

Toelichting

Bestemmingsplan "Koningin Wilhelminaweg 6"

Locatie: Koningin Wilhelminaweg 6, Breedeweg – gemeente Berg en Dal

Initiatiefnemer:

dhr. B. Kerkhoff

Hemeltje 8

6562 EC Groesbeek

NL.IMRO.1945.BPWILHELMINAWEG6-VSG1

Datum: 11-08-2021

Inhoudsopgave

1	ALGEMEEN	4
1.1	Inleiding	4
2	PLANGEBIED	5
2.1	Plangebied	5
2.2	Geldende bestemmingsplan	5
2.3	Beschrijving plangebied en planontwikkeling	6
2.3.1	Omgeving	6
2.3.2	Plangebied	7
2.3.3	Beschrijving planontwikkeling	7
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Europees- en Rijksbeleid	9
3.1.1	EU kaderrichtlijn Water	9
3.1.2	Vogel- en Habitatrichtlijn	9
3.1.3	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.4	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.1.5	Bro: ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.1.6	Wet natuurbescherming	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018,	10
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening	11
3.3	Regionaal beleid	13
3.3.1	Woonagenda Regio Nijmegen 2018-2027	13
3.4	Gemeentelijk beleid	13
3.4.1	Strategische visie Groesbeek 2025	13
3.4.2	Structuurvisie Groesbeek 2025	14
3.4.3	Landschapsontwikkelingsplan 2015-2025 'Landschap van iedereen'	14
3.4.4	Woonagenda Berg en Dal 2017-2015	15
4	RUIMTELIJKE EFFECTEN	16
4.1	Bedrijven en milieuzonering	16
4.2	Geur	16
4.3	Bodem	17
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Geluid	18

4.5.1	Wegverkeer en railverkeer	18
4.5.2	Industrielawaai	18
4.6	Luchtkwaliteit	19
4.7	Natuur, Flora en Fauna,	19
4.8	Archeologie	20
4.9	Cultuurhistorie	21
4.10	Verkeer en parkeren	22
4.10.1	Parkeren	22
4.10.2	Verkeer	22
4.10.3	Langzaam verkeer / inrichting	22
4.11	Waterhuishouding	22
4.11.1	Digitale watertoets	22
5	BESTEMMINGEN	23
5.1	Plansystematiek	23
5.2	Bestemmingen	23
5.2.1	Wonen	23
5.2.2	Groen	23
5.2.3	Waarde – Archeologische verwachtingswaarden	23
5.2.4	Verkeer	23
5.2.5	Gebiedsaanduiding – zuidelijk deel lage middengebied	23
6	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE AANVAARDBAARHEID	23
6.1.1	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	24
6.1.2	Overleg met omwonende	24
6.1.3	Overleg met commissie Ruimtelijke Ordening - Welstand	24
6.2	Economische aanvaardbaarheid	24

Bijlagen:

1. Situatie tekening
2. Quicksan natuur
3. Voortoets stikstofdepositie
4. Watertoets
5. Buurt consultatie
6. Akoestisch Onderzoek, Wegverkeersonderzoek

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Huidige invulling van de kavel Koningin Wilhelminastraat 6 te Groesbeek is een bosschage en een in verval geraakte woning. Deze woning is in 1949 vergund en gebouwd en bewoond gebleven tot halverwege de jaren 50, daarna is de woning in verval geraakt. De huidige eigenaren van de kavel zijn voornemens de woning te slopen en hiervoor in de plaats op het perceel 1 nieuwe, duurzame en levensloopbestendige woning te ontwikkelen. Huidige vervallen bebouwing en gronden heeft bestemming Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden.

Op 23 januari 2020 heeft de gemeente Berg en Dal ingestemd middels een principe standpunt om een functie wijziging door te kunnen gaan voeren.

Op 17 februari 2020 heeft er een buurtparticipatie plaatsgevonden waarbij het voornemen tot functiewijziging en herbouw van de woning met de directe buurt is besproken. Zie voor verslag hiervan bijlage nummer 5. De daarbij genoemde opmerkingen zijn, daar waar mogelijk en het betrekking heeft op het voorgenomen plan, meegenomen in de uitwerking.

Onderstaand een verdere Planologische en Ruimtelijke onderbouwing / uitwerking van het voorgenomen plan.

2 Plangebied

2.1 Plangebied

Locatie is gelegen aan de Koningin Wilhelminaweg 6 te Groesbeek, in het buitengebied van de gemeente Berg en Dal, direct grenzend aan de bebouwde komgrens Breedeweg.

Plangebied is kadastraal bekend als gemeente Groesbeek, sectie Q, nummer 85. De omvang van plangebied bedraagt in totaal 3130 m².

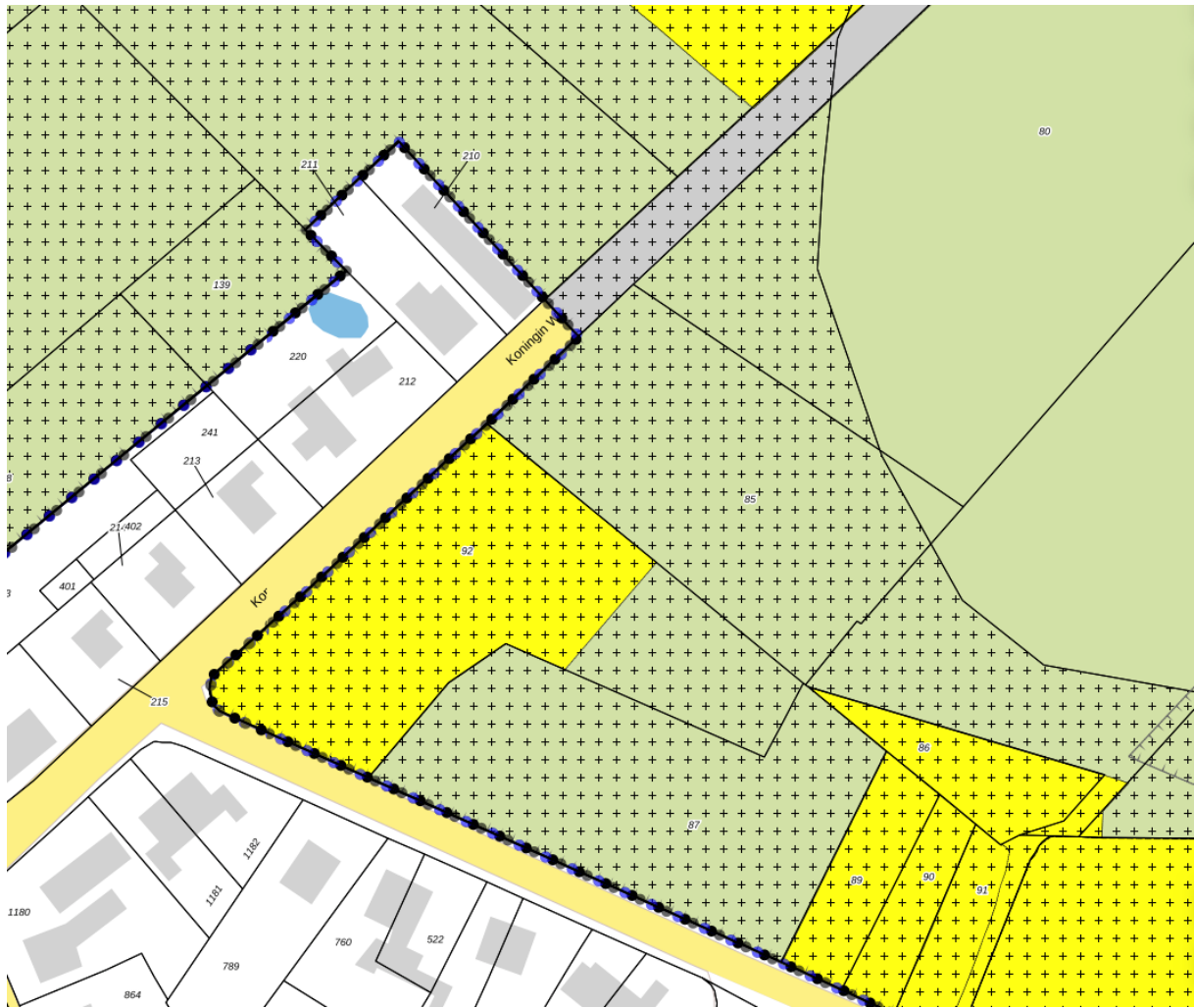


Luchtfoto kavel (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Geldende bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" vastgesteld op 29 augustus 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Groesbeek, nu Berg en Dal.

De betreffende gronden hebben in de huidige situatie de bestemming "Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden". Daarnaast is aan de gronden de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische verwachtingswaarden" toegekend.



Uitsnede huidige bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Beschrijving plangebied en planontwikkeling

2.3.1 Omgeving

Kavel Koningin Wilhelminaweg 6 bevindt zich direct op de grens van de komgrens van het kerkdorp de Breedeweg. Aan de noordzijde is bestaande oudere bebouwing in een strook- lintbebouwing aanwezig. Het zuidelijke deel heeft een meer diverse bebouwing minder gestructureerd en in een lagere dichtheid. Buiten de komgrens gaat de Koningin Wilhelminaweg verder richting noordoosten, hier is een kenmerkende bebouwing aanwezig behorend bij het buitengebied. Grotere woonpercelen afgewisseld met agrarische bedrijven / -woningen en grotere landbouw percelen.

In het zuiden grenst de kavel aan een open graslandschap dat verderop overgaat in het natuurgebied "de Bruuk".



Uitsnede huidige bebouwing (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.3.2 Plangebied

Plangebied grenst aan zuidwest kant aan een woonperceel en aan de noordoost zijde aan een landbouwperceel. Hoewel de huidige bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden is staat er op het kavel een (zwaar) vervallen woning, bewoond gebleven tot halverwege de jaren 50, en deze woning is als zodanig ook opgenomen als bebouwing op diverse kaarten en overzichten.

Deze woning staat in lijn met de belendende woning. Deze woning heeft één bouwlaag met een kap. Kap oriëntatie is in het verlengde van de weg. Verder zijn er op de kavel meerdere grotere bomen aanwezig en is er een grasbegroeiing.

2.3.3 Beschrijving planontwikkeling

Het plan voorziet in een functieverandering van Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden naar deels de functie Wonen en deels de functie Groen – Landelijk groen. De huidige vervallen onbewoonbare bebouwing zal worden gesloopt en vervangen door een nieuwe woning.

De nieuwe woning zal in gevellijn komen te staan met de verderop gelegen bebouwing nummers 2A en 2B. Hierdoor heeft de woning een ruimte voortuin aansluitend bij de omgeving. Op de andere as staat de nieuwe woning in lijn met de tegenovergelegen laatste in rij van de bestaande bebouwing. Hierdoor zal de entree van de bebouwde kom visueel versterkt worden. Bouwvolume is een één laagse woning met een kap.

Bij de inrichting van het kavel is ervoor gekozen om één deel van de kavel te gebruiken als een groene landschappelijke overgangszone, deze zal vrij blijven van elke vorm van bebouwing. Dit is het deel dat overgaat in de agrarische bestemmingen, op de scheiding staat een lage haag. De bestaande bomen blijven en zijn een onderdeel in het inrichtingsplan.

Het overige deel zal bebouwd worden met één woning met de mogelijkheid tot het plaatsen van een schuur / kapschuur en ondergeschikte bebouwing. De scheiding betreft hier een fictieve niet fysieke scheiding tussen de 2 kaveldelen. Om hiermee een goede overgang te maken naar de aansluitend landschappelijke omgeving van het buitengebied.

Aan de Koningin Wilhelminaweg worden een 3 tal nieuwe bomen geplaatst om de "laanstructuur" te versterken / herstellen.



Inrichtingsplan + bebouwing

3 Beleidskader

Hieronder worden de algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met telkens de conclusies over de betekenis voor de planlocatie.

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 EU kaderrichtlijn Water

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft het slopen en oprichten van een woonhuis en omzetting naar bestemming wonen. Het voornemen heeft geen direct effect op oppervlaktewater en grondwater. Er wordt uitgegaan van duurzaam waterbeheer. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld, in de bodem geïnfiltreerd en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het voornemen is daarmee niet strijdig met de EU kaderrichtlijn Water.

3.1.2 Vogel- en Habitatrichtlijn

De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van natuurbescherming zijn neergelegd in twee richtlijnen van de Europese Unie: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), samen de Vogel- en Habitatrichtlijn. In Nederland wordt deze verder uitgewerkt in de begrenzing van Natura 2000-gebieden.

Het voornemen voor het slopen en oprichten van een woonhuis en omzetting naar bestemming wonen. De planlocatie is niet gelegen in een Natura-2000 gebied. Het meest nabijgelegen Natura-2000 gebied (de Bruuk) bevindt zich op ca. 0,3 km afstand. Gelet op de aard en omvang van het voornemen zijn er geen significante negatieve effecten op het Natura-2000 gebied te verwachten.

3.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In de visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van het Rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk. Buiten de 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

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

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zijn 13 nationale belangen opgenomen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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

3.1.5 Bro: ladder voor duurzame verstedelijking

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

Per 1 juli 2017 is een aantal wijzigingen op de ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Door het kleinschalige karakter van de ontwikkeling is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

3.1.6 Wet natuurbescherming

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

Om aan te tonen dat het voornemen niet leidt tot negatieve effecten op beschermde soorten is een flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in bijlage 2 Quickscan natuur.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018,

In werking sinds 1 maart 2019. De omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, waarin de hoofddoelstelling is geformuleerd; "gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland"

Gezond en veilig

Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend

Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

In de Visie Gaaf Gelderland worden 7 ambities verder uitgediept, hieronder 2 ambities die raken aan het planvoornemen.

Biodiversiteit:

Streven naar een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit; dat is wat wij willen. Zo versterken wij Gelderland: nu en in de toekomst.

Onze ambitie:

- In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. In Gelderland wordt natuurinclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden.
- In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

Woon- en Leefomgeving

Onze ambitie:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Het voorgenomen plan past binnen de genoemde ambities of versterkt deze juist.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bij de Omgevingsvisie is een omgevingsverordening opgenomen. Deze voorziet niet in nieuwe beleid, en is daarmee beleidsneutraal. Op 19 december 2018 is, gelijktijdig met de omgevingsvisie, Actualisatieplan 6 van de Omgevingsverordening vastgesteld.

De locatie valt binnen de Omgevingsverordening in een beschermingsgebied omtrent het Nationaal Landschap Gelderse Poort, deelgebied stuwwal Nijmegen / bekken Groesbeek. Hiervoor zijn de volgende kenmerken opgenomen;

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.

2. In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:

- a. er geen reële alternatieven zijn;
- b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- c. compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage 6.

Waarbij de volgende toelichting is opgenomen:

Doelstelling: De zeven Nationale landschappen in Gelderland zijn representatief voor het Gelderse cultuurlandschap en een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit op (inter)nationale schaal. Om die redenen dienen bij ruimtelijke ontwikkelingen de kernkwaliteiten ervan niet te worden aangetast en waar mogelijk versterkt

ad. 1 Uitgangspunt is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Nationale landschappen de kernkwaliteiten van dat specifieke deel van het Nationaal landschap (zoals omschreven in bijlage 6 bij de Omgevingsverordening) niet aantasten, d.w.z. daar geen afbreuk aan doen. Door een goed ontwerp en een goede landschappelijke inpassing is het zelfs mogelijk om soms een bijdrage aan die kernkwaliteiten te leveren. In dat geval spreken we van het versterken van de kernkwaliteiten.

ad. 2 Bestemmingen die de kernkwaliteiten aantasten, zijn alleen mogelijk als er sprake is van redenen van groot openbaar belang, zoals de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid, werkgelegenheid, het ontstaan van voor het milieu wezenlijk gunstigere effecten of andere grote maatschappelijke opgaven. Daar staat tegenover dat voor de ontplooiing van die activiteiten een bijdrage moet worden geleverd aan de landschapskwaliteit.

De volgende kernkwaliteiten binnen de omgeving van de projectlocatie zijn opgenomen in de genoemde bijlage binnen de Omgevingsverordening;

- De hoofdstructuur van het landschap bestaat uit de stuwwal (hoog, droog, zandig) en het bekken (laag, nat, zand en veen, overwegend grasland). Bewoning vond van oudsher aan de hogere randen plaats.
- In het bekken komt een kenmerkend patroon van wegen en waterlopen voor, bestaande uit de al vroeg vergraven natuurlijke beken Groesbeek en Leigraaf en grotendeels in de 19e eeuw gegraven andere watergangen en (onverharde) ontsluitingsweggetjes.
- Van de vochtige laagtes is het belangrijkste deel het natuurgebied De Bruuk met omgeving, waar water uit de omringende stuwwallen opkwelt
- Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en langs radiale wegen vanuit Groesbeek; stuwwal met weinig bebouwing
- De bebouwing in het reliëfrijke noordelijke deel (bij Heilig Landstichting, in Berg en Dal en Beek) heeft het karakter van luxe wonen in een park- en bosrijke omgeving, deels landgoedachtig. Dit karakter ontbreekt geheel of grotendeels bij de bebouwing in de kernen Groesbeek, Breedeweg en De Horst en langs de radiale wegen vanuit Groesbeek.

Planvoornemen:

De huidige vervallen bebouwing zal worden gesloopt en vervangen door één nieuwe woning. De nieuwe woning zal in gevellijn komen te staan met de verderop gelegen bebouwing nummers 2A en 2B. Hierdoor heeft de woning een ruime voortuin aansluitend bij de omgeving. Op de andere as staat de nieuwe woning in lijn met de tegenovergelegen laatste in rij van de bestaande bebouwing. Hierdoor zal de entree van de bebouwde kom visueel versterkt worden.

Bij de inrichting van het kavel is ervoor gekozen om één deel van de kavel te gebruiken als een groene landschappelijke overgangszone, deze zal vrij blijven van elke vorm van bebouwing. Dit is

het deel dat overgaat in de agrarische bestemmingen, op de scheiding staat een lage haag. De bestaande bomen blijven en zijn een onderdeel in het inrichtingsplan.

Aan de Koningin Wilhelminaweg worden een 3 tal nieuwe bomen geplaatst om de "laanstructuur" te versterken / herstellen.

Het voorgenomen plan past binnen de opgestelde Omgevingsverordening van de provincie Gelderland er worden geen kernkwaliteiten van het landschap aangepast waarbij de kwaliteiten worden verstoord, ontwikkeling zal juist bijdragen aan verstrekking van de kernkwaliteiten.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda Regio Nijmegen 2018-2027

De gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchten hebben gezamenlijk een woonagenda opgesteld. Ambitie is binnen deze regio tot 2027 in totaal 16.500 woningen te realiseren. Niet alleen de aantallen maar ook de kwaliteit van de woningbouwopgave is onderdeel van de woonagenda.

Ten behoeve van kleinschalige particuliere initiatieven die bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering is in de gemeentelijke woningbouwplanning ruimte om woningen aan de voorraad toe te voegen.

Het plan betreft de sloop van oude en vervallen bebouwing en vervolgens bouw van één enkele woning met een goede landschappelijke inpassing. Hierdoor vindt een kwaliteitsverbetering plaats. Dit past binnen de Woonagenda Regio Nijmegen 2018- 2027.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie Groesbeek 2025

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

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

Spannend landschap heeft de volgende ambities:

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

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

3.4.2 Structuurvisie Groesbeek 2025

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

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

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

Het plan heeft een ruimtelijke meerwaarde. Het heeft betrekking op het slopen van een bestaande vervallen bebouwing en bouw van één woning op het kavel. Daarbij geldt dat het perceel is gelegen naast een ander perceel dat reeds een woonbestemming heeft. Verder wordt met de landschap inpassing bijgedragen aan de kwaliteiten van het gebied.

3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan 2015-2025 'Landschap van iedereen'

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

De planlocatie is gelegen in deelgebied 12 "Het lage midden van het Bekken van Groesbeek – zuidelijke deel" en grenst exact aan deelgebied 13 'Bewoonde lintenkring (Lage middengebied)'. De Bewoonde lintenkring bestaat uit dorpen en lintbebouwing daartussen op de lagere delen van de U-vormige stuwwalhellings en enkele dekzandruggen die het lage midden doorkruisen en zo de verbinding vormen. Groesbeek zelf is natuurlijk de grootste plaats, en verder zijn Breedeweg en De Horst bewoningskernen. De Plak en de Hogewaldseweg zijn relatief het minst bebouwd. Het terrein ligt overwegend enkele meters hoger dan het Lage Midden en is daarmee goed bewoonbaar. De verkaveling is veel kleinschaliger dan in het Lage Midden en de beplanting van erven en kavelgrenzen zorgt ervoor dat het overwegend een veel groener aanzien heeft, met name in het buitengebied.

In het gebied is er in de eerste plaats de dynamiek vanuit de woon- en bedrijfsfuncties, de stedelijke dynamiek. Die is niet alleen aanwezig in de dorpen, maar tot op zekere hoogte ook in de linten daartussen. Dat uit zich in individuele bouwactiviteiten en (wellicht) beperkte uitbreidingswijken.

Ontwikkelingsdoelen voor het deelgebied 12 zijn:

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

Ontwikkelingsdoelen voor het deelgebied 13 zijn:

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

Het landschaps-/inrichtingsplan voorziet in een goede landschappelijke inpassing, onder andere door het behouden en toevoegen van hagen en overige beplanting. Het plan niet leidt tot negatieve effecten voor de waterhuishouding. Het plan draagt bij aan de genoemde ontwikkelingsdoelen en past binnen het LOP.

3.4.4 Woonagenda Berg en Dal 2017-2015

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

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

Het plan betreft de bouw van één woning. Door de sloop van de vervallen bebouwing en de bouw van de woning verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De bouw van de woning sluit aan bij de lokale vraag en bij het streven om vooral bij de kern Groesbeek te bouwen. De toevoeging van de woning past daarmee in het beleid.

4 Ruimtelijke effecten

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

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Bovenstaand wordt op twee manieren getoetst. Eén wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en twee wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder. In de huidige situatie is op de kavel een vervallen woning en begroeiing aanwezig. Woningen kennen zelf geen milieuzonering, omdat de functie wonen geen milieubelastende activiteit betreft. Voor de opnieuw te bouwen woning geldt dat deze niet leidt tot extra beperkingen voor omliggende (bedrijfsmatige) functies.

4.2 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen.

Voor het beoordelen van ruimtelijke plannen moet een toets op de 'omgekeerde werking' van de Wgv worden uitgevoerd.

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

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

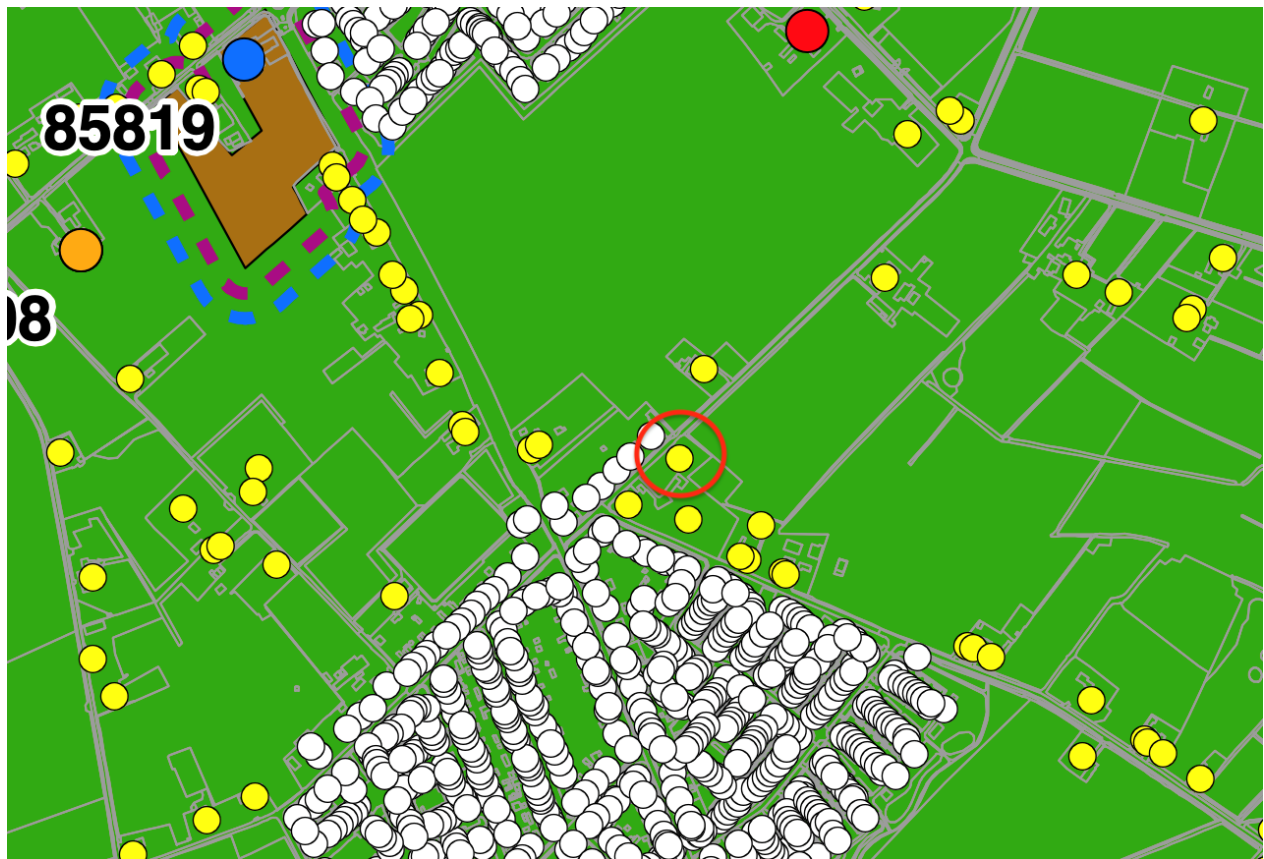
Belangen veehouderij en derden

De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op voldoende afstand van de te realiseren nieuwe woning. Dit betreft Bredeweg nummer 8 waarvan het bouwvlak op ca. 600 meter afstand is gelegen van de te realiseren woning. Het bedrijf wordt niet belemmerd door toevoeging van een woning.

Goed woon- en leefklimaat

Uit de 'Geurgebiedsvisie gemeente Groesbeek' (verordening 2016) blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse leidt tot een goed woon- en leefklimaat.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor het voorgenomen plan.



Fragment kaart achtergrondbelasting met planlocatie (bron gemeente Berg en Dal)

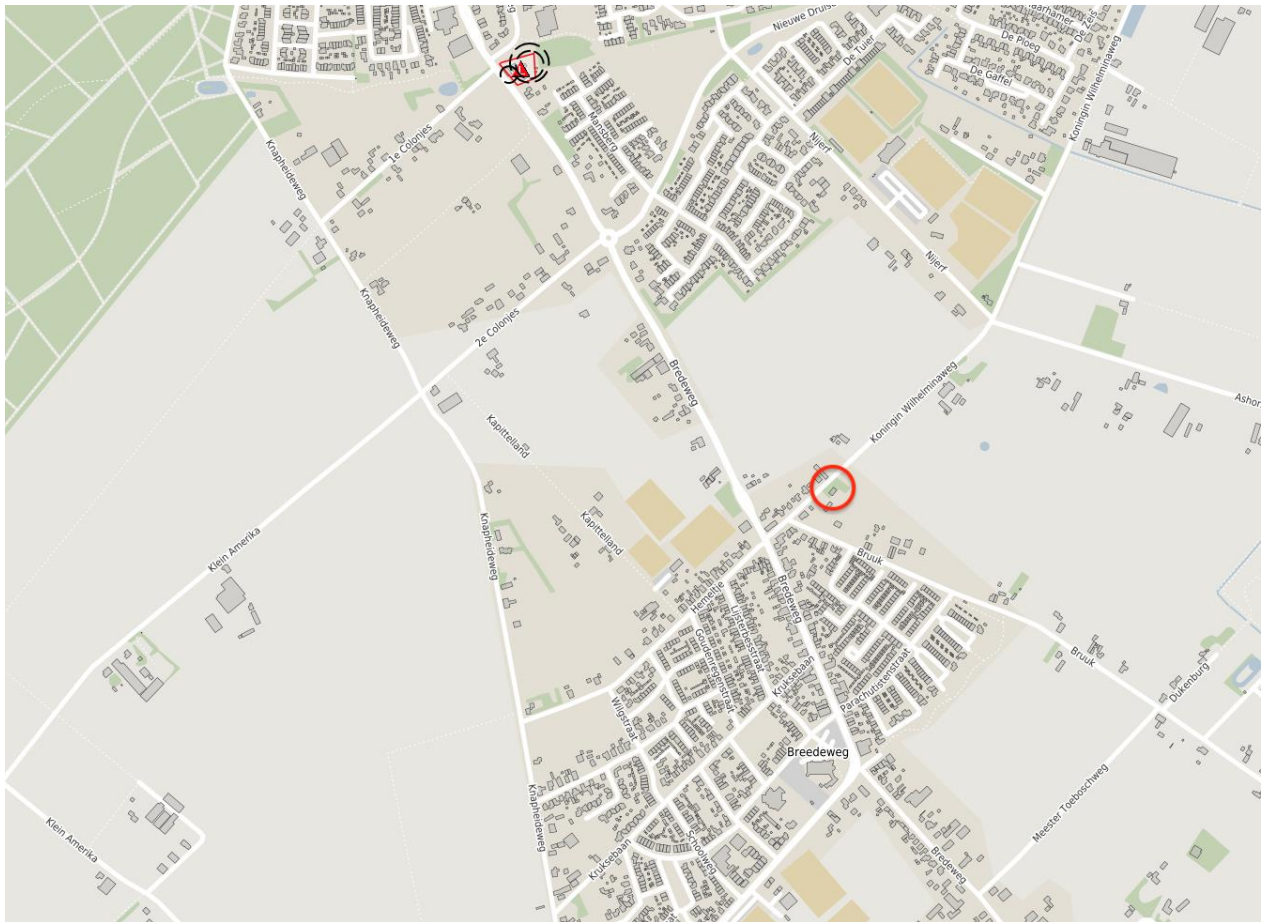
4.3 Bodem

Op de locatie is een bestaande (vervallen) woning aanwezig. De woning is in 1949 gebouwd en bewoond tot midden jaren 50. Er hebben zich sindsdien geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. De bodemkwaliteit zal daarom voldoen aan de bodemkwaliteit zoals aangegeven op de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Berg en Dal, namelijk wonen. De kwaliteit voldoet daarmee aan de beoogde functie. Een verder bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor nieuwbouw van een woning. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op het onderzoeksterrein herbruikbaar.

4.4 Externe veiligheid

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen.



Fragment risicokaart met plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

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

4.5 Geluid

4.5.1 Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor-)wegen, met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven, bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor-)wegen getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging van de wegen.

4.5.2 Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor Industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor Industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein.

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van wegverkeer, namelijk aan de Koningin Wilhelminaweg, deze weg is deels maximaal 30 km/uur en deels maximaal 60 km/uur. Voor 30 km zone is aanvullende onderzoek niet benodigd, voor 60 km zone wel. Zie bijlage 6 Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaaï met hierin de volgende genoemde conclusies.

Hogere waarden:

De berekende geluidbelasting voor de wegen Koningin Wilhelminaweg en Bredeweg bedraagt maximaal 45 dB. Hiermee wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan. Een hogere waarde procedure is niet nodig.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat:

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï):

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 53 dB. Voor de geveldelen van de gewenste woning bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ dan maximaal $53 - 33 = 20$ dB. Een dergelijke gevelwering wordt in het kader van nieuwbouw zeer goed mogelijk geacht zonder dat daarbij (grote) aanvullende voorzieningen nodig zijn.

Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wordt niet nodig geacht.

Woon- en leefklimaat:

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'zeer goed' tot 'redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woning kan daarmee als acceptabel worden aangemerkt.

Het plan betreft de bouw van een woning. Op basis van onderzoek is er geen belemmering inzake wet geluidhinder.

4.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

Voor het plan voornemen heeft er een voortoets stikstofdepositie plaatsgevonden voor zowel ontwikkeling als voor de gebruiksfase, zie hiervoor bijlage 3.

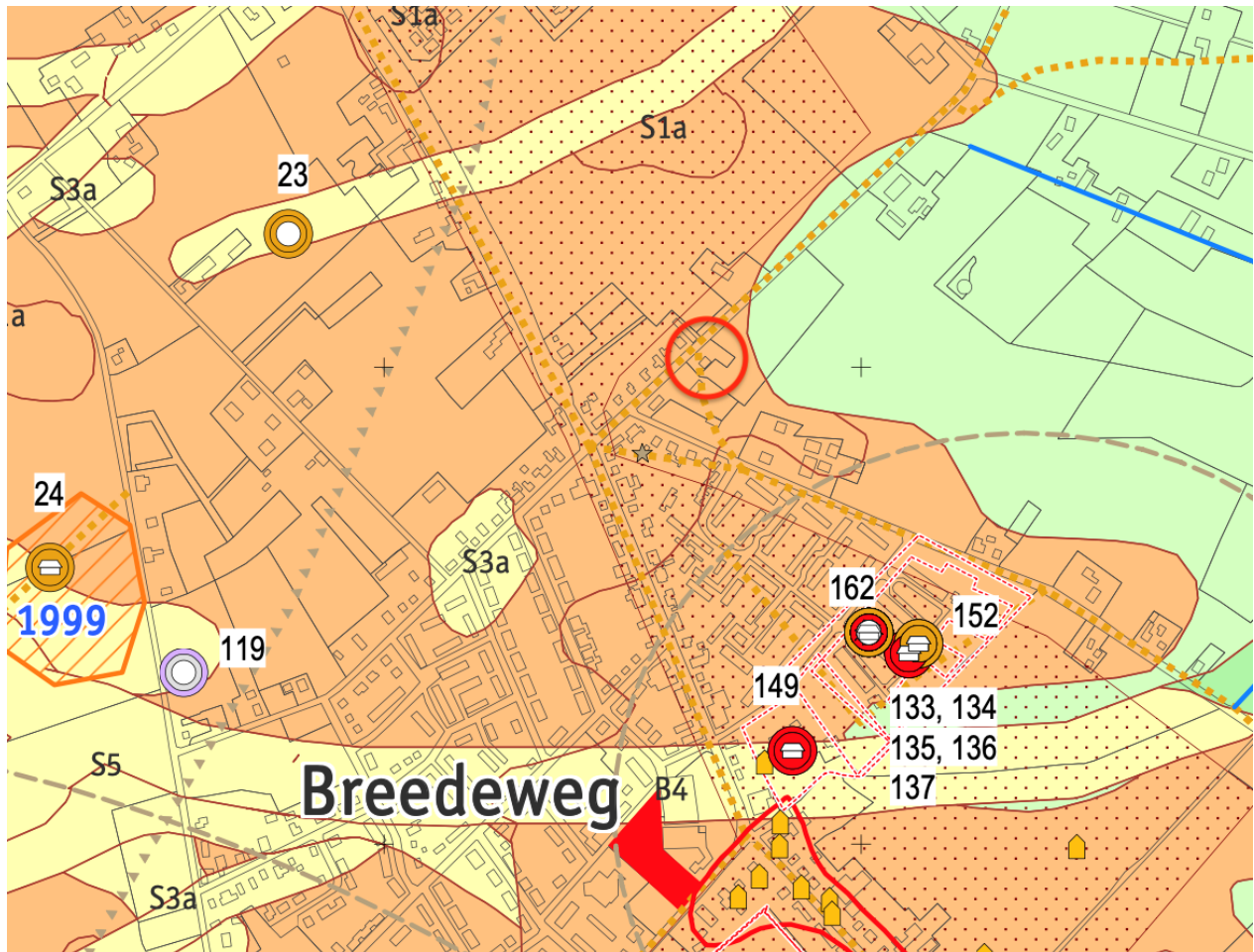
Het plan betreft de bouw van een woning. Gezien de kleinschaligheid en de aard van het project is er geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.7 Natuur, Flora en Fauna,

Ten behoeve onderwerpen en conclusies betreffende de onderwerpen Natuur, Flora en Fauna zie bijlage 2, Quickscan Natuur.

4.8 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988. In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen. Al deze aspecten worden geborgd in de Erfgoedwet 2016, deels als overgangsrecht naar de Omgevingswet toe. Gemeenten zijn met de inwerkingtreding van de Wamz in grote mate verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. Daarom heeft gemeente Groesbeek een archeologische beleidskaart ontwikkeld. De gebieden met verwachtingswaarden en de archeologische monumenten zijn in het bestemmingsplan middels dubbelbestemmingen genoemd.



fragment archeologische beleidsadvieskaart Groesbeek 2013

De planlocatie is gelegen in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Aan de locatie is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' toegekend. Om deze reden is het binnen het plangebied verplicht archeologisch onderzoek uit te voeren voor groundbewerkingen groter dan 100 m².

De nieuwe woning komt te staan op dezelfde locatie van de bestaande bebouwing. Deze grond is geroerd, er is immers een fundering en gedeeltelijk een kelder gerealiseerd.

Archeologisch onderzoek is daarom niet aan de orde. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

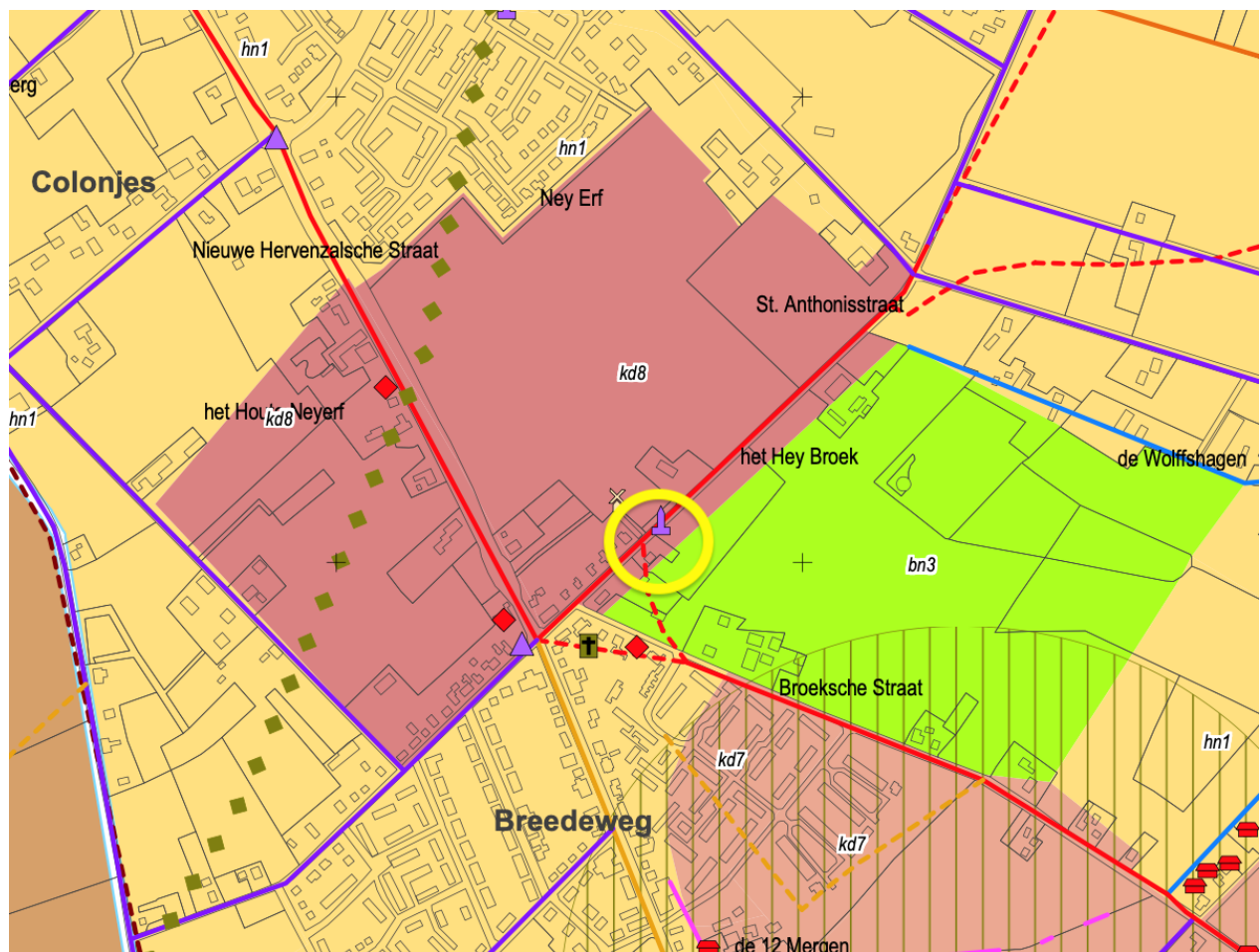
Bij een mogelijk toekomstige plaatsing van een kap-/schuur en/of ondergeschikte bebouwing verderop de kavel zal er, vanwege het sterk aflopende terrein, gekozen gaan worden voor een terrein ophoging. Hierbij zal de grond ongeroerd blijven.

Er geldt een meldingsplicht (conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016) bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Vondsten moeten gemeld worden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (info@cultureelerfgoed.nl of 033-4217456) en de gemeente (archeologie@bergendal.nl).'

4.9 Cultuurhistorie

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

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische waarden waarmee rekening dient te worden gehouden is de cultuurhistorische beleidskaart van de voormalige gemeente Groesbeek geraadpleegd. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de voormalige gemeente Groesbeek is te zien dat de planlocatie is gelegen in deels het cultuurlandschap 'jonge flankontginning' en deels gelegen in 'kleinschalige broekontginning met bewoning'.



Fragment cultuurhistorische waardenkaart Groesbeek 2013

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

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Parkeren

De nieuwe woning zal door middel van een oprit ontsloten worden op de Koningin Wilhelminaweg. De woning beschikt over minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij realisatie van een woonhuis dient 0,3 parkeerplaats gerealiseerd te worden in de openbare ruimte. Aan de Bruuk zullen 4 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de in totaal 7 nieuw te bouwen woningen, dit planvoornemen en naast gelegen kavel ontwikkeling.

4.10.2 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Koningin Wilhelminaweg. Dit is een 30 km/u weg. Deze sluit aan op de Bredeweg richting Groesbeek. Verkeersbewegingen zullen voor grootste deel woon-werkverkeer zijn.

4.10.3 Langzaam verkeer / inrichting

Er wordt een loopstrook overgedragen aan de gemeente (tot aan de komgrens) daar kan gebruik van gemaakt worden. Tevens zal aan de nieuwbouwzijde een trottoirband worden aangebracht om een visuele versmalling te creëren om de snelheid te verlagen.

Voor de groene invulling zal de laanstructuur weer verder hersteld worden door 3 bomen te planten aan de Koningin Wilhelminaweg.

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

4.11 Waterhuishouding

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

Het bestemmingsplan betreft bouw van een woning. Het plan is, in het kader van waterberging (geldt uitsluitend voor plannen met een verhardingstoename van meer dan 1.500 m²). Het hemelwater zal rechtstreeks in de bodem worden geïnfiltreerd.

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

4.11.1 Digitale watertoets

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Het waterschap adviseert positief over het plan onder de voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de in de watertoets genoemde aandachtspunten. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland. Het digitale toetsadvies is als bijlage 4 opgenomen.

Voor het plan vormt inzake waterhuishouding geen belemmering.

5 Bestemmingen

5.1 Plansystematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die gemaakt zijn. De systematiek van het geldende bestemmingplan 'Buitengebied Groesbeek' geldt hierbij als uitgangspunt. De hierin opgenomen juridische regeling is ook van toepassing op onderhavige situatie, maar nader toegespitst en vereenvoudigd conform de toekomstig gewenste situatie.

5.2 Bestemmingen

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

5.2.1 Wonen

Deze bestemming betreft de te bouwen woning. Binnen de woonbestemmingen is voor de nieuw te realiseren woning een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de hoofdbebouwing (de woning) gesitueerd moet zijn. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels zijn de verdere maatvoeringsbepalingen en bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen.

5.2.2 Groen

De overige gronden binnen het plangebied is de bestemming 'Groen' toegekend. De gronden zijn bestemd voor extensief agrarisch grondgebruik, groenvoorziening en bescherming, behoud en herstel van natuur- en landschapswaarden.

5.2.3 Waarde – Archeologische verwachtingswaarden

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

5.2.4 Verkeer

Een strook evenwijdig gelegen aan Koningin Wilhelminaweg heeft bestemming verkeer, deze zal worden overgedragen aan de gemeente (tot aan de komgrens). Deze strook kan ingericht worden als loopstrook inclusief een trottoirband om een visuele versmalling te creëren om de snelheid te verlagen.

5.2.5 Gebiedsaanduiding – zuidelijk deel lage middengebied

De locatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding zuidelijk deel lage middengebied.

6 Maatschappelijke en economische aanvaardbaarheid

6.1.1 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter visie gelegen. Daarnaast is het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd op de gemeentelijke en landelijke website. Belanghebbende zijn in deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijze naar voren gebracht in deze periode.

Overleg in het kader van 3.1.1. Bro is niet nodig omdat het plan past binnen de kaders van deze diverse overlegpartners.

6.1.2 Overleg met omwonende

Initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met direct betrokken omwonenden. Overleg met bewoners van de Koningin Wilhelminaweg en de Bruuk zijn opgenomen in een verslag. Zie bijlage 5 buurtconsultatie.

6.1.3 Overleg met commissie Ruimtelijke Ordening - Welstand

Initiatiefnemer heeft vooroverleg gevoerd met commissie ruimtelijke ordening – welstand gemeente Berg en Dal. Hierbij is de wens naar voren gekomen het voorgenomen “bouwvlak” een aantal cm’s te verdraaien t.o.v. de weg.

Dit is meegenomen in de huidige uitwerking van het bestemmingsplan.

6.2 Economische aanvaardbaarheid

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

Tussen de gemeente Berg en Dal en de initiatiefnemer is een anterieure 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.

Bijlage 1.
Situatie tekening

Bijlage 2.
Quickscan natuur

Bijlage 3.
Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 4. Watertoets

Bijlage 5.
Buurt consultatie

Bijlage 6.
Akoestisch Onderzoek, wegverkeerslawai.