

Wijzigingsplan

DENNENKAMP 1 TE GROESBEEK

Colofon

Rapport: Wijzigingsplan Dennenkamp 1 te Groesbeek
Rapportnummer: V2
Status: Vastgesteld
Datum: juli 2018

Opdrachtnemer

G&O Consult
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.go-consult.nl

Burgemeester Wijtvetlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

Drs. S. de Crom
Senior Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493 – 597 505
sdecrom@go-consult.nl



© JULI 2018

G&O CONSULT, POSTBUS 12, NL-5845 ZG SINT ANTHONIS,
TEL: (0493) 597505
FAX: (0493) 597509
WWW.GO-CONSULT.NL

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN G&O CONSULT. AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR HIJ WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 Achtergrond	4
1.2 Doel	5
1.3 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE	6
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.2 Plangebied	7
2.3 Bestemmingsplan	8
HOOFDSTUK 3 HET VOORNEMEN	9
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	12
4.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	12
4.2 Provinciaal beleid	14
4.2.1 <i>Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland</i>	14
4.3 Gemeentelijk beleid	17
4.3.1 <i>Structuurvisie Groesbeek 2025</i>	17
4.3.2 <i>Landschapsontwikkelingsplan 2015-2025 'Landschap van iedereen'</i>	18
4.3.3 <i>Bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek"</i>	21
HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1 Milieu	23
5.1.1 <i>Bodem</i>	23
5.1.2 <i>Lucht</i>	23
5.1.3 <i>Geur</i>	25
5.1.4 <i>Geluid</i>	27
5.1.5 <i>Externe veiligheid</i>	27
5.2 Water	29
5.3 Natuur	30
5.3.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	30
5.3.2 <i>Soortenbescherming</i>	31
5.4 Cultuurhistorie	32
5.5 Archeologie	33
5.6 Mobiliteit	34
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING	35
6.1 Opbouw	35
6.2 Wijziging	35
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	37
7.1 Economische uitvoerbaarheid	37
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
 Bijlagen	
<i>Bijlage 1</i>	<i>Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassingsplan</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Berekening wegverkeerslawaaï RMG 2012 SRM-1</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Watertoets</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Quickscan Flora en Fauna</i>

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

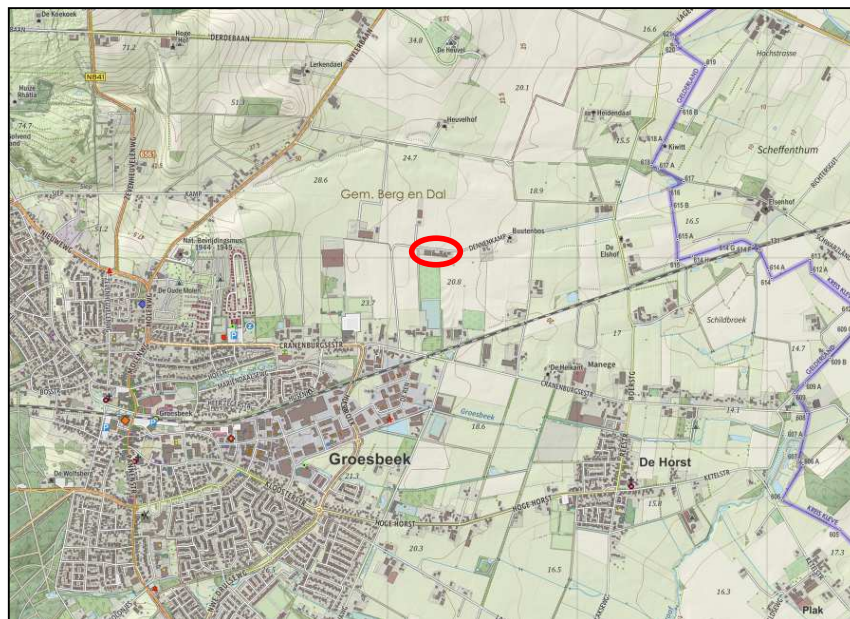
Op de locatie aan de Dennenkamp 1 te Groesbeek bevindt zich een agrarisch bedrijf in de vorm van een varkenshouderij. Op de locatie zijn naast een bedrijfswoning, diverse opstallen aanwezig.

Het agrarisch bedrijf heeft gebruik gemaakt van de zogenaamde stoppersmaatregel. Sinds medio 2013 worden geen varkens meer gehouden. De mestplaat is niet meer in gebruik en de dieseltank is afgevoerd. De stallen staan sindsdien leeg. Ter effectuering van de bedrijfsbeëindiging is gevraagd om de agrarische bestemming nu om te zetten naar een woonbestemming. De wijzigingsvoorwaarden van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek zijn daarbij van toepassing.

Voorliggend plan heeft betrekking op de functieverandering van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. In het kader van het functieveranderingsbeleid bij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing van de gemeente Berg en Dal, wordt in ruil voor het saneren van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Voorliggende toelichting is opgesteld om aan te tonen dat het wijzigen van het huidige agrarische bouwvlak naar de bestemming 'Wonen' passend is in de omgeving.

Figuur 1
Topografische ligging
plangebied Bron: J.W.
van Aalst,
www.opentopo.nl



1.2

DOEL

Het omzetten van de agrarische bestemming naar wonen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek” vastgesteld op 29 augustus 2013. Hiertoe is een principeverzoek ingediend. De gemeente Berg en Dal heeft aangegeven de wijzigingsbevoegdheid te willen toepassen voor het omzetten van de bestemming naar de bestemming wonen. Deze wijziging maakt het mogelijk om ter compensatie van de te slopen bedrijfsgebouwen en het intrekken van de milieuvergunning, maximaal 2 vrijstaande woningen terug te bouwen. Voorliggend wijzigingsplan geeft een invulling aan deze wijzigingsbevoegdheid.

1.3

LEESWIJZER

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling binnen het plangebied beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in alle relevante omgevingsaspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd. In hoofdstuk 6 komt de juridische plantoelichting aan bod. Hoofdstuk 7 bevat een toelichting op de uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK **2** HUIDIGE SITUATIE

2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

De oerrivieren, de gletsjers en toen opnieuw de rivieren vormden de basis voor het landschap in het Rijk van Nijmegen. Het Groesbeekse landschap heeft zijn ontstaan te danken aan een wal die in de voorlaatste ijstijd door gletsjerijs werd opgestuwd. Groesbeek bestaat uit een tongbekken met stuifzandruggen op de stuwwal. Tegen de ijsvrije westzijde van de stuwwallen deponeerden overvloedige smeltwaterstromen in de korte zomers grove sedimentpakketten in de vorm van brede spoelzandwaaiers. Er is na die tijd veel erosie en afvlakking opgetreden. De hoogste ruggen en toppen werden door wind en afstromend water verlaagd en de dalen en tongbekkens werden opgevuld met erosiemateriaal.

De ondergrond bestaat uit de Nijmeegse stuwwal, die overgaat in een noordelijk en zuidelijk hellinggebied, een plateau en, zuidelijk daarvan, tegen de Duitse grens, het lage middengebied waar onderhavig plangebied is gelegen.

In het lage middengebied is een veelheid aan bodemtypen vinden. Het grootste deel bestaat uit natte, zandige leemgronden. Er zijn ook oude bouwlandgronden te vinden ten oosten en ten zuiden van de kern Groesbeek en rond Schildbroek.

De eerste bewoning dateert uit het Mesolithicum (circa 9.000 tot 6.000 voor Chr.). Een bloeitijd lijkt er te zijn in de IJzertijd.

In Groesbeek vindt vooral in de 14e eeuw een flinke uitbreiding van de cultuurgronden plaats. Rond 1350 komen de ontginningen tot stilstand, door de ineenstorting van de economie en de uitdunning van de bevolking, als gevolg van de pest-epidemieën uit die tijd. Het zal tot in de 17e eeuw duren voordat het cultuurland weer zijn oude omvang krijgt.

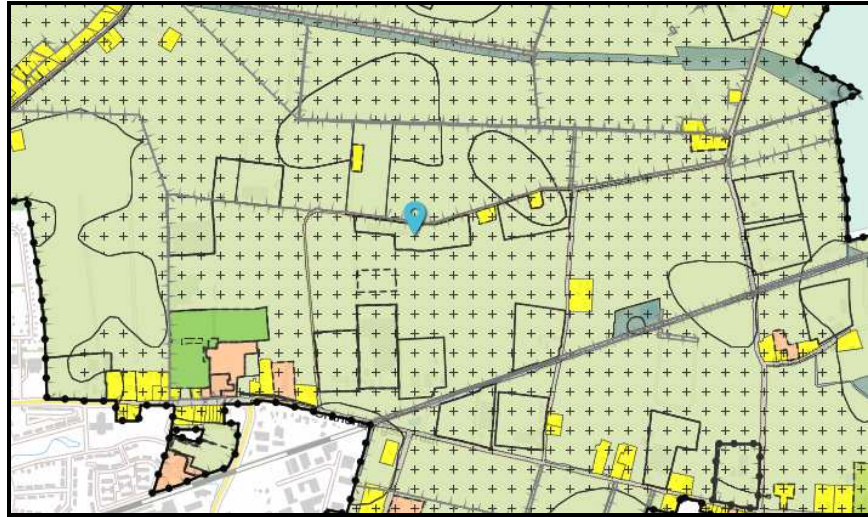
Het zuidelijk deel van het lage middengebied wordt, evenals het noordelijk deel, gekenmerkt door het transparante, kleinschalige en vrijwel vlakke karakter, de afwisseling van bebouwing en beplanting in kleine eenheden. Waterlopen (beken en sloten) karakteriseren het natte karakter van dit gebied.

Groesbeek is een landelijke gemeente waarin het agrarisch gebruik samen met de aanwezige natuur belangrijke functies vormen. Het lage middengebied is voornamelijk

in gebruik als grasland. Een aantal percelen verspreid over het lage middengebied betreft ook bouwland.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van diverse agrarische bedrijven en enkele verspreid liggende woonbestemmingen.

Figuur 2
Huidige functies in de omgeving van het plangebied.



2.2

PLANGEBIED

Het plangebied omvat de percelen aan de Dennenkamp 1 te Groesbeek, kadastraal bekend gemeente Groesbeek, sectie O, nummers 448 en 449. Het plangebied beslaat de gronden binnen het vigerende bouwvlak uit het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" zoals weergegeven in figuur 2 en 3.

Op het erf is aanwezig naast een bedrijfswoning met garage (bw), een varkensstal van 943 m² (1), een varkensstal van 796 m² (2), een machineberging van 106 m² (3), een werkplaats van 76 m² (4) en een berging van 49 m² (5). Daarnaast is er een mestkelder van 15 m² (6) en een mestplaat van 74 m² (7) aanwezig. De op de luchtfoto aanwezige sleuvsilo's in het westen van het plangebied zijn inmiddels verwijderd.

Figuur 3
Huidige situatie binnen
het plangebied.



2.3 **BESTEMMINGSPLAN**

Voor het buitengebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek” vastgesteld op 29 augustus 2013. De locatie is gelegen op gronden met als hoofdbestemming ‘Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden’. Ten behoeve van het bedrijf is een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak is voorzien van de nadere aanduiding ‘intensieve veehouderij’. Door de archeologische verwachtingswaarden in het gebied, is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologisch verwachtingswaarden’ opgenomen. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘noordelijke deel lage middengebied’. Ter plaatse van de aanduiding ‘noordelijk deel lage middengebied’ zijn de gronden mede bestemd voor: behoud en versterking van halfbeslotenheid.

Figuur 4
Uitsnede verbeelding
vigerend
bestemmingsplan



3

HOOFDSTUK 3 HET VOORNEMEN

Op de locatie aan de Dennenkamp 1 te Groesbeek bevindt zich een agrarisch bedrijf in de vorm van een varkenshouderij. Op de locatie zijn naast een bedrijfswoning, diverse opstallen aanwezig. In totaal bevindt zich op de locatie ca. 1.845 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij.

Als gevolg van de recente ontwikkelingen in de varkenssector is initiatiefnemer gaan kijken naar de mogelijkheden om de agrarische bestemming om te schakelen. Men is voornemens om de activiteiten met betrekking tot het agrarisch bedrijf te beëindigen. Hierdoor verliezen de bedrijfsgebouwen hun oorspronkelijke functie. Voorliggend plan heeft betrekking op de functieverandering van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. In het kader van de VAB-regeling van de gemeente Berg en Dal, mag in ruil voor het saneren van minimaal 1.500 m² aan vrijkomende bedrijfsgebouwen, de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. In onderhavige situatie wordt ca. 1.845 m² aan vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd, dus ruim meer dan benodigd.

Op onderhavige locatie wordt de bouw van twee extra woningen mogelijk gemaakt met een maximale inhoud van 750 m³. Zowel bij voormalige bedrijfswoning mag 125 m² aan bijgebouwen blijven staan. Bij de nieuwe te realiseren woningen is een bijgebouw van maximaal 80 m² toegestaan.

Qua situering van de woningen met bijgebouwen is aangesloten op de situering van de (voormalige) bedrijfswoning. De nieuw te bouwen woningen zijn geprojecteerd in de vrijkomende ruimte aan de westkant van het plangebied. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Met betrekking tot de situering van de gebouwen in het landschap is door Ir W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect, een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met de meest wenselijke opzet van de bebouwing en de inpassing hiervan in het landschap. Uitgangspunt is lokale kwaliteiten en aangrijpingspunten optimaal te benutten. Op grond hiervan wordt voorgesteld:

1. Aansluitend bij de doelstellingen van het Landschapsontwikkelingsplan Groesbeek / Berg en Dal (doelen voor het lage midden van het bekken van Groesbeek, zie pagina 4) ontwikkelen van een gebiedseigen groene drager zijnde een elzensingel aan de zuidkant van het plangebied (de doorkijk tussen het plangebied en de ten zuiden gelegen teeltvelden blijft zo gehandhaafd, wint aan kwaliteit).

- De karakteristieke positie van de resterende bebouwing als grondslag voor de positionering van de te bouwen woningen te benutten; dit impliceert dat de nieuwe bebouwing parallel aan de weg, tussen de aanwezige voorste en achterste rooilijn zal worden gerealiseerd.

Figuur 5
Positionering woningen



- De sterk afschermende werking van de doorgeschoten Elzenhaag aan de westkant van het plangebied sluit niet meer aan bij de nieuwe betekenis van het plangebied; het is wenselijk de haag naar normale proporties terug te brengen of te vervangen door een lagere haag.

De bebouwing is tussen rooilijnen en conform de regels van het bestemmingsplan in het centrum van de kavels te realiseren; de te bouwen woningen worden zo in een groen kader geplaatst.

uitzicht

Vanaf de woningen is het fraaie uitzicht op de ten noorden gelegen gebieden te benutten en in de plattegrond van de woning als een basiskwaliteit te verankeren.

privacy en afscherming

Aan de achterkant, aan de zuidzijde zorgt de groene drager van het plan, de elzensingel voor privacy en afscherming aan de zuidkant van de woningen. De terrassen, intensiever benutte buitenruimtes waar eisen aan de privacy zijn te stellen, zullen aan deze zijde van de woningen worden gesitueerd. De zuidgerichte gevels van de woningen kunnen in sterke mate worden verglaasd waardoor deze zijde van de woningen optimaal kan worden benut voor passieve bezonning, wintertuinen, overkapt terrassen. De zuidgerichte daken kunnen uitstekend worden benut voor het plaatsen van zonnecollectoren en zonnepanelen.

solitaire bomen behouden

De woningen zullen in beperkte mate zichtbaar zijn vanaf de ten noorden gelegen gebieden en de Wylerbaan. Voorgesteld wordt de te realiseren woningen op een soortelijke wijze als de oude hoeve in het landschap te verankeren middels de aanplant van enkele solitaire bomen aan de westkant en noordkant van het plangebied. De hier aanwezige duurzame boomsoorten zullen worden behouden; de doorgeschoten spichtige Elzen in de bomenrijen zullen worden gerooid.

Als gevolg van de langgerekte opzet worden de bedrijfsgebouwen en woning met de te behouden bijgebouwen ontsloten via twee inritten. De huidige inrit ter hoogte van de aanwezige woning zal worden behouden en worden benut voor de ontsluiting van de resterende woning en de te behouden bijgebouwen. De momenteel ten behoeve van de bedrijfsgebouwen benutte inrit zal wat in westelijke richting worden verschoven en worden benut om de te bouwen woning te ontsluiten.

De woningen zijn tegen de voorste rooilijn aan te positioneren. Uitgangspunt is een traditionele dakvorm. De nok parallel aan de weg te projecteren. De goothoogte bedraagt maximaal 400 cm. Het bijgebouw is (minstens 3 meter) terugwijkend ten opzichte van de woning, maar voor de achterste rooilijn te realiseren.

gebiedseigen

Inspiratiebron voor de vormgeving en materialisatie van de woningen vormen de voor een groot deel in de periode na de 2^e wereldoorlog herbouwde boerderijen in de landschappelijke context. Een eigentijdse vertaling van de kenmerken van deze bebouwing, een op de regionale kenmerken gebaseerde materialisatie (bv de toepassing van riet) is na te streven. De kwaliteit van het geheel is te beoordelen door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand).

Figuur 6
Landschappelijke en
stedenbouwkundige
inpassing



4

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe ‘decentraal, tenzij...’. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota

Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen (Bro, artikel 3.1.d). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen:

- a. *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);*
- b. *indien uit de beschrijving, bedoeld onder a, blijkt dat van een actuele regionale behoefte sprake is, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2);*
- c. *blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3).*

Wat betreft de toets van de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan het volgende worden geconstateerd: wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie. In onderhavige situatie is er sprake van een functieverandering van een agrarische bestemming in een woonbestemming. Deze wijziging maakt het mogelijk om ter compensatie van de te slopen bedrijfsgebouwen en het intrekken van de milieuvergunning, maximaal 2 vrijstaande woningen terug te bouwen. Dit project wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Gezien het feit dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in dit geval niet van toepassing is, hoeft het plan niet verder aan de Ladder te worden getoetst: de ontwikkeling is niet in strijd met de ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

Afweging Rijksbeleid

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

4.2.1

Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie. De hoofddoelen van de visie zijn:

- een duurzame economische structuurversterking.
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

De provincie gaat daarbij uit van:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken.
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Om de doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland.

Indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, zijn Provinciale Staten bevoegd om bij of krachtens verordening regels te stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, of tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen (artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening).

Op 24 september 2014 heeft de provincie Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

In deze verordening is bepaald dat het tijdstip waarop een bestemmingsplan in elk geval in overeenstemming met deze Omgevingsverordening moet zijn vastgesteld, wordt gesteld op de eerste dag nadat twee jaar na inwerkingtreding van deze verordening is verstreken. Indien de gemeenten niet binnen deze termijn hun bestemmingsplannen in overeenstemming met deze verordening vaststellen, gelden de regels van deze verordening in principe rechtstreeks. Tot die tijd gelden de bestaande planologische rechten.

PlanspecifiekWonen in het buitengebied

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen.

Dat betekent:

- initiatieven koesteren als kans;
- niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten;
- mogelijkheden zoeken.

Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, namelijk door:

- kwalitatieve proceskaders aan te geven om te komen tot locatiekeuzes;
- ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie;
- daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en/of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur.

De provincie Gelderland heeft in haar Omgevingsverordening geen rechtstreeks bindend beleidskader opgenomen voor het thema “vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing”. Dit in tegenstelling tot de tijd van het streekplan Gelderland 2005. In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1.1 een regel opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties: “In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen.

Onderhavig plan heeft betrekking op de functieverandering van een agrarische bestemming naar wonen. Er is hierbij sprake van sloop van vrijkomende bebouwing. In ruil voor de sanering van minimaal 1.500 m² aan bedrijfsgebouwen mogen twee woningen worden opgericht. De ontwikkeling leidt niet tot extra verstening in het buitengebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Gelderse ladder voor duurzaam Ruimtegebruik kan worden gezien als een uitbreiding op de Rijksladder. De bestaande voorraad wordt centraal gesteld. Twee vragen zijn aan de Gelderse ladder toegevoegd:

1. Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
2. Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan het gebied.

Het toevoegen van kwaliteit is dus een belangrijke voorwaarde van de Gelderse ladder. Functieverandering levert in veel gevallen kwaliteitswinst op doordat bebouwing wordt gesaneerd of hergebruikt. Daarbij worden er eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing.

In de handreiking van de Ladder voor duurzame verstedelijking staat dat de ladder bij functieveranderingsinitiatieven niet hoeft te worden toegepast, gezien het kleinschalige karakter van deze plannen. Dit blijkt ook uit de uitspraken van de Raad van Staten over de ladder.

Het beëindigen van de intensieve veehouderij, het slopen van de gebouwen en het inpassen van de ontwikkeling hebben een aanzienlijke kwaliteitsverbetering tot gevolg.

Nationaal landschap GeldersePoort

Vrijwel het gehele buitengebied van Groesbeek is aangeduid als Nationaal Landschap en als waardevol landschap binnen het nationaal landschap. Deze waardering is doorvertaald in een bestemming van het agrarisch gebied als 'Agrarisch gebied met waarden – Natuur en landschapswaarden'

De Nationale Landschappen zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht.

Voor behoud van de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zet de provincie de Omgevingsverordening in als juridisch vangnet, zodat zij in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt.

Het ruimtelijk beleid is er op gericht om de kernkwaliteiten van deze gebieden te behouden en verder te ontwikkelen. Artikel 2.7.4.2 in de verordening bepaalt dat alleen activiteiten zijn toegestaan die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap behouden of versterken. De kernkwaliteiten Nationale Landschappen zijn per landschap beschreven.

In de gemeente Groesbeek ligt het volgende waardevolle landschap met de hieronder genoemde kernkwaliteiten.

Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek:

- Reliëfrijke stuwwal met bos, steile flanken met bronbeekjes en scherpe overgangen naar open landbouwgronden;
- Open bekken met weide, vochtige laagtes en beekjes;
- Waardevolle open essen;
- Lange zichtlijnen vanuit bekken naar omringende stuwwallen en vanaf stuwwal naar het rivierdal;
- Sterk contrast tussen besloten stuwwal en open bekken.

De betreffende kernkwaliteiten zijn met een passende regeling doorvertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" doormiddel van diverse gebiedsaanduidingen. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'noordelijke deel lage middengebied'. Voor onderhavige ontwikkeling dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij de landschappelijke kenmerken van het 'noordelijke deel lage middengebied' in acht worden genomen en waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten. Hiertoe is door Ir W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect, een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

Door het beëindigen van de intensieve veehouderij, het saneren van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het landschappelijk inpassen van het perceel is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

De provincie heeft ingestemd met het bestemmingsplan Buitengebied en daarmee ook met de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Omdat de wijzigingsbevoegdheid

voldoet aan het provinciale beleid en het wijzigingsplan een uitwerking is van deze bevoegdheid, kan worden gesteld dat het wijzigingsplan ook in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Kortom, het plan is in overeenstemming met de provinciale doelstellingen en ambities.

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

4.3.1 *Structuurvisie Groesbeek 2025*

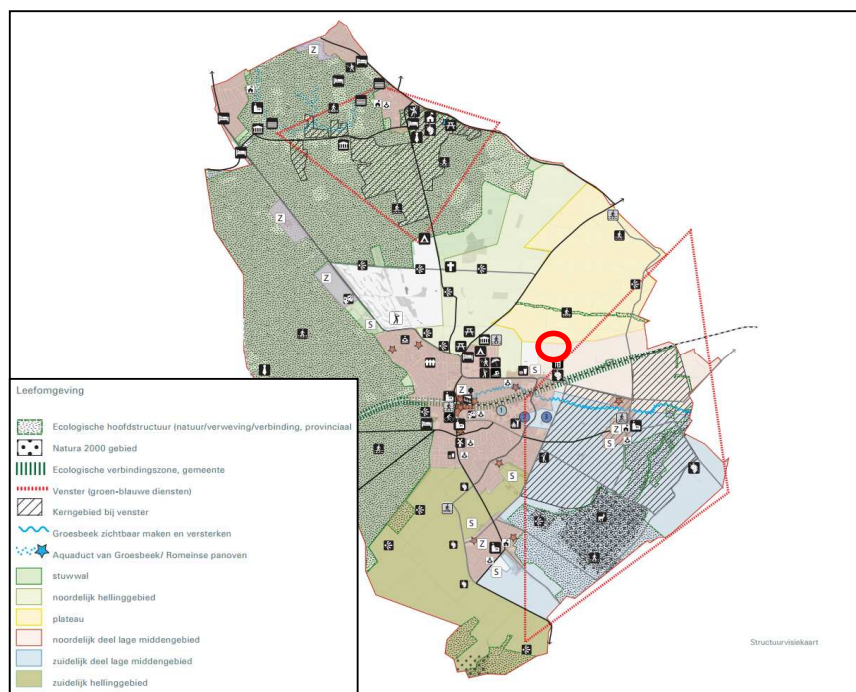
Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Berg en Dal de Structuurvisie Groesbeek 2025 vastgesteld.

De Structuurvisie Groesbeek 2025 is een ruimtelijke vertaling van de Strategische Visie Groesbeek. Een structuurvisie is wettelijk verplicht en kan worden beschouwd als een leidraad die als basis geldt voor bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, ruimtelijke beleidskaders, etc. De Structuurvisie Groesbeek 2025 geeft geen eindbeeld, maar een afwegings- en sturingskader - in feite het decor - voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Groesbeek.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke kenmerken worden in het landschap rond Groesbeek 6 deelgebieden onderscheiden.

Onderhavige projectlocatie is gelegen in deelgebied 4 (het noordelijk deel lage middengebied). Het Noordelijk deel lage middengebied, wordt gekenmerkt door het transparante, kleinschalige en vrijwel vlakke karakter, de afwisseling van bebouwing en beplanting in kleine eenheden en waterlopen bestaande uit beken en sloten.

Figuur 7
Uitsnede Structuurvisie
Groesbeek 2025



Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name de ontwikkelingslijn 'Spannend landschap' relevant, die nader is uitgewerkt in diverse ambities per pijler. Deze lijn werkt aan een nog mooier Groesbeek waar iedereen van kan genieten. De kwaliteit en diversiteit verder versterken met ruimte voor recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid. De lijn speelt in op recreatie en toerisme en ruimtelijke kwaliteit. De lijn bouwt voort op de unieke kwaliteiten van dit landschap.

De ambities voor de pijler leefomgeving betreffen onder meer:

1. Versterken kwaliteit en identiteit als aantrekkelijke vestigingsfactor:

- Uitgangspunt is behoud en ontwikkeling van de landschappelijke identiteit en cultuurhistorische locaties en het bieden van ruimte voor ontwikkelingen die deze kwaliteiten kunnen versterken.

2. Versterken naar een robuuste landschapsstructuur:

- Ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het desbetreffende deelgebied, waarmee de diversiteit en kwaliteit verder toeneemt. Het Landschapsontwikkelingsplan wordt verder uitgewerkt. Er wordt een kwaliteitsontwikkeling op gang gebracht, waarbij elke nieuwe investering - klein of groot - bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

3. Werken aan duurzaamheid:

- Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet water een prominent aandachtspunt zijn, omdat er kansen liggen om het watersysteem te verbeteren. Het herstellen van een natuurlijk verloop van beken vergroot de waterberging in het systeem en draagt bij aan een betere waterkwaliteit en biodiversiteit.

4. Meer recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid:

- De gemeente wenst haar imago als uitstekende recreatiegemeente de komende jaren verder uit te bouwen. Het landschap leent zich bij uitstek voor wandelen en fietsen. Wandeltoerisme en verblijfsrecreatie horen bij Groesbeek. In een gastvrij Groesbeek is het landschap gemakkelijk toegankelijk voor bezoekers. Er is een aantrekkelijke routestructuur met tal van goede voorzieningen. Ook zet de gemeente in op verblijfsrecreatie (nachtverblijf).

Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op de karakteristieken van de desbetreffende deelgebieden en ingezet op tenminste behoud van de landschappelijke kwaliteit en identiteit. De richtlijnen voor vrijkomende agrarische bebouwing zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek".

4.3.2

Landschapsontwikkelingsplan 2015-2025 'Landschap van iedereen'

Het landschap van de gemeente Berg en Dal is heel gevarieerd en heeft hoge landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Inwoners, bedrijven en bezoekers profiteren hiervan. Om het landschap ook in de toekomst mooi en gevarieerd te houden, heeft Groesbeek een landschapsontwikkelingsplan (LOP) gemaakt.

De gemeente wil nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied goed begeleiden om ervoor te zorgen dat de gewenste landschapskwaliteiten geborgd worden. In het LOP 2015-2025 staan daarom duidelijke uitspraken over de gewenste landschapskwaliteiten.

Het LOP 2015-2025 is een oproep aan iedereen om zorgvuldig met het landschap om te gaan en om creatief bij te dragen aan verbetering van het landschap. Het landschap is tenslotte van iedereen.

De doelen van het LOP 2015-2025 zijn:

- een multifunctioneel, veelkleurig landschap.
- een landschap dat z'n karakter behoudt, maar niet stilstaat.
- een landschap waarin alle functies goed tot hun recht komen en dat robuust is ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen.
- waar mogelijk verder bouwen aan de netwerken in het landschap en lossen knelpunten op.
- een landschap van en voor iedereen.
- koesteren van de inspanningen uit het verleden; werken aan behoud en versterking van kwaliteit van natuur, inclusief bermen en taluds.
- extra aandacht voor landschappelijke kwaliteit, ommetjes en groene voorzieningen in en rondom de dorpen.

Ruimtelijk sturingskader

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de landschapskwaliteit en er niet afbreuk aan doen.

Onderhavige ontwikkeling wordt op basis van het LOP gezien als een kleinschalige ontwikkeling. Om het project bij te laten dragen aan de landschapskwaliteit moet rekening gehouden worden met de volgende punten:

- Integrale functievervulling is hierbij het uitgangspunt. Het landschap als geheel dient na de ingreep beter te functioneren dan daarvoor. Qua beeld en uitstraling dient de ontwikkeling daaraan bij te dragen en/of andere landschappelijke functies te bedienen, zoals recreatieve, hydrologische en ecologische verbindingen of het zichtbaar maken van bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische verschijnselen.
- Omwonenden en/of direct betrokken of belanghebbende bedrijven of organisaties dienen vooraf gehoord te worden bij de planvorming;
- De bestaande landschapsstructuur en landschapselementen dienen zoveel mogelijk gerespecteerd te worden; dit geldt in het bijzonder voor cultuurhistorische landschapselementen.
- Er dient ruimschoots compensatie plaats te vinden van verloren gaande groene en blauwe elementen;
- Recreatieve, hydrologische en ecologische verbindingen dienen (zowel tijdens de aanleg als in de gebruiksfase) functioneel behouden te blijven;
- Indien op het perceel of in de onmiddellijke omgeving al voldoende landschappelijke inpassing aanwezig is voor de nieuwe functie, kan daarmee ook worden volstaan. Dit is het geval indien er aan minimaal 3 zijden van de projectlocatie landschapselementen voorkomen én er in totaal meer dan 5% van de bedrijfsoppervlakte bestaat uit natuur- of landschapselementen. Deze dienen door of vanwege de projecteigenaar duurzaam in stand gehouden te worden.

Het LOP is verdeeld in verschillende deelgebieden. Onderhavig plangebied is gelegen in deelgebied 12 (Het lage midden van het Bekken van Groesbeek). Betreffende nieuwe

ontwikkelingen wordt kleinschaligheid nagestreefd. Ten aanzien van de inpassing hiervan is te streven naar de ontwikkeling van kleine bosjes, ruigte, struweelrijke slootjes en Elzensingels.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling, is door Tuin- & landschapsarchitect Ir W.F.M. Paumen een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Dit plan is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

In het landschappelijke inpassingsplan is rekening gehouden met de gewenste ontwikkeling vanuit het landschap, door de aanplant van:

- hagen van haagbeuk;
- solitaire bomen; Tamme Kastanjes, Noten en Beuken;
- een Elzensingel;
- een Elzenhaag.

4.3.3 Functieveranderingbeleid

Voor vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied heeft de gemeente Berg en Dal een functieveranderingsbeleid vastgesteld. Met toepassing van het functieveranderingsbeleid worden mogelijkheden geboden om de agrarische bedrijfsbestemming om te zetten waarbij een kwaliteitsverbetering wordt verkregen. Kwaliteitsverbetering wordt verkregen door o.a.:

Verevening.

Door een gewenste functieverandering zal de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving worden verbeterd. Bijvoorbeeld door het verbeteren van de:

- beeldkwaliteit van de bebouwing;
- landschappelijk en/of ecologische kwaliteit;
- leefbaarheid van het platteland, beëindiging van een milieuhinderlijk bedrijf.

Sloop

Gebouwen op het bouwperceel die geen nieuwe functie krijgen en niet karakteristiek of monumentaal zijn worden gesloopt.

Verkleinen bouwvlak en 'groene' herbestemming.

Dit zorgt voor een ontstening van het buitengebied. Daarbij wordt ook meegerekend dat naast de gerealiseerde (overbodige) bedrijfsbebouwing er ook geen nieuwe bedrijfsbebouwing meer kan worden opgericht. Het bestemmen van percelen of delen daarvan tot 'groen' alsmede het beschermen van aangeplant groen draagt daaraan bij.

Natuurontwikkeling en/of landschappelijke inpassing.

Natuurontwikkeling speelt met name een belangrijke rol in EHS-gebieden of daaraan grenzend. Verevening kan dan plaatsvinden door het aanleggen van nieuwe natuurelementen zoals poelen en/of beplanting voor verblijf- en schuilplaatsen voor dieren in dat gebied. Als verevening dient altijd door de initiatiefnemer voor een goede landschappelijke inpassing worden zorggedragen. Onder andere het landschapsontwikkelingsplan fungeert hierbij als toetsdocument.

Het functieveranderingsbeleid is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek. In de regels is in artikel 3 (Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden) onder 3.8.5 een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen.

Zoals vermeld in hoofdstuk 2.3 is voor het buitengebied het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" vastgesteld op 29 augustus 2013 vigerend. De locatie is gelegen op gronden met als hoofdbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden'. In het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Toetsing aan de wijzigingsregels bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek"

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf, dit bedrijf om te zetten ten behoeve van burgerbewoning, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.

Hier is aan voldaan. Daarnaast is er rekening mee gehouden dat de extra woningen worden gerealiseerd daar waar dat uit ruimtelijke oogpunt het meest passend is. Zie het landschappelijke en stedenbouwkundige inpassingsplan zoals toegevoegd als bijlage.

- b. Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen.

Hier is aan voldaan. De nieuwe bestemmingen en aanduidingen zijn gewaarborgd in de regels en op de verbeelding welke deel uitmaken van dit wijzigingsplan.

- c. De agrarische bedrijvigheid dient te zijn beëindigd.

Het agrarisch bedrijf heeft gebruik gemaakt van de zogenaamde stoppersmaatregel. Sinds medio 2013 worden geen varkens meer gehouden. De mestplaat is niet meer in gebruik en de dieseltank is afgevoerd. De stallen staan sindsdien leeg.

- d. Het aantal burgerwoningen mag niet meer bedragen dan één.
Zie hiervoor onder e.

- e. In afwijking van het bepaalde onder d dient de voormalige bedrijfsbebouwing te worden gesloopt, waarbij geldt dat:

1. in geval van sloop van minimaal 750 m² aan bedrijfsbebouwing en/of bijbehorende bouwwerken is 1 nieuwe vrijstaande woning toegestaan;
2. in aanvulling op sub 1 geldt in geval van sloop van minimaal 1500 m² aan bedrijfsbebouwing en/of bijbehorende bouwwerken dat 2 nieuwe vrijstaande woningen zijn toegestaan;

In onderhavige situatie wordt ruim 1.500 m² aan bedrijfsgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken gesloopt, te weten: ca. 1.845 m². In ruil hiervoor zijn twee woningen met een maximum inhoud van 750 m³ toegestaan.

- f. In afwijking van het bepaalde onder lid d geldt bij sloop van alle kassen en bestaande bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij' dat:

1. Bij sloop van 0 m² - 1.000 m²: geen mogelijkheden voor bouw woning.

2. Bij sloop van 1.000 m² - 2.500 m²: maximaal 1 nieuwe vrijstaande woning is toegestaan.
3. Bij sloop van 2.500 m² - 8.000 m²: maximaal 1 nieuwe vrijstaande woning is toegestaan.
4. Bij sloop van > 8.000 m²: maximaal 2 nieuwe vrijstaande woningen zijn toegestaan.

Dit is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

- g. In afwijking van en in aanvulling op het bepaalde in lid d, e en f dient karakteristieke en/of monumentale bebouwing gehandhaafd te blijven. Karakteristieke en/of monumentale bebouwing mag worden hergebruikt voor wonen, waarbij geldt dat naast de bestaande (bedrijfs)woning:
 1. de extra woonfunctie uitsluitend mag plaatsvinden in de karakteristieke en/of monumentale bebouwing;
 2. het gehele gebouw mag worden gebruikt voor de woonfunctie;
 3. de bestaande inhoud van het gebouw niet mag worden vergroot;
 4. de toevoeging van de extra woonfunctie noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen cultuurhistorische en/of monumentale waarden;
 5. de nieuwe woningen na splitsing en/of toevoeging ieder een inhoud dienen te hebben van minimaal 300 m³.

Dit is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

- h. De woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

In hoofdstuk 5 van voorliggend document zijn de ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten onderzocht. Concluderend kan gesteld worden dat er geen ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten worden belemmerd.

- i. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiende uit de milieuwetgeving.

In hoofdstuk 5 is getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is in de omgeving. Concluderend kan gesteld worden dat voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.

- j. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hiertoe is voldoende ruimte beschikbaar. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

- k. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfbepantingsplan, waarbij de landschappelijke kenmerken zoals genoemd in artikel 26.5 in acht worden genomen en waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten.

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijke inpassingsplan is toegevoegd als bijlage. In hoofdstuk 3 wordt nader op de landschappelijke inpassing van het plangebied ingegaan.

5

HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen.

De bestemming van de locatie zal wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Daarnaast worden twee bouwkavels gerealiseerd. Een bodemonderzoek is noodzakelijk om te bepalen of de grond voldoende geschikt is voor het beoogde gebruik.

In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden, zodat voordat de bouw wordt gestart duidelijkheid bestaat of sprake is van verontreiniging, en indien aan de orde, tijdig afdoende maatregelen kunnen worden getroffen.

5.1.2 Lucht

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

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 1:
grenswaarde voor de
jaargemiddelde
concentratie van fijn stof
(PM₁₀) of stikstofdioxide
(NO₂)

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Blijkens de 'Regeling niet in betekende mate' is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. Onderhavig plan valt hiermee binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Daarnaast is er geen sprake van een toename van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Aangezien het huidige agrarische bedrijf wordt beëindigd, is er sprake van een afname.

Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- Fijn stof 19,67 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- Stikstof 11,53 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de woonfunctie.

Onderhavig plan betreft een bestemmingswijziging van een intensieve veehouderijbestemming naar een woonbestemming. Hierdoor is het niet langer mogelijk om een intensieve veehouderij op het perceel te voeren. Met het beëindigen van de intensieve veehouderij is ook de fijn stof emissie welke met deze veehouderij samenhangt komen te vervallen. Dit betreft de fijn stof emissie afkomstig uit de stallen en van de vervoersbewegingen gerelateerd aan de veehouderij.

Het beëindigen van de intensieve veehouderij leidt tot een aanzienlijke verbetering op de luchtkwaliteit en het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het plan leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet aan de orde.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van de woningen in het kader van het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Voor het beoordelen van ruimtelijke plannen moet een toets op de 'omgekeerde werking' van de Wgv worden uitgevoerd.

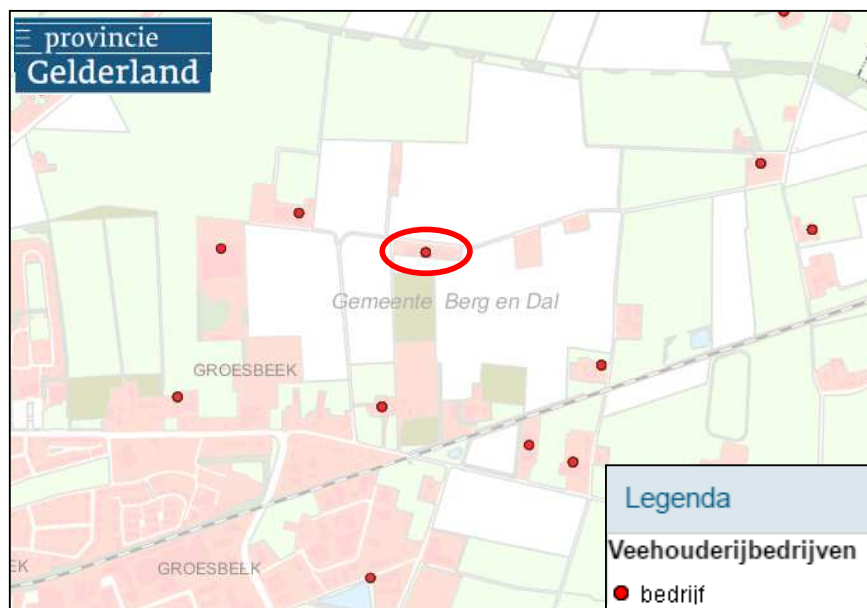
Bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan gaat het er om voor geurhinder van veehouderijen de volgende vragen te beantwoorden:

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

Onderhavige ontwikkellocatie aan de Dennenkamp 1 te Groesbeek kan in het kader van de Wet Geurhinder en veehouderij (Wgv) aangemerkt worden als zijnde een (voormalige) veehouderij. Doordat er sprake is van een (voormalige) veehouderij, gelden de vaste afstanden uit de Wgv. Binnen de bebouwde kom bedraagt de vaste afstand 100 meter. Buiten de bebouwde kom bedraagt de vaste afstand 50 meter. De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. De afstand die geldt, is 50 meter. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van circa 220 meter, waarmee aan de normafstand uit de Wgv voldaan wordt. Veehouderijbedrijven in de omgeving worden niet (extra) belemmerd door onderhavig initiatief.

Figuur 8
Veehouderijbedrijven in de omgeving



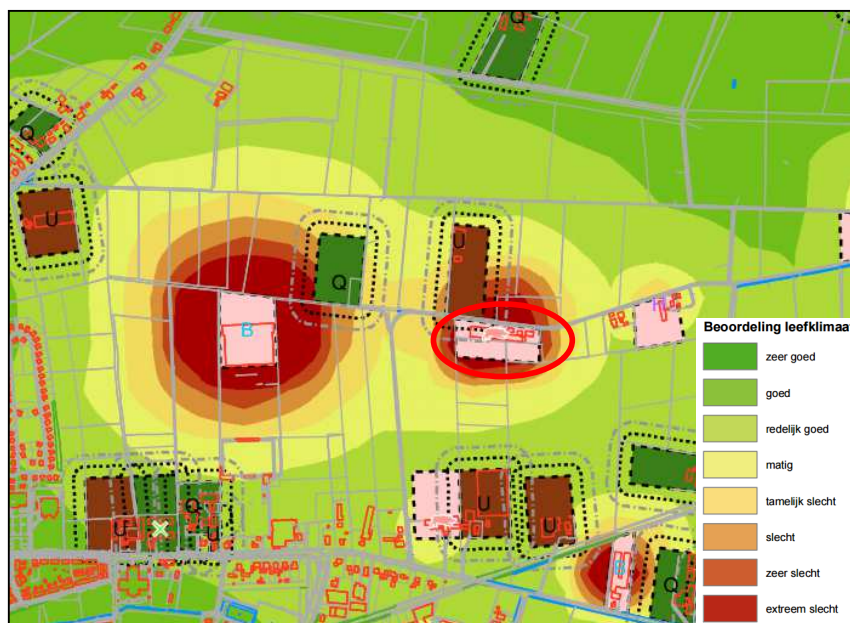
Goed woon- en leefklimaat

Gemeenten hebben de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren door middel van het vaststellen van een geurverordening die is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. De gemeente Groesbeek heeft daarom in juni 2009

een geurverordening opgesteld: 'Geurgebiedsvisie gemeente Groesbeek'. Deze verordening is in 2016 geactualiseerd.

Uit de kaarten waarop de achtergrondbelasting in beeld is gebracht, blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen voornamelijk wordt veroorzaakt door het aanwezige varkensbedrijf.

Figuur 9
Uitsnede achtergrond
geurbelasting,
geurgebiedsvisie 2016
Berg en Dal



Doordat de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en het ook niet langer mogelijk is om bedrijfsmatig dieren te houden is het woon- en leefklimaat ter plaatse en in de omgeving van het plangebied verbeterd. Waarmee er sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat en hiermee aanvaardbaar.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de geurbelasting en geurhinder geen belemmering behoeft te vormen voor onderhavig initiatief.

5.1.4

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Railverkeerslawaai

Op circa 500 meter bevindt zich de spoorlijn Nijmegen – Kleve. Deze is echter niet meer als zodanig in gebruik.

Industrielawaai

In de omgeving bevinden zich geen bedrijven welke geluidsoverlast kunnen geven op de woningen.

Wegverkeerslawaai

Volgens de Wet Geluidhinder is bij wegen (met uitzondering van woonerven en 30 km/uur gebieden) met één of twee rijstroken een onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk als deze binnen een afstand van 250 meter van een geluidgevoelig object gelegen zijn. De berekening is met behulp van de Standaard Reken Methode 1 (SRM 1) 2012 uitgevoerd en geeft voldoende inzicht in de hoogte van de gevelbelasting. De berekening is toegevoegd als bijlage. In de berekening is uitgegaan van de aanwezige woningen en bedrijven aan de Dennenkamp. Daarnaast is een percentage niet bestemmingsverkeer meegenomen. Gekeken naar de ligging van de Dennenkamp is het aandeel niet bestemmingsverkeer minimaal.

In bijlage III van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is beschreven dat deze methode, in het geval van eenvoudige situaties, mag worden toegepast. Onderhavige situatie voldoet aan de criteria voor eenvoudige situaties.

Voor de afstand vanaf de weg tot aan de gevels van de nieuwe woningen is rekening gehouden met de bestaande afstand tot aan de gevel van de huidige bedrijfswoning, te weten: 11 meter.

De voorkeursgrenswaarde voor L_{den} bedraagt 48 dB. Uit de SRM 1 berekening blijkt dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Door het beëindigen van het veehouderijbedrijf zal het aantal voertuigbevingen afnemen.

5.1.5

Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en

invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

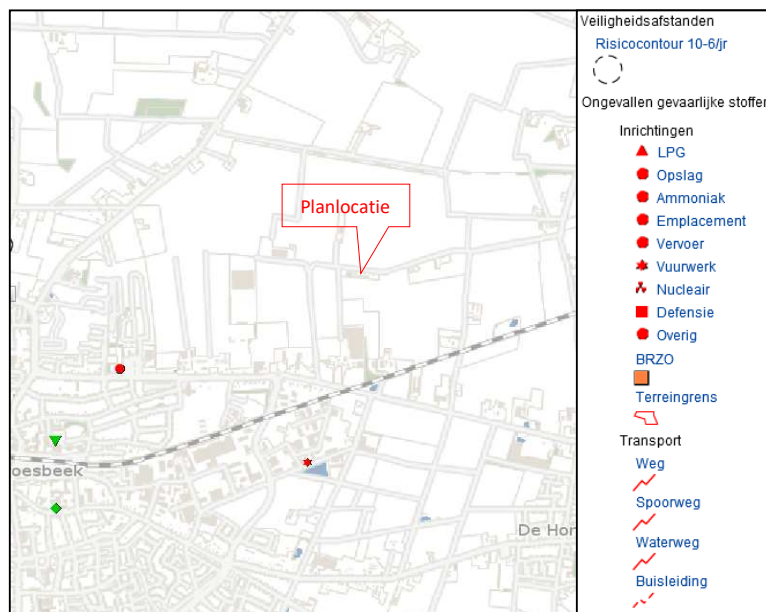
Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontvrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Figuur 10
Uitsnede risicokaart
Externe veiligheid



Bovenstaande uitsnede van de risicokaart laat zien dat het projectgebied zich niet bevindt in de nabijheid van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en aangewezen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Ook is de ontwikkeling zelf geen risicovolle inrichting. Gelet hierop behoeft het voornemen geen verantwoording voor wat betreft het plaatsgebonden risico en/ of het groepsrisico. Ten aanzien van het externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

5.2 WATER

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Binnen het plangebied ligt geen A-watgang. Binnen het plangebied ligt geen beschermingszone van een A-watgang. Binnen het plangebied ligt geen B-watgang of een beschermingszone van een B-watgang.

Voor onderhavig project is de digitale Watertoets van het waterschap Rivierenland ingevuld. De uitkomst is als bijlage opgenomen.

Beleid waterschap Rivierenland

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

In onderhavige situatie is sprake van het herbestemmen van een voormalige intensieve veehouderij locatie. De sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen en het verwijderen van erfverharding zorgt voor een afname in het verhard oppervlak. Omdat er sprake is van een afname van verhard oppervlak is er in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig.

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen wordt een aparte rioolaansluiting aangevraagd. Het aan te leggen riool zal op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel worden aangesloten.

5.3

NATUUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

5.3.1

Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermde internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura 2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, ed.

Op circa 2,1 km is het Natura2000-gebied 'De Bruuk' gelegen. De Bruuk is een moerasgebied dat wordt gevoed door kwelwater uit de omliggende heuvels. Het bestaat voor een deel uit blauwgrasland. In onderhavige situatie is sprake van een functieverandering van een intensieve veehouderijlocatie naar een woonbestemming. Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling zijn geen negatieve effecten te verwachten. Door het beëindigen van de intensieve veehouderij vindt er geen uitstoot van ammoniak meer plaats. Dit heeft een positief effect op de voor stikstof gevoelige habitats in de omgeving van het plangebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter) nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Daar het plangebied zich niet bevindt in het NNN, vormt het plan derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het NNN. Daarnaast wordt er een intensieve veehouderij locatie gesaneerd. De nieuw aan te leggen beplanting vormt tevens een mogelijk habitat voor vogels en kleine zoogdieren.

Figuur 11
 Uitsnede Gelders
 Natuur Netwerk
 (synbiosys.alterra.nl)



5.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren

Onderzoeklocatie

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd door de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). Gezien het intensieve gebruik is het niet aannemelijk dat beschermde soorten zich permanent op de locatie hebben gevestigd. Wel wordt geadviseerd om bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het slopen, een quickscan flora en fauna uit te laten voeren. Deze quickscan is uitgevoerd door Exlan Consultants (projectnummer: EP.17.1036, d.d. 11 augustus 2017, zie bijlage 4). De conclusie van deze Quickscan is als volgt:

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. *Heeft de voorgenomen activiteit directe gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats?*
2. *Heeft de voorgenomen activiteit indirecte gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats? En welk deel van het leefgebied wordt aangetast?*
3. *Heeft de ingreep een invloed op individueel, lokaal, regionaal of Nederlands niveau?*

4. *Blijven er voldoende alternatieve leefgebieden in het plangebied of in de omgeving over waar de soort naar toe kan uitwijken?*

Het voornemen zal naar verwachting geen effect hebben op beschermde soorten. Binnen het plangebied komen geen beschermde dier- en plantensoorten voor. Het rooien van het struweel dient wel buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het slopen van de gebouwen in de periode september-november of in april.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren plantsoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (muizen, konijnen, vogels) uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Voor aanvang van de werkzaamheden binnen het plangebied, dient derhalve geen ontheffing voor strikt beschermde soorten aangevraagd te worden. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of versterking van eventueel aanwezige soorten. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van deze en algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.

Uit dit onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied.

Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde flora en fauna in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving.

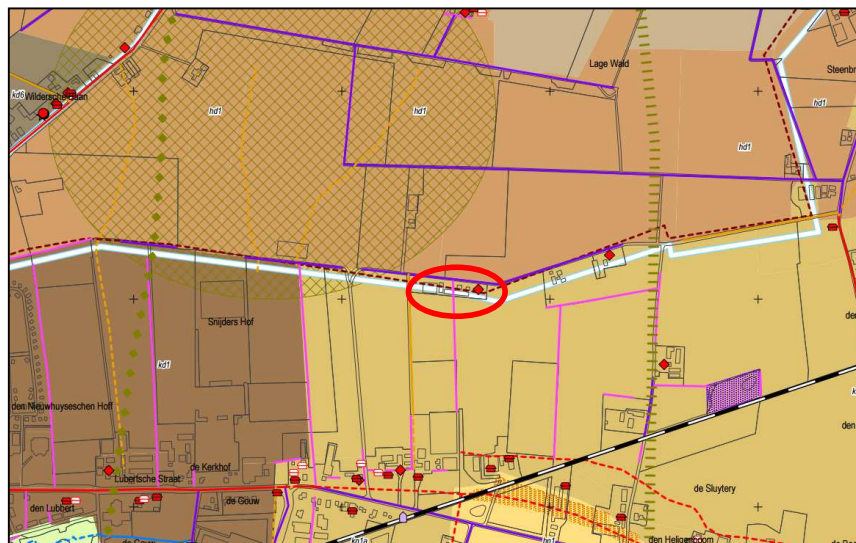
Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor de voortgang van het plan.

5.4 CULTUURHISTORIE

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis.

Figuur 12
Uitsnede
cultuurhistorische
waardenkaart
Groesbeek



Onderhavige locatie is op de Cultuurhistorische waardenkaart Groesbeek gelegen binnen een nat-droge kamptonging. Het plangebied wordt begrensd door een historisch geografische lijn afkomstig uit 1832-1900. Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen, klinkerwegen en kasseiwegen), spoorwegen, kanalen en sloten. In dit geval gaat het om de Dennenkamp. Onderhavig plan heeft geen betrekking op eventuele veranderingen aan de Dennenkamp.

Daarnaast is aangegeven dat zich op de locatie architectuur bevindt uit de wederopbouwperiode. De betreft de voormalige bedrijfswoning. Onderhavig plan heeft geen betrekking op eventuele veranderingen aan de voormalige bedrijfswoning.

Onderhavig perceel behoort niet tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988 en geen van de tot de inrichting behorende gebouwen valt onder de wettelijke monumentale bescherming van de Monumentenwet.

Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan.

5.5

ARCHEOLOGIE

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Het archeologisch beleid binnen de gemeente Berg en Dal is juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek".

Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden'.

De voor 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Bij de bouw van de stallen zijn de gronden reeds verstoord. De nieuwe bebouwing is ter plaatse van de voormalige bedrijfsbebouwing geprojecteerd. In het bestemmingsplan zal de archeologische waarde gehandhaafd blijven. Mochten er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden waarbij er sprake is van verstoring van de bodem, dan zal alsnog een onderzoek naar de archeologische waarden uitgevoerd moeten worden.

Concluderend kan gesteld worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is bij dit plan. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relikten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53, lid 1 van de Monumentenwet 1988 – per direct worden gemeld aan de gemeente Berg en Dal.

5.6 MOBILITEIT

Verkeer

Het beëindigen van het intensieve veehouderijbedrijf leidt tot een aanzienlijke afname van het aantal verkeersbewegingen. Het project heeft geen directe invloed op de lokale infrastructuur. Het verkeer ten behoeve van de woonfunctie kan eenvoudig via de huidige weg worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

De Integrale mobiliteitsvisie gemeente Berg en Dal 2016-2026 geeft aan dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de parkeervraag bepaald dient te worden aan de hand van de richtlijnen en kencijfers uit de publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW of recenter indien beschikbaar. Uitgangspunt is dat parkeren plaats vindt op eigen terrein.

Op basis van deze publicatie dienen er bij de nieuwe woningen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Binnen het bestemmingsvlak is hier voldoende ruimte voor beschikbaar. Parkeren zal dan ook geen hinder veroorzaken voor het verkeer op de Dennenkamp.

6

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 OPBOUW

Voorliggend plan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het plan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met de daarbij horende aanduidingen, zones, bouwvlakken, maatvoeringen, ed. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 WIJZIGING

Dit plan voorziet in een wijziging van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek. Dit plan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid, vastgelegd in artikel 3.8.5. Door middel van dit plan is het mogelijk om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming, waarbij tevens de twee woningen toegevoegd kunnen worden. De regels voor de bestemming 'Wonen' zijn gebaseerd op artikel 16 van het bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de functiewijziging van de agrarische bestemming aan de Dennenkamp 1 te Groesbeek naar de bestemming 'Wonen'. Op de locatie worden twee extra woningen gerealiseerd met een inhoud van maximaal 750 m³. Op de ontwikkellocatie wordt uitgegaan 80 m² aan bijgebouwen per woning.

In hoofdstuk 5 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieuhygiënische aspecten. Uit voorliggende toelichting kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening het voorgenomen plan aanvaardbaar is, overwegende dat:

- Op basis van het gemeentelijk beleid bij het saneren van >1.500 m² aan bedrijfsgebouwen, twee woningen van 750 m³ gerealiseerd mogen worden;
- In onderhavige situatie circa 1.845 m² bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen;
- Het project past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk en provincie;

- Er geen ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- Er een intensieve veehouderij locatie wordt beëindigd nabij het voor stikstof gevoelig habitatgebied 'De Bruuk' en 'Sint-Jansberg';
- Het beëindigen van de intensieve veehouderij een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse en in de omgeving van het plangebied, waar diverse woonbestemmingen zijn gelegen;
- Het plangebied landschappelijk wordt ingepast;
- Hiertoe een landschappelijke inpassingsplan is opgesteld en voor de realisatie daarvan een voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen;
- Het aantal voertuigbewegingen aanzienlijk afneemt, wat ten goede komt aan de verkeersveiligheid;
- De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De gemeente Berg en Dal kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

In de regels van het wijzigingsplan zijn specifiek voor dit plan aanvullend regels opgenomen. Deze regels hebben betrekking op de situering en goot- en bouwhoogte van de woning., de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing, het in stand houden van waardevolle beplanting. Daarnaast zijn er voorwaarden verbonden aan het verwijderen van beplanting en het slopen van gebouwen.

7

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent doormiddel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In het kader van deze procedure wordt eenieder tijdens de terinzagetermijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan in te dienen. Wanneer het plan ter inzage ligt wordt gepubliceerd in de gemeentelijke bladen, op de gemeentelijke website en in de digitale Staatscourant. Tevens wordt het plan voor eenieder digitaal raadpleegbaar gesteld.

Het plan heeft van 20 april tot en met 1 juni ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het plan is ongewijzigd vastgesteld.