



ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

buro
WAAL
BRUG

Bezoekadres:
buro WAALBRUG
Schoenaker 10
6641 SZ Beuningen

Telefoonnummer:
024 - 675 23 56

Website:
www.burowaalbrug.nl

Email:
info@burowaalbrug.nl

Bankrekeningnummer IBAN
NL98 RABO 0302 2351 59

KvK Nummer
58365524

BTW Nummer
NL8530.06.453.B01

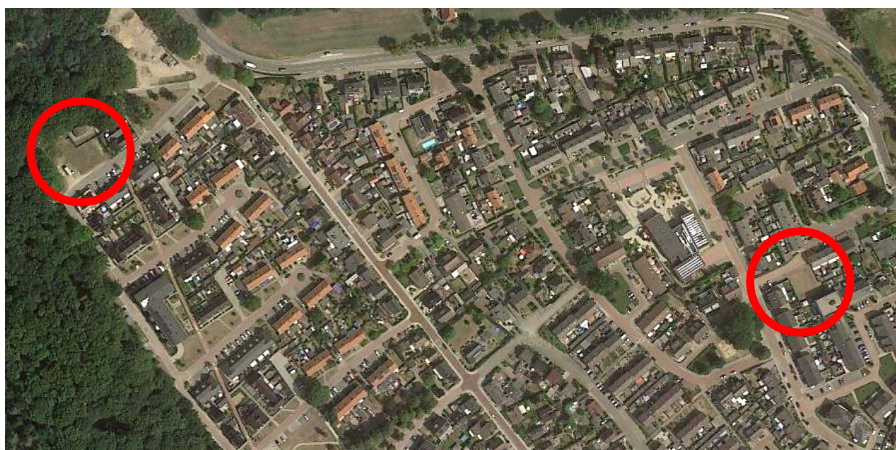
Betreft : Stedenbouwkundig advies / ruimtelijke onderbouwing 11 woningen op 2 locaties
Groesbeek (gemeente Berg en Dal)

In opdracht van : KlokGroep BV, Jochem Nass

Datum : mei 2021

Aanleiding en initiatief

Kloggroep en Oosterpoort Wooncombinatie zijn als initiatiefnemers betrokken bij de woningbouwontwikkeling op twee locaties in Groesbeek. In totaal betreft het 11 nieuwe woningen: 8 woningen, 2 rijtjes van vier woningen, op de locatie aan de Bosbesstraat en 3 woningen (1 rijtje) op de locatie aan de Bremstraat. Alle woningen worden gerealiseerd als rijwoningen in de sociale sector, bestaande uit 1 bouwlaag met een kap. De goothoogte betreft circa 2,8 m, de bouwhoogte circa 8,0 m. Het initiatief voldoet aan de vraag naar meer sociale huurwoningen en past daarmee binnen het woonbeleid van de gemeente Berg en Dal.



Locatie Bosbesstraat (links, 8 woningen) en locatie Bremstraat (rechts, 3 woningen)

Het initiatief voor beide locaties past niet binnen het voor de locatie geldende bestemmingsplan. In het aanvullingsverzoek van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (kenmerk OD40/W.Z20103078.02) wordt hierop gewezen. Om af te kunnen wijken van de geldende bestemmingsplannen is een nadere onderbouwing nodig waarin wordt gemotiveerd waarom, in de deze specifieke situatie, de afwijking stedenbouwkundig acceptabel is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onderhavige notitie voorziet hierin.

Geldende bestemmingsplannen

Voor de locatie Bosbesstraat geldt het bestemmingsplan 'Stekkenberg West, fase 1 t/m 3' (onherroepelijk, vastgesteld d.d. 1 juli 2010) en voor de locatie Bremstraat het bestemmingsplan 'Het Hoogh' (onherroepelijk, vastgesteld 30 augustus 2012).

Locatie Bosbesstraat

Het bestemmingsplan Stekkenberg West, fase 1 t/m 3 is een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan. Het plan kent een flexibele regeling met een woonbestemming, zonder bouwvlakken maar met een maximaal aantal wooneenheden. De planlocatie is bestemd voor 'Wonen' en maakt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk binnen een specifiek bouwvlak per woning. De herontwikkeling van de wijk Stekkenberg-West is nagenoeg voltooid. De percelen voor de 2 vrijstaande woningen zijn nog niet ontwikkeld en worden nu benut voor de realisatie van 8 sociale huurwoningen.



Uitsnede bestemmingsplan Stekkenberg West, fase 1 t/m 3 met hierin geprojecteerd het indicatieve bouwplan. De rode contour geeft de begrenzing van de percelen weer.

Het initiatief kijkt op de volgende onderdelen af van het bestemmingsplan:

- *De nieuwe woningen worden gebouwd buiten de bouwvlakken.*
- *De twee rijtjes van 4 woningen passen niet bij de bouwwijze 'vrijstaand'.*
- *Er worden meer woningen gebouwd dan max. 1 per bouwvlak.*
- *De eindwoningen langs het centrale pad staan op de zijdelingse perceelsgrens, de afstand mag echter niet minder bedragen dan 1 m.*

De goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen van circa 2,8 m en circa 8,0 m passen binnen de regeling van het geldende plan: *de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7 m en 11 m.* Ook de dakhelling van 45° past binnen de geldende regeling: *tussen 25° en 60°.*

Gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'

Ten noorden van de planlocatie ligt een motorcrossterrein, welke geluidshinder veroorzaakt. De 50 dB(A) geluidcontour van motorcrossterrein De Zeven Heuvelen ligt deels over de planlocatie. In het geldend bestemmingsplan is hiervoor een gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' opgenomen waarbinnen de nieuwvestiging van geluidsgevoelige gebouwen niet is toegestaan. De bouwvlakken in het geldende bestemmingsplan liggen buiten deze zone. De achtergevels van de nieuwe rijwoningen liggen gelijk aan het bouwvlak uit het bestemmingsplan. In die zin is er geen belemmering voor de realisatie van de 8 nieuwe woningen. De meest westelijke rijwoning valt echter wel binnen deze geluidcontour.

Royal HaskoningDHV heeft daarom op 8 april 2021 de geluidimmissies onderzocht op de gevels van de acht geplande woningen aan de Bosbesstraat te Groesbeek. De geplande nieuwbouw bevindt zich ten zuidoosten van het motorcrossterrein, dat bestemd is als een zogenoemd geluidgezoneerd industrieterrein. De notitie beschrijft de geluidimmissies vanwege het motorcrossterrein ook aangeduid als industrielawaai.

De 8 geprojecteerde nieuwbouwwoningen aan de Bosbesstraat ondervinden industrielawaai van het motorcrossterrein De Zeven heuvelen. Hiervoor is het vaststellen van hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder benodigd. De hogere waarden kunnen als volgt worden vastgesteld:

- 54 dB(A) op 5,0 m boven maaiveld voor alle 8 woningen of;
- Een gedifferentieerde normstelling per woning van 51 t/m 54 dB(A) op 5,0 m boven maaiveld volgens de laatste kolom van tabel 4 uit de notitie.

De binnenniveaus voldoen bij zulke waarden (lager dan 55 dB(A)) zonder meer aan de eis van 35 dB(A) etmaalwaarde. Naast industrielawaai worden de gevels van de geprojecteerde woningen overigens niet belast met significante geluidimmissies van andere geluidsoorten. De geluidimmissie van industrielawaai is veruit maatgevend.

Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – gasontvangststation'

Aan de noordzijde van de planlocatie ligt een gasverdeelstation. Voor dit gasverdeelstation geldt volgens het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 15 m. In het geldende bestemmingsplan is hiervoor een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – gasontvangststation' opgenomen waarbinnen de bouw van kwetsbare objecten niet is toegestaan. De bouwvlakken in het geldende bestemmingsplan liggen buiten deze zone. De achtergevels van de nieuwe rijwoningen liggen gelijk aan het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan. Vanuit het gasverdeelstation is er geen belemmering voor de realisatie van de 8 nieuwe woningen.

De aardgasleiding naar het gasverdeelstation heeft de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' die buiten de locatie ligt.

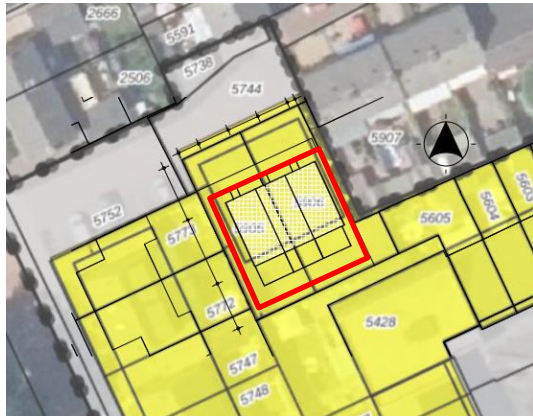
Stedenbouwkundige beoordeling, afwijking bestemmingsplan

Met de realisatie van dit initiatief worden 8 sociale rijwoningen toegevoegd waar eerder 2 vrijstaande woningen waar voorzien, zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. De invulling met sociale woningbouw sluit beter aan op de actuele behoefte en het actuele woonbeleid van de gemeente.

De afwijking van het geldende bestemmingsplan betreft het aantal woningen, het woningtype, het bouwen buiten het bouwvlak en het bouwen op de zijdelingse perceelsgrens. Alle afwijkingen zijn van (relatief) beperkte aard. De nieuwe woningen liggen in het verlengde van de bouwmogelijkheden / bouwvlakken uit het bestemmingsplan; niet verder naar voren of naar achteren. De 8 nieuwe rijwoningen liggen aan en zijn georiënteerd op de weg. De situering, bouwmassa en typologie van de nieuwe woningen is vergelijkbaar met de bestaande woningen aan de Bosbesstraat. Op basis hiervan wordt het initiatief beoordeeld als stedenbouwkundig aanvaardbaar. De geringe afwijkingen van de regeling uit het geldende bestemmingsplan doen geen afbreuk aan de goede stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe bouwplan ten opzichte van de bestaande woningen in de directe omgeving.

Locatie Bremstraat

Het bestemmingsplan Het Hoogh is opgesteld om te voorzien in een nieuwe regeling voor de locaties waar herontwikkeling heeft plaatsgevonden. De planlocatie is bestemd voor 'Wonen' en maakt de bouw van twee halfvrijstaande woningen mogelijk binnen een bouwvlak. Deze locatie is echter nooit meegenomen in de gehele herontwikkeling en wordt nu benut voor de realisatie van 3 sociale huurwoningen.



Uitsnede bestemmingsplan Het Hoogh met hierin geprojecteerd het indicatieve bouwplan. De rode contour geeft de begrenzing van de percelen weer.

Het initiatief wijkt op de volgende onderdelen af van het bestemmingsplan:

- *De nieuwe woningen worden niet buiten het bouwvlak gebouwd.*
- *Een rijtje van 3 woningen past niet bij de bouwwijze 'twee-aaneen'.*
- *Er worden meer woningen gebouwd dan maximaal 2 binnen het bouwvlak.*

De goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen van circa 2,8 m en circa 8,0 m passen binnen de regeling van het geldende plan: *de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 10 m.*

Stedenbouwkundige beoordeling, afwijking bestemmingsplan

Met de realisatie van dit initiatief worden 3 sociale rijwoningen toegevoegd waar eerder 2 halfvrijstaande woningen waar voorzien, zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. De invulling met sociale woningbouw sluit beter aan op de actuele behoefte en het actuele woonbeleid van de gemeente. De afwijkingen zijn van beperkte aard. De situering en bouwmassa van de nieuwe woningen is vergelijkbaar met de bestaande woningen aan de Bremstraat. Op basis hiervan wordt het initiatief beoordeeld als stedenbouwkundig aanvaardbaar. De geringe afwijkingen van de regeling uit het geldende bestemmingsplan doen geen afbreuk aan de goede stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe bouwplan ten opzichte van de bestaande woningen in de directe omgeving.

Beleidskader

Ladder voor duurzame verstedelijking

Beide locaties zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Uit het recente Actieplan wonen van de gemeente Berg en Dal (zie hierna) blijkt dat er behoefte is aan 1.200 woningen tot 2030, met nadruk op kernen dichtbij Nijmegen zoals Groesbeek. Omdat de behoefte aan woningen tot 2030 vooralsnog groter is dan het beoogde aanbod 'netto plancapaciteit', is de kwantitatieve behoefte voldoende aangetoond. De realisatie van extra grondgebonden sociale huurwoningen speelt bovendien in op de grote behoefte aan betaalbare woningen.

Omgevingsverordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.2 van de Omgevingsverordening

opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Op 14 maart 2018 hebben Gedeputeerde Staten de Subregionale woonagenda Nijmegen e.o. vastgesteld. In deze subregio - waar Berg en Dal onder valt - mogen in de periode 2017 - 2027 circa 16.400 woningen gebouwd worden. Van gemeenten wordt gevraagd de productie in de eerstkomende 5-jaarsperiode - nu de druk groot en de markt gunstig is - te versnellen. Voor een onderbouwing van de lokale woningbehoefte wordt korthedshalve verwezen naar het Actieplan wonen (zie hierna).

In de Subregionale woonagenda Nijmegen e.o. is overigens ook afgesproken dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Beide locaties zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van inbreiding. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met het provinciaal beleid.

Actieplan wonen

Op 24 september 2020 heeft de gemeenteraad het Actieplan wonen vastgesteld. Sinds de vorige woonagenda is de druk op de woningmarkt toegenomen. Het is lastiger geworden om een betaalbare woning te vinden in Berg en Dal. Zeker in de kernen nabij Nijmegen zorgt de instroom vanuit deze stad voor meer schaarste van beschikbare woningen. De druk op de woningmarkt maakt dat er minder betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarnaast is het lastiger geworden voor corporaties en ontwikkelaars om goedkope woningen te realiseren. Dit zorgt dat de gemeente werk moeten maken om beschikbaar goedkoop aanbod te realiseren. De voor beide locaties relevante punten zijn hieronder weergegeven:

Ontwikkeling voorraad

- 1.200 woningen toe voegen tot 2030 met de nadruk op kernen dichtbij Nijmegen zoals Groesbeek.

Betaalbaarheid

- De helft van de te bouwen 1.200 woningen is sociale huur en koop, middenhuur en betaalbare koop, waar mogelijk vast te leggen in bestemmings- of omgevingsplannen.
- Stimuleren van doorstroming door toegankelijke woningen te bouwen, daarnaast in kaart brengen andere stimuleringsmaatregelen voor doorstroming.
- Betaalbaarheid borgen door enerzijds passend toewijzen door de woningcorporaties en anderzijds prioriteit geven aan ontwikkelingen in het betaalbare segment.

Duurzaamheid

- Berg en Dal is in 2050 klimaatneutraal.

Beide locaties betreffen inbreidingslocaties in Groesbeek waar in het verleden herstructurering heeft plaatsgevonden. De realisatie van 11 duurzame gasloze grondgebonden sociale huurwoningen verdeeld over de twee locaties draagt bij aan de gewenste groei van de betaalbare woningvoorraad in Groesbeek en sluit daarmee goed aan bij het Actieplan Wonen.

Parkeren en verkeer

Locatie Bosbesstraat

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van CROW publicatie 381 'Toekomstbestending parkeren'. De gemeente Berg en Dal is qua omgevingsadressendichtheid aan te merken als een 'weinig stedelijke gemeente' en het plangebied is gelegen in de 'rest bebouwde kom' van Groesbeek. De parkeerkencijfers uit de publicatie worden weergegeven in de vorm van een bandbreedte. De gemeente Berg en Dal gaat bij het bepalen van de parkeerbehoefte uit van het gemiddelde van deze bandbreedte.



Voor rijwoningen in de sociale huur binnen de rest bebouwde kom bedraagt de parkeernorm 1,6 (gemiddelde min. norm 1,2 en max. norm 2,0 pp/wo) parkeerplaatsen per woning. Deze norm geldt voor 'alle' sociale rijwoningen, een onderscheid tussen gezinswoningen, seniorenwoningen en starterswoningen wordt op voorhand niet gemaakt. De parkeerbehoefte voor de 8 nieuwe woningen binnen de

planlocatie wordt bepaald in relatie tot de gehele straat met een totale lengte van circa 100 m. In de toekomstige situatie staan langs de Bosbesstraat 24 rijwoningen (16 bestaand en 8 nieuw) en zijn 36 parkeerplaatsen (28 bestaand en 8 nieuw) aanwezig. Voor kleinere woningen (1 laag met kap) als seniorenwoningen en starterswoningen kan worden uitgegaan van een lagere norm dan het gemiddelde van de bandbreedte; namelijk 1,4 (gemiddelde van min. norm 1,2 en gem. norm 1,6 pp/wo) parkeerplaatsen per woning.

Parkeerbehoefte Bosbesstraat:

<i>Aantal en type woning</i>	<i>parkeernorm</i>	<i>benodigde pp</i>
7 gezinswoningen, sociale huur (bestaand)	1,6	11,2
9 seniorenwoningen, sociale huur (bestaand)	1,4	12,6
8 starterswoningen, sociale huur (nieuw)	1,4	11,2
Totaal 24 rijwoningen		35 parkeerplaatsen

Vanuit de totale parkeerbehoefte zijn in de Bosbesstraat 35 parkeerplaatsen nodig. Aan de zuidzijde van de straat zijn nu al 28 parkeerplaatsen aanwezig. Samen met de 8 nieuwe parkeerplaatsen ter hoogte van de planlocatie zijn in totaal 36 parkeerplaatsen beschikbaar. Het aspect 'parkeren' vormt daarmee geen belemmering voor de bouw van de 8 nieuwe woningen.

Aangezien de bouw van 8 sociale rijwoningen in plaats van 2 vrijstaande woningen slechts leidt tot een geringe toename van verkeersbewegingen en de Bosbesstraat deze extra verkeersbewegingen eenvoudig kan verwerken, vormt het aspect 'verkeer' geen belemmering voor de bouw van de 8 nieuwe woningen.

Locatie Bremstraat

Op de locatie Bremstraat worden dezelfde woningen gebouwd als op de locatie Bosbesstraat. De parkeerbehoefte voor de 3 nieuwe rijwoningen (1 laag met kap) bedraagt daarmee $3 \times 1,4 = 5$ parkeerplaatsen. In het verlengde van de 7 bestaande parkeerplaatsen worden 7 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd op de planlocatie. Het aspect 'parkeren' vormt daarmee geen belemmering voor de bouw van de 3 nieuwe woningen.



Aangezien de bouw van 3 sociale rijwoningen in plaats van 2 halfvrijstaande woningen nauwelijks leidt tot een toename van verkeersbewegingen, vormt het aspect 'verkeer' geen belemmering voor de bouw van de 3 nieuwe woningen.

Milieu- & omgevingsaspecten

In het aanvullingsverzoek van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (kenmerk OD40/W.Z20103078.02) wordt gewezen op het ontbreken van een bodemonderzoek en een quickscan flora & fauna. Voor dit initiatief zijn inmiddels de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend Bodemonderzoek Bosbesstraat ong., Groesbeek (Archimil BV, nr. 3417R006-4, d.d. 9 november 2020);
- Verkennend Bodemonderzoek (inclusief asbest in bodem) Bremstraat 40-42, Groesbeek (Archimil BV, rapport 3417R007-4, d.d. 26 november 2020);
- Quickscan Wet natuurbescherming Bosbesstraat (kad. 2, 4 en 6) en Bremstraat (kad. 40 en 42) te Groesbeek (Blom Ecologie BV, nr. BE/2020/775/r, d.d. 30 oktober 2020);
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 11 woningen Groesbeek (De Milieuadviseur, nr. 21031, d.d. 28 april 2021);
- Akoestisch onderzoek motorcrossterrein (Royal HaskoningDHV, nr. T&PBH9049-100-100N001F0.1, d.d. 8 april 2021).

Bodem

Conclusie Verkennend Bodemonderzoek Bosbesstraat ong.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0 - 0,5 m-mv) en de onderlaag (0,5 - 2 m-mv) niet verontreinigd is met één van de componenten waarop is onderzocht. Tot een diepte van 5,0 m-mv is geen grondwater aangetroffen, derhalve is geen onderzoek hiernaar uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten hoeven geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

Conclusie Verkennend Bodemonderzoek Bremstraat 40-42

Uit het onderzoek volgt dat op het maaiveld geen asbesthoudend materiaal is aangetroffen. In de grove en fijne fractie van de inspectiegaten is geen asbest aangetroffen. De zwak puinhoudende grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met PCB's. De grond uit de onderlaag (0,3-1,8 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Tot een diepte van 5,0 m-mv is geen grondwater aangetroffen, derhalve is geen onderzoek hiernaar uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten hoeven geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie. De lichte verontreiniging met PCB's in de bovengrond vormt geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

Ecologie

Conclusie Quickscan Wet natuurbescherming

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 8 woningen en 8 parkeerplaatsen aan de Bosbesstraat (kad. 2, 4 en 6) en 3 woningen en 7 parkeerplaatsen aan de Bremstraat (kad. 40 en 42) te Groesbeek. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarde (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Geluid

Alle nieuwe woningen zijn gelegen in de onderzoekszone van de Nijmeegsebaan - Nieuweweg (N842). Zowel de nieuwe woningen aan de Bosbesstraat als de nieuwe woningen aan de Bremstraat betreffen echter woningen die al afgeschermd worden door bestaande woningen.

Conclusie akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Bosbesstraat ong.

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Nijmeegsebaan, overgaand in de Nieuweweg, bedraagt 48 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de woningen in de locatie Bosbesstraat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 52 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5dB, afkomstig van de omliggende 30 km-wegen (hoofdzakelijk de Bosbesstraat). De omliggende 30 km-wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime.

Bij de nieuwe woningen in de locatie Bosbesstraat wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidsbelastingen liggen binnen de geluidsnormen uit de Wgh. Op grond van de Wgh zijn de optredende geluidsbelastingen dan ook acceptabel.

Conclusie akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Bremstraat 40-42

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Nieuweweg bedraagt 40 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de woningen in de locatie Bremstraat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 38 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB, afkomstig van de omliggende 30 km-wegen (Dries en Bremstraat). De omliggende 30 km-wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime. Bij de woningen in de locatie Bremstraat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh

Voor het aspect industrielawaai vanwege het nabijgelegen motorcrossterrein wordt verwezen naar de tekst op blz 2 onder de kop 'Gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'.'

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van per saldo 7 nieuwe woningen op beide locaties, in casu:

- 6 extra woningen aan de Bosbesstraat bovenop de 2 woningen die al mogelijk waren;
- 1 extra woning aan de Bremstraat bovenop de 2 woningen die al mogelijk waren,

valt binnen de NIBM-regeling zodat geen onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit noodzakelijk is.

Milieuzonering

Op de locatie aan de Bosbesstraat is rekening gehouden met de veiligheidscontour van 15 m rondom het gasverdeelstation en het motorcrossterrein uit het geldende bestemmingsplan. Rondom de locatie zijn verder uitsluitend burgerwoningen gelegen.

Rondom de locatie aan de Bremstraat zijn uitsluitend burgerwoningen gelegen. Er zijn geen bedrijven en/of inrichtingen waarvan de hindercontour een overlap kent met deze locatie.

Externe veiligheid

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat direct ten noorden van de locatie Bosbesstraat een gasverdeelstation is gelegen met een veiligheidscontour van 15 m. Binnen deze contour zijn geen kwetsbare objecten als woningen toegestaan. De achtergevels van de nieuwe rijwoningen liggen gelijk aan het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan en daarmee buiten deze contour. Met de herstructurering van Stekkenberg West zijn bovendien minder woningen herbouwd. De geringe toename van het aantal woningen op deze locatie heeft daarom geen nadelige invloed op het aspect 'externe veiligheid'.

In (de directe omgeving van) de locatie Bremstraat zijn geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes gelegen.

Waterhuishouding

Hemelwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Schoon hemelwater dient in Groesbeek zoveel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd. Er worden tevens geen uitloogbare bouwmaterialen gebruikt voor de realisatie van de rijwoningen op beide locaties.

Locatie Bosbesstraat

Voor de locatie Bosbesstraat kan aangesloten worden bij het 'waterhuishoudkundig onderzoek Herinrichting Stekkenberg-West' uit 2010. In dat rapport is aangegeven dat bij de herstructurering van het totale gebied Stekkenberg-West rekening is gehouden met een beperkte toename van het aantal woningen: 239 woningen gesloopt en 242 woningen nieuw gebouwd). In de praktijk mochten er op basis van de geldende bestemmingsplannen in Stekkenberg-West maximaal 98 woningen worden gerealiseerd in fase 1-3 en maximaal 142 woningen in fase 4-6; dat is samen 240 woningen. Dit betekent dat er bij de waterberging rekening is gehouden met $242 - 240 = 2$ extra woningen, die tot nu toe niet gerealiseerd zijn. Omdat in dit deelgebied nu 8 woningen worden gerealiseerd, moet er nog voor 6 woningen en de parkeerplaatsen aan de straatzijde (= 265 m^2 dakoppervlak, 75 m^2 verharding voor parkeren (= 6 parkeerplaatsen) en 240 m^2 verharding in de 6 tuinen) voorzien worden in extra waterberging. Op basis van de door waterschap Rivierenland gehanteerde vuistregel van $436 \text{ m}^3/\text{ha}$ verharding komt de compensatie neer op een totaal van $0,0581 \text{ ha} \times 436 \text{ m}^3/\text{ha} = 25,3 \text{ m}^3$.

Het planvoornemen voorziet in de mogelijkheid om onder de parkeerplaatsen aan de straatzijde een ondergrondse bergingsvoorziening aan te leggen. Bij de berekening is uitgegaan van de inhoud van de Aquacell Infiltratie unit van Wavin. Het gebruik van andere systemen zoals de ACO Rainbloxx® (steenwol), ACO Strombrixx® of De Watertable®/Waterbucket® van Trewatin zijn uiteraard ook mogelijk.

De Aquacell infiltratiekrat van Wavin heeft de volgende kengetallen:

→ Holle Ruimte:	94-96 %
→ Lengte:	1,20 m
→ Breedte:	0,60 m
→ Hoogte:	0,40 m
→ Netto inhoud:	306 liter (0,306 m³)
→ Aansluitingen:	160-315 mm buis
→ Minimale gronddekking	
○ Groenzones (onbelast):	0,30 m
○ Lichte verkeersbelasting (1 ton wiellast):	0,30 m
○ Zware verkeersbelasting (10 ton wiellast):	0,80 m

Om de wateropgave van 25,3 m³ met de Aquacell te kunnen bergen zijn in totaal 88 elementen benodigd. Wanneer de elementen niet worden gestapeld, is een minimaal oppervlak benodigd van circa 63,3 m² (1,2 m x 0,6 m x 88 st.). De 8 parkeerplaatsen voor het linkerblok met 4 rijwoningen hebben een oppervlakte van 8 x 12,5 = 100 m² en bieden daarmee voldoende ruimte om de waterberging onder de terreinverharding te realiseren.

Locatie Bremstraat

Voor de drie nieuwe woningen op de locatie kan op basis van de bouwtekeningen uitgegaan worden van 3 x 108,5 m² = 325,5 m² verharding (= dakoppervlak & terreinverharding samen). Daarnaast worden 7 parkeerplaatsen à 12,5 m² = 87,5 m² in de vorm van openbare terreinverharding aangelegd direct voor de woningen. Samen is dit 325,5 + 87,5 = 413 m². Op basis van de door waterschap Rivierenland gehanteerde vuistregel van 436 m³/ha verharding komt de compensatie neer op een totaal van 0,0413 ha x 436 m³/ha = 18,0 m³.

Het planvoornemen voorziet in de mogelijkheid om onder de parkeerplaatsen aan de straatzijde een ondergrondse bergingsvoorziening aan te leggen. Bij de berekening is uitgegaan van de inhoud van de Aquacell Infiltratie unit van Wavin. Wanneer de elementen niet worden gestapeld, is een minimaal oppervlak benodigd van circa 45,0 m² (1,2 m x 0,6 m x 63 st.). De 7 parkeerplaatsen hebben een oppervlakte van 7 x 12,5 = 87,5 m² en bieden daarmee voldoende ruimte om de waterberging onder de terreinverharding te realiseren.

Met de uitwerking wordt water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en wordt hemelwater op een duurzame wijze verwerkt. De ontwikkeling is daarmee hydrologisch neutraal.

Oppervlaktewater

Binnen en in de nabijheid van beide locaties is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

Beide locaties bevinden zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied of een grondwaterwingebied.

Archeologie

In het verleden zijn locaties onderzocht op archeologie. Dit wordt ook bevestigd door de archeologische beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente Groesbeek (2013, RAAP rapport 2.738): de locatie aan de Bosbesstraat is voorzien van de aanduiding ‘bodemverstoringen – ondiepe vergravingen’. Hiervoor geldt geen archeologische verwachting.

De locatie aan de Bremstraat heeft op archeologische beleidsadvieskaart een middelhoge verwachting. De conclusie voor de locatie aan de Bremstraat in het kader van de uitgevoerde archeologische onderzoeken voor het geldende bestemmingsplan ‘Het Hoogh’ was echter: *“aangezien de gebieden met middelhoge verwachtingswaarde verstoord zijn en het onverstoorde binnengebied een lage verwachtingswaarde heeft, hoeft geen archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden en wordt de locatie vrijgegeven voor graafwerkzaamheden.”* Beide locaties zijn daarmee vrijgegeven voor archeologie.

De wettelijke meldingsplicht is echter altijd van toepassing. Als er tijdens werkzaamheden toch archeologisch relevante vondsten worden gedaan, dienen die volgens artikel 5.10 (melden toevalsvondsten) van de Erfgoedwet gemeld te worden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (info@cultureelerfgoed.nl of 033-4217456) en de gemeente (archeologie@bergendal.nl).

Cultuurhistorie

Daarnaast is ook de cultuurhistorische waardenkaart uit het eerder genoemde RAAP rapport (nr. 2.738) geraadpleegd. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart zijn op beide locaties geen cultuurhistorische waardevolle objecten en/of -structuren aanwezig.

Conclusie milieuaspecten

In algemene zin kan gesteld worden dat de gevolgen voor andere milieu- en omgevingsaspecten dan hierboven genoemd, in relatie tot de bouw van 8 rijwoningen aan Bosbesstraat en 3 rijwoningen aan de Bremstraat beperkt zijn. Er hoeven alleen hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder te worden vastgesteld voor de verdiepingen van de 8 rijwoningen aan de Bosbesstraat.

Wil Haans

Stedenbouwkundige
buro Waalbrug