

Motivering 'evenwichtige toedeling functies aan locatie' - buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (BOPA)

MOLENWEG 17 GROESBEEK



Initiatiefnemer:

B.R.A.B. BV

Opsteller:

Horizon Advies

Datum:

20 februari 2025

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Projectgebied	4
1.3	Het omgevingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	HUIDIGE SITUATIE EN NIEUWE SITUATIE	7
2.1	Beschrijving huidige situatie	7
2.2	Beschrijving nieuwe situatie	8
2.3	Beschrijving strijdigheid	10
3	TOETSING AAN BELEID	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Omgevingswet	12
3.1.2	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.3	Besluit Kwaliteit Leefomgeving	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	13
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Structuurvisie Groesbeek	15
3.3.2	Actieplan Wonen	17
4	ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	19
4.1	m.e.r. beoordeling	19
4.1.1	Wettelijk kader	19
4.1.2	Motivering	19
4.1.3	Conclusie	19
4.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	20
4.2.1	Wettelijk kader	20
4.2.2	Motivering	20
4.2.3	Conclusie	20
4.3	Water	20
4.3.1	Wettelijk kader	20
4.3.2	Motivering	21
4.3.3	Conclusie	22
4.4	Verkeer en parkeren	22
4.4.1	Wettelijk kader	22
4.4.2	Motivering	23
4.4.3	Conclusie	25
4.5	Ecologie	25
4.5.1	Wettelijk kader	25
4.5.2	Motivering	25
4.5.3	Conclusie	26
4.6	Luchtkwaliteit	26

4.6.1	Wettelijk kader	26
4.6.2	Motivering	26
4.6.3	Conclusie	26
4.7	Geluid	27
4.7.1	Wettelijk kader	27
4.7.2	Motivering	27
4.7.3	Conclusie	27
4.8	Geur	27
4.8.1	Wettelijk kader	27
4.8.2	Motivering	28
4.8.3	Conclusie	28
4.9	Archeologie, Cultuurhistorie, Erfgoed	28
4.9.1	Wettelijk kader	28
4.9.2	Motivering	29
4.9.3	Conclusie	30
4.10	Bodem	30
4.10.1	Wettelijk kader	30
4.10.2	Motivering	30
4.10.3	Conclusie	31
4.11	Omgevingsveiligheid	31
4.11.1	Wettelijk kader	31
4.11.2	Motivering	31
4.11.3	Conclusie	32
4.12	Afval	32
4.12.1	Wettelijk kader	32
4.12.2	Motivering	33
4.12.3	Conclusie	33
5	PARTICIPATIE	34
6	FINANCIELE HAALBAARHEID	35
7	CONCLUSIE EVENWICHTIGE TOEDELING FUNCTIES	36
8	VOORSTEL VOOR HET OPNEMEN VAN HET INITIATIEF IN HET OMGEVINGSPLAN	37
9	BIJLAGEN	38
	Bijlage 1 : Situatietekening Molenweg 17 Groesbeek	38
	Bijlage 2 : QuickScan Flora en Fauna	38
	Bijlage 3 : Aeries berekening	38
	Bijlage 4 : Verslag omgevingsdialoog	38

1 INLEIDING

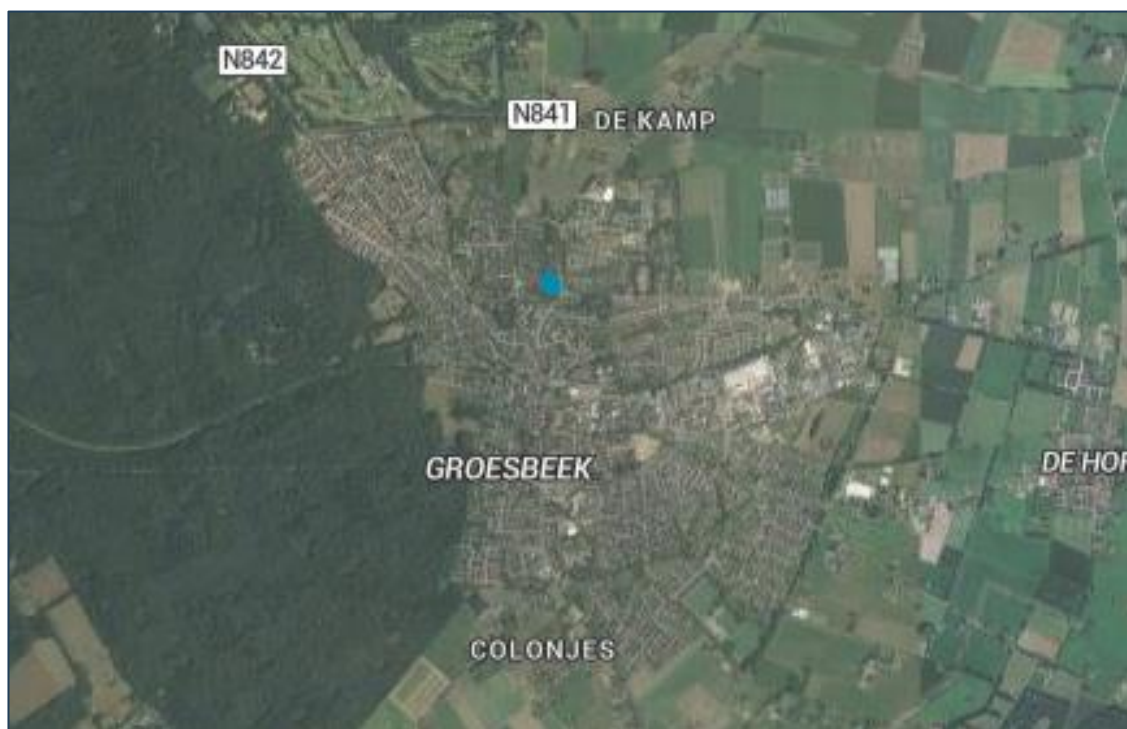
1.1 Aanleiding

Aan de Molenweg 17 te Groesbeek is een voormalig basisschoolgebouw gelegen, wat momenteel tijdelijk is ingericht als kantoor. Initiatiefnemer is voornemens het gebouw in te richten voor een woonfunctie. Het oude schoolgebouw wordt getransformeerd naar een woongebouw. Bij deze transformatie wordt de bouwkundige structuur gerespecteerd en wordt het karakteristieke uiterlijk, inclusief kleurstelling, materialen en detaillering gehandhaafd. In totaal worden 11 appartementen (koop/huur) gerealiseerd in het midden segment.

De functie wonen is in het huidige omgevingsplan niet passend, waardoor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verleend dient te worden. Daarnaast zal een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten aangevraagd worden.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft de voormalige basisschool aan de Molenweg 17 te Groesbeek. De locatie is gelegen in de noordzijde van de kern Groesbeek. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Groesbeek, sectie L, perceelnummer 5642.



Figuur 1: Ligging Molenweg 17 Groesbeek

In de omgeving van de projectlocatie is veelal sprake van bebouwde omgeving met maatschappelijke functies, woningen, kleinschalige bedrijvigheid, woon en zorg, et cetera. Een combinatie van vele functies die weinig impact hebben op de omgeving kenmerkt het gebied.

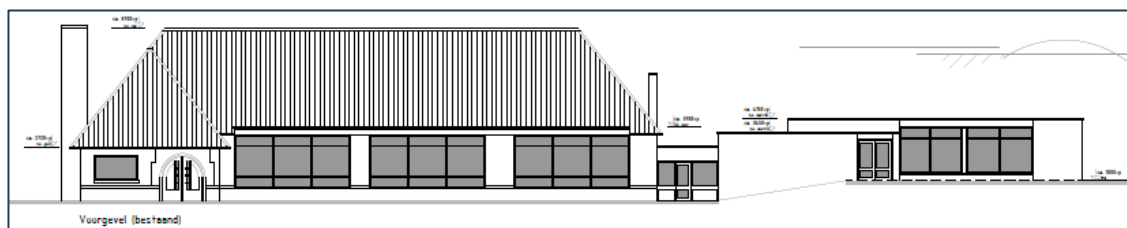
toegelicht waarna in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid wordt beschreven. In hoofdstuk 7 worden conclusies getrokken over een evenwichtige toedeling van functies, vertaald in een concreet voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan (hoofdstuk 8). De bijlagen zijn in hoofdstuk 9 opgenomen.

2 HUIDIGE SITUATIE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 Beschrijving huidige situatie

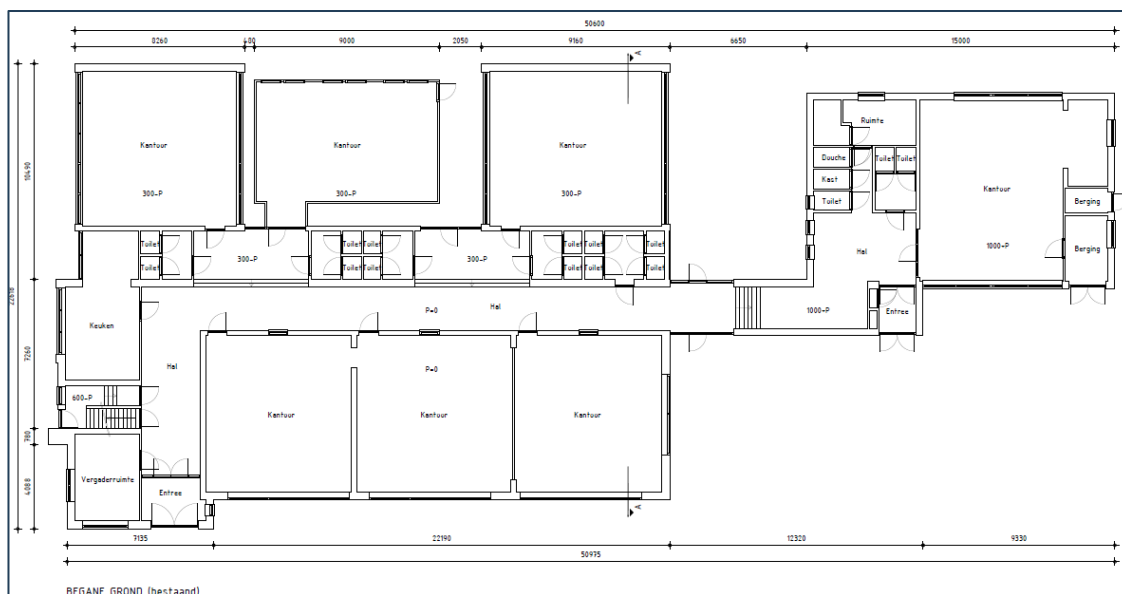
In het gebouw gelegen aan de Molenweg 17 is tijdelijk een kantoor gevestigd. Het is niet de verwachting dat er nog partijen komen die binnen het pand een maatschappelijke of andere functie wensen te vervullen.

Onderstaande figuur betreft een tekening van het vooraanzicht van het gebouw.



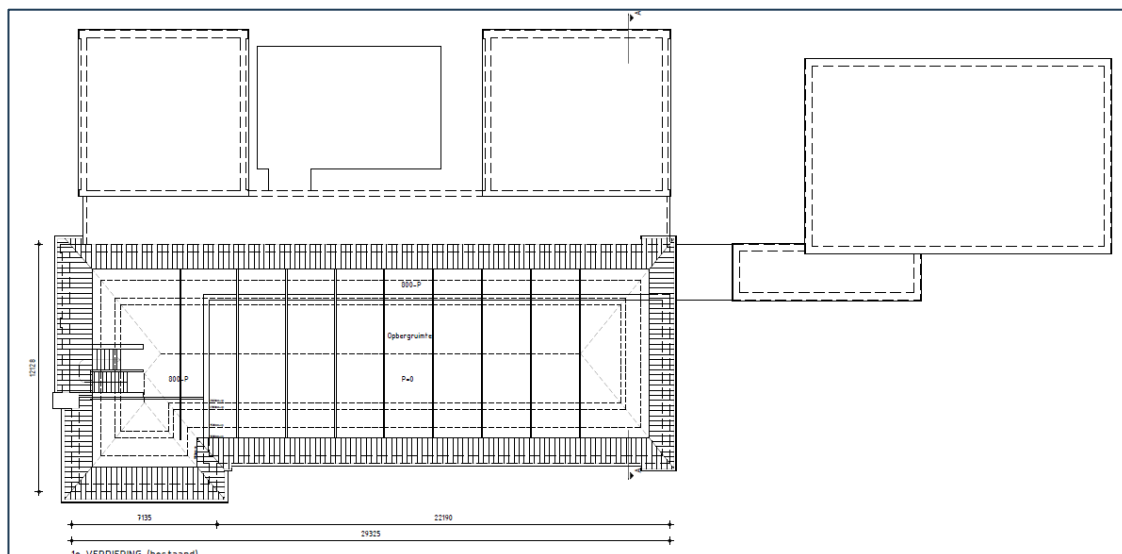
Figuur 3: Vooraanzicht Molenweg 17 Groesbeek (bestaand)

Op onderstaande figuur is de huidige plattegrond met indeling weergegeven.



Figuur 4: Plattegrond begane grond Molenweg 17 Groesbeek (bestaand)

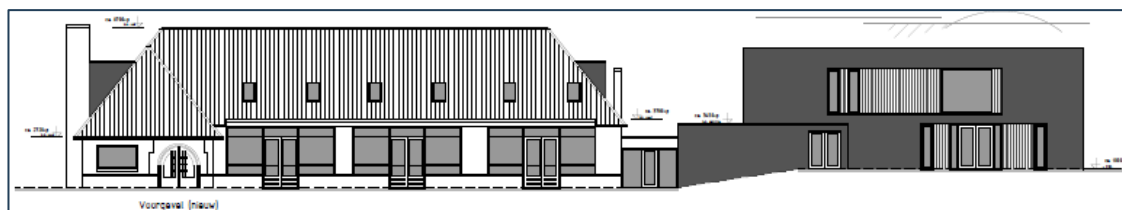
De begane grond is ingericht als kantoorruimte, de bovenverdieping wordt voor opslagdoeleinden gebruikt.



Figuur 5: Plattegrond eerste verdieping Molenweg 17 Groesbeek (bestaand)

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

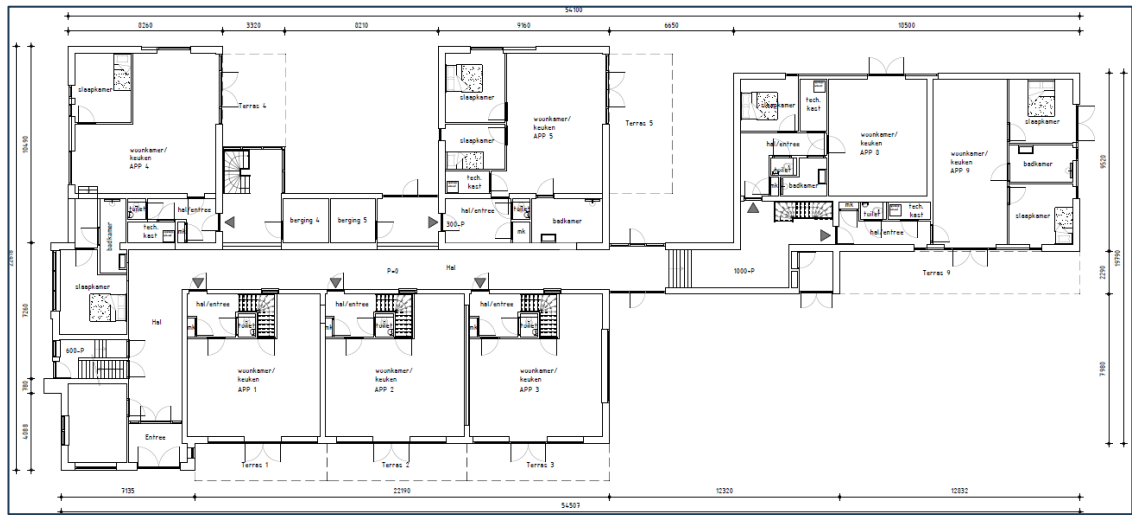
Om een toekomstbestendige functie aan het gebouw toe te kennen en daarmee mede bij te dragen aan het woningtekort zal in de nieuwe situatie de functie wonen van toepassing zijn op het gebouw.



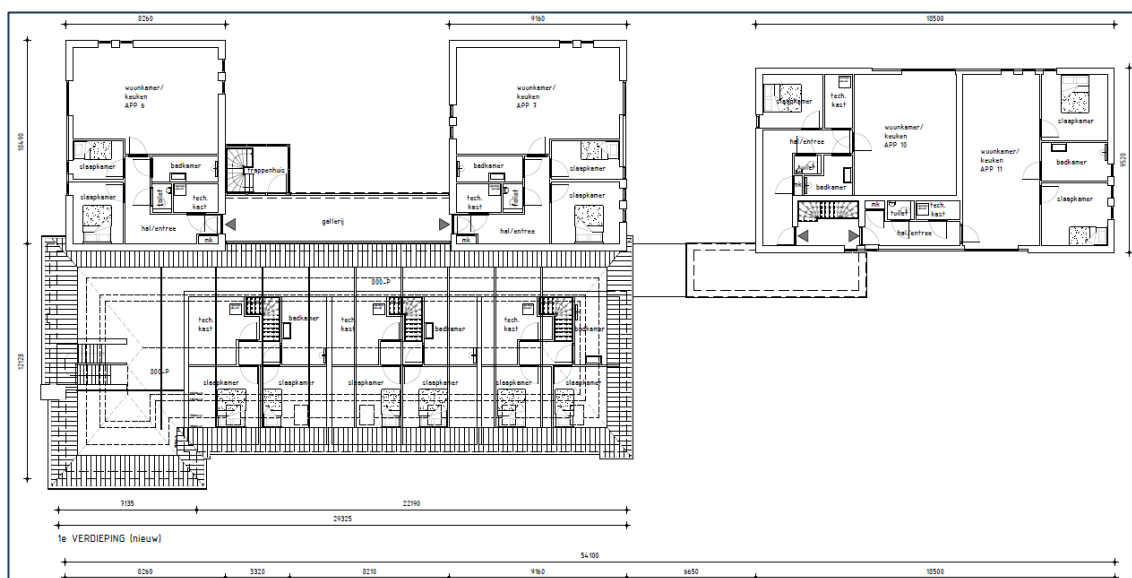
Figuur 6: Vooraanzicht nieuwe situatie Molenweg 17 Groesbeek (nieuw)

Onderstaande figuren laten deze nieuwe situatie zien waarbij de bestaande indeling wordt gewijzigd en 11 appartementen worden gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken wordt een gedeelte van de bebouwing voorzien van een verdieping.

Tevens zal een zeer beperkte uitbreiding á circa 30 m² aan de noordoostzijde plaatsvinden om de realisatie van twee appartementen mogelijk te maken (op beide verdiepingen één appartement).



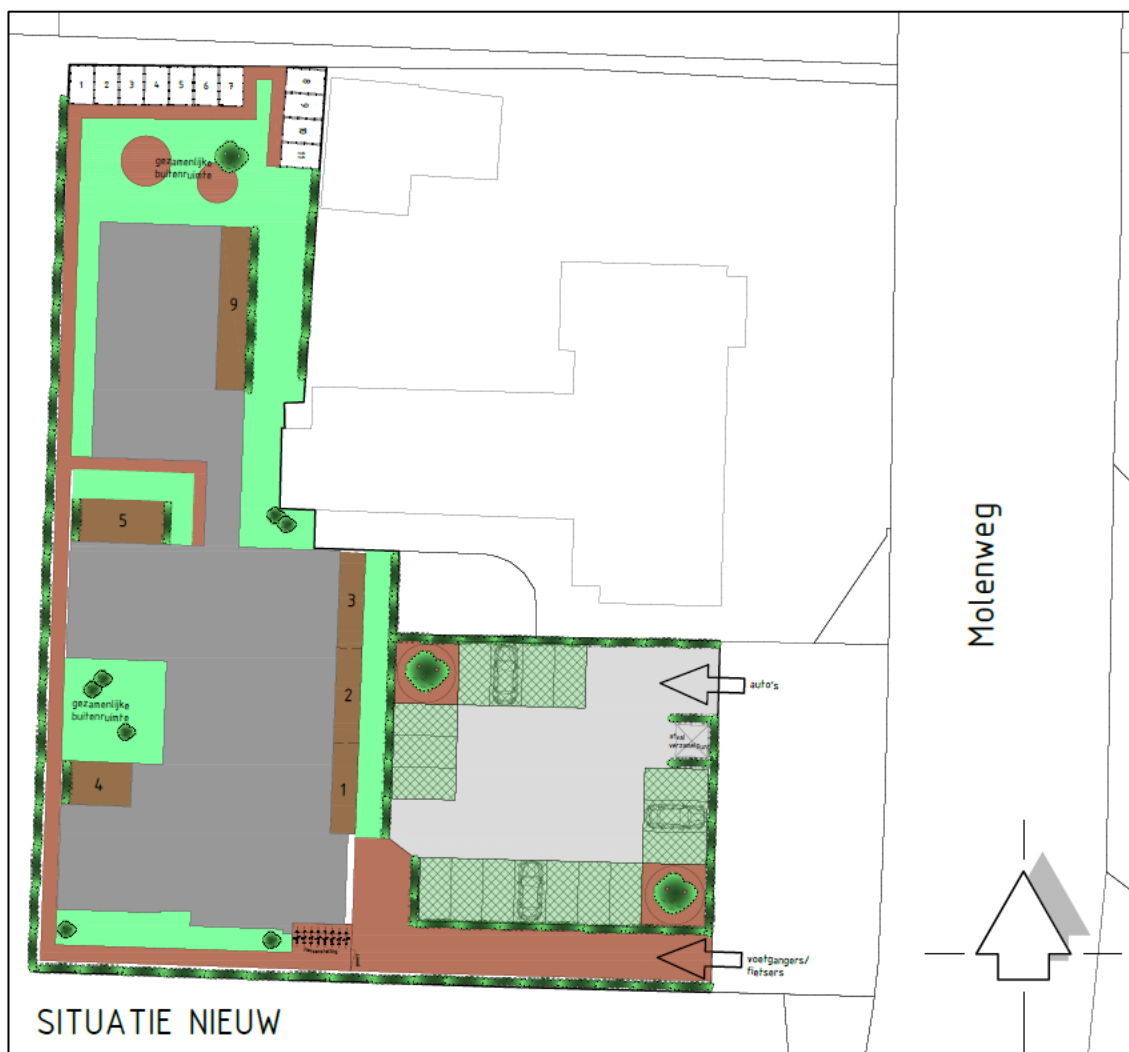
Figuur 7: Plattegrond begane grond Molenweg 17 Groesbeek (nieuw)



Figuur 8: Plattegrond eerste verdieping Molenweg 17 Groesbeek (nieuw)

De uitgebreide bouwtekeningen zijn toegevoegd aan onderhavige aanvraag omgevingsvergunning behorend bij de activiteit bouwen.

Aanvullend zal voor de 11 appartementen ook een voorziening gerealiseerd worden voor het stallen van fietsen en algemene opslag. Deze voorziening wordt in het noordelijk deel van het plangebied gerealiseerd. Voor elk van de 11 appartementen wordt een dergelijk bijgebouw gerealiseerd. De nieuwe situatie is in bijlage 1 weergegeven, alsmede in figuur 9.



Figuur 9: Buitenruimte toekomstige situatie incl. afvalverzameling, fietsenstalling en opslag voor alle appartementen

2.3 Beschrijving strijdigheid

Het initiatief bestaat uit het verbouwen van de bestaande bebouwing waarbij de functie van het gebouw wijzigt naar 'wonen'. Tevens is een beperkte uitbreiding á circa 30 m² voorzien van het bestaande gebouw ten behoeve van de realisatie van twee appartementen (begane grond en op verdieping).

De functie wonen is strijdig met de gebruiksregels zoals opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en enkel voor wonen indien de aanduiding M11, M17 of M19 is opgenomen, wat niet het geval is.

Het uitbreiden van de bebouwing is strijdig met de bouwregels zoals opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Voor een oppervlakte van circa 3,5 m² wordt bebouwing voorzien buiten de zone bebouwingszone. Met de uitbreiding wordt daarnaast het 40% maximale bebouwingspercentage overschreden. Opgemerkt dient te worden dat dit percentage á 40% reeds in de bestaande situatie wordt overschreden.

Ten behoeve van het stallen van fietsen en beperkt opslag is een voorziening voorzien in het noordelijk deel van de planlocatie, buiten de bebouwingszone.

Samengevat bestaat de strijdigheid uit:

- Toestaan van de functie wonen binnen bestemming maatschappelijke doeleinden door bewoning van 11 appartementen;
- Uitbreiding bebouwing van circa 3-4 m² bedoeld voor woondoeleinden buiten bebouwingszone;
- Uitbreiding bebouwing binnen bebouwingzone boven het maximaal bebouwingspercentage á 40%, in bestaande situatie wordt dit percentage reeds overschreden;
- Realiseren bijgebouwen (t.b.v. fietsenstalling/opslag) buiten daarvoor aangewezen bebouwingszone

Voor genoemde activiteiten en/of functies zijn geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen in de planregels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Met het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan echter alsnog medewerking verleend worden aan de gewenste activiteiten.

Uit deze motivering blijkt dat door het meewerken aan het initiatief geen onevenredige aantasting van bestaande waarden zal plaatsvinden en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

3 TOETSING AAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet is de wet die alles regelt voor de ruimte waarin we wonen en werken: de leefomgeving. Deze nieuwe wet bundelt en vereenvoudigt de regels voor alles wat u buiten ziet, hoort en ruikt. De wet geldt voor alle Nederlandse inwoners, organisaties en bedrijven.

Om ervoor te zorgen dat onze leefomgeving een gezonde, veilige en prettig leefbare plek is, hebben we in Nederland veel regels gemaakt. Zowel voor inwoners als bedrijven. Die regels gaan onder andere over hoe we omgaan met natuur, milieu, bouwen en wonen. De Omgevingswet bundelt deze regels. De beoordelingsregels voor vergunningverlening staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet).

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die voor liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruik de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Onderhavig initiatief ziet toe op het toedelen van een woonfunctie aan een voormalig schoolgebouw (in gebruik als kantoorpand). Deze ontwikkeling past op basis van zorgvuldig ruimtegebruik, positieve bijdrage aan de leefbaarheid en duurzaamheidsaspecten binnen de gestelde afwegingsprincipes van de NOVI.

3.1.3 Besluit Kwaliteit Leefomgeving

De Omgevingswet benoemt niet alleen de Nationale Omgevingsvisie. Ook instructieregels zijn een instrument voor de uitwerking van het rijksbeleid. Deze worden gebruikt om de doorwerking van het rijksbeleid waar nodig juridisch te waarborgen. De instructieregels van het Rijk zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In het Bkl zijn de omgevingswaarden van het Rijk beschreven en zijn instructieregels opgenomen ten aanzien van omgevingswaarden die als toetsingskader dienen voor de Rijksoverheid. Het Bkl omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van omgevingsplannen en omgevingsverordeningen. Het gaat om kaders voor onder meer waterkwaliteit, luchtkwaliteit, geluid, natuurbescherming.

Wat het bevoegd gezag regelt in een omgevingsvergunning is afhankelijk van de inhoud van de aanvraag. De beoordelingsregels hiervoor staan in het beschreven Bkl. Onderhavig initiatief ziet toe op het toedelen van een woonfunctie aan een voormalig schoolgebouw (in gebruik als kantoorpand). Uit onderhavig document blijkt dat er geen sprake is van een aantasting van de omgevingswaarden zoals beschreven in het Bkl.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- **Gezond en veilig;** dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze

flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is ook aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

- **Schoon en welvarend;** dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgas loos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Toets

Onderhavig initiatief draagt in grote mate bij aan zorgvuldig ruimtegebruik en goed wonen. Als gevolg van de gewenste ontwikkeling wordt bestaand bebouwd volume hergebruikt ten behoeve van woningen. Door woningen te realiseren in stedelijke omgeving binnen bestaande bebouwing wordt geen kostbare ruimte belast met de bouw van nieuwe woningen. In een tijd waarin woningnood hoog is, is het hergebruiken van bestaande bebouwing extra waardevol.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland, per 1 mei 2024 in werking getreden, vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke

verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

De regels in deze omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Omgevingswet vraagt dat provincies afwegen of het vanuit subsidiariteit nodig is om op provinciaal niveau rechtstreeks werkende (algemene) regels te stellen.

Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie, bijvoorbeeld omdat waarden of een onderwerp gemeentegrens overstijgend zijn of om een uniform beleid binnen de provincie te realiseren. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen.

Toets

Het toelaten van nieuwe woningen via een omgevingsplan of omgevingsvergunning is enkel mogelijk indien die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. Omdat het toevoegen van 11 appartementen in het middensegment passend is binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma is de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd met de omgevingsverordening, zie ook paragraaf 3.3.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Groesbeek

Op 27 juni 2013 is de Structuurvisie Groesbeek vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Groesbeek. De structuurvisie is een instrument dat het beleid van een gemeente voor een of meer aspecten van de fysieke leefomgeving bevat.

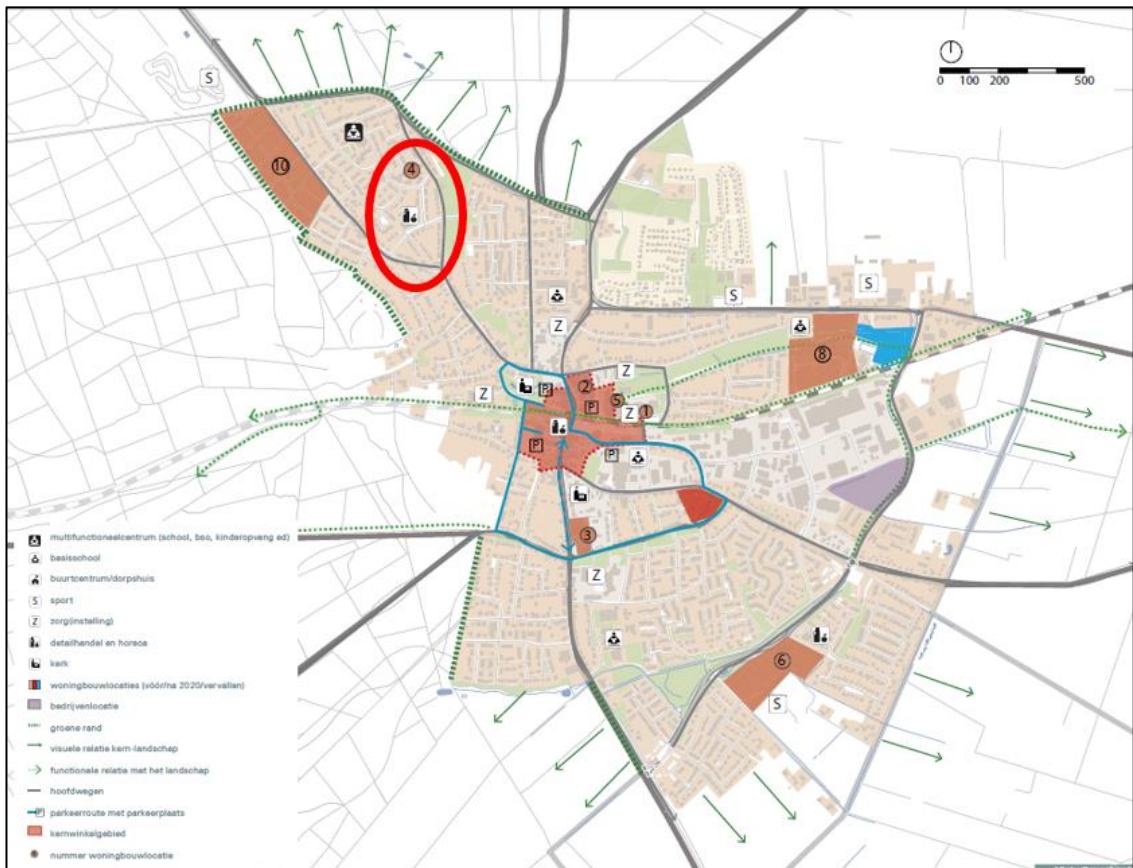
Met de Structuurvisie Groesbeek 2025 schetst het gemeentebestuur de strategie en kaders op hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van Groesbeek. De structuurvisie heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente, het landelijk gebied en de dorpen. Waar nodig wordt gekeken met een regionale blik. De structuurvisie is een document wat is opgesteld voor de gemeentelijke herindeling en geeft de hoofdlijnen weer voor de toekomst, ook na de inmiddels gerealiseerd herindeling.

Groesbeek waar het uitstekend wonen, werken en recreëren is, temidden van een prachtig landschap. En met deze koers kiest Groesbeek ervoor onderscheidend te zijn langs drie sporen 'samen werken aan zorg', 'jong, gezond en actief' en 'spannend landschap'.

De ambities ten aanzien van wonen:

- Vergroten van de woonkwaliteit in Groesbeek en laat deze aansluiten op de vraag: door vernieuwbouw en verbetering van wijken beschikt Groesbeek ook in 2025 over aantrekkelijke woonmilieus.
- Aandacht voor bijzondere doelgroepen. Voor senioren, starters, jonge doorstromers en zorgbehoevenden is extra aandacht.

- Ontwikkel een gevarieerd woningaanbod. Sluit aan bij bestaande kwaliteiten en speel met nieuwbouw in op de wensen van specifieke doelgroepen. Nieuwe gebouwen zijn flexibel en toekomstbestendig gebouwd, zodat slim kan worden ingespeeld op demografische ontwikkelingen.
- Zet in op bestaande projecten. Ontwikkel alleen bestaande locaties binnen de bebouwde kom kies niet meer voor uitbreidingslocaties. Dit geldt voor herstructureringslocaties en niet voor open plekken.



Figuur 10: Uitsnede structuurvisie Groesbeek 2025

Gestreefd wordt naar een blijvend gevarieerd woningaanbod waaraan recreatieve en verblijfsvoorzieningen gekoppeld kunnen worden. Voor Groesbeek betekent dat wonen in het goedkope en middeldure segment (dorps en semi-stedelijk), werkgelegenheid, (sport)voorzieningen, zorg(instellingen), horeca in kern en kamperen en B&B in het buitengebied.

Toets

De locatie is in de structuurvisie aangeduid als verstedelijkt gebied. Er is sprake van hergebruik van bestaande bebouwing waarbij gebouwd wordt voor 'goedkope en middeldure segment'. Er worden 11 appartementen gerealiseerd. In de structuurvisie wordt verondersteld dat na de periode 2020 een stabilisatie van het woningaanbod nodig is, met de kennis van nu kan gesteld worden dat behoefte is aan een uitbreiding van het woningaanbod.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling passend is op de locatie waarbij zuinig ruimtegebruik aan de orde is, én de plannen overeenkomen met de ambities (incl. voortschrijdend inzicht) zoals opgenomen in de structuurvisie Groesbeek 2025.

3.3.2 Actieplan Wonen

Op 24 september 2020 is het actieplan Wonen – gemeente Berg en Dal vastgesteld om concrete invulling te geven aan de woningmarktopgaven die er spelen. In 2017 werd de woonagenda Berg en Dal vastgesteld, hierin werden de belangrijkste ontwikkelingsrichtingen vastgesteld voor het wonen in Berg en Dal in de periode 2017 tot en met 2025.

In 2019 is een woningmarktonderzoek gedaan met een vooruitblik tot 2029, daarin kwam duidelijk naar voren dat de maatschappelijke en economische context is gewijzigd. De woningmarkt in de gemeente Berg en Dal is veranderd: beschikbare betaalbare woningen zijn schaars geworden, de vergrijzing zorgt voor een kwalitatieve opgave, veranderingen in de zorg vragen om andere woonvormen en om de woningvoorraad te verduurzamen moeten er stappen gezet worden.

Aanvullend is begin 2020 de woondeal Arnhem Nijmegen ondertekend door het Rijk, de provincie Gelderland en 18 gemeentes waaronder Berg en Dal. Deze woondeal moet zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden gebouwd in de regio. Dit wordt onder andere gestimuleerd door een korting op de verhuurdersheffing voor corporaties waardoor nieuwbouw aantrekkelijker wordt.

Toets:

In het Actieplan is de aanpak beschreven, de meeste relevante punten hieruit zijn hieronder opgenomen op basis waarvan gemotiveerd wordt waarom onderhavig initiatief een bijdrage levert aan het Actieplan:

Ontwikkeling voorraad

- 1.200 woningen toe voegen tot 2030 met de nadruk op kernen dichtbij Nijmegen zoals Berg en Dal, Beek, Groesbeek en Ooij.
- We denken actief mee met kansrijke woningbouwprojecten en zoeken (indien nodig) actief naar nieuwe bouwlocaties.

Betaalbaarheid

- De helft van de te bouwen 1.200 woningen is sociale huur en koop, middenhuur en betaalbare koop, waar mogelijk vast te leggen in bestemmings- of omgevingsplannen.
- Stimuleren van doorstroming door toegankelijke woningen te bouwen, daarnaast in kaart brengen andere stimuleringsmaatregelen voor doorstroming.

Duurzaamheid

- Berg en Dal is in 2050 klimaatneutraal.
- Met de warmtetransitievisie als leidraad naar een gasvrije gemeente, binnenkort starten vanuit deze visie 2 wijken met de transitie.
- Herbestemmen van vastgoed stimuleren

Leefbaarheid

- Sturen op een goede verdeling koop/huur en duur/goedkoop per wijk, waarbij we op inbreidingslocaties ook de verdeling in de directe omgeving meewegen. In aanvulling op de beschreven aanpak is een ambitiekader voor Berg en Dal opgenomen in het actieplan. Hierin zijn kwaliteitsambities opgenomen ten aanzien van doorstroming, duurzaamheid, leefbaarheid

en levensloopgeschiktheid. Tevens zijn hier kengetallen ten aanzien van de invulling van het bouwprogramma opgenomen.

Het initiatief geeft in grote mate antwoord op de gestelde ambities en invulling van het bouwprogramma. Behalve op een tweetal punten, er wordt niet voor minimaal 30% sociale huur gebouwd en niet álle woningen zijn levensloopgeschikt. Echter, vanwege het belang van de kwaliteiten van het gebouw in combinatie met de beperkte schaal van de ontwikkeling mag afgeweken worden van dit onderdeel van de ambities uit het Actieplan Wonen.

Gezien voorgaande past het plan binnen het Actieplan Wonen waarin de voorkeur wordt gegeven aan inbreiding boven uitbreiding (binnen bestaande bebouwing worden appartementen gerealiseerd). Door behoud van de bestaande bebouwing en herinrichting buitenterrein wordt daarnaast ook de ruimtelijke kwaliteit bevorderd.

4 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

4.1 m.e.r. beoordeling

4.1.1 Wettelijk kader

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

4.1.2 Motivering

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn projecten en daarvoor benodigde besluiten opgenomen waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. Onderhavige ontwikkeling betreft een activiteit bouwen en functiewijziging waarbij 11 appartementen worden gerealiseerd.

Voor het realiseren van 11 appartementen in een voormalig schoolgebouw/kantoorpand is geen project opgenomen in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit en kan volstaan worden met een vormvrije toetsing.

Voor de vormvrije toetsing wordt aangesloten bij de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese richtlijn. Hierbij zijn een drietal elementen opgenomen:

1. Kenmerken van de projecten
2. Plaats van de projecten
3. Kenmerken van het potentiële effect

Ad 1

Het project heeft betrekking op de realisatie van 11 appartementen in een voormalig schoolgebouw/kantoorpand. Hierbij zijn geen milieubedreigende activiteiten voorzien waarbij verontreiniging, uitstoot en/of afvalstoffen aan de orde zijn. Tevens zijn geen risico's voor menselijke gezondheid aan de orde.

Ad 2

Het initiatief vindt plaats aan de Molenweg 17 te Groesbeek. De aard van de activiteiten zijn niet bijzonder te noemen waarbij het toekomstig gebruik milieutechnisch geen risico's oplevert. In de directe omgeving van de locatie zijn geen natuurwaarden of beschermde natuurgebieden (N2000, HR-gebieden) aanwezig.

Ad 3

De potentiële effecten op de omgeving zijn in onderhavige ruimtelijke onderbouwing uitvoerig gemotiveerd. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van nadelige significante effecten voor het milieu en/of natuurgebieden.

4.1.3 Conclusie

Gezien voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen verdere stappen nodig zijn ten aanzien van het besluit milieueffectenrapportage en onderhavige vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat voor de beoordeling ervan. Het aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Wettelijk kader

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Getoetst moet worden of voldoende rekening gehouden wordt met het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

Het gaat hierbij om stedelijke ontwikkelingen die voldoende substantieel zijn, een harde ondergrens wordt hierbij niet genoemd, al ligt die in beginsel bij een plan met meer dan 11 woningen.

4.2.2 Motivering

Omdat voor wonen de lijn is dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, bij onderhavig initiatief sprake is van 11 woningen (appartementen), kan gesteld worden dat nadere toetsing aan de Ladder niet aan de orde is. Desondanks zal sprake moeten zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan onderhavige locatie waarvoor onderhavige motivering is opgesteld.

4.2.3 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op onderhavig initiatief.

4.3 Water

4.3.1 Wettelijk kader

De Omgevingswet regelt onder meer de vergunningverlening, het toezicht en de handhaving voor activiteiten die invloed hebben op de waterkwaliteit, de waterkwantiteit, de waterveiligheid en de waterfuncties. Denk bijvoorbeeld aan het lozen van afvalwater, het onttrekken of infiltreren van grondwater, het aanleggen of wijzigen van waterstaatswerken of het organiseren van evenementen op of langs het water. De Omgevingswet vervangt onder andere de Waterwet. De Waterwet en de onderliggende regelgeving bevatten veel normen die rechtstreeks voortvloeien uit Europese richtlijnen, zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn en Drinkwaterrichtlijn. De bepalingen ter implementatie van deze richtlijnen blijven grotendeels ongewijzigd in de Omgevingswet, omdat Nederland zich moet houden aan de Europese verplichtingen. Ook de hoofdlijnen van het waterbeheer onder het oude recht, zoals bijvoorbeeld de bevoegde autoriteiten en het vergunningstelsel blijven in stand in de Omgevingswet.

In artikel 2.2 Omgevingsbesluit zijn regels opgenomen welke juist wel of juist niet in waterschap verordeningen moeten worden overgenomen. In ieder geval moeten regels opgenomen worden over activiteiten die onderdelen van de fysieke leefomgeving wijzigen als bedoeld in artikel 1.2 van de Omgevingswet. Daarnaast zijn in het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving) instructieregels opgenomen voor het opnemen van regels aangaande lozingen, beoordelingsregels en aanwijzing van bodembeheergebieden.

Voor onderhavige ontwikkelingen geldt dat de waterhuishouding als gevolg van het initiatief niet/nauwelijks wijzigt. Ten aanzien van de realisering van de appartementen is een uitbreiding voorzien á circa 30 m² waarbij opgemerkt dient te worden dat het verhard oppervlak niet toeneemt. Voor het overige is enkel sprake van een functiewijziging binnen bestaande bebouwing.

4.3.2 Motivering

Bij de weging van het waterbelang bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt een zogenaamd wateradvies uitgewerkt. Via de website <https://hetwateradvies.nl> is een digitale toets uit te voeren. Op basis van deze toets blijkt dat er sprake is van een “Gering waterschapsbelang”. In de waterparagraaf moet beschreven worden hoe rekening gehouden wordt met de belangen van het waterschap (Rivierenland).

Hydrologisch neutraal

In geval van ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een toename aan verhard oppervlak aan de orde is zal duurzaam omgaan met water leidend zijn. Het beleid is erop gericht dat hemelwater zoveel mogelijk infiltreert naar het grondwater waardoor geen overlast ondervonden zal worden als gevolg van wateroverlast bij bijvoorbeeld extreme regenbuien.

Door de herinrichting van bestaande bebouwing met beperkte uitbreiding zal geen sprake zijn van een toename van verhard oppervlak (er is wel sprake van toename bebouwd oppervlak), door inrichting van tuinen wordt zelfs een afname van verhard oppervlak gerealiseerd. Bij hevige regenbuien T=100 zal het hemelwater via omliggende gronden (groenzones, tuin) infiltreren in de bodem.

Er is sprake van hydrologisch neutraal bouwen waarbij de hydrologische situatie voor wat betreft het afvoeren van hemelwater minimaal gelijk is aan de oorspronkelijke situatie.

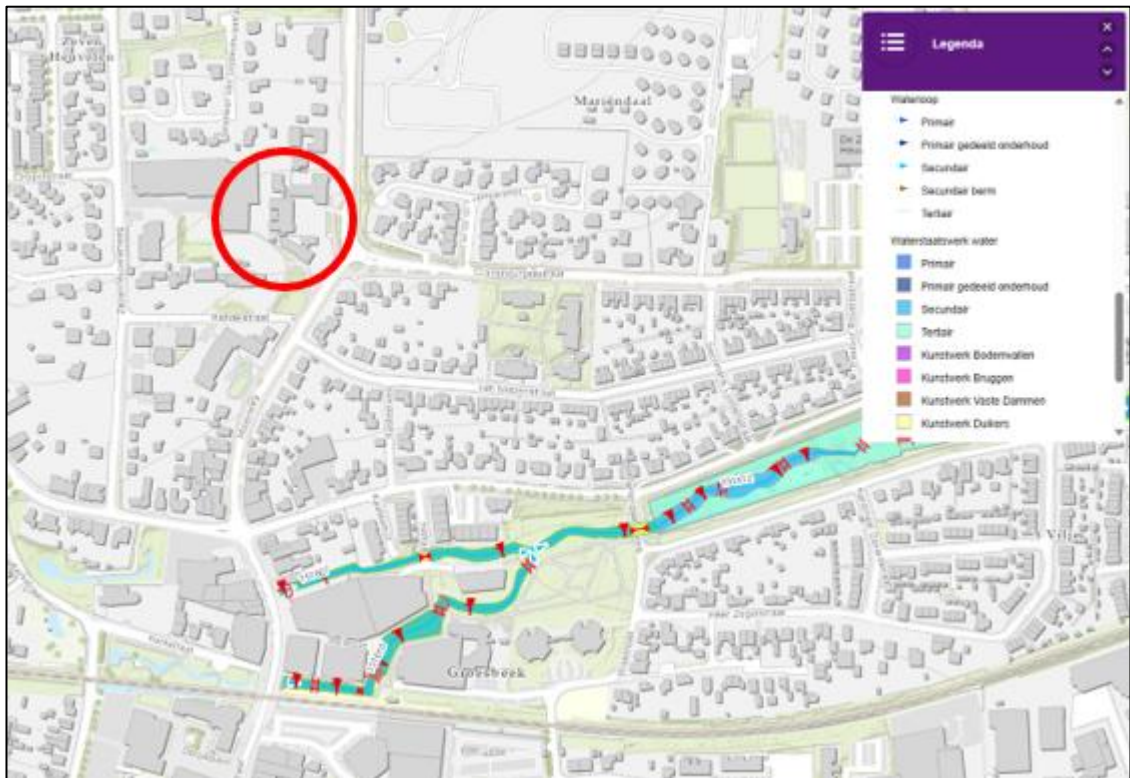
Schoon water

In geval van ruimtelijke ontwikkelingen zal (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone water zal infiltreren in de bodem, het vuile water zal worden afgevoerd via de riolering.

Bij de bouwwerkzaamheden worden zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem toegevoegd. Derhalve zal bij het materiaalgebruik rekening gehouden worden met het vermijden van uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen zodat voorgaande voorkomen wordt.

Veilig inrichten

Uit de legger van Waterschap Rivierland (vastgesteld oktober 2020), met de invoering van de Omgevingswet behorend bij de Waterschapverordening, blijkt dat er geen te beheren wateren (primaire wateren, secundaire wateren, tertiaire wateren) zijn gelegen binnen de nabijheid van de projectlocatie. De hierbij opgenomen beschermingszones zijn dan ook niet aan de orde. Op onderstaande figuur is de vastgestelde Legger van het Waterschap Rivierenland weergegeven.



Figuur 11: Uitsnede legger Waterschap Rivierenland

Bij de voorgenomen ontwikkelingen zal ook geen sprake zijn van negatieve consequenties voor deze wateren. Als gevolg van het project zal sprake zijn van gelijkblijvend areaal verhard oppervlak, waardoor afvoer van hemelwater naar de watergangen niet toeneemt. Lozen op oppervlaktewater is niet aan de orde.

4.3.3 Conclusie

Het aspect water vormt gezien voorgaande motivering geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Wettelijk kader

Bij het toelaten van een nieuwe functie in het omgevingsplan moet aangetoond worden wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Ook wordt in beeld gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen (en scooters). Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. Dit geldt ook bij buitenplanse omgevingsvergunningen. Met het oog op duurzame mobiliteit is het wenselijk dat nieuwe ontwikkelingen multimodaal ontsloten zijn. Dus met fiets, openbaar vervoer, auto en deelmobiliteit (deelauto's, -fietsen of -scooters).

Bij kleinere ontwikkelingen kan vaak kwalitatief aangetoond worden dat er geen probleem ontstaat met de verkeersafwikkeling. Omdat de capaciteit van de weg ruim voldoende is om het extra autoverkeer te verwerken. Bij grote ingrepen wordt dit met een verkeersmodel in beeld

gebracht. Het gaat dan onder andere om de verkeersafwikkeling op de kruispunten, de capaciteit van de wegen en de doorstroming.

Op basis van de kencijfers van kennisplatform CROW kan berekend worden hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Vervolgens moet aangetoond worden dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of gerealiseerd kan worden. De kencijfers van het CROW zijn algemeen erkend (CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'). Het zijn geen normen, maar kentallen. Hiervan kan afgeweken worden. Behalve de parkeerbehoefte vormt ook de bereikbaarheid een belangrijk aspect. Ook hierop zal getoetst worden ten aanzien van het aspect verkeer.

4.4.2 Motivering

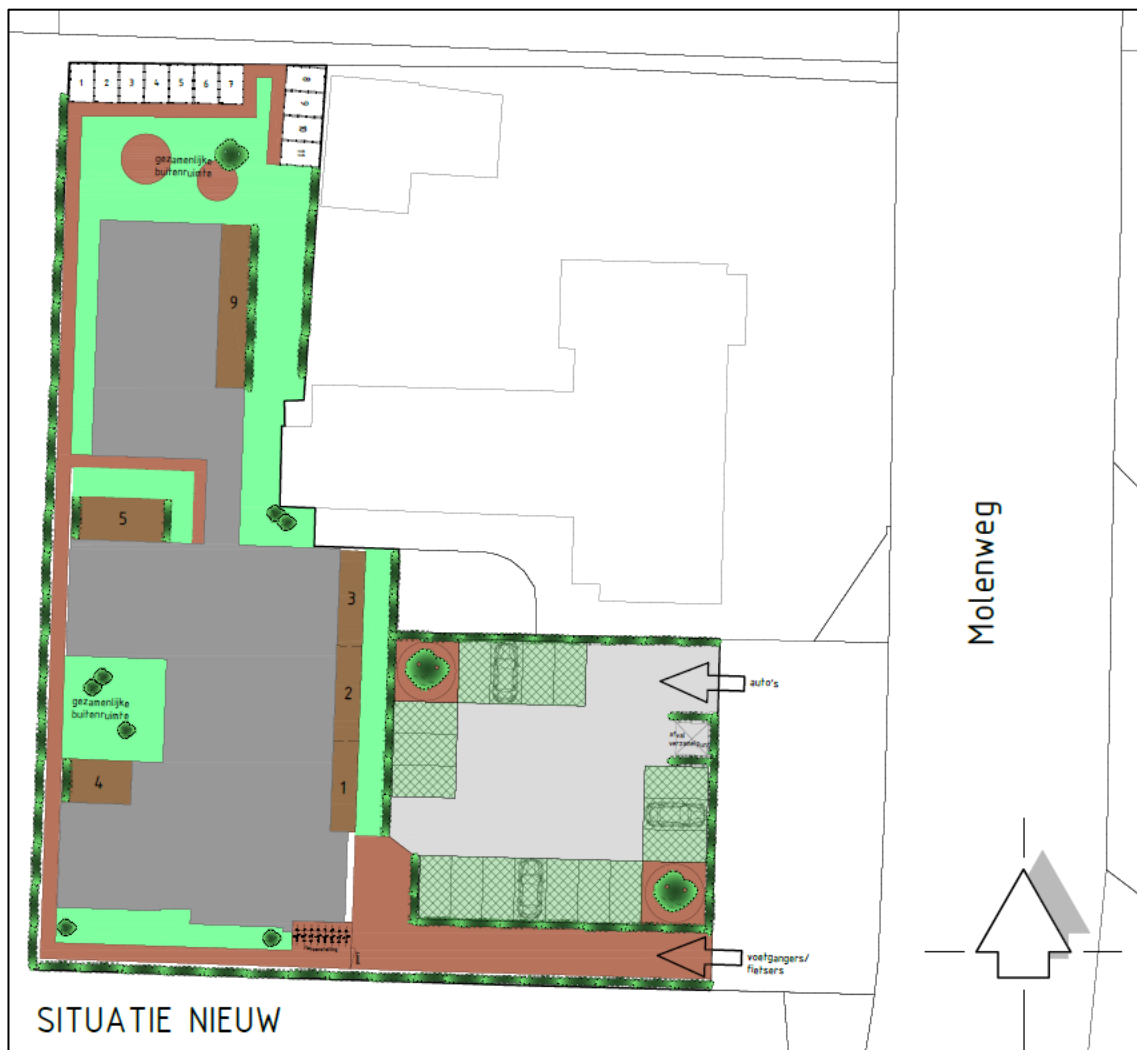
Parkeren

In onderhavige situatie worden 11 appartementen gerealiseerd binnen een bestaand gebouw wat voorheen in gebruik was als basisschool en kantoorpand. Op basis van de CROW kencijfers zou per appartement in de vrije sector met 75-100 m² bvo, gelegen in de schil van het centrum in matig stedelijk gebied 0,4 – 1,2 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn per appartement.

Huur, appartement, vrije sector, 75-100 m ² bvo						
	Parkeerkencijfers(per woning)					
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,2	0,8	0,2	1,0	0,3	1,1
Sterk stedelijk	0,2	1,0	0,3	1,1	0,5	1,3
Matig stedelijk	0,3	1,1	0,4	1,2	0,6	1,4
Weinig stedelijk	0,3	1,1	0,4	1,2	0,6	1,4
Niet stedelijk	0,3	1,1	0,4	1,2	0,6	1,4

Figuur 12: uit: CROW Parkeren/parkeerkencijfers 2024

Voor de gehele locatie dienen minimaal $11 \times 0,4 = 4,4$ oftewel 5 parkeerplaatsen aanwezig zijn en maximaal $11 \times 1,2 = 13,2$ oftewel 14 parkeerplaatsen om te voldoen aan de gestelde norm. Uit bijgevoegd parkeerplan blijkt dat op de aanwezige locatie, aan de voorzijde van het hoofdgebouw ruimte is voor 17 parkerende auto's. Daarmee is de parkeervoorziening passend.



Figuur 13: Terreininrichting (Vianen OVG)

Op de locatie worden daarnaast voorzieningen gerealiseerd om fietsen te stallen met een groot gebruiksgemak door de bewoners van de appartementen. Insteek hierbij is dat de fiets gemakkelijker te pakken zal zijn dan de auto. Vanwege de ligging direct aan een speciaal ingericht fietspad is het gebruik van de fiets aantrekkelijker dan de auto te pakken. Door de fietsenstalling nabij wordt dit gemak geoptimaliseerd.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de locatie is zeer goed te noemen, vanuit noordelijk kant (Nijmegen) kan de locatie prima bereikt worden via de Nieuweweg die aansluit op de Molenweg, of vanuit de Wylerbaan die eveneens op de Molenweg aansluit. Vanuit zuidelijke zijde kan de locatie via Breedeweg prima bereikt worden of via de A73 afslag 3 Malden/Mook/Heumen/ Overasselt/ Groesbeek.

De parkeerplaats voor de appartementen wordt gesitueerd aan oostzijde van het gebouw, aan de Molenweg. De locatie van de parkeerplaats is wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie waarbij sprake was van een kantoorfunctie en voorheen basisschool. Voor beide functies geldt dat verkeersveiligheid een belangrijk aspect is en was. Er is sprake van een veilige inrit die overzichtelijk is en met voldoende afstand en openheid tot het fietspad wat overgestoken moet

worden. Door de ligging aan het fietspad is tegelijkertijd de bereikbaarheid per fiets optimaal. Er hoeven ter hoogte van de locatie geen wegen overgestoken te worden die potentieel gevaar op kunnen leveren. Datzelfde geldt voor voetgangers en mindervaliden personen die ter plaatse wonen of op bezoek gaan. De toegang van het gebouw zal zodanig ingericht zijn dat mensen met een beperking of handicap zich zelfstandig, veilig, comfortabel en met waardigheid toegang kunnen verschaffen.

4.4.3 Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de parkeernorm, en de parkeerplaats goed is ontsloten, bereikbaar en toegankelijk. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Ecologie

4.5.1 Wettelijk kader

In de Omgevingswet is de bescherming van dier- en plantensoorten en van habitattypen in Nederland geregeld. Hierbij moet een splitsing gemaakt worden tussen flora en fauna – activiteiten (soortenbescherming) en Natura 2000 – activiteiten (gebiedsbescherming).

De Omgevingswet verbiedt het om activiteiten te verrichten of na te laten als daarmee ‘aanzienlijke’ nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving (dreigen te) ontstaan. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een milieuverontreinigende activiteit die aanzienlijke schade toebrengt aan de kwaliteit van de natuur. Ook het algemene verbod geldt als een vangnet voor het geval er geen specifieke lokale of nationale regels zijn gesteld. Indien er wel specifieke regels zijn vastgesteld, dan vervalt het algemeen verbod.

4.5.2 Motivering

Soortenbescherming:

In het kader van de Omgevingswet (aanvullingswet natuur) is een ecologische quickscan uitgevoerd bestaande uit een veldonderzoek op locatie met bijbehorende verslaglegging. Doel van deze quickscan is het verkrijgen van informatie over de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en dan voornamelijk de aanwezigheid van tijdelijke of vaste rust- en verblijfplaatsen.

Door middel van een oriënterend bronnen- en veldonderzoek is onderzocht of de voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot een overtreding van verbodsbepalingen voor (potentieel) aanwezige soorten flora en fauna.

De quickscan richt zich op het verkrijgen van een geïnformeerd beeld van de mogelijke consequenties vanuit de natuurwetgeving en –beleid. Op basis daarvan worden uitspraken gedaan over de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ontwikkeling en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen.

Op basis van opgedane informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om een aanvullend flora- of fauna onderzoek uit te voeren, voorafgaand aan de geplande werkzaamheden. De volledige rapportage is als bijlage 2 aan deze onderbouwing toegevoegd.

Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

Gebiedsbescherming

Om de invloed van het project op gevoelige habitattypen of leefgebieden in N2000-gebieden in beeld te brengen is een stikstofdepositie berekening gemaakt met het rekenprogramma Aerius ten behoeve van de aanlegfase en gebruiksfase. Uit de bijgevoegde berekeningen in bijlage 3 blijkt dat er geen sprake is van negatieve effecten door stikstofdepositie als gevolg van het project (en realisatie).

4.5.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het verlenen van onderhavige omgevingsvergunning.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Wettelijk kader

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het Rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In afdeling 8.5 Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit van het Bkl staan beoordelingsregels die het bevoegd gezag gebruikt bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag. Ten aanzien van lucht zijn de specifieke beoordelingsregels opgenomen in artikel 8.17, 8.21 en 8.24. Deze gaan over:

- Beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden
- Ammoniakemissie van veehouderijen
- Geologische opslag van CO₂

Voor onderhavig initiatief is alleen de beoordeling luchtkwaliteit van toepassing.

4.6.2 Motivering

Bij het beoordelen van de luchtkwaliteit wordt getoetst aan de omgevingswaarden tenzij de activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentratie (artikel 8.17). Er is sprake van het wijzigen naar woonfunctie ten behoeve van 11 appartementen. :

In onderhavige situatie wordt betoogd dat sprake is van een project wat binnen NIBM-grens valt. Dit kan gemotiveerd worden op basis van getalsmatige grenzen van aangewezen categorieën. Voor woonwijken geldt dat de ze NIBM zijn als het gaat om maximaal 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen (artikel 5.54 Bkl).

In onderhavige situatie is sprake van 11 appartementen. Daarmee voldoet het project aan de NIBM-grens en is een nadere toetsing niet aan de orde.

4.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.7 Geluid

4.7.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels waaraan de direct werkende regels in het omgevingsplan moeten voldoen. Deze regels zijn nodig voor het bereiken van de gewenste geluidkwaliteit. De direct werkende regels gelden voor degene die een activiteit verricht. De meeste direct werkende regels over geluid staan in het omgevingsplan.

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

4.7.2 Motivering

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling worden geen nieuwe geluidgevoelige of geluidproducerende gebouwen en/of activiteiten gerealiseerd. Een voormalig schoolgebouw, op een afstand van ruim 45 meter van een doorgaande (50 km/u) weg, wordt verbouwd tot meerdere appartementen. Het voormalige schoolgebouw was reeds een geluidgevoelig object. Tevens worden geen nieuwe geluidsbronnen gerealiseerd. Bij de realisatie van de appartementen wordt rekening gehouden met benodigde geluidsisolatie zodat voldaan wordt aan geldende geluidsniveau binnen als gevolg van wegverkeerlawaaï, zoals opgenomen in het Bkl. Een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid is daarmee gegarandeerd.

4.7.3 Conclusie

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.8 Geur

4.8.1 Wettelijk kader

In de Omgevingswet staat dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Omgevingswet), zoals ook cumulatie van geur van bedrijven.

Rekening houden met geur werkt 2 kanten op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.92):

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven

4.8.2 Motivering

In onderhavige situatie worden beide kanten van de geurbenadering hieronder beschreven.

- Er is geen sprake van het mogelijk maken van geurveroorzakende activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Er worden geen geurgevoelige gebouwen opgericht in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven. Er zijn geen geurveroorzakende bedrijven in de directe omgeving aanwezig.

4.8.3 Conclusie

Vanwege het ontbreken van geurveroorzakende bedrijven en/of activiteiten vormt het aspect geur geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.9 Archeologie, Cultuurhistorie, Erfgoed

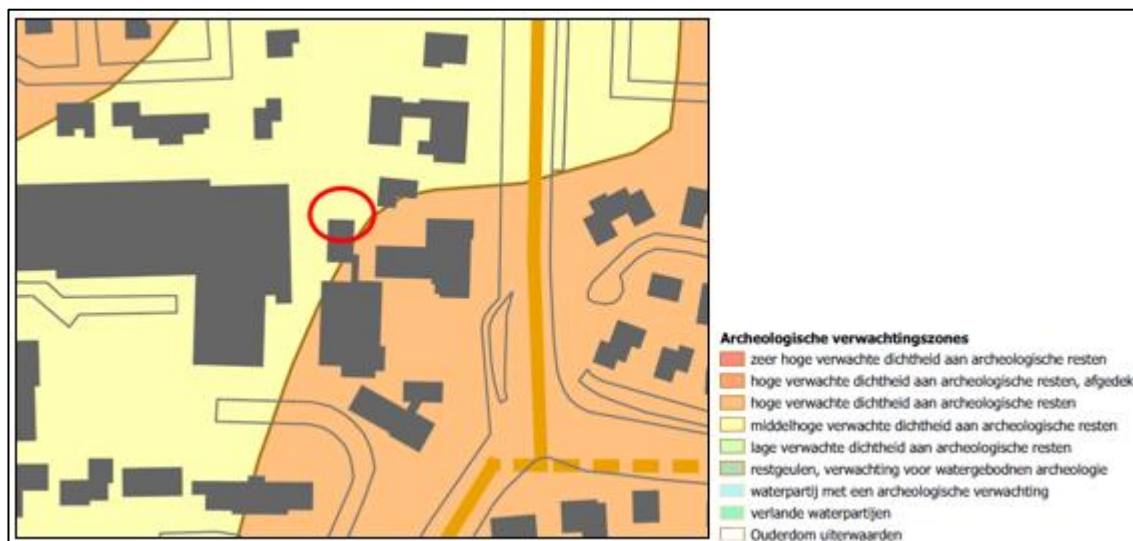
4.9.1 Wettelijk kader

De reikwijdte van de Omgevingswet wordt bepaald door het begrip fysieke leefomgeving. Cultureel erfgoed is op grond van artikel 1.2 Omgevingswet onderdeel van de fysieke leefomgeving. De instrumenten van de Omgevingswet hebben dus ook betrekking op het behoud van het cultureel erfgoed.

De instructieregels van het Rijk ten aanzien van cultureel erfgoed en werelderfgoed staan in artikel 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.130 wordt bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Met het oog hierop worden er in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed.

Op basis van artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt aanvullend gesteld dat indien geen sprake is van een provinciaal of nationaal belang zijn de gestelde regels uit het omgevingsplan aan de orde.

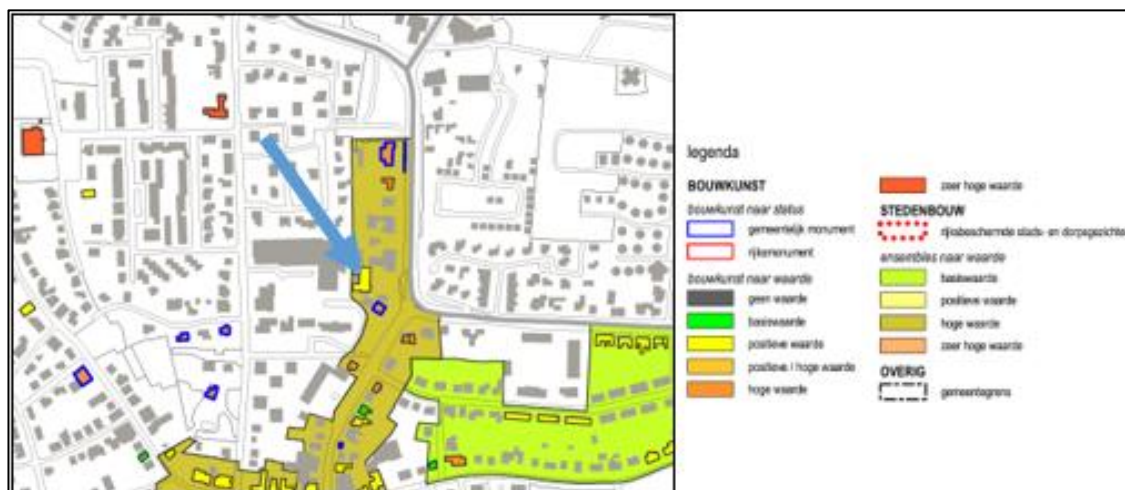
In het bestemmingsplan Stekkenberg/Schrouwenberg is een dubbelbestemming 'Verwachtingsgebied archeologische waarde' opgenomen. Het is op deze gronden niet zonder meer mogelijk om werkzaamheden te verrichten bijvoorbeeld grondbewerkingen dieper dan 40 centimeter tenzij sprake is van een oppervlakte kleiner dan 100 m². De planlocatie is op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart, opgesteld door RAAP in 2022 en vastgesteld door het college van B&W opgenomen met verwachtingswaarde 'middelhoge verwachte dichtheid aan archeologische resten'.



Figuur 14: Archeologische waarden- en verwachtingenkaart, RAAP-rapport 5371, kaart 2 zuid

Het gemeentelijk archeologiebeleid van de gemeente Berg en Dal is opgenomen in de verschillende gemeentelijke bestemmingsplannen én in de Erfgoedverordening Berg en Dal 2023.

In december 2023 stelde de gemeenteraad van de gemeente Berg en Dal een cultuurhistorische waardenkaart vast, opgesteld door RAAP. In kaartbijlage IV is een inventarisatie met cultuurhistorisch waardevolle bouwkunst en stedenbouw opgenomen. Onderhavige planlocatie heeft hierop de status 'positieve waarde', het betreft geen gemeentelijk- of rijksmonument.



Figuur 15: Cultuurhistorische Waardenkaart - waarderingskaart bouwkunst en stedenbouw (2022), Raap-rapport 5926

4.9.2 Motivering

Voor onderhavige ontwikkeling zijn geen grote grondwerkzaamheden nodig op basis waarvan nader archeologisch onderzoek nodig is. Voor de realisatie van de appartementen is een beperkte uitbreiding voorzien á circa 30 m² met een diepte tot 80 centimeter. Aansluitingen voor water, elektra, nutsvoorzieningen zijn reeds aanwezig. Voor het realiseren van een parkeervoorziening zijn geen diepe groundbewerking nodig anders dan wellicht het vervangen/aanvullen van de toplaag, die overigens nu al bijna in zijn geheel verhard is.

Omdat de oppervlakte van de beoogde bodemingreep kleiner is dan 100 m² in een zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, wordt een archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk geacht. Eventueel aanwezig archeologische waarden worden niet geschaad en blijven in situ behouden.

Het voormalige schoolgebouw wat verbouwd wordt tot appartementencomplex betreft geen gemeentelijk of rijksmonument. Het pand is opgenomen in de lijst karakteristieke en potentieel monumentale panden uit de cultuurhistorische waardenkaart en cultuurhistorisch gewaardeerd als beeldbepalend voor de omgeving. Het pand heeft geen beschermde status. Door de herontwikkeling naar wonen blijft het beeldbepalende pand behouden en krijgt het een nieuwe functie. Bij de uitwerking van de plannen zijn de aspecten cultureel erfgoed en stedenbouwkundige aspecten meegenomen om recht te doen aan de aanwezige beeldbepalende elementen. Er is voor gekozen om het oorspronkelijk hoofdgebouw te laten contrasteren met de uitbreidingen.

Ten zuiden van de locatie is een gemeentelijk monument gelegen aan de Molenweg 15, genaamd Visschershaven. Het gebouw is eind 19^{de} eeuw gebouwd in de Hollandse neorenaissance – stijl. Het wijzigen van het gebruik en functie van de locatie aan Molenweg 17 doet niets af aan de cultuurhistorische waarde van het gemeentelijk monument aan de Molenweg 15.

4.9.3 Conclusie

Op basis van voorgaande vormt het aspect archeologie, cultuurhistorie en erfgoed geen belemmering voor het verlenen van onderhavige omgevingsvergunning.

4.10 Bodem

4.10.1 Wettelijk kader

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeenten moeten:

1. de waarde vaststellen waarboven maatregelen nodig zijn bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties (artikel 5.89i en artikel 5.89j van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl))
2. aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van die waarde (artikel 5.89k Bkl)
3. een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningsplichtig zijn (artikel 5.89l Bkl)
4. een bepaling opnemen over de ingebruikname (artikel 5.89m Bkl)

De instructieregels staan in paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl.

4.10.2 Motivering

In onderhavige situatie wordt geen bodemgevoelig gebouw gerealiseerd op basis waarvan aanvullende eisen kunnen gesteld aan de activiteiten die verricht worden in de bodem.

Een bodemgevoelige locatie is een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot

een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Echter, een bijbehorend bouwwerk (uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw met een dak), van ten hoogste 50 m2 wordt niet beschouwd als een bodemgevoelig gebouw (art 5.89g Bkl).

Nadere toetsing aan het aspect bodem is voor onderhavige ontwikkeling niet aan de orde.

4.10.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.11 Omgevingsveiligheid

4.11.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico:

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

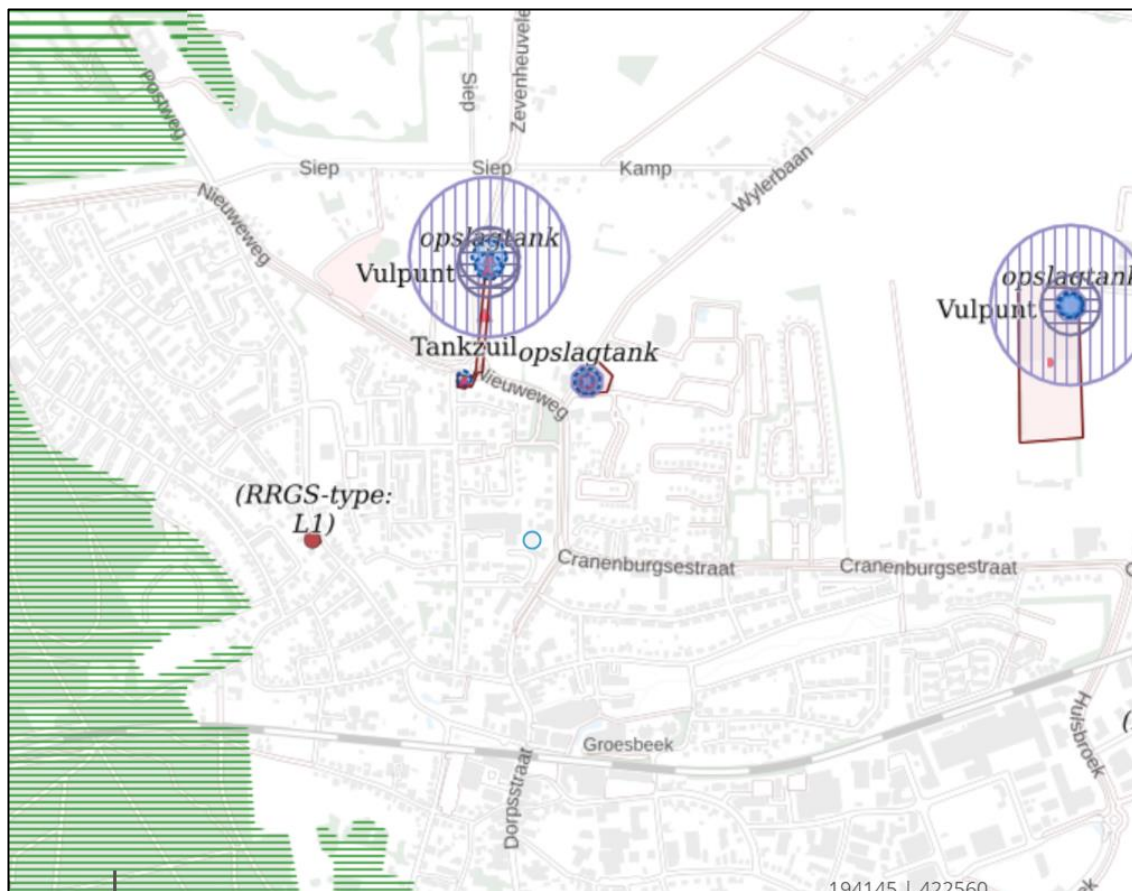
Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

4.11.2 Motivering

Bij onderhavig initiatief is sprake van een functiewijziging naar wonen, meer specifiek worden 11 appartementen gerealiseerd in bestaande bebouwing. Door de functie wonen is sprake van een kwetsbaar gebouw.

In de directe omgeving zijn geen activiteiten of inrichtingen die een gevaar vormen voor de functie wonen of anderszins. De dichtst bijgelegen gevaarlijke inrichting ligt op meer dan 300 meter.



Figuur 16: Risicokaart; <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>

De locatie is niet gelegen in een aandachtsgebied en ligt niet binnen de risicoafstand. Er is geen plaatsgebonden en/of groepsrisico.

4.11.3 Conclusie

Op basis van voorgaande vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor het verlenen van onderhavige omgevingsvergunning.

4.12 Afval

4.12.1 Wettelijk kader

De gemeente heeft een taak bij het inzamelen van huishoudelijk afval en stedelijk afvalwater. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning worden regels gesteld over:

- Het inzamelen van afval (inzamelplaats)
- welk afval mensen gescheiden moeten aanbieden
- stedelijk afvalwater

Verder kan een gemeente in aanvulling of afwijking van algemene regels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regels stellen over afval. Dit kan op basis van artikel 2.12 van het Bal.

4.12.2 Motivering

In het project worden 11 appartementen gerealiseerd. Het afval wordt centraal verzameld op een afvalverzamelplaats welke periodiek geleegd wordt door gemeente Berg en Dal, hierbij wordt aangesloten bij de bestaande route en afvalkalender. De verwerking van afvalwater is in paragraaf 4.3 reeds gemotiveerd.

4.12.3 Conclusie

Afval vormt geen belemmering voor het verlenen van onderhavige omgevingsvergunning.

5 PARTICIPATIE

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning om bij de aanvraag aan te geven:

- of de aanvrager aan participatie heeft gedaan
- zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn

Dit aanvraagvereiste omvat geen verplichting voor de aanvrager om aan participatie te doen. Participatie door de initiatiefnemer bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning is vrijwillig.

Het bevoegd gezag mag niet weigeren om een aanvraag in behandeling te nemen (buiten behandeling laten) of weigeren de vergunning te verlenen, omdat er geen participatie is geweest. De bedoeling van artikel 7.4 is namelijk alleen om de initiatiefnemer te stimuleren om na te denken over participatie. Als participatie heeft plaatsgevonden, moet het bevoegd gezag weten wat de resultaten zijn.

Initiatiefnemer heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de omgeving te informeren over de plannen.

Op 15 mei 2024 is een avond georganiseerd voor omwonenden om kennis te nemen van de plannen. Van deze avond, omgevingsdialoog, is een verslag gemaakt welke als bijlage 4 is opgenomen bij deze motivering.

6 FINANCIële HAALBAARHEID

Kostenverhaal en nadeelcompensatie

De Omgevingswet verplicht tot kostenverhaal bij aangewezen bouwplannen en aangewezen gebruiksactiviteiten voor een nieuw toegedeelde functie (artikel 13.11 Ow). In het Omgevingsbesluit is deze aanwijzing uitgewerkt (artikel 8.13 Ob) door het duiden van kostenverhaal plichtige activiteiten.

Onderhavige activiteiten zijn bouwactiviteiten op basis waarvan het kostenverhaal via de Omgevingswet geregeld dient te worden, aangezien sprake is van een verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie met ten minste tien woonfuncties.

Een overeenkomst met gemeente Berg en Dal met tevens bepalingen over de plankosten en eventuele kosten als gevolg van nadeelcompensatie worden in een separate overeenkomst met gemeente Berg en Dal afgesloten.

Gezien voorgaande is het kostenverhaal voldoende gewaarborgd.

7 CONCLUSIE EVENWICHTIGE TOEDELING FUNCTIES

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan enkel worden verleend indien sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie (etfal), artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Om een aanvraag voor een dergelijke omgevingsvergunning te verlenen is het nodig alle relevante voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten zorgvuldig te beoordelen en te concluderen dat met het toestaan van de activiteiten nog steeds sprake is van een evenwichtige toedeling.

Gelet op de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken met betrekking tot relevante beleidskaders, effecten op de fysieke leefomgeving en milieu en de belangen van betrokkenen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en kan de omgevingsvergunning verleend worden.

8 VOORSTEL VOOR HET OPNEMEN VAN HET INITIATIEF IN HET OMGEVINGSPLAN

Artikel 4.17 van de Omgevingswet bepaalt dat gemeenten een voortdurende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van deze bopa verwerkt in het omgevingsplan. Echter, deze verplichting geldt pas vanaf 1 januari 2032.

Initiatiefnemer verzoekt gemeente om de omgevingsvergunning vóór 1 januari 2032 te verwerken in het omgevingsplan of eerder indien mogelijk.

9 BIJLAGEN

Bijlage 1 : Situatietekening Molenweg 17 Groesbeek

Bijlage 2 : QuickScan Flora en Fauna

Bijlage 3 : Aeries berekening

Bijlage 4 : Verslag omgevingsdialoog