



Ruimtelijke onderbouwing afwijkingsprocedure ten behoeve van woningsplitsing perceel Lagewald 12 te Groesbeek



E M P H A S I S

RUIMTELIJKE ORDENING & JURIDISCH ADVIES

Opgesteld door:
Emphasis, ruimtelijke ordening en juridisch advies
Postbus 272
5140 AG Waalwijk

Datum: 8 mei 2018

Opdrachtgever: B. Wegkamp, Lagewald 12, Groesbeek

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied.....	4
1.3 Aanleiding en procedure.....	6
1.4 Geldende bestemmingsplan en regelingen	6
1.5 Procedure	8
1.6 Leeswijzer.....	8
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie.....	9
2.1 Ruimtelijke structuur	9
Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving	15
Hoofdstuk 4 Nieuwe situatie	16
4.1 Visie.....	16
4.2 Toelichting op afwijking van de regels van het bestemmingsplan	18
Hoofdstuk 5: onderzoek en beperkingen	19
5.1 Bodemkwaliteit.....	19
5.2 Geluid.....	19
5.3 Bedrijven en milieuzonering	19
5.4 Luchtkwaliteit	20
5.5 Geur	20
5.6 Water	23
5.7 Wet natuurbescherming.....	23
5.8 Archeologie	26
5.9 Verkeer en parkeren	26
5.10 Cultuurhistorie en monumenten.....	27
5.11 Landschap.....	29
Hoofdstuk 6 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten	31
7.1. Opzet vergunning, aanvraagtekening en Ruimtelijke Onderbouwing	31
7.2 Handhaafbaarheid	31

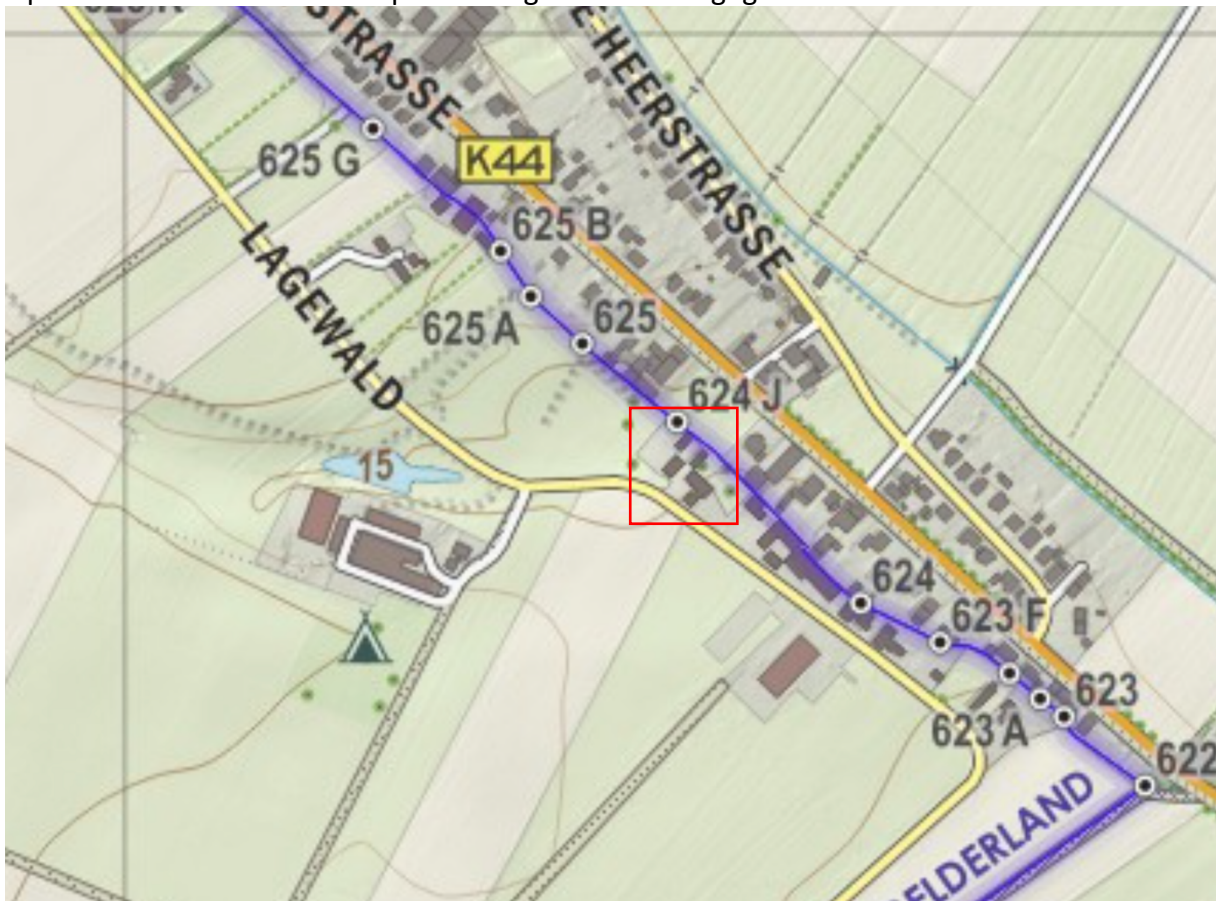
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Lagewald 12 te Groesbeek heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek de bestemming Wonen gekregen. Dat betekent onder meer dat ter plaatse slechts 1 woning mag worden gebouwd. De woning is ter plaatse aanwezig en in de vijftiger jaren gerealiseerd. De familie Wegkamp c.s. heeft het perceel gekocht en is van plan de bestaande woning met twee huishoudens te gaan bewonen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Op onderstaande kaart is het perceel Lagewald 12 aangegeven.



Afbeelding 1 Kaart waarop aangegeven het perceel Lagewald 12 (met rood kader) Bron: open topo

Op de afbeelding hieronder is de bestaande situatie vermeld



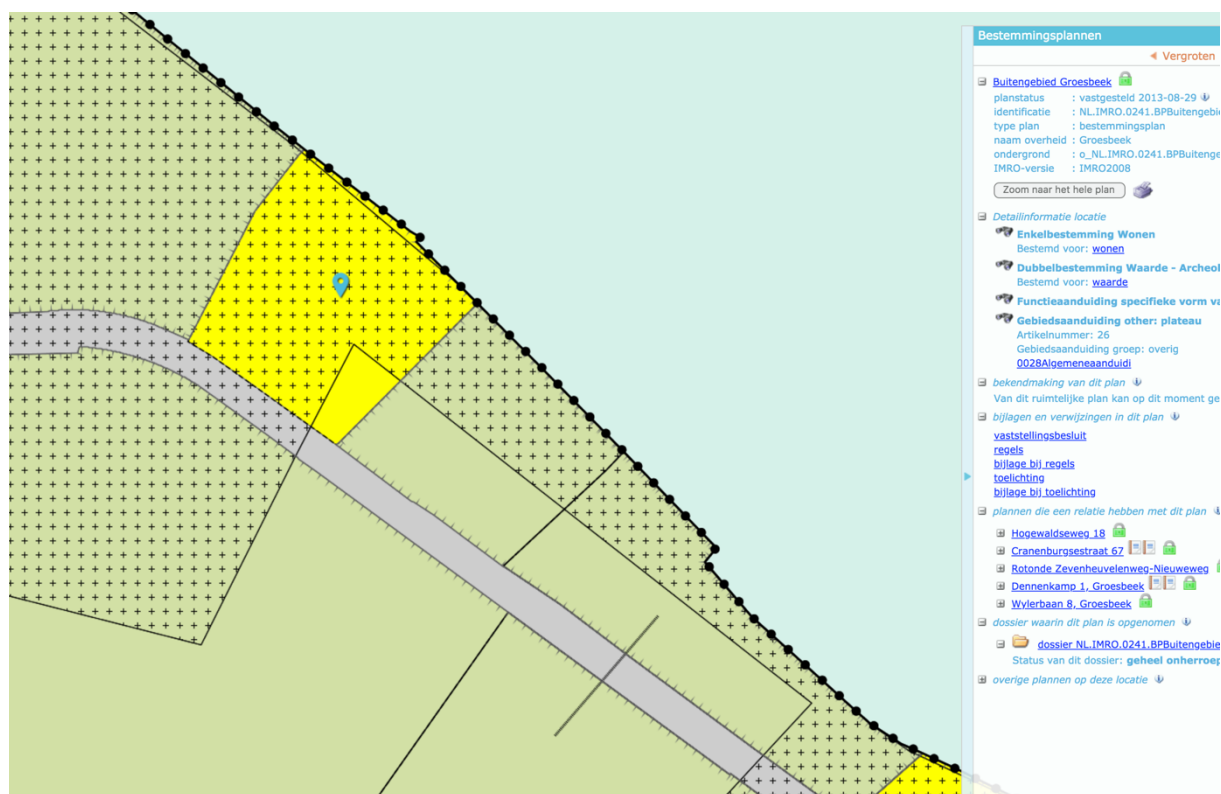
Afbeelding 2 Overzicht bestaande situatie op de ondergrond van de kadastrale kaart

1.3 Aanleiding en procedure

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat het splitsen van de woning Lagewald 12 te Groesbeek voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Geldende bestemmingsplan en regelingen

Voor het perceel Lagewald 12 te Groesbeek geldt het bestemmingsplan Buitengebied, dat is vastgesteld op 29 augustus 2013 en inmiddels in werking is getreden. Op grond van dat bestemmingsplan geldt voor het desbetreffende perceel de bestemming Wonen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming Waarde-archeologische verwachtingswaarden, de functieaanduiding specifieke vorm van wonen-agrarische nevenactiviteit en tenslotte de Gebiedsaanduiding plateau.



Afbeelding 3 Uitsnede uit verbeelding vigerend bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek

Hoofdgebouwen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn, afgezien van specifieke aanduidingen, bestemd voor burgerwoningen, beroep of dienstverlening aan huis, een bed and breakfast, paden, wegen en verkeersvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

In de bouwregels is aangegeven dat per bestemmingsvlak, indien een bouwvlak aanwezig is per bouwvlak, het aantal woningen niet meer mag bedragen dan één en alleen zijn toegestaan ter plaatse van de bestaande woning. De maximale inhoud bedraagt 750 m³

tenzij de bestaande woning reeds groter is dan geldt de inhoud van die bestaande woning als maximum.

Op de verbeelding zijn geen goot- en bouwhoogten opgenomen voor het perceel Lagewald 12. Dat betekent dat de bouwhoogte maximaal 11 meter mag bedragen en dat de dakhelling niet minder mag bedragen dan 25 graden. Kelders en souterrains zijn toegestaan mits deze maar niet als verblijfsruimte worden gebruikt en uit niet meer dan 1 bouwlaag bestaan.

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen niet worden opgericht voor de voorgevellijn van de woning. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80 m². Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen- agrarische nevenactiviteit” zijn bestaande gebouwen toegestaan ten behoeve van de agrarische nevenactiviteit, waarbij de oppervlakte niet mag worden vergroot. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,3 meter. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6,5 meter. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van een agrarische nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 9 meter.

Binnenplanse afwijking voor bijbehorende bouwwerken

In artikel 16.3.2 is de mogelijkheid opgenomen af te wijken van de regels voor de bijbehorende bouwwerken. Indien bijbehorende bouwwerken worden gesloopt welke de totale oppervlakte van 200 m² overschrijden, mag 70 % van de inhoud worden teruggebouwd en wanneer 400 m² wordt overschreden, dan mag 60 % van de inhoud worden teruggebouwd. De oppervlakte van de nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken mag niet groter zijn dan de bestaande oppervlakte van de te slopen bijbehorende bouwwerken en de bouw- en goothoogte van de nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken mag niet hoger zijn dan de grootste goot- en bouwhoogte van het hoogste te slopen bijbehorende bouwwerk.

Wijzigingsbevoegdheid voor woningsplitsing

In artikel 16.6.1 van de regels van het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om de bestemming Wonen te wijzigen ten behoeve van splitsing van vrijstaande burgerwoningen in maximaal twee woningen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. De bouwmassa van de te splitsen woning dient een minimale inhoud te hebben van 900 m³
- b. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan
- c. Na splitsing mogen de twee woningen niet worden gesloopt en vervangen voor twee vrijstaande woningen
- d. De inhoud goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot
- e. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de woningen mag niet meer bedragen dan 80 m²
- f. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende bedrijven
- g. De woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

Alternatief voor wijzigingsprocedure: buitenplanse afwijking

Het splitsen van de bestaande woning in twee woningen is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Als alternatief voor een wijzigingsprocedure is het ook mogelijk om ten behoeve van de woningsplitsing een omgevingsvergunning af te geven op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ten behoeve van de verlening van een dergelijke vergunning is een ruimtelijke onderbouwing vereist.

Er is geen rechtsregel die zich verzet tegen het verlenen van een omgevingsvergunning als alternatief voor een wijzigingsprocedure.

1.5 Procedure

Terinzagelegging ontwerp

Een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. De aanvraag wordt daarom voor advies voorgelegd aan rijk, provincie en waterschap indien hun belangen in het geding zijn. Binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg worden verwerkt in de ontwerp omgevingsvergunning.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van de omgevingsvergunning kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen in de te verlenen vergunning.

De verleende vergunning wordt ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Raad van State.

1.6 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk van deze onderbouwing geeft een beeld van de bestaande situatie ter plaatse van de planlocatie. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied. Het derde hoofdstuk gaat in op het relevante beleid, de regelgeving en de invloed hiervan op de omgevingsvergunning. Het vierde hoofdstuk gaat in op de nieuwe situatie. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de onderzoeksgegevens en beperkingen. In het hoofdstuk zes komt de uitvoerbaarheid aan bod en het laatste hoofdstuk gaat in op de juridische aspecten van deze omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Bestaande situatie

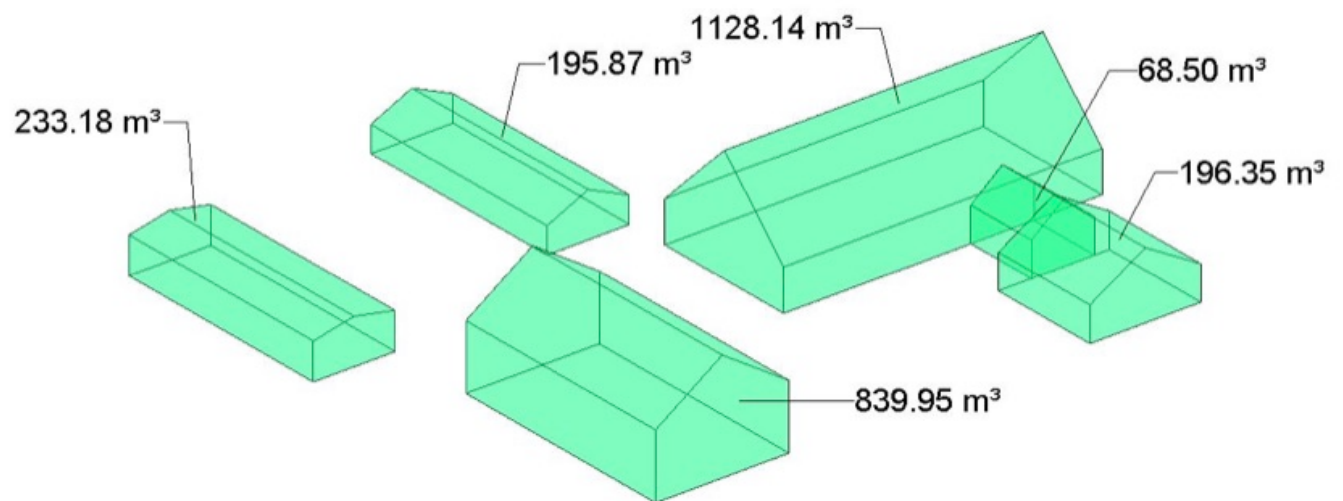
Het perceel Lagewald 12 ligt in het buitengebied van Groesbeek, gemeente Berg en Dal. Het perceel ligt in een prachtig gebied, open en voorzien van de zo karakteristieke glooiingen in het landschap van Groesbeek. Het is gelegen op een hoger deel vandaar ook de aanduiding “plateau” in het bestemmingsplan. Het gebied is open van karakter en biedt een prachtig uitzicht naar alle kanten. Op ongeveer 80 meter afstand bevindt zich een agrarisch bedrijf. De locatie ligt direct ten zuiden van de grens met Duitsland. Langs de Hauptstrasse van het dorp Wyler is sprake van lintbebouwing. Met diverse functies.



Afbeelding 4 Uitsnede uit verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek

Het perceel bestaat uit een hoofdgebouw uit de jaren '50 en daarnaast een drietal bijgebouwen. Het hoofdgebouw heeft een inhoud van 1128,14 m³ exclusief het (aangebouwde) entreegedeelte van 68,50 m³ en de (aangebouwde) garage van 196,35

m3. De bijgebouwen hebben een inhoud van respectievelijk 839,95 m³, 233.18 m³ en 195,87 m³ en een oppervlakte van respectievelijk 143 m², 86 m², 83 m².



Afbeelding 5 Overzicht van de aanwezige gebouwen



Afbeelding 6 Foto 's van het hoofdgebouw vanaf zuid- respectievelijk noordzijde

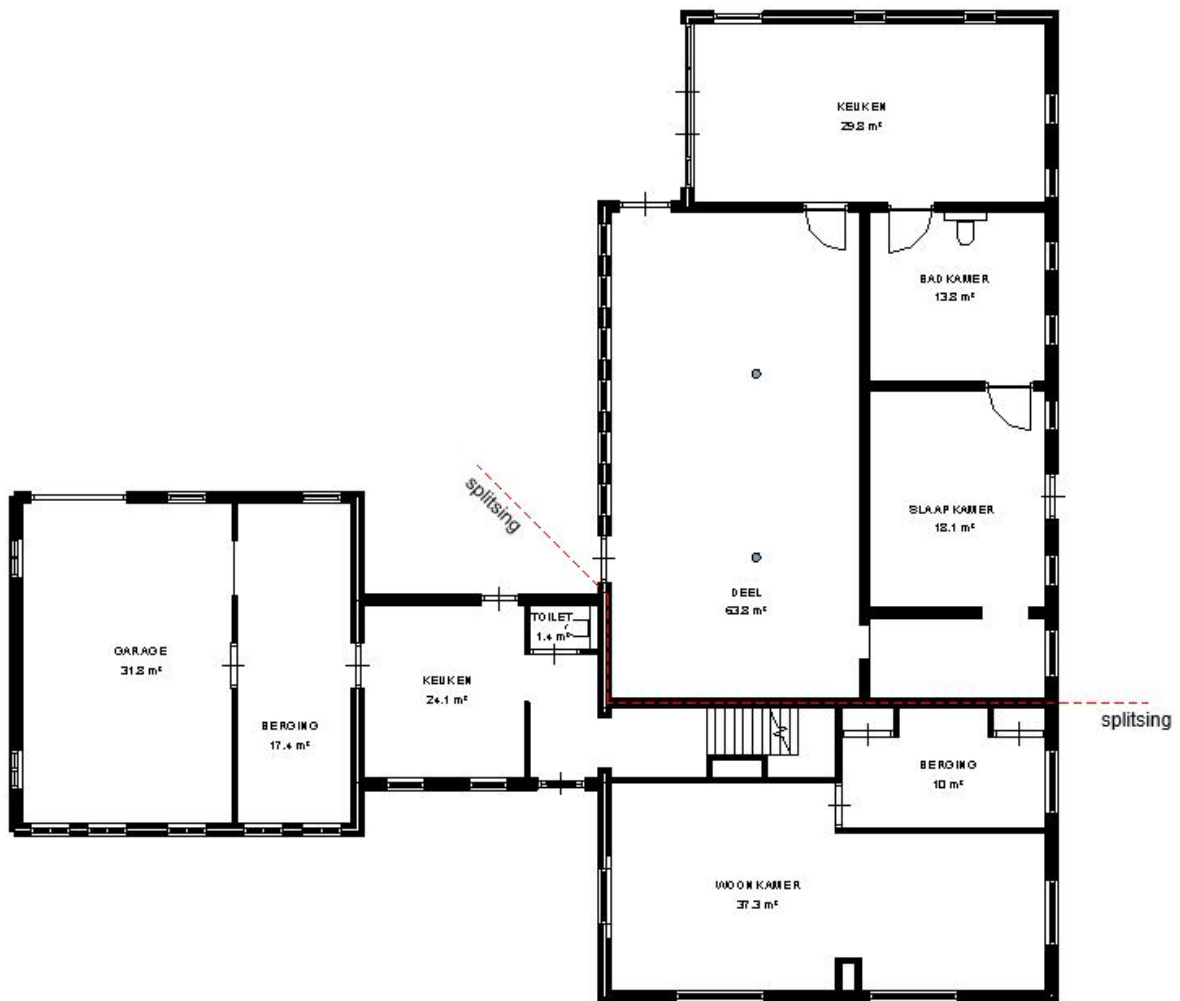


Afbeelding 7 Foto van een van de schuren

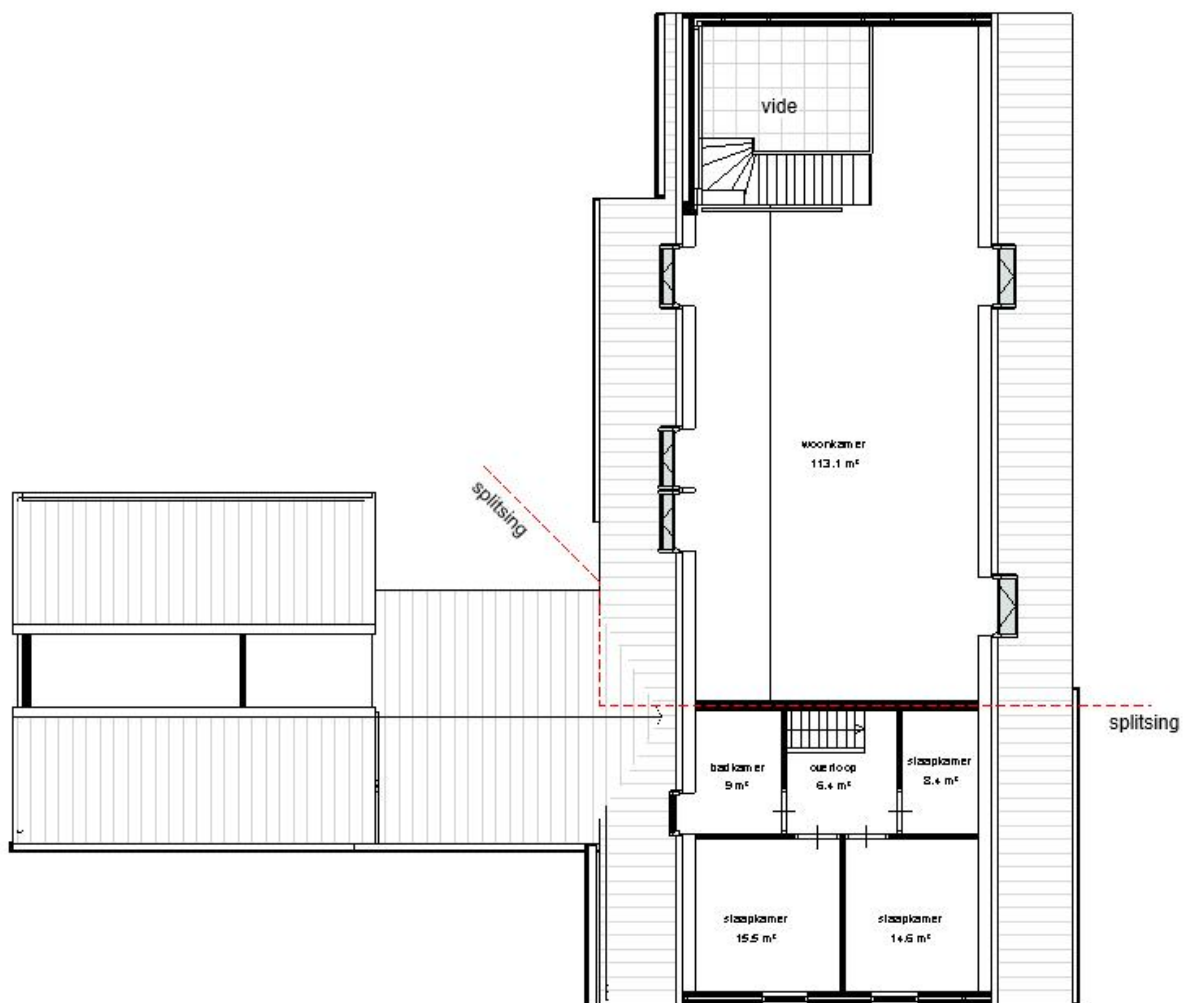
De gebouwen zijn na de tweede wereldoorlog gerealiseerd, nadat tijdens de tweede wereldoorlog de toen bestaande gebouwen volledig zijn vernield. Blijkens de BAG-administratie dateren de bijgebouwen uit 1947 en het hoofdgebouw is in 1951 in gebruik genomen. Voor het hoofdgebouw is een bouwvergunning afgegeven in de jaren '50.

De huidige woning is reeds in de huidige situatie geschikt voor bewoning door twee huishoudens.

Hieronder een plattegrondtekening van de bestaande situatie.



Afbeelding 8 Plattegrond van de bestaande situatie op de begane grond



Afbeelding 9 Plattegrond van de bestaande situatie op de verdieping

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

Voor wat betreft het gemeentelijk beleid volstaat het in dit verband te verwijzen naar de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om tot woningsplitsing over te gaan onder voorwaarden. Dat is een bestaand recht op basis van een in 2013 onherroepelijk geworden bestemmingsplan. In onderstaande onderbouwing wordt primair getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden. Vervolgens wordt aanvullend getoetst aan de diverse milieuaspecten. Zo kan worden getoetst of de woningsplitsing kan voldoen aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 Nieuwe situatie

4.1 Visie

Op de afbeeldingen 8 en 9 is de bestaande situatie aangegeven. Tevens is hier aangegeven hoe de splitsing van het pand zal worden vormgegeven.

Op onderstaande tekening is de indeling van het hoofdgebouw aangegeven op de luchtfoto van het perceel met daarop tevens in het grijs zichtbaar de bestaande bijgebouwen. Zoals te zien is, wordt het pand formeel gesplitst, zodat het zich leent voor bewoning door twee huishoudens.



Afbeelding 10 Luchtfoto van het bestaande perceel met daarop aangegeven de hoofd woning met plattegrondindeling en de drie bijgebouwen.

4.2 Toelichting op afwijking van de regels van het bestemmingsplan

In artikel 16.6.1 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek zijn de volgende voorwaarden opgenomen voor woningsplitsing:

1. De bouwmassa van de te splitsen woning dient een minimale inhoud te hebben van 900 m³
Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De bouwmassa is 1060 m³, zodat aan deze voorwaarde wordt voldaan.
2. Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan
Zoals op figuur 8 en 9 te zien is, ontstaan twee volwaardige woningen. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.
3. Na splitsing mogen de twee woningen niet worden gesloopt en vervangen door twee vrijstaande woningen
Het is niet de bedoeling dat dit gebeurt, het plan voorziet in splitsing van de bestaande woning
4. De inhoud goot- en bouwhoogte mogen niet worden vergroot
Zoals te zien is, wordt uitsluitend gesplitst binnen de contouren van de bestaande bouwmassa
5. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende woningen bij de woningen mag niet meer bedragen dan 80 m²
Het plan tot woningsplitsing voorziet niet in de bouw van een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. De overige bijbehorende bouwwerken op het terrein zijn toegestaan vanuit de agrarische nevenactiviteit.
6. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/ bedrijfsontwikkeling van de omliggende bedrijven
Thans is binnen het totale bestemmingsvlak van de bestemming Wonen de mogelijkheid aanwezig om ten behoeve van de bestemming te wonen en het perceel en de aanwezige bebouwing als zodanig te gebruiken. De bestaande hoofdwoning kan in zijn geheel voor woondoeleinden worden gebruikt. De afstand van deze woning ten opzichte van de omliggende agrarische percelen wijzigt niet. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op een afstand van 80 meter gemeten van de uiterste grens van het bestemmingsvlak tot de grens van het agrarisch bouwvlak. Deze afstand wijzigt niet en het woongebouw komt ook niet dichterbij de agrarische percelen. Om die reden is er geen nadelige invloed van de woningsplitsing op de exploitatiemogelijkheden van de omliggende percelen. Ten opzichte van de Duitse percelen is eveneens geen sprake van een verkleining van de afstand tot naburige percelen. Het betreft uitsluitend een interne gebruikswijziging.
7. De woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
Ook hier volstaan we door te verwijzen naar het feit dat het uitsluitend een interne gebruikswijziging betreft die er niet voor zal zorgen dat de woonfunctie dichterbij het dichtstbijzijnde agrarische perceel komt. Verder is voor de afstand van het perceel de grens van het bestemmingsvlak Wonen bepalend.

Hoofdstuk 5: onderzoek en beperkingen

5.1 Bodemkwaliteit

Aangezien het in dit verband uitsluitend om een interne gebruikswijziging gaat en geen ingrepen in de bodem plaats zullen vinden, behoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de bodemkwaliteit.

5.2 Geluid

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in luchtvaartlawaai, industrielawaai, railverkeerslawaai en verkeerslawaai. De locatie bevindt zich niet in een zone van luchtvaartlawaai, industrielawaai en railverkeerslawaai. De locatie is gelegen aan de Lagewald en in de nabijheid van de Duitse Hauptstrasse. Er is geen akoestisch onderzoek ingesteld aangezien de voor de geluidsbelasting representatieve gevel niet wordt gewijzigd. De desbetreffende gevel wordt thans reeds bestemd als geluidgevoelige gevel. Deze status van geluidgevoelige gevel gaat niet wijzigen als gevolg van de woningsplitsing. De omgevingsvergunning maakt alleen mogelijk dat het bestaande pand dat thans door één huishouden kan worden bewoond, kan worden bewoond door twee zelfstandige huishoudens.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij het opstellen van een ruimtelijke plan of bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering is een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen) uitgangspunt. De VNG-brochure bedrijven en milieuzonering geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijke plan mogelijk is. In de VNG zijn lijsten met bedrijfscategorieën opgenomen.

Deze lijsten met bedrijfscategorieën zijn onderverdeeld in verschillende milieucategorieën met bijbehorende minimale afstand tot een rustige woonwijk (afstandstabel).

Milieucategorie	1	2	3.1	3.2	4.1	4.2	5.1	5.2	5.3	6
Richtafstand	10	30	50	100	200	300	500	700	1.000	1.500

In de nabije omgeving van de planlocatie zijn twee paardenhouderijen aanwezig, het bedrijf Lagewald 10 op een afstand van minimaal 80 meter en het bedrijf Lagewald 13 op een afstand van 200 meter. Dat is voldoende om aan de richtafstand uit de Brochure te voldoen.

In het kader van het bestemmingsplan Lagewald 10,13 en Ketelstraat 26, vastgesteld op 30 januari 2014 is uitvoerig gemotiveerd dat de desbetreffende bedrijven kunnen voldoen aan de eisen op het gebied van milieuzonering waaronder met name geluid en geur ten opzichte van de dichtstbijzijnde woningbebouwing. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft die onderbouwing in stand gelaten.

Voor het overige is het zo dat de bestaande functie Wonen een gegeven is en dat er geen sprake is van een verkleining van de afstand van de huidige functie danwel bebouwing ten opzichte van bestaande woningen of bedrijven.

Conclusie is daarom dat wordt voldaan aan de richtlijnen zoals die opgenomen zijn in de Brochure bedrijven en milieuzonering.

5.4 Luchtkwaliteit

In de Ministeriële regeling 'niet in betekende mate bijdragen' zijn voor verschillende categorieën van projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project met zekerheid NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

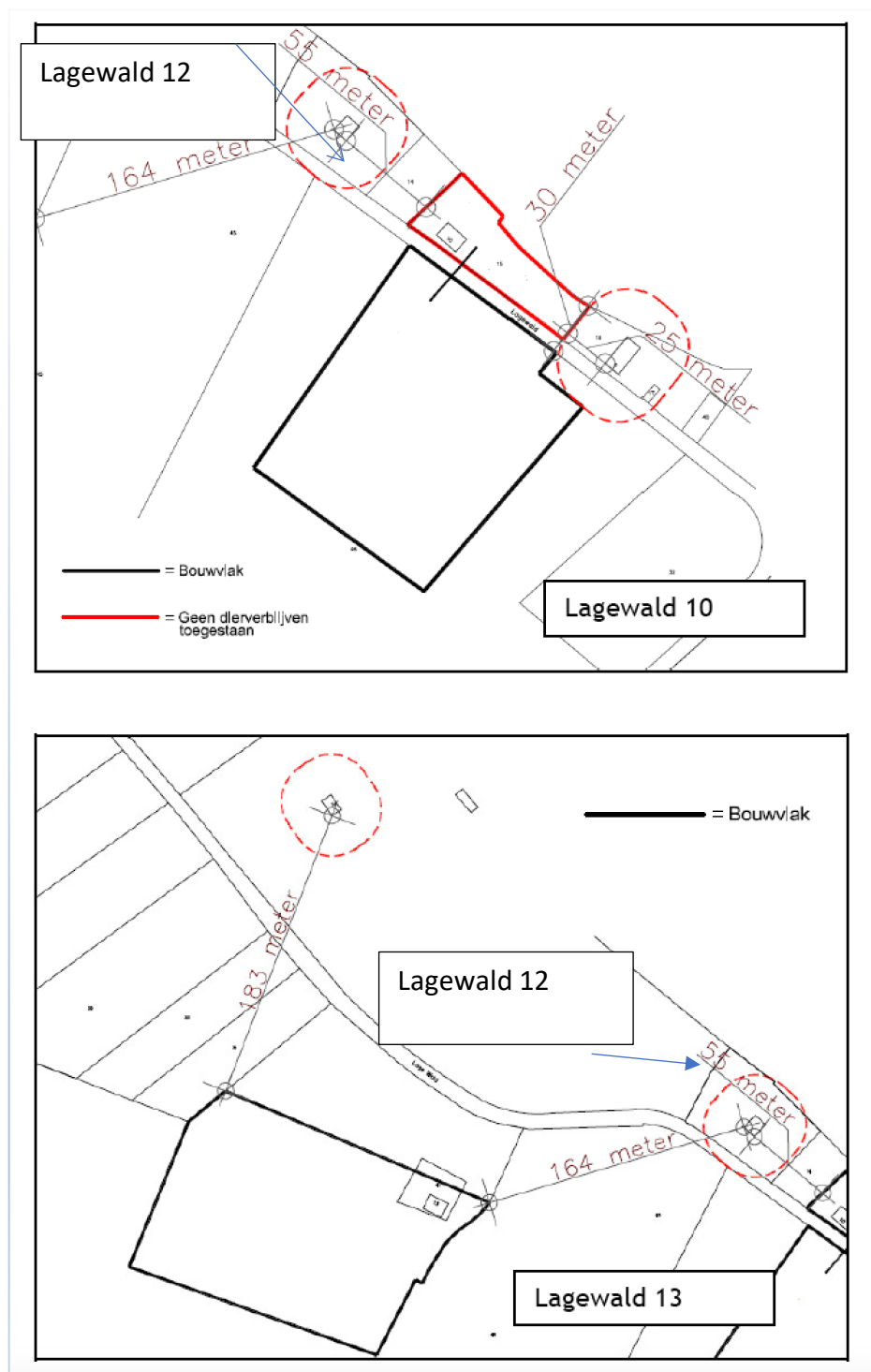
Het splitsen van één woning valt binnen de getalsmatige grenzen van het Besluit niet in betekende mate (NIBM)

5.5 Geur

In de toelichting op het bestemmingsplan Lagewald 10, 13 en Ketelstraat 26, vastgesteld door de raad van de gemeente Groesbeek op 30 januari 2014 is ingegaan op het aspect "geur". Hieronder wordt geciteerd uit de toelichting op dat bestemmingsplan.

"Met dit bestemmingsplan worden geen uitbreidingsmogelijkheden geboden voor de veehouderijen, wel wordt de mogelijkheid om een intensieve veehouderij te voeren ingeleverd. Dit heeft een positief gevolg voor de geuremissie, omdat enkel de vaste afstanden gelden. Aan de hand van dit uitgangspunt is gekeken of de veehouderijen niet te dicht bij geurgevoelige objecten liggen. Uit de gemeentelijke geurverordening (zie paragraaf 4.4.4) blijkt dat tussen een geurgevoelig object en een veehouderij gelegen in het buitengebied ten minste 25 meter afstand aangehouden dient te worden als er vijftig of minder paarden gehouden worden. Bij meer paarden wordt de aan te houden afstand 50 meter. Voor de Lagewald 10 geldt dat in de huidige situatie sprake is van een geurprobleem. Voor de woningen ten oosten van de locatie wordt niet voldaan aan de minimaal te hanteren vaste afstand van 25 meter, gemeten vanaf de rand van het bouwvlak. Door alle diervverblijven naar de westzijde van de weg te verplaatsen wordt dit geurprobleem opgelost. De afstand tot deze woningen neemt hiermee toe tot meer dan de benodigde 25 meter, namelijk minimaal 30 meter. Om te voorkomen dat in de toekomst wederom een geurprobleem ontstaat, wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd dat aan de oostzijde van de weg geen diervverblijven aanwezig mogen zijn. De afstand van de Lagewald 10, waar vijftig paarden gehouden worden, tot het dichtstbijzijnde geurgevoelige object bedraagt in de

toekomstige situatie 25 meter gemeten vanaf de rand van het bouwvlak. Dit geurgevoelige object betreft de woning Lagewald 12. Zie voor een verduidelijking onderstaande figuur. De afstand van de Lagewald 13, waar 22 paarden gehouden worden, tot het dichtstbijzijnde geurgevoelige object bedraagt 164 meter. Voor deze locatie geldt dat de afstand minimaal 25 meter moet bedragen. In de onderstaande Figuur 11 zijn, per locatie, de meetpunten aangegeven vanwaar gemeten is ten opzichte van het dichtstbijzijnde geurgevoelige object(en). In de bijlage zijn deze tekeningen op schaal opgenomen. Verder is rondom de geurgevoelige objecten in de omgeving van de Lagewald 10 en 13 een contour opgenomen van 25 meter en rondom de geurgevoelige objecten in de omgeving van de Ketelstraat bij 26 een contour van 50 meter. Dit conform de geurverordening “



Afbeelding 11 Afdruk uit de toelichting van het bestemmingsplan Lagewald 10,13 en Ketelstraat 26 met daarop aangegeven de percelen Lagewald 10 respectievelijk 13 t.o.v. Lagewald 12

Met de splitsing van de woning Lagewald 12 wordt de afstand tussen Lagewald 10 en 13 en de woning Lagewald 12 niet kleiner. In het bestemmingsplan Lagewald 10,13 en Ketelstraat 26 is ervoor gezorgd dat het geurprobleem dat bestond voor de woning Lagewald 12 is opgelost en dat wordt voldaan aan de afstandseisen die daarvoor gelden. Ook bij de splitsing

van de woning Lagewald 12 wordt nog steeds voldaan aan de minimale afstand ten opzichte van de percelen Lagewald 10 en 13.

5.6 Water

Voldaan dient te worden aan het beleid en de regels van het Waterschap rivierenland. Dat betekent dat, wanneer er sprake is van toename van verharding hiervoor compensatie dient te worden geboden in de vorm van extra bergingscapaciteit. Nu slechts sprake is van een interne gebruikswijziging is er geen sprake van toename van verharding en dus is er geen aanleiding tot het stellen van een nadere bergingseis. Wel zal er aandacht zijn om het schone water gescheiden te houden van het vervuilde water.

5.7 Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 zijn de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet samengevoegd in de Wet natuurbescherming. Voor wat betreft het toetsingskader aan aspecten van flora en fauna (de soortenbescherming) is er sprake van een gewijzigd beschermingsregime. De Wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes: Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn, Beschermingsregime soorten Habitatlijn en Beschermingsregime andere soorten. Het laatste regime bevat de soorten uit de tabellen 1,2 en 3 van de Flora- en faunawet. Een aantal soorten die onder de Flora- en faunawet beschermd waren, is onder de Wet natuurbescherming niet meer beschermd.

Het doel van de Wet natuurbescherming is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Ingevolge het “nee, tenzij” principe zijn handelingen in strijd met de Wet natuurbescherming per definitie verboden. De verboden handelingen zijn opgenomen in de verbodsbepalingen:

Artikel 3.1 Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen, opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren te verstoren, nesten van vogels weg te nemen of eieren te rapen en deze onder zicht te hebben.

Artikel 3.5 Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn.

Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden, te vangen, te verstoren, eieren van dieren te rapen of opzettelijk vernielen, voortplantingsplaatsen of rustplaatsen te beschadigen of vernielen of planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken, te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of vernielen.

Artikel 3.10 Beschermingsregime andere soorten

Onverminderd artikel 3.5 is het verboden: in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen, de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet,

in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.

Vogels

Van alle inheemse vogelsoorten zijn de nesten gedurende het broeden beschermd. De meeste vogels broeden in de periode 15 maart t/m 15 juli. Voor het verstoren van broedende vogels wordt in principe geen ontheffing verleend, omdat de verstoring eenvoudig voorkomen kan worden door de activiteiten buiten het broedseizoen uit te voeren. Van ca. 15 vogelsoorten zijn de nesten jaarrond beschermd. Deze vogelsoorten zijn in vier categorieën ingedeeld

Cat 1 betreft vogelsoorten die het nest jaarrond gebruiken als vaste verblijfplaats,

Cat 2 betreft koloniebroeders die elk broedseizoen terugkeren naar dezelfde nestlocatie en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop,

Cat 3 betreft overige vogelsoorten die elk broedseizoen terugkeren naar dezelfde nestlocatie en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop,

Cat 4 betreft vogelsoorten die elk broedseizoen terugkeren naar dezelfde nestlocatie en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn om een nest te bouwen

Tot slot zijn de nesten van enkele vogelsoorten (uit Cat 5) alleen jaarrond beschermd indien zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen, bijvoorbeeld als in de omgeving van een plangebied geen of onvoldoende alternatieve geschikte nestplaatsen aangeboden worden.

Voor beschadiging of vernietiging van jaarrond beschermde vogelnesten kan alleen ontheffing worden verleend, indien het project een belang uit de Vogelrichtlijn dient.

Zorgplicht

Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat u werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Gebiedsbescherming

Handelingen binnen de beschermde gebieden (Natura 2000-gebieden) worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Handelingen of activiteiten binnen én buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk kunnen zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij de minister van EL&I of de provincie een vergunning heeft verleend. Hierbij wordt het 'Nee, tenzij' principe gebruikt en dient rekening gehouden te worden met invloeden van buiten het beschermde natuurgebied, de zogeheten 'externe werking'. Aanvullend dient rekening gehouden te worden met de cumulatie van effecten in relatie tot andere projecten of plannen.

Programmatistische Aanpak Stikstof

Ook de op 1 juli 2015 van kracht gegane Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS) blijft onveranderd van kracht met de ingang van de nieuwe Wet Natuurbescherming. De PAS is van kracht in 121 van de in Nederland 1294 voorkomende Natura 2000-gebieden. Onder de PAS zijn alle activiteiten, evenementen en ruimtelijke ingrepen die een toename van meer dan 1 mol/ha/jaar stikstofdepositie binnen de begrenzing van 1 van de 121 Natura 2000-

gebieden tot gevolg hebben vergunning plichtig en, indien de voorgestelde 'ontwikkelingsruimte' binnen gebied vergund is, wordt de maximaal toegestane stikstofdepositie verlaagd tot 0,05 mol/ha/jaar.

Ontheffing Wet Natuurbescherming

Voor overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming kan ontheffing aangevraagd worden. Voorwaarde voor het verkrijgen van een ontheffing is dat het project geen negatief effect heeft op de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten én mits het project een bij wet genoemd belang dient. Voor soorten die aangewezen zijn in de Vogel- of Habitatrichtlijnen dient het project aanvullende belangen te dienen. De beschermde soorten zijn in twee categorieën met verschillende beschermingsniveaus opgenomen. Vogels vallen buiten deze indeling en worden in de paragraaf *vogels* besproken. Voor algemeen voorkomende soorten geldt o.a. voor ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling, waardoor een ontheffing niet nodig is. Voor schaarse soorten (categorie 2) is een ontheffing niet nodig, mits gebruik gemaakt wordt van een gedragscode. Voor strikt beschermde soorten (categorie 1) zal bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing nodig zijn als negatieve effecten niet uitgesloten en voorkomen kunnen worden. Voor alle inheemse soorten geldt daarnaast de algemene Zorgplicht, waarin gesteld wordt dat schade aan alle planten en dieren, zoveel als redelijkerwijs verwacht kan worden, voorkomen dient te worden.

Natuurnetwerk Nederland

In de NNN worden natuurgebieden onderling tot een samenhangend netwerk verbonden, o.a. via ecologische verbindingszones. Dit netwerk bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer;
- robuuste verbindingen en grote wateren.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in het Natuurbeleidsplan geïntroduceerd en Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in het Natuurbeleidsplan geïntroduceerd en het beleid is in de Nota Ruimte overgenomen. De juridische doorwerking van het rijksbeleid van de NNN wordt in de AMvB Ruimte, als onderdeel van de Wet Ruimtelijke Ordening, geborgd. De Provincie is verantwoordelijk voor de aanwijzing, begrenzing en de doelstelling van de NNN-gebieden in een verordening, in veel gevallen een natuurbeheerplan. De provinciale verordening bevat tevens regels voor bestemmingsplannen in de NNN. Dit betreft, conform de Spelregels NNN, een regeling over compensatie die er ten minste voor moet zorgen dat er geen netto verlies aan oppervlakte, samenhang of kwaliteit van het Natuurnetwerk Nederland optreedt en dat compensatie op de juiste wijze plaatsvindt. Tot slot zorgt de provinciale verordening ervoor dat de gemeente dit in de toelichting van het bestemmingsplan verantwoordt.

Voor de NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe: nieuwe activiteiten die de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk significant aantasten zijn verboden, tenzij sprake is van groot openbaar belang, er geen andere mogelijkheden voor realisatie zijn en de negatieve gevolgen niet significant zijn.

Toetsing

Er is geen sprake van handelingen die kunnen leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen in artikel 3.1 en 3.5 van de Wet natuurbescherming. Verder zullen geen handelingen plaatsvinden die effecten hebben op vogels. Het gaat slechts om het intern splitsen van een bestaand pand. Tenslotte is niet aannemelijk dat de splitsing zal leiden tot significante effecten op het Natuurnetwerk of op de aanwezige Natura 2000-gebieden.

Conclusie

De regelgeving op het gebied van de flora en fauna zoals deze thans is opgenomen in de Wet natuurbescherming staat deze ontwikkeling niet in de weg.

5.8 Archeologie

Het perceel Lagewald 12 heeft voor het grootste deel een dubbelbestemming Waarde-Archeologische verwachtingswaarde. Dat betekent onder meer dat voor het bouwen van een grotere oppervlakte dan 100 m² een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Verder is voor het uitvoeren van andere werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m². Ook voor het graven, dempen dan wel verdiepen of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels is een omgevingsvergunning vereist.

Toetsing

Nu het in deze ruimtelijke onderbouwing uitsluitend handelt om een interne gebruikswijziging en geen bodemverstoring optreedt, is geen archeologisch onderzoek vereist en is ook geen omgevingsvergunning vereist. Er behoeft dan ook geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.9 Verkeer en parkeren

Als gevolg van de splitsing zullen er iets meer verkeersbewegingen plaatsvinden dan bij bewoning door één huishouden. Als aanname kan voor een gemiddeld huishouden worden aangenomen dat een verkeersgeneratie optreedt van circa 6-8 autobewegingen per dag. Als norm voor het parkeren geldt twee auto's per huishouden. Dat betekent dat ter plaatse vier parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn op eigen terrein.

Toetsing

Voor onderhavig plan zullen geen nieuwe ontsluitings- of toegangswegen worden aangelegd. De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de aanwezige weg, de Lagewald. De parkeergelegenheid is vanaf deze weg te bereiken. De wegen in de omgeving van de locatie hebben een voldoende capaciteit om deze groei van het aantal verkeersbewegingen op te vangen. Het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein. Binnen het bestemmingsvlak is voldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in de parkeerbehoefte. Er zal niet op openbaar terrein geparkeerd worden, waardoor er geen overlast ontstaat voor de omgeving.

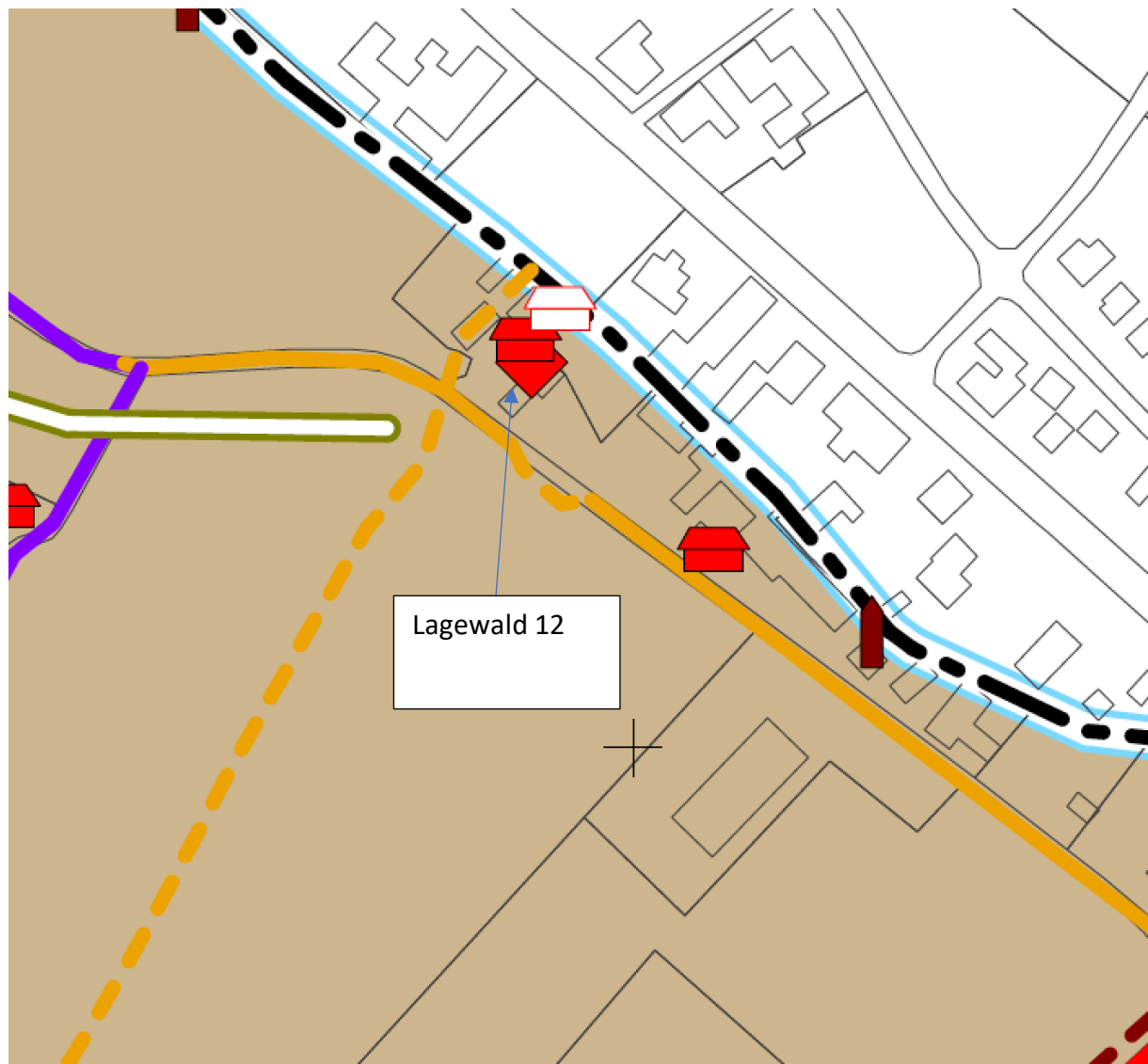
Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren verzet zich niet tegen de geplande ontwikkeling

5.10 Cultuurhistorie en monumenten

Op de cultuurhistorische waardenkaart van Berg en Dal, deelkaart Groesbeek is de locatie gelegen in een gebied dat is aangewezen als “grootschalige kampondginning op de stuwwal”. Verder is de weg voor de locatie aangewezen als een pad dat er al lag voor 1832. Tenslotte is op de kaart aangegeven dat er sprake is van een nederzetting van voor 1832 waarbij zowel de boerderij als het bijgebouw aanwezig waren.

De woning (boerderij) is evenwel volledig verwoest in de Tweede Wereldoorlog en daarna weer herbouwd. De gebouwen hebben dan ook geen historische waarde meer.



Historische nederzettingslocaties (1832)

-  omvangrijke boerderij
-  boerderij of woonhuis
-  bijgebouw of schuur



CULTUURLANDSCHAPPEN

Kampontginningen met plaatselijk essen

-  **kd1** droge kampontginning
-  **kd3** oud buiten in het droge zandgebied
-  **kd4** kleinschalige kampontginning op de stuwwal, met buitenplaatskenmerken
-  **kd5** grootschalige kampontginning op de stuwwal
-  **kd6** kleinschalige kampontginning op de stuwwal
-  **kd7** oude flankontginning
-  **kd8** jonge flankontginning
-  **kn1a** nat-droge kampontginning

Oude bossen

-  **kd2a** oud bos in het droge zandgebied

Beekdalen en broeken

-  **bn1** beekbegeleidend broek
-  **bn2** beekbegeleidend broek met bosopstand
-  **bn3** kleinschalige broekontginning met bewoning

Jonge heide- en bosontginningen

-  **hd1** jonge landbouwontginning in het droge zandgebied
-  **hn1** jonge landbouwontginning in het nat-droge zandgebied
-  **hn3** jonge broekontginning in het zandgebied

Nederzettingen

-  **HK** historische kern



Afbeelding 12 Uitsnede uit cultuurhistorische waardenkaart 2013 met legenda (deel)

Het pand is niet aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument.

Toetsing

De cultuurhistorische danwel monumentale waarden worden door de gebruikswijziging niet verstoord.

Deze ruimtelijke onderbouwing motiveert slechts de interne gebruikswijziging.

Conclusie

Er zal geen invloed zijn op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.11 Landschap

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek is het perceel waarop deze onderbouwing betrekking heeft voorzien van de gebiedsaanduiding “plateau”. In de regels van het bestemmingsplan is het volgende opgenomen:

“ 26.5.4 Plateau

Ter plaatse van de aanduiding ‘plateau’ zijn de gronden mede bestemd voor:

- a. behoud van openheid;
- b. behoud van bestaande bosjes, geen nieuwe opgaande beplanting tenzij in het kader van de landinrichting;
- c. verbindingszone met laag begroeide ruigtezone inrichten.”

Nu het in dit geval uitsluitend gaat om een interne gebruikswijziging heeft deze geen consequenties voor het behoud van de openheid, de bestaande bosjes en wordt ook geen nieuwe opgaande beplanting toegevoegd. Het plan voorziet niet in het inrichten van een verbindingszone met laag begroeide ruigtezone en zal deze zone ook niet aantasten.

Hoofdstuk 6 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van het voeren van een afwijkingsprocedure is op grond van de Legesverordening van de gemeente Berg en Dal een legesbedrag verschuldigd. Het legesbedrag wordt berekend aan de hand van de plankostenscan. Dat betekent dat de kosten van planbegeleiding daarmee voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Er zijn verder geen exploitatiekosten voorzien zodat met de betaling van het legesbedrag wordt voldaan aan de wettelijke eisen. Verder zal een zogenaamde planschade-overeenkomst worden ondertekend, waarbij het risico voor eventuele planschade als gevolg van het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor de woningsplitsing voor rekening blijft van de initiatiefnemer.

De ontwerp-omgevingsvergunning zal worden gepubliceerd. Daarmee kunnen omwonenden en andere belanghebbenden kennis nemen van het voornemen om tot woningsplitsing over te gaan.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1. Opzet vergunning, aanvraagtekening en Ruimtelijke Onderbouwing

De vergunning en de aanvraagtekening vormen samen het juridisch bindende gedeelte van de omgevingsvergunning. De Ruimtelijke Onderbouwing is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de omgevingsvergunning.

Op de bij de omgevingsvergunning behorende aanvraagtekening zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

7.2 Handhaafbaarheid

De omgevingsvergunning is het juridisch instrument om te bepalen welke ruimte voor welke bouw- en gebruiksactiviteiten aangewend mag worden. In deze omgevingsvergunning zijn voorwaarden gegeven waarbinnen de woningsplitsing kan plaatsvinden. Het handhavingsbeleid is er op gericht dat deze voorwaarden ook worden nageleefd. De omgevingsvergunning bindt zowel burgers als de gemeente en is dan ook de basis voor handhaving en handhavingsbeleid.

Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde manier aan de vergunning gehouden te worden.

Met deze oogmerken is in de omgevingsvergunning allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van de voorwaarden. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter de mogelijkheden om in de praktijk toe te zien op de naleving van de omgevingsvergunning. Ook geldt, hoe minder 'knellend' de voorwaarden zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de voorwaarden wat minder nauw genomen wordt. In de praktijk worden op de lange duur vaak alleen de voorwaarden gerespecteerd, waar betrokkenen de noodzaak en redelijkheid van inzien.

Onder handhaving wordt niet alleen het repressief optreden verstaan, maar ook preventie en voorlichting. Repressief optreden bestaat uit toezicht en opsporing en in het verlengde daarvan – na afweging van belangen waaronder de effectiviteit van optreden – correctie, bestaande uit sancties en maatregelen. De sancties en maatregelen kunnen bestaan uit het stilleggen van activiteiten, aanschrijvingen, bestuursdwang, strafrechtelijk optreden en de dwangsom. Preventief handelen bestaat uit voorlichting en vooroverleg voor het indienen van een aanvraag om een vergunning en voorts het weigeren van de vergunning en eventuele afwijkingen.