aan de bijbehorende parkeerbehoefte invulling worden gegeven;
- de ontwikkeling wordt zowel maatschappelijk als financieel uitvoerbaar geacht.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de ten behoeve van de realisatie van de twee appartementencomplexen en het fiets- en voetpad noodzakelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd.

7.2 Ter inzage legging

De omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op de ontwikkeling en zijn of haar zienswijze indienen.

7.3 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure vindt zo nodig vooroverleg plaats met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap. Gezien de conclusies uit voorgaande hoofdstukken, mag redelijkerwijs worden aangenomen dat met onderhavige ontwikkeling belangen van voornoemde vooroverlegpartners niet zullen worden geschaad. De omgevingsvergunning wordt direct als ontwerpbesluit ter inzage gelegd.

7.4 Vaststelling

De ontwerpbeschikking heeft van datum tot en met datum, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is wel/geen gebruik gemaakt. Overwegende het voorgaande is naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet gebleken van omstandigheden welke zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning en zijn er geen weigeringsgronden aanwezig. Op datum is de omgevingsvergunning voor de realisatie van de twee appartementencomplexen dan ook door het college van Burgemeester en Wethouders van Berg en Dal verleend.

