

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Plangebied	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	6
2.	PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	7
2.1.	Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2.	Beschrijving planontwikkeling	8
3.	BELEIDSKADER	11
3.1.	Europees- en Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	15
3.4.	Conclusies	17
4.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.2.	Milieu	21
4.3.	Waterhuishouding	23
4.4.	Overige omgevingsaspecten	24
5.	WIJZE VAN BESTEMMEN	25
5.1.	Plansystematiek	25
5.2.	De bestemmingen	25
6.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	27
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Bijlage(n) bij toelichting

Bijlage 1 Digitale watertoets

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is een voorgenomen functieverandering: een voormalige agrarische bedrijfswoning gelegen op Derdebaan 10 te Groesbeek, momenteel in gebruik als kantoorpand, wordt omgezet naar een (burger)woning



Uitsnede luchtfoto met indicatie gewenste woonbestemming (PDOK)

De planlocatie 'Derdebaan 10' maakt onderdeel uit van de ter plaatse geldende bestemming: sport- golfbaan.

Functieverandering naar een burgerwoning, oftewel het wijzigen van de bestemming 'sport – golfbaan' in 'wonen' is op basis van het geldende bestemmingsplan ("Buitengebied Groesbeek") niet toegestaan. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De gemeente Groesbeek ziet aanknopingspunten in het ruimtelijk beleid om de gewenste functiewijziging van het pand te kunnen realiseren, onder de voorwaarde dat de in het geldende bestemmingsplan nog aanwezige mogelijkheid voor oprichting van een tweede bedrijfswoning binnen het golfbaanterrein, komt te vervallen.

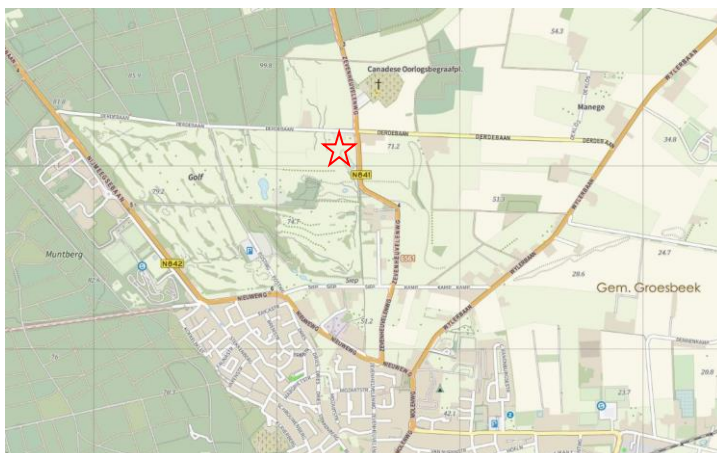
Met onderhavige planherziening wordt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling planologisch geborgd.

1.2. Plangebied

Het plangebied bestaat uit de gronden, die onderdeel uitmaken van het gehele terrein van de golfbaan. Het hele golfbaanterrein maakt onderdeel uit van het herzieningsplan, vanwege het volgende:

- de functieverandering van het voormalige kantoor naar woning vraagt om een nieuwe bouwvlakbegrenzing van het onderhoudsbedrijf van de golfbaan;
- de planologische mogelijkheid tot de bouw van twee bedrijfswoningen op het terrein, dient te worden veranderd in het mogelijk maken van maximaal één bedrijfswoning.

De specifieke planlocatie Derdebaan 10 ligt, binnen het golfterrein, in het buitengebied van de gemeente Groesbeek, ten noorden van de kern Groesbeek, op de hoek met de Zevenheuvelenweg.



Uitsnede situering plangebied (Bron: kadviewer.kademo.nl)

Locatie Derdebaan 10 (rode ster)

1.3. Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van de planlocatie is vastgelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Groesbeek op 29 augustus 2013. De gronden van de planlocatie zijn voorzien van de bestemming 'Sport – Golfbaan'. Betreffende gronden zijn bestemd voor de golfbaan met daarbij behorende voorzieningen, twee bedrijfswoningen alsmede sport- en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en het behoud, herstel en/of ontwikkeling van geomorfologische waarden.

De locatie Derdebaan 10 is , samen met een naastgelegen perceel, voorzien van een bouwvlak en de specifieke functietoewijzing 'specifieke vorm van sport – onderhoudsbedrijf'. Betreffende gronden zijn bestemd voor het onderhoudsbedrijf ten behoeve van de golfbaan. Het oprichten van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De totale bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.393 m². Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – onderhoudsbedrijf' is een kantoor toegestaan met een maximale oppervlakte van 250 m².

Het meest zuidelijk gedeelte van het toekomstige woonperceel is tevens voorzien van de specifieke functietoewijzing 'specifieke vorm van sport – boomgaard'. De betreffende gronden zijn hier mede bestemd voor een boomgaard. Daarnaast is de locatie voorzien van de gebiedsaanduiding 'stuwwal'. Ter plaatse van de aanduiding 'stuwwal' zijn de gronden mede bestemd voor behoud van beslotenheid, bosareaal, reliëf en hoogteverschillen van de erosiedalen, versterking van de natuurwaarden en behoud van en ontwikkeling tot ongelijkjarig gemengd bos.

In het plan is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor diverse bodemingrepen, zoals het aanleggen van oppervlakte-verhardingen, grondverzet, het aanleggen van leidingen en het vellen, rooien of beschadigen van houtopstanden.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' met indicatie nieuwe woonbestemming (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Functieverandering van het kantoorpand naar een burgerwoning is op basis van het geldende bestemmingsplan ("Buitengebied Groesbeek") niet toegestaan.

1.4. Leeswijzer

In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het voornemen zelf beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, verkeer en parkeren, milieu, etc. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten beschreven. Ten slotte komen in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

De planlocatie ligt in het noordelijk hellinggebied van het buitengebied van de gemeente Groesbeek, ten noorden van de kern Groesbeek, op de hoek van de Derdebaan met de Zevenheuvelenweg. Het betreft een reliëfrijk gebied met een afwisselend halfopen en meer besloten karakter.

De planlocatie Derdebaan 10 wordt aan de noordzijde begrensd door de Derdebaan en aan de oostzijde door de Zevenheuvelenweg. De direct omliggende gronden aan de noord-, west- en zuidzijde maken allen onderdeel uit van het golfbaancomplex.



Uitsnede luchtfoto met indicatie planlocatie (Bron: www.google.nl/maps)

Ten oosten van de planlocatie bevindt zich een agrarisch bedrijf, waar de veehouderij-activiteiten reeds geruime tijd zijn beëindigd, de dierrechten zijn ingeleverd en nu pompoenen worden gekweekt. Ten noordoosten van de planlocatie bevindt zich op ca. 200 meter afstand een militaire begraafplaats. Ten noordwesten van de planlocatie bevindt zich op ca. 200 meter afstand een burgerwoning.

Het bestaande pand betreft een voormalig (boeren)woonhuis uit 1918 en heeft een oppervlakte van 175 m². Het betreft een gebouw, dat gelet op het beeldbepalende karakter als waardevol wordt beschouwd. Het karakteristieke gebouw heeft nog alle kenmerken van een woning en wordt rechtstreeks ontsloten aan de weg. Het gebouw is tot op heden in gebruik als kantoor van de staf van Het Rijk Golfbanen, die de vier golfbanen van Het Rijk Golfbanen beheert.



Uitsnede zij aanzicht karakteristiek pand Derdebaan 10

Ten westen van het kantoorpand bevinden zich een tweetal bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn ten behoeve van opslag van het onderhoudsbedrijf van de golfbaan.

Het kantoorpand maakte voorheen onderdeel uit van het agrarisch bedrijf dat in het verleden op deze locatie was gevestigd. Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten is dit voormalig agrarisch bedrijf, inclusief bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en erf (ruim 1 ha) alsmede de bijbehorende agrarische gronden (totaal ca 27 ha) in maart 2006 door de golfbaan aangekocht. Hierna zijn de gronden bij de golfbaan betrokken. De voormalige bedrijfsgebouwen zijn in gebruik genomen ten behoeve van opslag van het onderhoudsbedrijf van de golfbaan. De voormalige bedrijfswoning is in gebruik genomen als kantoor. Hiertoe is door de gemeente in juni 2007 een tijdelijk ontheffing verleend voor gebruik van het pand als kantoor met een gevoerde artikel 17 WRO procedure. Enige jaren geleden zijn de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en voeropslagen gesloopt en zijn een tweetal nieuwe bedrijfsgebouwen ten behoeve van het opslagbedrijf opgericht.

2.2. Beschrijving planontwikkeling

Door een aanstaande reorganisatie, waarbij een gedeelte van het personeel naar het hoofdgebouw van de Golfbaan wordt verplaatst zal de voormalige bedrijfswoning per 1 januari 2016 haar huidige (tijdelijke) kantoorfunctie verliezen.

Het Rijk Golfbanen wenst het kantoorpand daarna als woonhuis te verkopen. Alle voorzieningen in het pand zijn immers nog intact om te kunnen gebruiken als woonhuis. Bovendien beschikt de woning over een bestaande, rechtstreekse ontsluiting op de openbare weg.

Het toekomstig woonperceel heeft een totale omvang van ca 3.000 m² en is onderdeel van de kadastraal percelen sectie N nummer 29 (totale omvang 8.025 m²) en sectie N nummer 27 oppervlakte 4.075 m²).

Conform een van de gemeentelijke randvoorwaarden voor omzetting naar een burgerwoning komt de mogelijkheid voor oprichting van een 2^e bedrijfswoning, naast de bestaande 1^e bedrijfswoning op het golfbaan terrein (conform de geldende bestemmingsregeling) met deze planherziening komen te vervallen.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor de functieveranderingslocatie Derdebaan 10 (hierna '*de planlocatie*'). Voor het overige plangebied zijn er geen veranderingen in de regeling opgenomen, behoudens het schrappen van de planologisch toegestane tweede bedrijfswoning. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten nader aan bod.

3.1. Europees- en Rijksbeleid

3.1.1. Vogel- en habitatrichtlijn

De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van natuurbescherming zijn neergelegd in twee richtlijnen van de Europese Unie: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), gezamenlijk aangeduid als de Vogel- en Habitatrichtlijn. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende populaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. In Nederland wordt deze taakstelling verder uitgewerkt in de begrenzing van Natura-2000 gebieden met bijbehorende beheersplannen.

De planlocatie ligt op circa 3900 meter afstand van het Natura-2000 gebied 'De Bruuk'. Aangezien de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling slechts betrekking heeft op functieverandering van een bestaande voormalige bedrijfswoning, die momenteel als kantoor in gebruik is, naar een burgerwoonbestemming zijn geen significant negatieve effecten op het Natura2000 gebied te verwachten.

3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

3.1.3. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de Ecologische Hoofdstructuur en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

3.1.4. *Conclusies*

Het voornemen leidt niet tot significant negatieve effecten op het Natura2000-gebied.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR en het Barro geen consequenties voor voorliggend initiatief.

Het voornemen past binnen het nationaal beleid.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. *Omgevingsvisie*

Op 18 oktober 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden. Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze zijn:

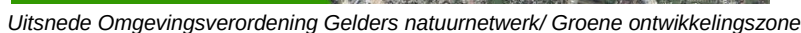
1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde en zal de behoefte aangetoond dienen te worden.

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Inmiddels zijn er tevens twee actualisaties van de Omgevingsverordening over water en natuur vastgesteld.

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 planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone, waardevol open gebied of beschermingszone natte landnatuur, maar maakt wel onderdeel uit van het Nationaal landschap 'de Gelderse Poort', deelgebied 'stuwwal Nijmegen / bekken Groesbeek'. Activiteiten zijn hier alleen toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied niet aantasten of versterken.

Beschrijving relevante kernkwaliteiten Nationaal landschap 'de Gelderse Poort', deelgebied 'stuwwal Nijmegen / bekken Groesbeek'

De hoofdstructuur van het landschap bestaat uit de stuwwal (hoog, droog, zandig) en het bekken (laag, nat, zand en veen, overwegend grasland). Het betreft een reliëfrijke stuwwal met een gesloten boslandschap, markante steile flanken met bronbeekjes en scherpe overgangen naar open landbouwgebieden op de flanken. Bewoning vond van oudsher aan de hogere randen plaats.

De stuwwaltoppen zijn vrijwel overal bebost, de binnenflanken (deels met löss) bestaan uit een grootschalige mengeling van landbouwgrond en bos. Hoger op de flanken van de stuwwal ligt open landbouwgrond die een jongere ontginning heeft gekend. Het gaat hierbij onder meer om de gebieden tussen Zevenheuvelenweg en Wylerbaan en tussen Wylerbaan en de spoorlijn. Zowel de eigenlijke essen als de jongere open gronden zijn markant als open gebieden in contrast met de aanliggende bosgebieden en uitgegroeide kernen. De lange zichtlijnen die dit contrast oplevert is een kernkwaliteit van dit landschap en dienen daarom te worden behouden of te worden versterkt. Bij bebouwing van het plangebied dient derhalve rekening te worden gehouden met de zichtrelatie van de weg met het achterland en de vergezichten die hieruit voortvloeien. Van oudsher is bebouwing in het gebied geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en langs radiale wegen vanuit Groesbeek. Dit kenmerken patroon van wegen en waterlopen dient ook gehandhaafd te blijven (Bron: Omgevingsvisie Gelderland).

3.2.3. Conclusie

Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op een planologische gebruikswijziging van een bestaande voormalige bedrijfswoning, die in gebruik is als kantoor. Dit betreft een kleinschalige ontwikkeling waarvoor een expliciete toetsing aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet noodzakelijk wordt geacht.

Het bestaande pand is gesitueerd buiten het Gelderse Natuurnetwerk of Groene ontwikkelingszone. Het betreft een karakteristiek pand, dat waardevol wordt geacht om te behouden. Het voornemen leidt verder niet fysieke ingrepen.

Het voornemen leidt mede gelet op aard, omvang en situering van het voornemen niet tot aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten danwel overige waardevolle kenmerken. De bestaande zichtlijnen en het historische wegenpatroon worden niet geschaad en blijven ongewijzigd gehandhaafd.

Met het vervallen van de mogelijkheid tot oprichting van een tweede bedrijfswoning leidt het voornemen tevens niet tot een toename van het aantal woningen en past daarmee binnen het provinciaal beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Strategische Visie Groesbeek 2025

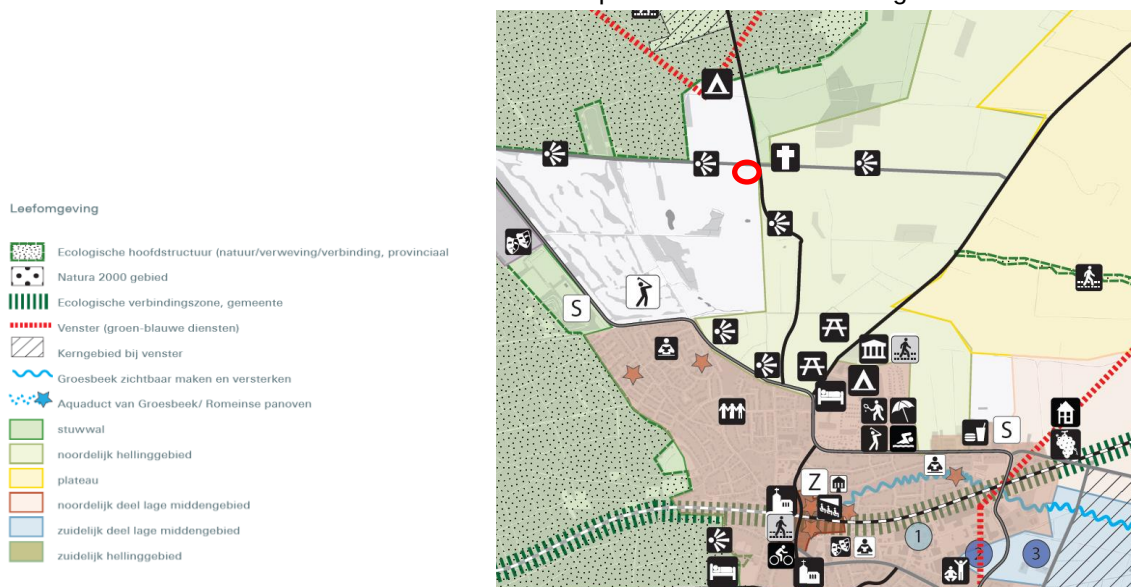
Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad van Groesbeek de Strategische Visie Groesbeek 2025 vastgesteld. De Strategische Visie schetst de koers van de gemeente Groesbeek tot het jaar 2025.

De Strategische Visie geeft drie belangrijke ontwikkelingslijnen voor de gemeente Groesbeek. Binnen de ontwikkelingslijn Spannend Landschap is aangegeven dat gestreefd wordt naar versterking van de kwaliteit en diversiteit van het landschap met ruimte voor recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid. Er komt een ruimer functieveranderingsbeleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Daarnaast wordt er een kwaliteitsontwikkeling in gang gezet, waarbij elke nieuwe investering bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Als basis gelden actuele gebiedskenmerken zoals vastgelegd in het landschapsonwikkelingsplan.

3.3.2. Structuurvisie Groesbeek 2025

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Groesbeek de Structuurvisie Groesbeek 2025 vastgesteld. De Structuurvisie Groesbeek 2025 is een ruimtelijke vertaling van de Strategische Visie Groesbeek.

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.

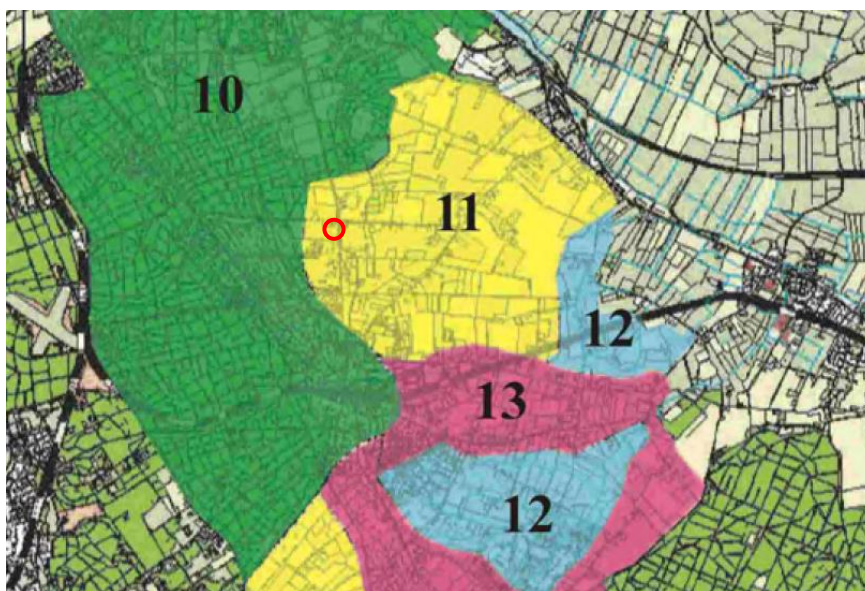


Uitsnede afbeelding Structuurvisiekaart Groesbeek 2025 met situering locatie Derdebaan 10 rood gemarkeerd

De planlocatie is gelegen binnen de golfbaan, op de rand van deelgebied 2: het noordelijk hellinggebied. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door een zeer gevarieerd halfopen karakter met grote hoogteverschillen en afwisseling van beplantingselementen.

3.3.3. *Regionaal Landschapsontwikkelingsplan voor de gemeenten Groesbeek, Millingen a/d Rijn, Ubbergen: Omarm die veelkleurigheid!*

In 2005 is het regionale landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor Groesbeek vastgesteld. Dit is samen met de gemeenten Millingen a/d Rijn en Ubbergen opgesteld. Het motto van het plan is: "Omarm de veelkleurigheid". In de visie wordt eerst het landschap als geheel geanalyseerd en vervolgens in deelgebieden beschreven. Ten aanzien van het voornemen en dit bestemmingsplan is met name de visie voor de deelgebieden relevant.



Uitsnede kaart LOP met indicatie plangebied rood gemarkeerd

De planlocatie behoort tot deelgebied 11: *Glooiende hellingen langs de Wylerbaan*. De relevante onderdelen van de visie voor dit deelgebied betreffen zijn als volgt verwoord:

‘Bouw voort op de puntsgewijze occupatie van dit landschap, de verspreide vergezichten over het glooiende land. Erfbeplantingen en verspreide bosjes verdienen aandacht. Voor de uitzichten kan zelfs hier en daar beplanting worden omgevormd naar hakhout of worden “verplaatst”. Zoek naar verwijzingen naar de historie, met name de Romeinen en de Via Romana, maar ook de eerdere bewoners van Klein Amerika en de heuvels.

Vergroot de toegankelijkheid van het gebied en de samenhang met aanliggende landschappen door noord-zuid-kortsluitingen in het oost-west gerichte padenpatroon.

3.3.4. Conclusie

Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op een planologische gebruikswijziging van een bestaande voormalige bedrijfswoning, die in gebruik is als kantoor.

Het betreft een karakteristiek pand, dat waardevol wordt geacht om te behouden. Het voornemen leidt mede gelet op aard, omvang en situering van het voornemen niet tot aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten danwel overige waardevolle kenmerken. De bestaande zichtlijnen en het historische wegenpatroon worden niet geschaad en blijven ongewijzigd gehandhaafd.

Met het vervallen van de mogelijkheid tot oprichting van een tweede bedrijfswoning leidt het voornemen tevens niet tot een toename van het aantal woningen en past daarmee binnen het gemeentelijk beleid.

3.4. Conclusies

Het voorgenomen plan past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

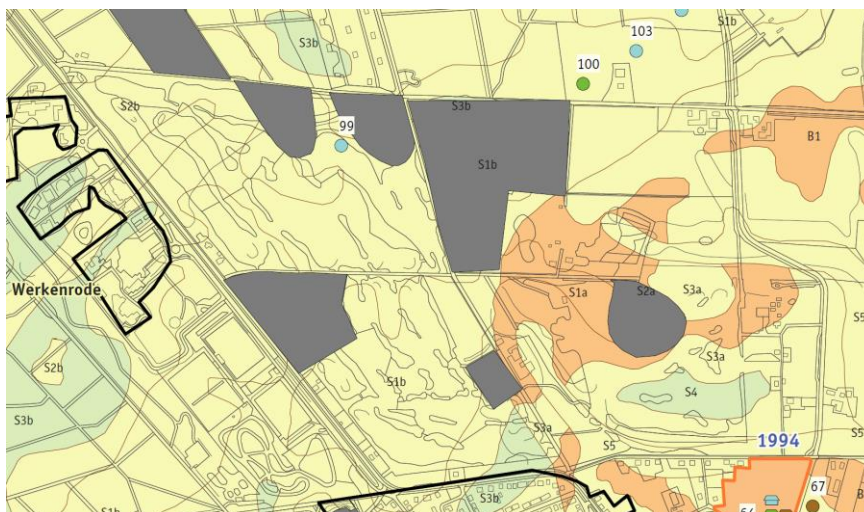
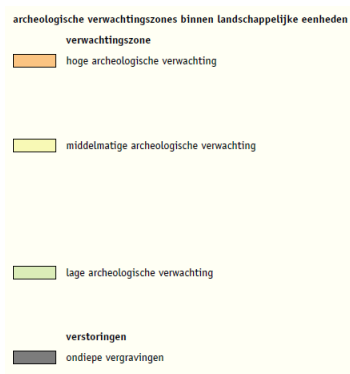
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valetta het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed. Dit Verdrag van Malta voorziet in de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed, onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan bij (bouw)plannen vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn, zodat waar nodig die waarden kunnen worden veiliggesteld en/of de (bouw)plannen aangepast kunnen worden.

Het gemeentelijk beleid inzake archeologie is vastgelegd in de 'Notitie interimbeleid archeologie'. Conform de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente is het plangebied gelegen binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachting.



De gemeentelijke archeologische beleidskaart is bij de doorvertaling in het bestemmingsplan buitengebied abusievelijk niet overal correct overgenomen. Dat wordt met deze planherziening voor de planlocatie eveneens hersteld.

Aangezien onderhavig initiatief uitsluitend betrekking heeft op planologische functiewijziging van een bestaand pand, waarbij geen verdere bodemingrepen voorzien zijn is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Ter bescherming van de mogelijke archeologische verwachtingswaarden is voor de gronden waar op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart sprake is van een hoge of middelhoge archeologische verwachting een archeologische dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.1.2. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het hier voorkomende kenmerkend patroon van wegen en waterlopen vormt een belangrijke cultuurhistorische waarde van dit gebied. Ter plaatse van het plangebied vormt in dit verband de Zevenheuvelenweg een cultuurhistorische element van belang.

De voormalige bedrijfswoning, in gebruik als kantoorpand, heeft een beeldbepalend karakter. De instandhouding van het pand wordt derhalve als waardevol beschouwd.

In het plangebied zijn verder geen monumentale panden aanwezig.

Met het voornemen wordt gebruik gemaakt van het bestaande pand, dat door de functiewijziging behouden blijft. Daarnaast wordt in de bestaande bebouwingsstructuur en erfindeling geen wezenlijke wijziging aangebracht.

Derhalve kan geconstateerd worden dat hiermee de ter plaatse van het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden behouden blijven.

4.2. Milieu

4.2.1. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de functiewijziging van een kantoorpand naar een burgerwoonbestemming. De woning hoeft niet nader akoestisch te worden getoetst, omdat er geen sprake is van een nieuw object of toename van het aantal geluidsgevoelige objecten. Het pand was immers tot 2006 in gebruik als (voormalige) bedrijfswoning en in die hoedanigheid was er al sprake van een geluidsgevoelig object, dat diende te voldoen aan de eisen uit de Wet Geluidhinder. Sinds 2006 hebben er aan het pand geen wijzigingen plaats gevonden en kan dan ook worden gesteld, dat het pand nog steeds voldoet aan de geldende normen uit de Wet Geluidhinder.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmeringen geeft voor realisatie van het voornemen en vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.2.2. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (2007) bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Met de planologische functiewijziging van het kantoorpand (voorheen een agrarische bedrijfswoning) naar een burgerwoning is geen sprake van toevoeging van een nieuw geurgevoelig object, dat tot extra belemmeringen zou kunnen leiden voor overige agrarische ontwikkelingen.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. Binnen 200 m (afstand tussen veehouderij en gevoelig object op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering) is geen sprake van een veehouderij. Op basis van de zeer beperkte aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de directe omgeving kan worden gesteld dat sprake is van een acceptabel achtergrondniveau (cumulatieve geurbelasting) voor geur. Een en ander leidt tot de conclusie dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2.3. Milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (onder andere bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen).

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Door het hanteren van afstandsmaten wordt de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd.

Ten aanzien van de woning dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de functies in de omgeving met hun milieubelasting beoordeeld. Ten noordwesten en ten zuidoosten van het pand bevinden zich enkele bestaande burgerwoningen. Deze kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezoned.

Daarnaast geldt dat in de omgeving een aantal niet-agrarische bedrijven cq. functies aanwezig zijn waarvoor een milieuzonering geldt:

- de golfbaan op 0 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 10 m als gevolg van geluid; de dichtstbijgelegen golfgreen ligt op 30 meter; het bouwvlak van de naastgelegen opstallen ten behoeve van het onderhoud bevindt zich op ca 15 meter;
- een Canadese erebegraafplaats op circa 200 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 10 m als gevolg van geluid;
- een (melk)veehouderij aan de Derdebaan 14 (ca 240 meter); dergelijke inrichtingen kennen een grootste indicatieve milieuzonering van 100 meter als gevolg van geur;
- een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde veehouderij (pompoenkwekerij) aan de Derdebaan 12 (ca 40 meter); dergelijke inrichtingen kennen een grootste indicatieve milieuzonering van 30 meter als gevolg van geluid.

Op basis van bovenstaande beoordeling kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de algemene richtafstanden in het kader van milieuzonering en zullen omliggende (niet-)agrarische functies met voorliggend initiatief niet extra worden belemmerd en/of onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Daarnaast voorziet voorgenomen planologische functieverandering niet in het toevoegen van een milieugevoelig object. Bovendien is er geen sprake van activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving.

Derhalve kan gesteld worden dat de ruimtelijke ontwikkeling niet belemmerd worden door de aanwezige functies en de ruimtelijke ontwikkeling geen extra belemmering vormt voor de bedrijven cq. functies in de omgeving.

4.3. Waterhuishouding

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

Met onderhavig initiatief wordt een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning, die (tijdelijk) in gebruik was als kantoor, omgezet in een burgerwoning. Het initiatief leidt derhalve niet tot een bebouwings- of verhardingstoename. De planontwikkeling houdt rekening met het scheiden van vuil- en hemelwater. De vuilwaterstroom van de voormalige bedrijfswoning cq. kantoor zal ongewijzigd via de bestaande aansluiting op het regionale rioleringsstelsel gereinigd worden. Hemelwater zal ter plekke geïnfiltreerd worden.

Watertoets

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Het voornemen betreft uitsluitend een (juridische) functieverandering van bestaande bebouwing. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland. De rapportage digitale watertoets is als bijlage opgenomen bij de toelichting.

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

4.4. Overige omgevingsaspecten

Bodem

Ten behoeve van de eerdere functiewijziging van agrarisch bedrijf naar onderhoudsbedrijf ten behoeve van de golfbaan heeft voor de locatie een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (dd. 26 juni 2009). Uit de resultaten van het onderzoek bleek dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht.

Onderhavig initiatief heeft uitsluitend betrekking op de planologische functiewijziging van het bestaande pand, dat in gebruik was als kantoor. Hier hebben de laatste jaren geen verdere bodemingrepen plaatsgevonden. Nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Externe veiligheid

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van de planlocatie geen andere risicovolle inrichtingen liggen waarvan de risicocontour samen valt met het in het plangebied voorziene woonperceel. Ook bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Het voornemen voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor voorliggend plan.

Natuur

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het provinciale Gelderse natuurnetwerk (EHS) respectievelijk de provinciale Groene ontwikkelingszone, zoals opgenomen in de nieuwe provinciale Omgevingsvisie. Het dichtstbijzijnde gebied dat tot de EHS behoort ligt ongeveer anderhalve kilometer ten zuidwesten van het plangebied.

Voorgenomen plannen zullen gezien de kleinschalige aard van de plannen en de grote afstand tot beschermde gebieden geen effect hebben op Natura2000-gebieden of de EHS.

5. WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1. Plansystematiek

5.1.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die gemaakt zijn.

Op de bijbehorende verbeelding van dit plan is de nieuwe woonbestemming weergegeven alsmede het aangepaste bouwvlak voor de bedrijfsgebouwen ten behoeve van het opslagbedrijf. De aanduiding 'boomgaard' is eveneens aangepast aan de feitelijke situatie. Daarnaast is ten behoeve van de overzichtelijkheid de verder ongewijzigde sport bestemming van het gehele golfbaan terrein opgenomen alsmede de archeologische dubbelbestemming, die is gecorrigeerd op basis van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart.

De systematiek van het geldende bestemmingplan (bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek) geldt hierbij als uitgangspunt. De hierin opgenomen juridische regeling is ook van toepassing op onderhavige situatie. Naar aanleiding van de gestelde randvoorwaarde van de gemeente wordt de mogelijkheid voor oprichting van een 2^e bedrijfswoning bij de golfbaan uit de juridische regeling geschrapt.

5.2. De bestemmingen

Hieronder worden de specifiek aan de gronden in het plan toegekende bestemmingen artikelsgewijs behandeld. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming 'Wonen' aan de locatie toegevoegd. Daarnaast zijn de vigerende bestemmingen 'Sport-Golfbaan', 'Natuur', 'Verkeer' en 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' opgenomen. Hierna wordt kort aangegeven wat de inhoud van de regels voor deze bestemming is.

Wonen

Deze bestemming betreft de voormalige agrarische bedrijfswoning, die als kantoor in gebruik was. Het betreft hier het hoofdgebouw en eventueel aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen. In de regels wordt geregeld wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn.

Sport – Golfbaan

Hiermee zijn de omliggende gronden bestemd. Hierbij is de bestemming "Sport - Golfbaan" inhoudelijk uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' overgenomen, met dien verstande dat de mogelijkheid tot oprichting van een 2^e bedrijfswoning is geschrapt.

Daarnaast is het gewijzigde 'bouwvlak' voor het onderhoudsbedrijf op de verbeelding opgenomen.

Natuur

Deze bestemming betreft de gronden die een onderdeel vormen van bos- / natuurcomplexen op de golfbaan en bestaan uit bos. Hier ligt het primaire doel bij natuurbeheer. Betreffende gronden maken overigens geen onderdeel van het Gelderse Natuurnetwerk.

Verkeer

Deze bestemming betreft de in het plangebied aanwezige en lokale verharde wegen, alsmede de bijbehorende bermen/ groenvoorzieningen, afwatering, verkeersgeleiders e.d.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarden

Dit betreffende de gronden binnen een gedeelte van het plangebied, waar conform de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Bij bodemingrepen met een omvang van meer dan 100 m² dient hier de aantasting van de archeologische waarden beoordeeld te worden middels een archeologisch onderzoek.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure exploitatie-overeenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer, waarin tevens wordt opgenomen dat eventuele planschade voor risico van de initiatiefnemer komt. Hiermee zijn er voor de gemeente geen kosten verbonden aan de realisatie van het initiatief.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van voorliggend ontwerp-bestemmingsplan zal de voorgeschreven procedure van de Wet ruimtelijke ordening worden doorlopen. Inspraak vindt in het kader van dit bestemmingsplan niet plaats. Een ieder wordt in het kader van de vaststellingsprocedure in de gelegenheid gesteld op het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

6.2.1. Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg te plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten. De bedoeling van dit vooroverleg is om het plan tijdig aan te kunnen passen op opmerkingen van andere overheden. Hiertoe zal het concept ontwerp plan aan de betreffende instanties worden toegezonden.

6.2.2. Zienswijzen

Dit ontwerp bestemmingsplan zal op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan dan een zienswijze naar voren brengen.

6.2.3. Vaststelling

Binnen twaalf weken na afloop van de termijn van terinzagelegging neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan met inachtneming van de ingebrachte zienswijzen. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen eventueel beroep aantekenen bij de Raad van State.