

Bestemmingsplan

Knapheideweg 71 en 75, Groesbeek

Gemeente Berg en Dal



Bestemmingsplan

Knapheideweg 71 en 75, Groesbeek

Gemeente Berg en Dal

Toelichting

Bijlage(n)

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:2.000

Vastgesteld:

22 september 2016

Projectgegevens:

TOE02-0253629-01A

REG02-0253629-01A

TEK02-0253629-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.1945.BpKnapheideweg7175-GVS1

Datum
10-10-2016

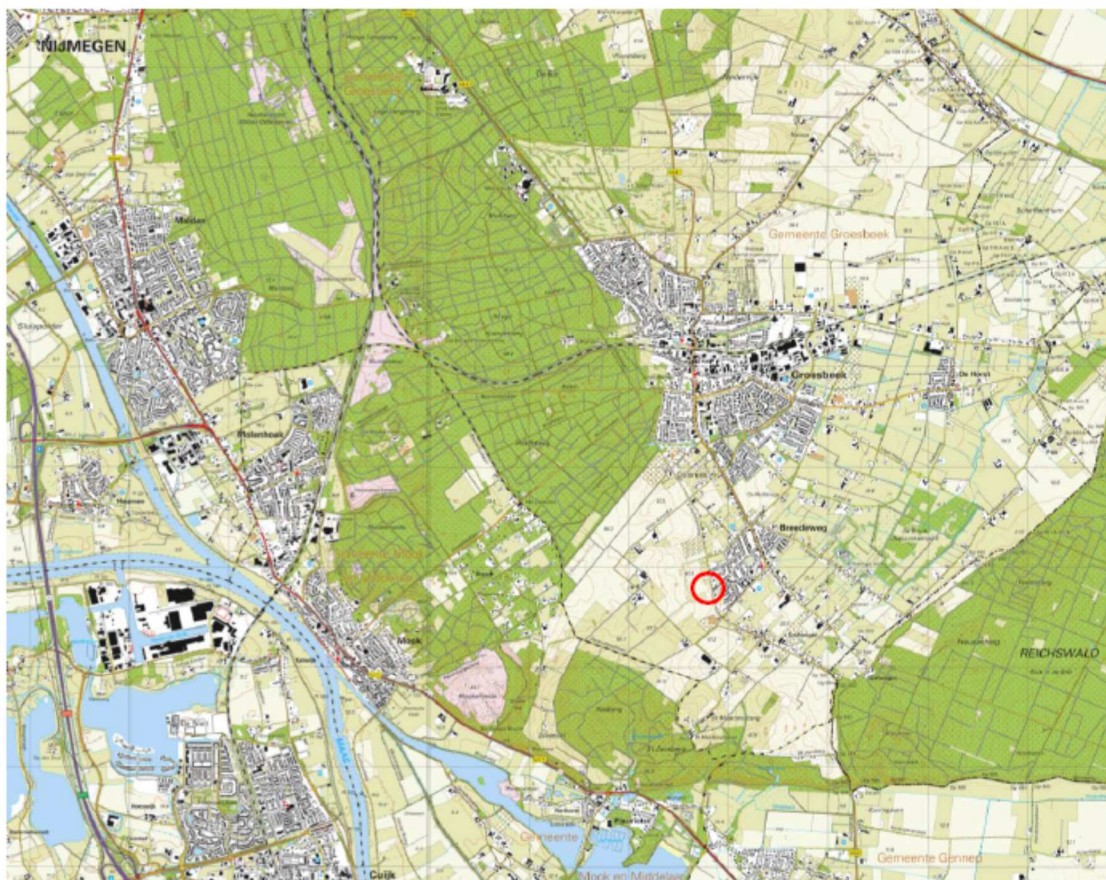
Opsteller(s)
RD

Projectleider
E. Boonman

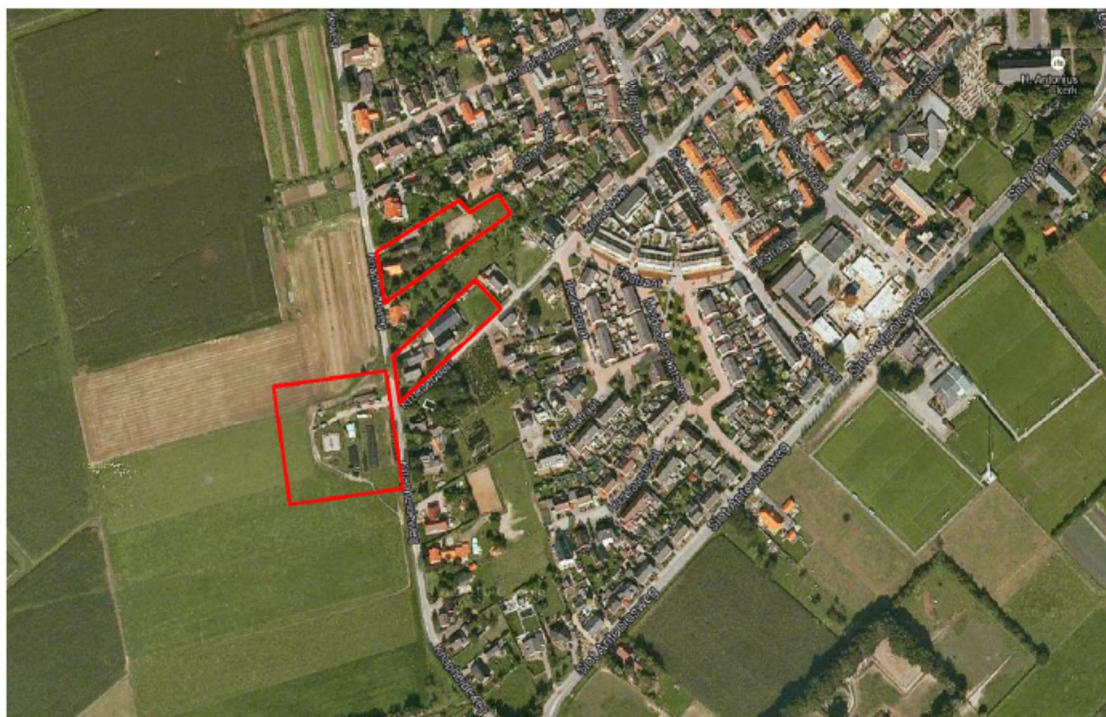
Vrijgave


Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Ontstaansgeschiedenis	3
2.2	Huidig landschapsbeeld	3
2.3	Bestaande situatie	5
2.4	Uitgangspunten en randvoorwaarden	5
2.5	Planvoornemen	6
3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Regionaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	25
4.1	Bodem	25
4.2	Geluid	25
4.3	Luchtkwaliteit	25
4.4	Externe veiligheid	26
4.5	Bedrijven en milieuzonering	28
4.6	Kabels en leidingen	29
4.7	Verkeer en parkeren	29
4.8	Water	30
4.9	Flora en fauna	32
4.10	Archeologie	34
5	Juridische planopzet	37
5.1	Plansystematiek	37
5.2	Bestemmingen	37
6	Uitvoerbaarheid	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
Bijlagen:	1. Haalbaarheidsanalyse	
	2. Landschappelijk inpassingsplan	
	3. Beschikking ontheffing Omgevingsverordening Gelderland	
	4. Archeologisch onderzoek	
	5. Nota vooroverleg en inspraak	
	6. Zienswijzennota	



Figuur: topografie omgeving plangebied (TOP25raster, 2011)



Figuur: luchtfoto en begrenzing plangebied (Google Maps, 2013)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie van het agrarisch bedrijf aan de Knapheideweg 71, 75 en het tegenovergelegen gedeelte in Breedeweg, in de gemeente Berg en Dal.

Al enkele jaren geleden (13 mei 2008 en 30 oktober 2009) is door initiatiefnemer, in het kader van een voorgenomen herstructurering van het agrarisch bedrijf, een onderbouwd plan bij de voormalige gemeente Groesbeek ingediend voor de ontwikkeling van een vleesvee-, akkerbouw- en recreatiebedrijf op voornoemde locatie. Het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Groesbeek heeft op 20 januari 2009 kennisgenomen van het bedrijfsplan en in een gesprek op 16 februari 2009 haar standpunt nader toegelicht. Daarbij werd, naast een aantal milieuaspecten, onder andere de noodzaak van een nadere bedrijfseconomische analyse en ruimtelijke onderbouwing aan de orde gesteld. Bovendien zou de gemeente in de plannen graag een efficiëntere en doelmatigere benutting van de aanwezige bebouwde oppervlakten willen zien.

Op basis van voornoemde punten is de bedrijfseconomische en ruimtelijke onderbouwing van het initiatief aangevuld en aangescherpt. De (bedrijfseconomische) haalbaarheidsanalyse, die eind 2009 is opgesteld, is als afzonderlijke bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. In voorliggende toelichting wordt de ruimtelijke onderbouwing van en toelichting op de voorgestane ontwikkeling van het plangebied beschreven. Kort gezegd bestaat deze ontwikkeling uit het verder ontwikkelen van de activiteiten aan de Knapheideweg 71-75 te Groesbeek, zijnde boerenkamers en een hooimijt met boerenterras en pluktuin. In het kader hiervan worden de bestaande (agrarische) bedrijfsactiviteiten opnieuw ingedeeld.

De voorgestane ontwikkelingen zijn niet (volledig) mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken is voor de locatie een nieuw, voorliggend, bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt deels in het buitengebied van de gemeente Berg en Dal en deels in de kern Breedeweg, aan de zuidwestzijde van deze kern en bestaat uit de adressen Knapheideweg 71 en 75 (hoofdvestiging) en een perceel aan de over-/westzijde van de Knapheideweg. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het (kadastraal) eigendom van initiatiefnemers. Het plangebied omvat de percelen, kadastraal bekend als gemeente Groesbeek, sectie M, nummers 958, 1277 en 1278 en een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Groesbeek, sectie R, nummer 412. In totaal beslaat het een oppervlakte van ca. 1,4 ha.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het gehele plangebied vigeert sinds 27 november 2013 het op 29 augustus 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek', welk plan bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 april 2015 onherroepelijk is geworden.

De locaties aan beide zijden van de Knapheideweg zijn gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden'. Ten behoeve van het agrarische bedrijf zijn aan zowel de Knapheideweg 71 als 75 bouwvlakken opgenomen, die als één bouwvlak worden aangemerkt en waarbinnen bebouwing gerealiseerd is/mag worden. Het maximum aantal wooneenheden hierbinnen bedraagt 2. Tevens zijn de beide locaties gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'zuidelijk hellinggebied'.

De locatie aan de overzijde van de Knapheideweg is tevens gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'erosiedal'. Op deze locatie is een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – veldschuur 3' opgenomen, de mestzak is specifiek aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – mestzak 1'. Tevens geldt aan deze zijde van de Knapheideweg de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarden'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend (voorontwerp)bestemmingsplan bestaat uit een planologisch-juridisch gedeelte: de verbeelding en de bijbehorende regels, en uit een toelichting. Daaraan zijn/worden, als (separate) bijlagen, specifieke rapporten en uitkomsten van verschillende overlegprocedures toegevoegd.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. De juridische planopzet van het initiatief komt in hoofdstuk 5 aan de orde en in hoofdstuk 6 wordt inzicht geboden in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het buitengebied van de gemeente Berg en Dal wordt gekenmerkt door grote hoogteverschillen. De heuvels en dalen van Groesbeek zijn zo'n 200.000 jaar geleden ontstaan door opstuwing van het landijs tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien. Ter hoogte van het huidige Groesbeek kwam het gletsjerijs tot stilstand en werd de stuwwal gevormd. Groesbeek ligt in het bekken van deze stuwwal en wordt omgeven door de bossen van het Reichswald, boswachterij Groesbeek, de Sint-Jansberg en de Duivelsberg.

Vooraf na de afname van het belang van bos en heide als graasgronden, vanaf het eind van de 19^e eeuw, kwam de herbebossing van de stuwwallen goed op gang. Halverwege de 19^e eeuw kwam de toepassing van kunstmest in de landbouw tot ontwikkeling en werden grootschalige ontginningen gestimuleerd. Na deze periode zou er nog eenmaal een aanzienlijke ontginning plaatsvinden: het gebied van Klein Amerika en de Sint-Jansberg is pas in het begin van de 20^e eeuw ontgonnen. Er ontstonden verschillende nieuwe kernen, zoals Breedeweg en De Horst.

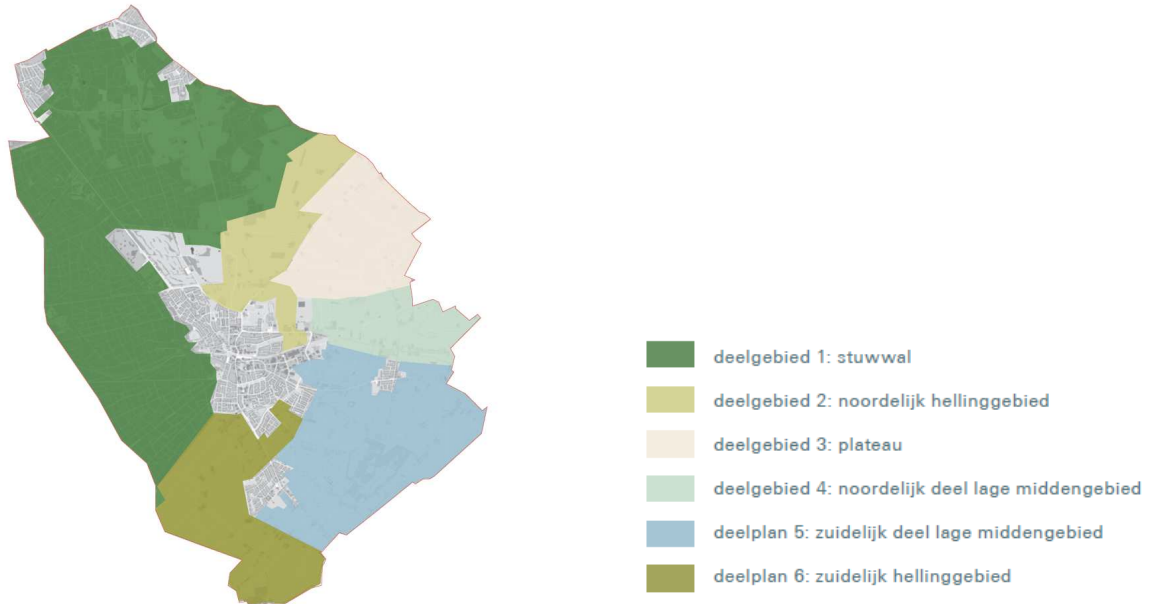
Het landschap in en rond het dorp Breedeweg wordt bepaald door de aanwezigheid van een hoefijzervormige stuwwal ten westen en zuiden van de kern. Op de overgang van laag naar hoog, is Breedeweg ontstaan. Tot de Tweede Wereldoorlog was Breedeweg een agrarische kern, waarvan de bebouwing zich vooral concentreerde rond een drietal wegen: Grafwegen, de Bredeweg en de Bruuk. Deze wegen zijn ook tegenwoordig nog de belangrijke structuurdragers van Breedeweg.

Naast de hoofdroute Bredeweg – Sint Antoniusweg– Grafwegen vormen de Knapheideweg en de Bruuk secundaire verbindingswegen met een eigen karakter. De bebouwing tot aan de oostzijde van de Knapheideweg heeft, ondanks de verdichting in bebouwing, zijn oorspronkelijk agrarisch karakter behouden. Vanaf de weg heeft men in westelijke richting een weids uitzicht richting het heuvellandschap (Kiekberg, St. Jansberg, Zevendal).

2.2 Huidig landschapsbeeld

Op basis van de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke kenmerken worden in het landschap rond Groesbeek een zestal deelgebieden onderscheiden: de stuwwal, het noordelijk hellinggebied, het plateau, het noordelijk en het zuidelijk deel lage middengebied en het zuidelijk hellinggebied. De stuwwal is grotendeels bebost terwijl de overige landschappen een open karakter hebben met kleinere boomgroepen en solitaire. Omdat het hoogste deel dicht beplant is en het lage deel niet, worden de hoogteverschillen nog extra aangezet.

Dat heeft geleid tot grote contrasten en aantrekkelijke panorama's. Er zijn maar weinig plaatsen in Nederland waar het reliëf zo'n grote rol speelt bij het onderscheid tussen de verschillende landschappen.



Landschapstypen binnen de voormalige gemeente Groesbeek (bron: structuurvisie Groesbeek)



Visie Breedeweg (bron: structuurvisie Groesbeek)

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen aan beide zijden van de Knapheideweg, welke weg tegenwoordig de grens vormt tussen de kern Breedeweg en het westelijk van de kern gelegen zuidelijk hellinggebied. Een deel van het plangebied behoort daardoor tot de kern Breedeweg en het andere deel tot het zuidelijk hellinggebied. Dit landschappelijk deelgebied wordt gekenmerkt door een open karakter met (relatief) grote hoogteverschillen. De jongere landbouwgronden zijn markant als open gebied in contrast met de aangrenzende besloten bosgebieden en uitgegroeide kernen.

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat feitelijk uit een drietal deellocaties: Knapheideweg 71, Knapheideweg 75 en het grondstuk aan de overzijde van de Knapheideweg. Naast deze deellocaties beschikt initiatiefnemer nog over ca. 30 ha akker en grasland, waarvan ongeveer 14,5 ha in eigendom en de overige gronden door middel van een pachtovereenkomst. Door de provincie Gelderland is aangegeven dat het bedrijf als reëel agrarisch bedrijf aangemerkt kan worden.

2.3.1 Knapheideweg 71

In de huidige situatie zijn aan de Knapheideweg 71 een agrarische bedrijfswoning (101 m²), opstallen in de vorm van een schuur (60 m²) en loods (96 m²) en een recent gerealiseerde loods voor opslag van agrarische producten (ca. 400 m²) aanwezig. Daarnaast zijn een klein schuurtje en een klein kippenhok aanwezig, die bij de woonbebouwing horen. Het totaal aan bebouwing op de deellocatie Knapheideweg 71 bedraagt in de huidige situatie ca. 657 m². De deellocatie Knapheideweg 71 is hoofdzakelijk in gebruik als (materialen- en machine)opslag. Daarnaast vindt, via de bedrijfswoning op dit adres, huisverkoop van groenten en aardappelen plaats waarvoor een oppervlakte van circa 50 m² wordt gebruikt.

2.3.2 Knapheideweg 75

In de huidige situatie zijn aan de Knapheideweg 75, de hoofdvestiging van het agrarische bedrijf, een woonhuis (85 m²); drie schuren (73, 214 en 120 m²); een overkapping (20 m²); een loods (250 m²), een bijgebouw (50 m²), enkele voedersilo's en een (karakteristieke) waterput aanwezig. Het totaal aan bebouwing op de deellocatie Knapheideweg 75 bedraagt in de huidige situatie ca. 812 m².

2.3.3 Overzijde Knapheideweg

In de huidige situatie zijn aan de overzijde van de Knapheideweg een overkapping ten behoeve van de stalling van machines (42 m²) en voer- en mestopslag aanwezig. Voor de drie deellocaties gezamenlijk is in totaal ca. 1.511 m² aan bestaande bebouwing aanwezig. Alle deellocaties worden ontsloten via de Knapheideweg.

2.4 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Uitgangspunt voor het ruimtelijk raamwerk voor het buitengebied is dat het onderscheid tussen de verschillende landschappelijke eenheden behouden moet blijven en waar mogelijk versterkt om zo de eigenheid en leesbaarheid van het landschap te bewaren. Tegelijkertijd moet er ingespeeld worden op de nieuwe vragen (ruimteclaims) en veranderende behoeftes in het buitengebied. Ontwikkelingen dienen hierbij aan te sluiten bij de karakteristieken van het desbetreffende deelgebied.

De ambitie voor het grondgebied van de voormalige gemeente Groesbeek is het creëren van een vitaal buitengebied, waarbij de agrarische sector in Groesbeek ook in de toekomst een belangrijke rol vervult. In het zuidelijk hellinggebied heeft de landbouw echter minder gunstige mogelijkheden dan in andere agrarische gebieden door de aanwezigheid van bossen (verzuring) en hellingen. Wel bestaan hier kansen voor

verbreding met of omschakeling naar bijvoorbeeld recreatieve activiteiten of omschakeling naar kwaliteitsproductie.

Een van de ontwikkelingsrichtingen is hierbij specifiek gericht op het verder versterken van de kwaliteit en diversiteit van het landschap, met ruimte voor recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid. Het aantrekkelijke landschap zorgt niet alleen voor een hoge woon- en leefkwaliteit voor de inwoners van Groesbeek maar leent zich tevens bij uitstek voor wandelen en fietsen. Dit vormt een belangrijke aanleiding voor recreanten om de gemeente te bezoeken en er eventueel langer te verblijven. Deze toename van recreatie en toerisme levert economische ontwikkeling op, en daardoor middelen voor het verder versterken van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

De ontwikkeling van de toeristische sector werkt vanuit de ontwikkellijn 'spannend landschap' en focust op drie kernkwaliteiten: het landschap, de cultuurhistorie en de wijnbouw.

2.5 Planvoornemen

Mede vanwege de leeftijd van zijn ouders beoogt initiatiefnemer op niet al te lange termijn de bedrijfsvoering over te nemen. Deze heeft aangegeven dat een kwaliteit- en efficiëncyslag noodzakelijk is op het bestaande agrarische bedrijf. Daarnaast wil hij de huidige bedrijvigheid, bestaande uit een vleesveehouderij, akkerbouw en huisverkoop, uitbreiden met een recreatieve tak. Deze recreatieve tak bestaat uit twee onderdelen, te weten: een verblijfsrecreatief onderdeel, in de vorm van (een) boerenkamer(s), en een dagrecreatief onderdeel, in de vorm van een hooimijt met boerenterras en pluktuin. Gezien de ligging van het plangebied in het zuidelijk hellinggebied en aan dan wel nabij een aantal fiets- en/of wandelroutes (zie hierna volgende afbeelding) lenen de drie deellocaties zich goed voor een zodanige verbreding van het bestaande agrarische bedrijf.

Knapheideweg 71

In de toekomstige situatie blijven het bestaande woonhuis en de bestaande schuur en loodsen gehandhaafd. Hiermee blijft op de deellocatie Knapheideweg 71 in de toekomstige situatie een totaal aan bebouwing aanwezig van ca. 657 m². Vanaf deze locatie blijven, naast de producten van de huisverkoop, ook streekproducten en lokale wijnen verkocht worden.

Knapheideweg 75

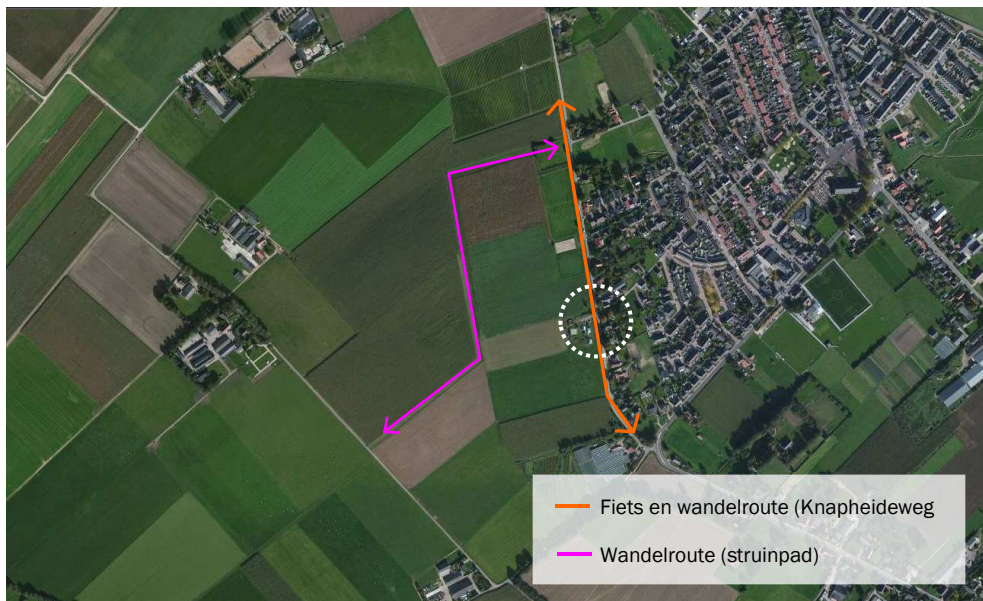
In de toekomstige situatie blijven aan de Knapheideweg 75 het woonhuis en de loods van ca. 250 m² gehandhaafd. Alle overige bebouwing zal (gefaseerd) gesloopt worden. In ruil voor de sloop van voornoemde bebouwing, met een gezamenlijke oppervlakte van 477 m², wordt een stal herbouwd. Hiermee komt het totaal aan bebouwing op de deellocatie Knapheideweg 75 in de toekomstige situatie op ca. 1.085 m².

De huidige stal voor het vee moet als gevolg van de voorgenomen kwaliteitsslag aangepast worden aan de eisen, zodat een klassiek, maar modern ogend vleesvee- en zoogkoeienbedrijf ontstaat. Nu vindt het vee onderdak in een verouderde stal. Straks

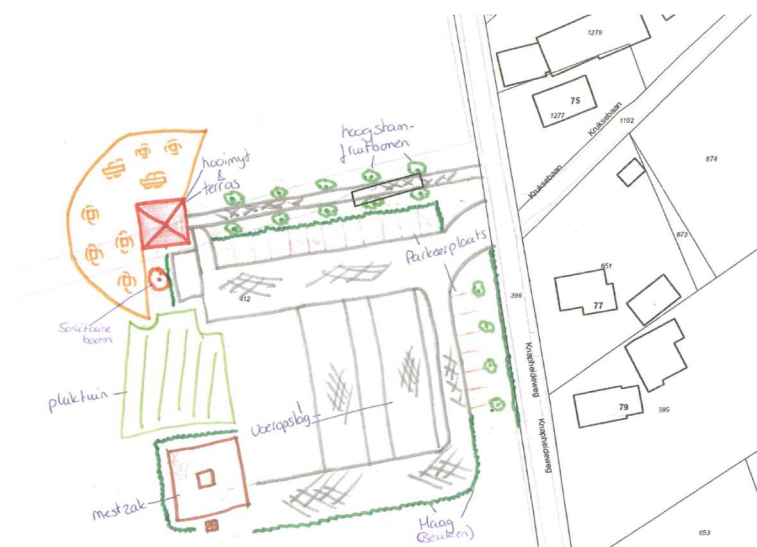
zullen er in een moderne, nieuwe stal 68 dieren, onderverdeeld in 24 zoogkoeien, 34 stuks jongvee en 10 vleesstieren, gehuisvest worden (een en ander conform de melding Besluit Landbouw Milieubeheer d.d. 07-02-2008, bekendgemaakt op 15-12-2008).

De bestaande bedrijfswoning bevat aan de achterzijde een appartement, dat nu nog verbonden is met de woning. Deze verbinding wordt, door middel van een scheidingsmuur op de begane grond, afgesloten. De aldus ontstane boerenkamer wordt opgeknapt, waarbij op de begane grond een keukenhoek en een badkamer met toiletgroep wordt gerealiseerd.

De trap naar de eerste verdieping wordt toegankelijker gemaakt (eventueel verplaatst) en de bovenverdieping wordt opnieuw ingericht als zit-/slaapkamer.



Bestaande situatie en positionering plangebied (bron: BING Maps)



Inrichtingsplan overzijde Knapheideweg, incl. landschappelijke inpassing

Er wordt uitsluitend logies met ontbijt aangeboden, waarbij het ontbijt eventueel op het boerenterras aan de overzijde van de Knapheideweg gebruikt kan worden. Het is de bedoeling om het aantal boerenkamers op termijn uit te breiden tot maximaal 5 boerenkamers van elk maximaal 50 m². Er ligt wat dit betreft echter nog geen concreet (bouw)voornemen. Ook is niet uitsluitend de deellocatie Knapheideweg 75 in beeld voor deze uitbreiding van het aantal boerenkamers; mogelijk vindt zij voor een deel ook plaats op de deellocatie Knapheideweg 71 en/of de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg.

Verder wordt op deze deellocatie (een deel van) de voor de recreatieve tak noodzakelijke parkeergelegenheid aangelegd. De overige parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg.

Overzijde Knapheideweg

In de toekomstige situatie zal de overkapping aan de overzijde van de Knapheideweg gesloopt en vervangen worden door een hooimijt met een oppervlakte van ca. 75 m² en een maximale goothoogte van 5 m. In het theehuis, dat de vorm van een kleine hooiberg krijgt, zijn, naast 12 zitplaatsen, ook de keuken en het sanitair ondergebracht. Daarnaast worden een boerenterras (met plaats voor circa 30 gasten), pluktuin en een haag gerealiseerd, rondom deze hooimijt, in het noordelijke deel van deze deellocatie. Er is sprake van kleinschalige horeca. De grootte van de voor publiek toegankelijke pluktuin bedraagt ongeveer 0,5 ha.

De dagrecreatieve voorzieningen aan de overzijde van de Knapheideweg zijn zodanig gepositioneerd dat de locatie duidelijk herkenbaar is voor fiets- en wandelrecreanten die gebruik maken van de Knapheideweg. Tevens is direct ten westen van het plangebied een recreatieve wandelroute (struinp pad) aanwezig. Bij een rechtstreekse aansluiting op deze wandelroute zal een duidelijke aanleiding ontstaan om vanuit deze deellocatie het omliggende landschap te verkennen.

Voor de drie deellocaties gezamenlijk is in de toekomstige situatie in totaal ca. 1.817 m² bebouwing aanwezig. Alle deellocaties blijven ook in de toekomstige situatie ontsloten via de bestaande aansluitingen op Knapheideweg.

Van belang is dat de voorgestane ontwikkeling, en in het bijzonder de ontwikkelingen die zijn voorzien aan de overzijde van de Knapheideweg, op een zorgvuldige wijze in het landschap worden ingepast. Daartoe is voor deze deellocatie een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, waarbij langs de buitenrand van het betreffende perceelsgedeelte een plantstrook ter breedte van ten minste 1 m wordt gerealiseerd met een gebiedseigen in het landschap passende beplanting.

Het ontwerp, waarbij gebruik is gemaakt van inheemse soorten, is in bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Bovenstaand is een verkleinde versie van dit landschappelijk inrichtingsplan weergegeven.

In voorliggend bestemmingsplan wordt met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig dit inrichtingsplan plaatsvindt resp.

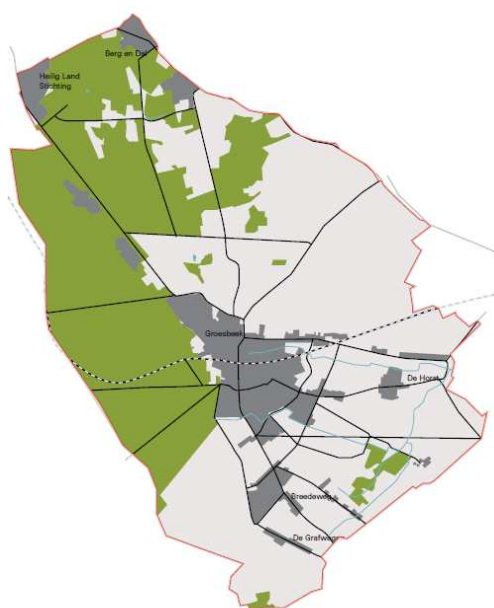
gerealiseerd is, voordat aan de overzijde van de Knapheideweg nieuwe bebouwing gebouwd mag worden resp. het nieuwe gebruik van gronden en bebouwing toegestaan is. Het als bijlage bij de regels opgenomen landschappelijk inrichtingsplan verkrijgt met de vaststelling van het bestemmingsplan goedkeuring van de gemeente.



Groesbeek rond 1850



Groesbeek rond 1900



Groesbeek rond 2000

(bron: Structuurvisie Groesbeek 2025)

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

Op 18 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland in werking getreden. De Omgevingsvisie en verordening gaan over de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. In de Omgevingsvisie Gelderland zijn twee hoofddoelen benoemd: een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. In de omgevingsverordening Gelderland zijn regels (randvoorwaarden) opgenomen passend bij de provinciale aanpak van de ambities en doelen van de omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie wordt niet langer strikt vastgelegd wat wel en wat niet mag, maar is ruimte voor initiatieven in een veranderende omgeving. De hoofdthema's zijn hierbij een dynamisch Gelderland, divers Gelderland én mooi Gelderland. De provincie Gelderland beschrijft hoe het in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. Het accent wordt gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. In samenhang met de sterke steden zijn de landschappelijke ligging en de vitaliteit van de dorpen in de regio van groot belang.

De provincie wil en durft hierin te variëren: grote ontwikkelingen dienen in principe in of dichtbij stedelijke gebieden plaats te vinden, maar kleinschaligere ontwikkelingen zijn ook in het landelijk gebied mogelijk, mits de ontwikkeling iets toevoegt ('een plus is'). Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. Als leidend principe en afwegingskader hanteert de provincie hiertoe de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, in samenhang met de rijksladder voor duurzame verstedelijking.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd.

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik legt de focus op het toevoegen van stedelijke functies binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan

gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied. Het gaat hierbij om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied.

Het voorgaande houdt in dat gemeenten in de toelichting van bestemmingsplannen, die in een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien, aan de hand van de drie treden van de ladder (aantonen van de behoefte, afwegen van de mogelijkheden in bestaand gebied, motiveren bereikbaarheid) de locatiekeuze van die stedelijke ontwikkeling nader moeten motiveren. Ten aanzien van onderhavig planvoornemen kan op deze wijze de navolgende onderbouwing worden gegeven:

Trede 1: actuele behoefte

In de gemeentelijke Structuurvisie Groesbeek 2025 is aangegeven dat de gemeente een vitaal buitengebied ambieert, waarin de agrarische sector ook in de toekomst een belangrijke rol vervult. In dit kader wordt gestreefd naar een duurzame grondgebonden agrarische productie. Ontwikkelingen binnen de agrarische sector vinden plaats binnen een duurzaam kader, bestaande uit onder meer randvoorwaarden vanuit het gebied (landschap, natuur).

Een andere sector, die gelet op de structuurvisie kansrijk is en waar de gemeente vanuit de ontwikkelingslijn 'Spannend landschap' op inzet, is toerisme en recreatie. Het aantrekkelijke en unieke landschap van Groesbeek, dat rijk is aan kwaliteit en diversiteit, zal voor veel mensen aanleiding zijn Groesbeek te bezoeken en hier eventueel langer te verblijven. Een toename van toerisme en recreatie levert economische ontwikkeling op en zo middelen voor het versterken van de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Streven is dan ook het imago als uitstekende recreatiegemeente de komende jaren verder uit te bouwen. Hiertoe is onder meer een landschap gewenst dat gemakkelijk toegankelijk is voor bezoekers. Gewenst zijn ook aantrekkelijke routestructuren, waar tal van voorzieningen langs aanwezig zijn, en een goed en breed aanbod aan verblijfsrecreatie, waaronder mogelijkheden voor nachtverblijf.

In het zuidelijk hellinggebied heeft de landbouw minder gunstige mogelijkheden door de aanwezigheid van bossen (verzuring) en hellingen. In dit deelgebied worden daarom kansen gezien voor verbreding met of omschakeling naar recreatieve activiteiten.

Het planvoornemen betreft een verbreding van de bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten van het vleesvee-/akkerbouwbedrijf op de deellocaties van het bedrijf aan de Knapheideweg 71 en 75 en de overzijde van de Knapheideweg met recreatieve nevenactiviteiten. Het gaat om een aantal boerenkamers en een kleinschalige horecavoorziening in de vorm van een hooimijt met boerenterras. De deellocaties en het merendeel van de gronden waarover het bedrijf beschikt liggen in het zuidelijk hellinggebied en aan en nabij diverse wandel- en fietsroutes. Het planvoornemen voorziet dan ook in de behoefte aan de gewenste verbreding naar recreatieve activiteiten in dit deelgebied. Daarnaast draagt het bij aan behoud en ontwikkeling van een duurzame grondgebonden agrarische productie in het zuidelijk hellinggebied. Door een

kwaliteit- en efficiëncyslag van het bestaande agrarisch bedrijf en verbreding met een recreatieve tak wordt een doelmatige(r) bedrijfsvoering en een duurzame(r) ontwikkeling van het bedrijf mogelijk, waarmee de volwaardigheid van het bedrijf toeneemt. Dit samen levert weer economische middelen op om te investeren in het landschap en versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Trede 2: behoefte niet op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied

De agrarische bedrijfsactiviteiten van het vleesvee- en akkerbouwbedrijf betreffen aan het buitengebied gebonden functie. In onderhavige situatie is de bedrijfsbebouwing ten behoeve van het agrarisch bedrijf echter grotendeels gesitueerd binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Breedeweg, op de deellocaties Knapheideweg 71 en 75. Daarnaast is de met het planvoornemen beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling van een kleinschalige horecavoorziening in de vorm van een hooimijt met boerenterras juist voorzien op de buiten bestaand stedelijk gebied gelegen deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg.

Zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau wordt het kenmerkende open karakter van het landschap gelegen ten westen van de Knapheideweg en de kern Breedeweg als kernkwaliteit beschouwd. Deze kwaliteit dient in stand te worden gehouden. De realisatie van nieuwe (omvangrijke) agrarische bedrijfsgebouwen (stal en/of loods) aan de overzijde van de Knapheideweg is derhalve ruimtelijk en landschappelijk gezien niet gewenst.

Uit het oogpunt van behoud van openheid is dan ook gekozen voor herontwikkeling van de bestaande agrarische bedrijfspercelen aan de Knapheideweg 71 en 75 als het gaat om nieuwbouw van bedrijfsbebouwing ten behoeve van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Gelet de ligging van de deellocaties binnen de kern Breedeweg en dichtbij meerdere burgerwoningen vindt deze plaats op basis van een zorgvuldige afweging/toetsing ten aanzien van de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten.

Ten behoeve van een duurzame ontwikkeling en de volwaardigheid van het bedrijf is echter tevens de ontplooiing van recreatieve nevenactiviteiten noodzakelijk. Hiervoor resteert onvoldoende ruimte op de deellocaties Knapheideweg 71 en 75. Dit door de keuze om juist hier de omvangrijke(re) bedrijfsgebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsactiviteiten zo veel mogelijk te concentreren en planologische en/of milieuhygiënische beperkingen ter plaatse van de deellocaties in relatie tot de dichtbij gelegen burgerwoningen. Dientengevolge kan de nieuwe bebouwing ten behoeve van de dagrecreatieve activiteiten in de vorm van kleinschalige horeca alleen gerealiseerd worden op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg. Tegenover de nieuwbouw van een hooimijt van 75 m² staat wel de sanering van de bouwmogelijkheid van een veldschuur voor de stalling van machines van maximaal 55 m².

Gezien de aard en omvang van de beoogde recreatieve activiteiten en bijbehorende nieuwe bebouwing, in combinatie met een zorgvuldige landschappelijke inpassing, wordt een passende overgang naar het omliggend open agrarisch landschap gerealiseerd.

Trede 3: locatie multimodaal ontsloten

Wat de laatste trede betreft gaat het er om of de nieuwe stedelijke ontwikkeling op een locatie plaatsvindt die (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg is, evenals de deellocaties Knapheideweg 71 en 75, gelegen direct aan of in de (directe) nabijheid van meerdere lokale en regionale recreatieve fiets- en wandelroutes. Ook zijn ze vanaf doorgaande wegen goed bereikbaar. Derhalve kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goede ontsluiting voor potentiële bezoekers van de te realiseren recreatieve nevenactiviteiten.

Nationaal landschap

Het Rijk heeft twintig karakteristieke gebieden in Nederland aangewezen als Nationaal Landschap. De Nationale Landschappen zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en hebben daarom onze speciale aandacht. De gronden behorend tot de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg vallen binnen de begrenzing van het Nationaal Landschap Gelderse Poort.

Het Nationaal Landschap Gelderse Poort vormt één van de 'stepping stones' binnen wat ook wel het Gelders Natuurnetwerk (GNN, voorheen EHS) genoemd wordt: een 'stippellijn' van beschermde en herontwikkelde landschappen en natuurgebieden, die men vervolgens probeert onderling met elkaar te verbinden om flora en fauna een groter verspreidings- en leefgebied te geven.

Het ruimtelijk beleid is er op gericht om de kernkwaliteiten van deze gebieden te behouden en verder te ontwikkelen. Behoud wordt bereikt middels een regel in de verordening die bepaalt dat alleen bestemmingen zijn toegestaan die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken.

Ingrepen die de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap aantasten, zijn alleen mogelijk wanneer er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang, zoals de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid, werkgelegenheid, het ontstaan van voor het milieu wezenlijk gunstigere effecten of andere grote maatschappelijke opgaven. Daar staat tegenover dat voor de ontplooiing van die activiteiten een bijdrage moet worden geleverd aan de landschapskwaliteit.

Een voorname kernkwaliteit van het deelgebied van het Nationaal Landschap, waarin de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg gelegen is, is openheid van het landschap. Zoals in deze toelichting gemotiveerd is aangegeven, houdt het planvoornemen op een goede wijze rekening met het zoveel mogelijk behouden van deze en andere kernkwaliteiten en is het planvoornemen landschappelijk passend in de omgeving. Desondanks is sprake van aantasting van de kernkwaliteit 'openheid' van het Nationaal Landschap, nu het planvoornemen voorziet in een beperkte toename van het bebouwd oppervlak op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg. In hoofdstuk 2 is nader ingegaan op de beoogde landschappelijke inpassing.

Aanvraag tot ontheffing

De bestemming, die dit bestemmingsplan ten behoeve van het planvoornemen voorziet voor de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg, leidt zoals hiervoor is toegelicht tot aantasting van een van de kernkwaliteiten van het aangewezen Nationaal Landschap 'Gelderse Poort'. Het betreft de kernkwaliteit openheid. Het planvoornemen dient echter geen groot openbaar belang. De vaststelling van onderhavig bestemmingsplan vereist diensgevolge een ontheffing van de regel in artikel 2.7.4.2 van de Omgevingsverordening Gelderland zoals bedoeld in artikel 2.9 van de verordening. Een dergelijke ontheffing kan worden aangevraagd door burgemeester en wethouders van de gemeente, in gevallen waarin de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid door bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met desbetreffende regel(s) te dienen provinciale belangen.

In aanvulling op de hiervoor gegeven onderbouwing vanuit de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt ter onderbouwing van de ontheffing het volgende aangevoerd.

Het bestaande agrarisch bedrijf van initiatiefnemer omvat, zoals ook is erkend door de provincie Gelderland, een reëel agrarisch bedrijf. Gelet het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' is het gemeentelijk ruimtelijk beleid dat ieder agrarisch bedrijf, dat bedrijfsmatig een reële of volwaardige agrarische activiteit uitoefent, een bouwvlak van 2 ha toegekend wordt dat tot maximaal 1 ha mag worden bebouwd. Dit biedt het agrarisch bedrijf voldoende ruimte voor een doelmatige bedrijfsvoering en een duurzame ontwikkeling.

Met het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' is voor het bestaande agrarisch bedrijf van initiatiefnemer evenwel een bouwvlak vastgelegd, waarvan de omvang zelfs kleiner dan 1 ha is. Het bouwvlak omvat alleen de deellocaties Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75, die gezamenlijk een omvang hebben van circa 0,61 ha.

De achterliggende reden is dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' enkel de bestaande planologische rechten opnieuw zijn vastgelegd. Het bestaande agrarisch bedrijf van initiatiefnemer had namelijk ook in voorgaande bestemmingsplannen geen planologische rechten verkregen voor een tot maximaal 1 ha te bebouwen bouwvlak. Oostelijk van de Knapheideweg waren door de direct aan de deellocaties Knapheideweg 71 en 75 grenzende percelen met woningen geen gronden in eigendom ter plaatse waarvan het bouwvlak tot 1 ha kon worden vergroot. Voor de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg gold dat uitbreiding van de bouwmogelijkheden voor agrarische bedrijfsbebouwing met circa 0,4 ha er ruimtelijk gezien niet gewenst was. Dit gezien het gemeentelijke en provinciale beleid tot behoud van de openheid van het ten westen van de Knapheideweg gelegen zuidelijk hellinggebied en waardevol landschap binnen Nationaal Landschap 'Gelderse Poort'. Uit het oogpunt van rechtszekerheid is hier uitsluitend de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing bestemd, bestaande uit een overkapping voor stalling van machines (55 m²) en mestopslag (85 m²). Hiertoe zijn ter plaatse van deze bebouwing en gekoppeld aan het bouwvlak op de deellocaties Knapheideweg 71 en 75 twee functieaanduidingen vastgelegd.

Aldus is wat het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer betreft sprake van een bijzondere situatie. Doordat de deellocaties Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 ingeklemd liggen tussen de bestaande woonbebouwing van de kern Breedeweg, is het aan de oostzijde van deze weg niet mogelijk om het bouwvlak voor het bedrijf conform het gemeentelijk ruimtelijk beleid tot 1 ha te vergroten. Bovendien geeft de directe nabijheid van die woonbebouwing dusdanige planologische en milieuhygiënische beperkingen, dat het hier vastgelegde, ongeveer 0,61 ha grote bouwvlak niet eens volledig benut kan worden. Tegelijkertijd zijn er aan de overzijde van de Knapheideweg wel reeds voorzieningen en bedrijfsbebouwing aanwezig, maar is een zodanige vergroting van het bouwvlak ter plaatse van deze deellocatie eveneens niet zonder meer mogelijk. Omdat dit leidt tot onevenredige aantasting van de landschappelijke openheid, staat onder andere het provinciale beleid voor het westelijk van deze weg gelegen waardevolle landschap binnen Nationaal Landschap 'Gelderse Poort' hieraan in de weg.

Mede gelet de opgestelde bedrijfseconomische haalbaarheidsanalyse is voor een doelmatige bedrijfsvoering en een duurzame ontwikkeling van het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer in de komende jaren enige uitbreidingsruimte vereist ten opzichte van de bouw mogelijkheden overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. Onder meer ten behoeve van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van boerenkamers en kleinschalige horeca (hooimijt met boerenterras). In het voorgaande is vanuit de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik reeds onderbouwd waarom de nieuwe bebouwing voor de kleinschalige horeca en de bijbehorende voorzieningen noodzakelijkerwijs voorzien zijn op de deellocatie, gelegen aan de overzijde van de Knapheideweg.

In onderhavige bijzondere situatie is het voor verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid dan ook noodzakelijk toch een beperkte uitbreiding mogelijk te maken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg. Alleen zo kan het reëel agrarisch bedrijf van initiatiefnemer conform dat beleid voldoende ruimte worden geboden voor een doelmatige bedrijfsvoering en een duurzame ontwikkeling. Ook al omdat wat een duurzame ontwikkeling van dit bedrijf volgens gemeentelijk ruimtelijk beleid met name kansen liggen in verbreding met een recreatieve neventak, daar de landbouw als toegelicht minder gunstige mogelijkheden heeft in het zuidelijk hellinggebied.

Het planvoornemen en voorliggend bestemmingsplan voorzien in hiervoor bedoelde beperkte uitbreiding van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg. Ten aanzien van de gevolgen voor het binnen Nationaal Landschap gelegen waardevolle open essenlandschap valt te constateren dat de beperkte uitbreiding eveneens tot aantasting van de kenmerkende openheid leidt. De ruimtelijke kwaliteit daarvan is echter dat deze in casu geen onevenredig nadeel toebrengt. Gelet het volgende vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de landschappelijke openheid.

Ter plaatse van de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg zijn al voorzieningen en bedrijfsbebouwing ten behoeve van het agrarisch bedrijf aanwezig,

waaronder een veldschuur, mest- en voeropslag. Laatstgenoemde voorzieningen worden herschikt en de schuur, die ten hoogte 55 m² groot en 2 m hoog mag zijn, wordt gesloopt. Dit ten behoeve van nieuwe bebouwing en voorzieningen voor recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van kleinschalige horeca (hooimijt met boerenterras). Mede omdat de als hooimijt te realiseren nieuwe gebouw en het boerenterras resp. maximaal 75 m² en 50 m² groot mogen worden, neemt daarbij de breedte van de ruimtelijke ingreep op de deellocatie nauwelijks toe ten opzichte van de bestaande situatie. Daardoor zullen de nieuwe recreatieve bebouwing en voorzieningen niet verder in het landschap dringen dan de in de bestaande situatie reeds aanwezige voorzieningen en bedrijfsbebouwing. Wel is de nieuwe bebouwing hoger dan de bestaande.

Vanuit de omgeving gezien neemt de beleving van de openheid echter niet af. De nieuwe bebouwing is compacter dan de bestaande, waardoor de aantasting van de openheid beperkt blijft. De deellocatie zelf is op vrijwel het hoogste gedeelte van de Knapheideweg gelegen. De aanwezige zichtlijnen naar de omliggende lager gelegen en richting het westen juist weer hoger gelegen percelen blijven in stand. Daarnaast is de deellocatie gelegen tegen de westelijke rand van de kern Breedeweg. Vanaf de deellocatie en de Knapheideweg is en blijft er zicht op het omliggend open gebied mogelijk.

Verder is rondom de herschikte en nieuwe voorzieningen en bebouwing op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg landschappelijke inpassing voorzien. In vergelijking met de bestaande situatie verbetert hiermee het aanzicht van de deellocatie en derhalve de visueel-ruimtelijke waarde van het waardevolle open essenlandschap. Daarnaast waarborgt de te realiseren landschappelijke inpassing juist ook enige openheid, opdat over de deellocatie heen zicht op het open landschap behouden blijft. Korte tijdshalve wordt naar het als bijlage 2 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan verwezen. Vereisten voor de landschappelijke inpassing zijn dat ze uit een gevarieerde aanplant van streekeigen soorten bestaat en zodanige soorten, dat de landschappelijke inpassing het gehele jaar als zodanig functioneel is.

Concluderend kan gesteld worden dat sprake is van een bijzondere situatie, waarbij een strikte toepassing van de regels voor de Nationale Landschappen zou leiden tot een onevenredige belemmering van de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid in verhouding tot het met die regels te dienen provinciaal belang. In dit geval kan het reëel agrarisch bedrijf niet op andere wijze planologisch een duurzaam toekomstperspectief geboden worden, dan door uitbreiding van de bouw- en gebruiksmogelijkheden mogelijk te maken ter plaatse van de aan de overzijde van de Knapheideweg gelegen deellocatie. Het planvoornemen en dit bestemmingsplan voorzien echter slechts in een beperkte uitbreiding ten opzichte van de hier al aanwezige bedrijfsbebouwing en voorzieningen. Ook voorzien ze in de landschappelijke inpassing van die bouw- en gebruiksmogelijkheden. Als zodanig leidt de verwezenlijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid niet tot een onevenredige aantasting van de kernkwaliteit 'openheid' van het waardevolle open essenlandschap binnen Nationaal Landschap 'Gelderse Poort', waarin de deellocatie gelegen is.

Zoals eerder al toegelicht, kan gesteld worden dat in onderhavige bijzondere situatie sprake is van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik. Ook is wat betreft de deellocatie

aan de overzijde van de Knapheideweg een kleinschalige recreatieve invulling ruimtelijk gezien wenselijker dan een invulling met meer omvangrijke agrarische bedrijfsgebouwen. In het planvoornemen en dit bestemmingsplan ligt dan ook een dusdanige ruimtelijke kwaliteit voor deze bijzondere situatie dat ontheffingverlening van de regels voor de Nationale Landschappen aanvaardbaar wordt geacht.

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Groesbeek op 27 oktober 2015 een ontheffing aangevraagd van artikel 2.7.4.2 van de Omgevingsverordening. Bij besluit van 9 februari 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland de gevraagde ontheffing verleend op grond van artikel 2.9.1 van de verordening. De beschikking van deze ontheffing is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. De ontheffing is een beslissing in het kader van de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan en ligt daarom gelijktijdig met het (ontwerp)bestemmingsplan voor een ieder ter inzage voor zienswijzen en/of beroep.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Regionaal Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Voor de voormalige gemeenten Groesbeek, Millingen a/d Rijn en Ubbergen is een landschapsontwikkelingsplan opgesteld inclusief meerjarig uitvoeringsprogramma, 'Omarm die veelkleurigheid! Ontwikkel en herstel de verbanden in het landelijk gebied'. Het plan is in 2005 door de gemeenteraad van Groesbeek vastgesteld. In het LOP staat de landschapsontwikkeling centraal. In dit plan wordt een visie op het landschap van inwoners uit Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Ubbergen uitgewerkt. Het plan richt zich op de ontwikkeling van het landschap in brede zin: niet alleen het aanzicht van toeristische recreatieve gebieden wordt erin behandeld, maar ook de ecologie, cultuurhistorie, sociaal-economische ontwikkelingskansen en waterhuishouding komen aan de orde. In het plan is gekozen voor een vervlechtingstrategie (innovatie en verbreding). Van belang is de realisatie van een nieuwe groenblauwe dooradering.

Het plangebied ligt binnen deelgebied 13 'kring van lintbebouwing' en 14 'hellingzone op de stuwwal'. Het landschapsbeeld is dat van een open, grootschalig glooiend gebied met fantastische uitzichten over het Bekken. Het wordt aan de hoge kant begrensd door bossen, aan de lage kant door de lintdorpen. Functioneel wordt het gebied gekenmerkt door grootschalige, moderne, agrarische bedrijven op de hellingen. Deze bedrijven zijn de voornaamste drijvende kracht in het gebied, samen met natuurontwikkeling, bewoners van Groesbeek en de linten van Breedeweg en Grafwegen die een ommetje willen kunnen maken door hun omgeving en stedelingen die het gebied bezoeken, waarvan een deel langere tijd in het gebied wil verblijven.

Hoewel de landbouw onder druk staat, heeft het landschap de potenties om zich economisch vitaal te ontwikkelen. De kansen liggen niet in concentratie van grondgebruik in grote eenheden, maar met name in een verweving van onder meer bedrijvigheid, extensieve recreatie, kleinschalige verblijfsrecreatie, traditionele en vernieuwende landbouw. Deze functies of combinaties daarvan kunnen in het hele plangebied een plaats vinden, als steeds maar aangesloten wordt bij de specifieke landschappelijke kenmerken van die plek.

In de zone van lintbebouwing blijft het landelijk en (hobby)boerend wonen en werken de belangrijkste grondgebruiksvorm. Ook de recreatie zal hier een belangrijke vorm van inkomsten kunnen zijn. De toegankelijkheid van deze zone voor wandelaars, ruiters en fietsers, met name dwars op de linten, kan sterk verbeterd worden. Het streefbeeld voor deze zone is kleurrijk en vol met details, zoals fruitbomen en doorsteek zandweggetjes en bloesemsingels.

Naast voornoemde, algemene uitgangspunten, zijn in het LOP geen specifieke randvoorwaarden of beleid opgenomen voor het plangebied of de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Door en bij de voorgestane ontwikkeling van het plangebied wordt rekening gehouden met de waarden van het plangebied en omgeving. Het initiatief sluit derhalve uitstekend aan op het regionale beleid, zoals dat in het LOP verwoord is.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Kadernota Toerisme (2008)

Op 22 mei 2008 is de Kadernota Toerisme door de gemeente Groesbeek vastgesteld. Het doel van de nota is een strategisch beleid voor meerdere jaren te ontwikkelen, waardoor het mogelijk wordt deze rollen in te vullen en de kansen te benutten. De kadernota is geschreven vanuit een dualistische gedachte. Er moet duidelijk blijken wat er bereikt wil worden, wat er voor gedaan moet worden, wie het uit zal voeren en wat het mag kosten. De nota is kaderstellend voor tal van ruimtelijke en toeristische recreatieve ontwikkelingen.

Over het thema 'plattelandstoerisme en alternatieven agrarische bedrijfsvoering' is opgenomen dat in de praktijk blijkt dat het voor agrariërs steeds moeilijker wordt om verantwoord en rendabel te ondernemen. Daardoor neemt de behoefte aan nevenactiviteiten toe. Enkele van die activiteiten zijn gericht op toerisme en recreatie. Andere hebben betrekking op detailhandel (verkoop aan huis) of een ander agrarisch gebruik. Onder dit kopje kunnen ook de zogenaamde 'boerenkamers' gerekend worden. Dit zijn voormalige agrarische stallen die verbouwd zijn tot vakantieverblijf.

Agrariërs worden steeds inventiever in het bedenken van vormen van dagtoerisme. Winstpunten van deze vormen zijn dat het landschap niet structureel verandert, ze veel bezoekers trekken, die, met specifieke activiteit(en), langer aan het dorp/de ondernemers gebonden blijven. De gemeente wil welwillend kijken naar de mogelijkheden om aan deze toeristische binding tegemoet te komen. De ambitie voor plattelandstoerisme en alternatieven agrarische bedrijfsvoering is:

- Een helder beleidskader, als onderdeel van het te actualiseren bestemmingsplan Buitengebied, voor de toegestane nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.
- Boerenkamers blijven bestaan, mits gerealiseerd in bestaande bebouwing en nagaan welke mogelijkheden er zijn voor trekkershutten.
- Stimuleren van (dag)recreatieve voorzieningen als boerengolf en maïsdoolhof bij agrarische bedrijven, op een zodanige manier dat de concurrentiestrijd met anderen het hoofd kan worden geboden.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het gemeentelijk beleid, zoals dat in de Kadernota Toerisme geformuleerd is. De toetsing aan de meer gedetailleerde uitwerking(en) van de beleidskaders ten aanzien van boerenkamers en plattelandstoerisme komt hierna, bij de beschrijving van het gemeentelijk beleid ten aanzien van boerenkamers respectievelijk het bestemmingsplan voor het buitengebied van Groesbeek, aan bod.

3.3.2 Boerenkamers in Groesbeek

De gemeente is van mening dat logies met ontbijt een waardevolle bijdrage/ondersteuning kan leveren aan de extensieve verblijfsrecreatie. Hiervoor is eigen beleid opgesteld, dat vervolgens juridisch vertaling heeft gekregen in het in 2000 voor het buitengebied van Groesbeek vastgestelde bestemmingsplan.

Voor boerenkamers binnen agrarische bedrijfsgebouwen geldt dat het, via afwijking, mogelijk is om maximaal 5 boerenkamers te realiseren ten behoeve van het bieden van recreatieve verblijfs- en overnachtingsmogelijkheden. De oppervlakte per boerenkamer mag niet meer dan 50 m² bedragen. In onderhavige situatie is het de bedoeling van initiatiefnemer om uiteindelijk maximaal 5 kamers te realiseren, met ieder een oppervlakte van maximaal 50 m².

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het algemene en specifieke gemeentelijke beleid ten aanzien van boerenkamers.

3.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek (2013)

Op 29 augustus 2013 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' vastgesteld door de gemeenteraad van Groesbeek. Dit plan betreft een actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2000 en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005 (artikel 30 WRO)'.

Ten aanzien van recreatie is opgenomen dat de omgeving van Groesbeek aantrekkelijk voor (openlucht)recreatie is. De ligging van Groesbeek in een, naar Nederlandse maatstaven uniek te noemen landschap, draagt in belangrijke mate bij aan de aantrekkelijkheid voor de recreant. De gemeente kent veel bos- en natuurgebied, een zeer gevarieerd reliëf en een dicht netwerk van verharde en onverharde paden en wegen. Deze kenmerken zijn in de deelgebieden 1, 2 en 6 (stuwwal en hellingen) het sterkst aanwezig. Als zwak punt is opgenomen dat de omvang van verblijfsrecreatie op sommige punten beperkt is.

Ten aanzien van landbouw is opgenomen dat de perspectieven in Groesbeek vooral in extensivering en verbreding liggen. Bij verbreding worden natuur- en landschapsbeheer, recreatie of andere vormen geïntegreerd binnen het agrarisch bedrijf. Verbreding richting recreatie is kansrijk in vrijwel het gehele buitengebied van Groesbeek. Het grootste deel van het buitengebied is aantrekkelijk voor recreanten en heeft uitstekende mogelijkheden voor routegebonden vormen.

Bij agrarische bedrijven is kleinschalig kamperen mogelijk. Dit vormt een waardevolle aanvulling op het inkomen op het bedrijf. Ook (maximaal vijf) appartementen (zogenaamde 'boerenkamers') binnen bestaande bedrijfsgebouwen zijn mogelijk. Daarnaast is nog een aantal andere activiteiten, vooral recreatieve, mogelijk. Uiteraard gelden hierbij randvoorwaarden.

In de toekomst kan het voorkomen dat recreatieve ontwikkelingen op het agrarisch bouwvlak gewenst zijn, waarvoor het bestemmingsplan geen ruimte laat. De gemeente zal in dat geval met een positieve insteek meedenken en, indien mogelijk, door middel van een partiële herziening één en ander alsnog mogelijk maken. Voor schaalvergroting (toename van de productieomvang) van de veehouderij zijn de perspectieven beperkt vanwege milieuriichtlijnen, maar toch relatief gunstig op het plateau en het noordelijk deel van het lage middengebied. Rendabele bedrijven kunnen de milieu-investeringen doen, die nodig zijn bij groei van het bedrijf.

Ten aanzien van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven is in het bestemmingsplan opgenomen dat verschillende nieuwe neventakken mogelijk zijn binnen het bouwvlak van agrarische bedrijven. De agrarische functie op het bouwvlak moet als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar blijven en ten behoeve van de nevenactiviteit mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht. Teneinde het kleinschalige karakter van nevenactiviteiten in het buitengebied te waarborgen, mag maximaal 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen voor nevenactiviteiten worden gebruikt, waarbij geldt dat hierbinnen per bouwvlak maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlak aan productiegebonden detailhandel is toegestaan.

Het zuidelijk hellinggebied wordt gekenmerkt door een, in vergelijking met het noordelijk hellinggebied, meer open karakter en grote hoogteverschillen. Er bestaan kansen voor omzetting van landbouw naar bijvoorbeeld recreatieve activiteiten of omschakeling naar kwaliteitsproductie. Het grondgebruik zal hierdoor minder intensief en omgevingsbelastend worden.

In het zuidelijk hellinggebied is het ruimtelijk beleid gericht op:

- behoud en accentueren van het reliëf, geen vermindering van hoogteverschillen of beplanting van erosiedalen en geen egalisatie van steilranden;
- versterking afwisseling van open en besloten delen;
- behoud van beplanting, verdichting met enige beplanting mogelijk;
- behoud inzijging regenwater in de bodem.

Het functioneel beleid in het zuidelijk hellinggebied is gericht op:

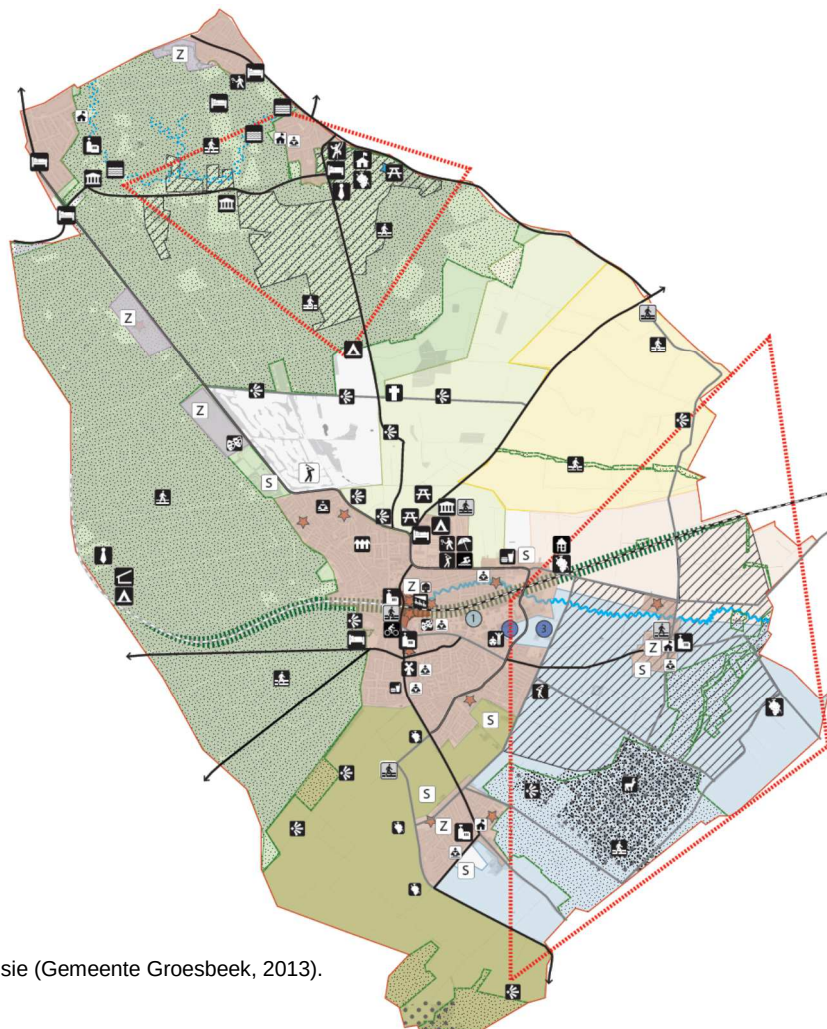
- behoud van de bedrijfsmogelijkheden van bestaande landbouwbedrijven;
- vervanging van agrarisch grondgebruik door andere grondgebonden functies toe te staan en wonen en recreatie in vrijkomende bedrijfsgebouwen te stimuleren;
- het accent op recreatief medegebruik, natuur- en bosontwikkeling (ruigtezones, beplantingslinten, bosjes als stapstenen);
- het gebied recreatief aantrekkelijk maken voor routegebonden vormen van recreatie; behoud en ontwikkeling van paden;
- behoud van de (mogelijkheden voor) inzijging van regenwater in de bodem.

Het planvoornemen sluit aan op het ruimtelijke en functionele beleid, zoals dat in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' en de daarin opgenomen agrarische bestemming is vastgelegd voor agrarische bedrijvigheid en recreatieve nevenactiviteiten. Voor zover het afwijkt van het voor zuidelijk hellinggebied beschreven ruimtelijk beleid wat openheid betreft, wordt verwezen naar de volgende paragrafen.

3.3.4 Strategische visie (2012)

Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad van Groesbeek een toekomstvisie voor Groesbeek vastgesteld: de Strategische Visie Groesbeek 2025. De Strategische Visie Groesbeek 2025 schetst de koers van de gemeente tot het jaar 2025. Met de Strategische Visie wordt richting gegeven aan diverse strategische discussies en opgaven: sturen we tegen, bewegen we mee, kiezen we voor vernieuwing, stellen we vast wat we hoe dan ook willen behouden en hoe we dat gaan bereiken. De visie vormt niet alleen een kader voor gemeentelijke besluiten en beleidsopgaven, maar beoogt ook bewoners, ondernemers of bestuurders van maatschappelijke organisaties te inspireren en aan te zetten tot (mede)ontwikkelen en uitvoeren van ideeën en plannen.

Voor het plangebied is met name het gestelde ten aanzien van de Ontwikkelingslijn Spannend landschap relevant. Met de ontwikkeling van een robuuste landschapsstructuur in het agrarisch gebied is anno 2025 een landschap ontstaan dat tegen een stootje kan en een hogere landschappelijke kwaliteit heeft. Deze structuur geeft richting en houvast voor de wijze waarop gebruikers met het beheer van het landschap omgaan en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden ingepast. Er is een ruimer functieveranderingsbeleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Grondeigenaren maken afspraken over het duurzaam beheer van het landschap (groen-blauwe diensten).



Figuur: kaart Structuurvisie (Gemeente Groesbeek, 2013).

3.3.5 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 en volgt in haar opbouw de pijlers en ontwikkelingslijnen van de Strategische Visie. De periode waarvoor de Structuurvisie wordt gemaakt is eveneens gekoppeld aan de periode van de Strategische Visie: namelijk 2025. Een structuurvisie is wettelijk verplicht en kan worden beschouwd als een leidraad die als basis geldt voor bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, ruimtelijke beleidskaders, etc. Het heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente en geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren.

De Structuurvisie Groesbeek 2025 geeft geen eindbeeld, maar een afwegings- en sturingskader - in feite het decor - voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen het grondgebied van de voormalige gemeente Groesbeek. Tevens laat de structuurvisie zien hoe ontwikkelingen bereikt kunnen worden. Tot slot beoogt de visie ook de bewoners, ondernemers of bestuurders van maatschappelijke organisaties te inspireren en aan te zetten tot (mede)ontwikkelen en uitvoeren van ideeën en plannen. De koers in de Structuurvisie is erop gericht dat het in 2025 in Groesbeek uitstekend wonen, werken en recreëren is, temidden van een prachtig landschap. Met deze koers is ervoor gekozen onderscheidend te zijn langs drie ontwikkelingslijnen:

1. Samen werken aan zorg. Deze lijn werkt aan wijken op eigen kracht, zorgen voor elkaar & de gemeente als toplocatie voor zorggerelateerde instellingen en instituten. De lijn speelt in op de veranderende samenleving, ontgroening en vergrijzing en de eigen kracht van Groesbekers. De lijn bouwt voort op de sterke uitgangspositie van de Groesbeekse zorgsector anno nu, de ligging in de regio Nijmegen en het prachtige landschap.
2. Jong, gezond en actief. Deze lijn werkt aan ontmoeting, gezondheid en levendigheid, met speciale focus op de jeugd, door te investeren in breedtesport en topsport. De lijn speelt in op demografische ontwikkelingen en welzijn. De lijn bouwt voort op de sterke sportcultuur van Groesbekers en het heuvelachtige landschap dat unieke sportmogelijkheden biedt.
3. Spannend landschap. Deze lijn werkt aan een nog mooier Groesbeek waar iedereen van kan genieten. De kwaliteit en diversiteit verder versterken met ruimte voor recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid. De lijn speelt in op recreatie en toerisme, ruimtelijke kwaliteit. De lijn bouwt voort op de unieke kwaliteiten van dit landschap.

Met deze drie ontwikkelingslijnen gaat de gemeente gericht investeren – in de brede zin van het woord - op onze onderscheidende punten en deze kwaliteiten verder uitbouwen. De ontwikkelingslijnen steunen op vijf sterke pijlers: leefomgeving, bereikbaarheid, woonkwaliteit, werkklimaat en voorzieningenaanbod. De ontwikkelingslijnen zijn – waar ruimtelijke relevant – uitgediept bij de beschrijving per pijler. Deze structuurvisie biedt het ruimtelijk kader – in feite het decor – waarbinnen de ontwikkelingslijnen uit de strategische visie plaats kunnen vinden.

Een verbreding van het bestaande agrarisch bedrijf met enkele recreatieve nevenactiviteiten sluit aan bij de ambitie ‘meer recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid’ voor de pijler ‘Leefomgeving’ en de ambitie ‘vitaal buitengebied’ voor

de pijler 'Werkklimaat'. Voor het uitbouwen van het imago van Groesbeek als een uitstekende recreatiegemeente is vergroting en verbreding van het aanbod aan (verblijfs)recreatieve voorzieningen in de hele gemeente gewenst (en niet alleen in de kern Groesbeek). Tevens worden er vanuit het streven naar een duurzame grondgebonden agrarische productie in bepaalde delen van het buitengebied, zoals het zuidelijk hellinggebied, aan bestaande agrarische bedrijven mogelijkheden geboden voor verbreding in de vorm van bijvoorbeeld een recreatieve ontwikkeling.

Voor zover het plan ten behoeve van de recreatieve nevenactiviteiten voorziet in de toevoeging van gebruiks- en bouwmogelijkheden op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg, sluit de voorgestane ontwikkeling niet geheel aan bij andere ambities voor de pijler 'Leefomgeving'. In het kader van de ambities 'versterken kwaliteit en identiteit als aantrekkelijke vestigingsfactor' en 'versterken naar een robuuste landschapsstructuur' is er ruimte voor ontwikkelingen die de landschappelijke kwaliteiten kunnen versterken, sluiten ontwikkelingen aan bij de karakteristieken van het desbetreffend deelgebied en blijven open gebieden open 'ogen'. Met het toevoegen van gebruiks- en bouwmogelijkheden ter plaatse van de in het zuidelijk hellinggebied gelegen deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg vindt er een tegenovergestelde ontwikkeling plaats: geen sprake is van behoud en ontwikkeling van de karakteristieke openheid van dit deelgebied.

In onderhavig geval bestaan er echter goede argumenten om toch enige ontwikkeling mogelijk te maken ter plaatse van de aan de overzijde van de Knapheideweg gelegen deellocatie. Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de in paragraaf 3.1.1 gegeven onderbouwing. Op basis van deze onderbouwing wordt het ook aanvaardbaar geacht om middels dit bestemmingsplan op detailniveau een beleidsafwijking toe te staan van de hoofdlijnen van gemeentelijk ruimtelijk beleid als vastgelegd in de structuurvisie.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

In principe dient voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Met de voorgestane ontwikkeling en het voorliggend bestemmingsplan wijzigt de aard van het (toegestane) grondgebruik echter niet, dat blijft agrarisch. Daarbij gaat het wat betreft de nieuwe bebouwing en het voorgenomen gebruik ervan om nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf. Ten behoeve van dit bestemmingsplan kan onderzoek naar de kwaliteit van bodem- en grondwater dan ook achterwege blijven. Voor de specifieke locatie(s) hoeft bodemonderzoek, indien noodzakelijk, pas uitgevoerd te worden in het kader van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het oprichten van bebouwing en het verrichten van ingrepen in de bodem.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. De nieuw te bouwen bebouwing binnen het plangebied is niet aan te merken als geluidgevoelige bebouwing, omdat de bebouwing slechts een tijdelijk verblijfskarakter heeft. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het aspect geluid te verwachten.

4.3 Luchtkwaliteit

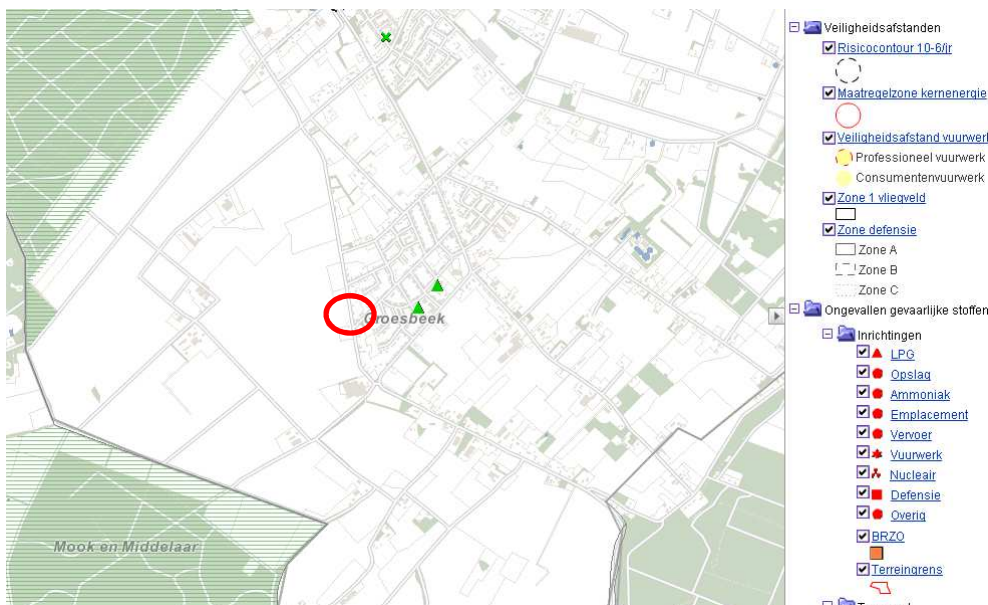
Op 15 november 2007 is de wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor onder meer woningen en kantoorlocaties zijn dergelijke categorieën aangewezen. Voor woningen gaat het om aantallen van 1.500 woningen in het geval van een ontsluitingsweg en 3.000 woningen in het geval van twee ontsluitingswegen. Het

onderhavige initiatief heeft betrekking op realisatie van één nieuwe veestal, een boerenterras met plaats voor circa 30 personen, maximaal 5 boerenkamers van ieder maximaal 50 m² en een hooimijt met ontvangstruimte, die dienst doet als een theehuis. Het theehuis biedt plaats aan circa 12 bezoekers. Tevens vindt er verkoop plaats van huis- en streekprodukten.

Als gevolg van deze ontwikkeling is geen dusdanig sterke toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten dat een mogelijke significante invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en in de omgeving uitgeoefend zal worden. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

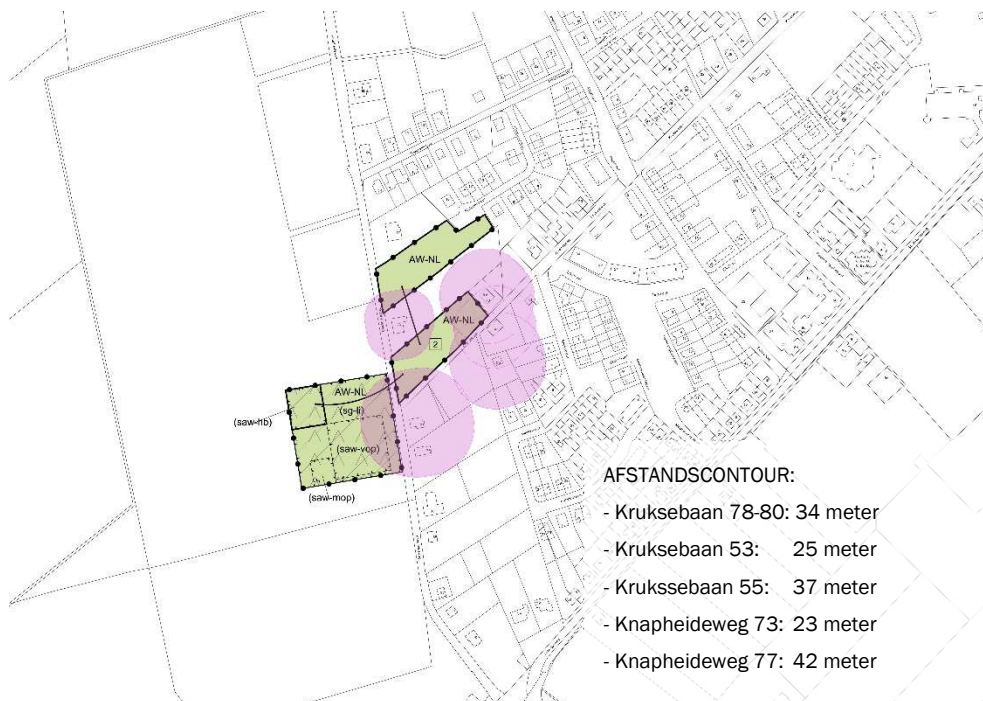


Figuur: uitsnede Risicokaart provincie Gelderland en legenda
(Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2011).

Uit de Risicokaart van de provincie Gelderland zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, wegen of leidingen opgenomen. Derhalve zijn er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.



Geurverordening Groesbeek: huidige achtergrondbelasting geur Groesbeek (G&O Consult, 2009).



Indicatie afstandscontouren tot de rondom gelegen woningen

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De herstructurering van de agrarische bedrijfsactiviteiten heeft geen consequenties voor de milieubelasting van het agrarisch bedrijf. De omvang van de veestapel en voorzieningen als de aanwezige mestzak, waarvoor melding gedaan is, wijzigen niet. Verder regelt dit bestemmingsplan ook dat deze niet zonder meer uitgebreid kunnen worden.

De maximaal 5 te realiseren boerenkamers zijn niet aan te merken als een milieugevoelige functie, omdat deze net als de bedrijfswoning(en) onderdeel uitmaken van de inrichting en aan de eigen bedrijfsmatige agrarische activiteiten ondergeschikt zijn. In de directe omgeving van het plangebied komen geen (mogelijk hinderlijke) bedrijven voor.

De dagrecreatieve activiteiten zijn geen milieugevoelige functie. Er is derhalve geen sprake van de belemmering van ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de (wijde) omgeving van het plangebied, of van te verwachten hinder c.q. overlast voor omwonenden. De hooimijt met boerenterras is voor (lichte) horeca van categorie 1 bedoeld, dit is ook als zodanig in dit bestemmingsplan vastgelegd. Hiervoor geldt op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG een richtafstand van 10 meter ten opzichte van gevoelige functies, zoals woningen. Met een afstand van ten minste 60 meter wordt ruimschoots aan deze richtafstand voldaan.

In het kader van het gemeentelijk geurbeleid, dat in 2009 is opgesteld, is de geursituatie op dat moment in kaart gebracht. Op basis van deze kaart is het leefklimaat ter plaatse van het plangebied aangemerkt als 'zeer goed'. Vertaalt naar geureenheden houdt dit een voorgrond- respectievelijk achtergrondbelasting in van maximaal 1,5 respectievelijk 3 ouE/m³. Deze normen passen binnen het gemeentelijk geurbeleid, waarin voor gebieden die zijn aangemerkt als 'landelijke bebouwde kom' (deellocaties oostelijk van de Knapheideweg) een norm van 3 ouE/m³ geldt en voor gebieden die zijn aangemerkt als 'gemengd gebied met burger- en agrarisch gebruik een norm van 8 ouE/m³.

Onderdeel van voornoemd gemeentelijk geurbeleid is ook een gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij. Uit deze verordening volgt dat voor de geurbelasting van onderhavige veehouderij op geurgevoelige objecten in de omgeving van het plangebied, zoals woningen, een minimale afstand van 50 meter geldt.

Ten tijde van het in werking treden van de verordening voldeed de bestaande situatie, waarvoor in 2008 melding gedaan is, echter al niet aan deze minimale afstand; de afstanden tot de woningen aan de Knapheideweg 73 en 77 en Kruksebaan 53, 55 en 78-80 bedroeg reeds minder dan 50 meter. Op bovenstaande afbeelding zijn met afstandscontouren tot de rondom de deellocatie Knapheideweg 75 gelegen woningen de bestaande afwijkende afstanden indicatief weergegeven (nb. in afwijking van de in de vooroverleg- en inspraaknota vermelde afstanden is bij nader inzien gebleken dat de bestaande afwijkende afstanden tot de woningen aan de Kruksebaan 53 en 55 25 resp. 37 meter bedragen in plaats van 28 resp. 43 meter).

Dit houdt gelet op het Activiteitenbesluit in dat nieuwbouw van een stal op de deellocatie Knapheideweg 75 op grond van dit bestemmingsplan slechts mogelijk is, als de geurbelasting op deze woningen niet toeneemt. Dat vereist dat ten opzichte van de op bovenstaande afbeelding weergegeven bestaande afwijkende afstanden de afstanden tussen het geuremissiepunt van de nieuwe stal, of de geuremissiepunten, en deze woningen niet worden verkleind. Toetsing ten aanzien hiervan dient in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor nieuwbouw van de stal plaats te vinden.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmerende werking hebben voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

Gezien het aantal zitplaatsen op het terras (30) en in de hooimijt (12), zal de verkeersaantrekkende werking van het initiatief geen grote omvang hebben. Ervan uitgaande dat alle bezoekers van de dagrecreatieve voorzieningen met de auto komen, de gemiddelde autobezetting 2 personen/auto is en de zitplaatsen alleen in pieksituaties 100% gevuld zullen zijn, is de verkeersaantrekkende werking van de dagrecreatieve activiteiten maximaal 21 auto's. Ervan uitgaande dat er maximaal 5 volledige groepen per dag aanwezig zullen zijn, betekent dit een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie met maximaal 210 mvt/etmaal. Hierbij komen nog de verkeersbewegingen ten behoeve van de boerenkamers, die relatief gering zullen zijn.

De herstructurering van de agrarische bedrijfsactiviteiten heeft wel enige vorm van verschuiving van de verkeersbewegingen tot gevolg. Vanwege de geringe onderlinge afstand tussen de deellocaties zal deze verschuiving op wegvakoverstijgend niveau geen consequenties hebben.

De maximale toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal is hoog, maar het gaat hierbij om een theoretische benadering van het maximaal aantal bewegingen, dat in de praktijk naar alle waarschijnlijkheid nooit zal voorkomen. In relatief opzicht is de maximale toename niet hoog, waardoor er geen problemen voor bijvoorbeeld verkeersveiligheid of doorstroming zullen ontstaan.

Aan de Knapheideweg staat ter hoogte van de Kruksebaan een verkeersbord ten behoeve van verkeer met noordelijke rijrichting. Dit bord betreft een zogenaamde geslotenverklaring. Die houdt in dat deze weg verboden is om in te rijden, uitgezonderd gemotoriseerd bestemmingsverkeer. Bezoekers van de recreatieve of detailhandelstak van het bedrijf aan Knapheideweg 71 en 75 zijn uiteraard aan te merken als bestemmingsverkeer, waardoor het bord voor hen geen inrijverbod inhoudt.

Parkeren

Volgens de (nieuwe) CROW-parkeerkencijfers moeten bij een restaurant minimaal 12 en maximaal 14 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden per 100 m² bruto vloeroppervlak. Voor het totale bruto vloeroppervlak ten behoeve van de hooimijt (75

m²) en het terras (ca. 50 m²) moeten derhalve minimaal 15 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Bij haaks parkeren is gemiddeld sprake van een oppervlakte per parkeerplaats van 15 m². Inclusief manoeuvreerruimte is ca. 30 m² per parkeerplaats benodigd. Dit betekent dat er aan parkeerruimte minimaal 450 m² benodigd is. De te realiseren parkeerruimte voor zowel dag- als verblijfsrecreatie op de locaties aan de Knapheideweg heeft minimaal deze oppervlakte en voldoet derhalve. Hierbij komt dat een (groot) deel van de bezoekers zal bestaan uit toeristen, die lopend of op de fiets de dagrecreatieve voorzieningen zullen bezoeken.

4.8 Water

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beknopte beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Een uitgebreid waterhuishoudkundig onderzoek met een gedetailleerde technische uitwerking wordt (in eerste instantie) niet noodzakelijk geacht. De technische uitwerking zal plaatsvinden in het kader van de bouw- en/of milieuaanvraag.

Bij het opstellen van deze paragraaf is gebruik gemaakt van de brochure 'Partners in water; de watertoets in rivierenland' van Waterschap Rivierenland, de waterbeheerder voor het plangebied. Hierin staat dat in de watertoets aandacht dient te worden besteed aan vier thema's:

- 1 Waterneutraal inrichten;
- 2 Schoon inrichten;
- 3 Veilig inrichten;
- 4 Bijzondere wateren en voorzieningen.

Waterneutraal inrichten

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies aan waterberging in de bodem gecompenseerd.

Het maaiveldniveau binnen het plangebied loopt van zuidwestelijke in noordoostelijke richting af van ca. 42 tot ca. 34 m boven NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand bevindt zich tussen 1,6 en 2 m beneden maaiveld. De bodem in het plangebied wordt geclassificeerd als 'poldervaaggrond' en bestaat voornamelijk uit leemgronden. Voor de bodem geldt een zeer diep ontwatering, welke de bodem zeer geschikt maakt voor infiltratie.

Indicatief is de totale toename van verharding bepaald op 1.156 m². Hiervan komt 556 m² voor rekening van de nieuwe bebouwing, ca. 600 m² voor rekening van de parkeerplaatsen, terras en overige verhardingen, zoals opritten en paden. Dit oppervlak wordt gebruikt om een indicatie te geven van de benodigde ruimte voor waterberging.

Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 100 jaar voorkomt.

Er is nu een toename van 1.156 m^2 verhard oppervlak berekend voor het hele plangebied. Dit is meer dan 500 m^2 waardoor de eisen van het waterschap gelden. Van het waterschap dient alleen dat gedeelte te worden gecompenseerd dat meer is dan 500 m^2 . Dit wil zeggen: $1.156 \text{ m}^2 - 500 \text{ m}^2 = 656 \text{ m}^2$. Hiervoor geldt een bergingseis van $664 \text{ m}^3 / \text{ha}$ verhard oppervlak (betreft vuistregel, gaat om de $T=100$ bui + 10%). Dit betekent: $(656/100) \times 6,64 \text{ m}^3 = 43,56 \text{ m}^3$.

Onder een toename van verhard oppervlak van 500 m^2 gelden de eisen van de gemeente. Hiervoor geldt een bergingseis van $436 \text{ m}^3 / \text{ha}$ verhard oppervlak (betreft vuistregel, gaat om de $T=10$ bui + 10%). Dit betekent: $(406/100) \times 4,36 \text{ m}^3 = 17,70 \text{ m}^3$.

In totaal zal dan een bergingsopgave gelden van $43,56 \text{ m}^3 + 17,70 \text{ m}^3 = 61,26 \text{ m}^3$.

Op grond van de Bouwverordening geldt dat bij nieuwbouw altijd moet worden geïnfiltreerd (zoals de nieuwe stal en nieuw te bouwen hooimijt). Ook hier geldt dan de $436 \text{ m}^3 / \text{ha}$ verhard oppervlak (betreft vuistregel, gaat om de $T=10$ bui + 10%). Deze verplichting (lees bergingsopgave) mag daarmee dan ook worden afgetrokken van de hierboven genoemde totale bergingsopgave (eisen gemeente en waterschap samen). Aangezien de bergingsopgave vanwege nieuwbouw van de stal en hooimijt op ca. $35,97 \text{ m}^3$ uitkomt (ca. $825 \text{ m}^2 (750+75)/100 \times 4,36 \text{ m}^3$), geldt er voor deze nieuwbouw al een bergingsopgave van ca. 60% van de voornoemde totale bergingsopgave van $61,26 \text{ m}^3$. Binnen het plangebied van ca. 1,36 ha is voldoende ruimte aanwezig om het water op eigen terrein te laten infiltreren en de resterende bergingsopgave te realiseren door middel van bijvoorbeeld grindkoffers of ondergrondse bergingskratten. De dakvlakken van de nieuwe stal en hooimijt kunnen worden afgekoppeld.

Schoon inrichten

Naast het voorkomen van wateroverlast door voldoende waterberging en drooglegging is ook een goede waterkwaliteit erg belangrijk. Negatieve effecten op de waterkwaliteit kunnen worden voorkomen door het in acht nemen van verschillende maatregelen, afhankelijk van het soort plan. In voorliggend geval wordt vuil water afgevoerd via de riolering en wordt schoon hemelwater afgevoerd naar het grondwater. Op deze manier wordt de rioolwaterzuiveringsinstallatie niet overbelast en vinden er minder overstorten van het riool plaats bij hevige buien. Volgens de wateratlas van de provincie Gelderland kan water ter plaatse van het plangebied zeer goed in de bodem infiltreren. Bij de aanleg van de nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van niet-uitloogbare materialen, zodat de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Veilig inrichten

Het beheer en onderhoud van de dijken berust bij het waterschap. Er wordt onderscheid gemaakt tussen primaire en regionale waterkeringen. De primaire liggen langs de rivieren en de regionale liggen landinwaarts. Vanwege het veiligheidsbelang mag het waterkerend vermogen van de dijken niet worden aangetast door ruimtelijke ingrepen.

In voorliggend geval vinden er geen ingrepen plaats die invloed hebben op de waterkeringen.

Bijzondere wateren en voorzieningen

In een gebied waarvoor een ruimtelijk plan wordt gemaakt kunnen bijzondere oppervlaktewateren of speciale waterhuishoudkundige of infrastructurele voorzieningen liggen of gepland zijn, waarvoor het waterschap een aparte verantwoordelijkheid heeft. Het is dan van belang dat deze ook goed worden meegenomen in het ruimtelijk plan. Het kan in dergelijke gevallen bijvoorbeeld gaan om waterbergingslocaties, ecologische verbindingzones en natte natuur. Van deze gebieden is geen sprake binnen of in de omgeving van het plangebied.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen te verwachten zijn voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

De waterparagraaf zal, in het kader van de procedure ten behoeve van de watertoets, door de gemeente aan het waterschap worden voorgelegd. De reactie van het waterschap zal in deze paragraaf verwerkt worden.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Beschermde natuurgebieden

Het plangebied ligt ca. 1,1 km van het Natura 2000-gebied Sint Jansberg en ca. 1 km van het Natura 2000-gebied Bruuk. Hiermee is het in zodanige nabijheid gelegen van deze op grond van de Natuurbeschermingswet beschermde natuurgebieden, dat vanuit het oogpunt van externe werking beoordeeld moet worden of de voorgestane ontwikkeling en dit bestemmingsplan mogelijk effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de beide Natura 2000-gebieden en zo ja, of deze significant negatief zijn.

Relevant in dit verband is dat in het kader van het op 29 augustus 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' een MER is uitgevoerd. In deze Passende Beoordeling op basis van de Natuurbeschermingswet is ook het bestaande agrarisch bedrijf en zijn bestaande veestapel, waarop de voorgestane ontwikkeling en dit bestemmingsplan betrekking hebben, meegenomen. Uit dat MER bleek dat elke vorm van uitbreiding van de feitelijk aanwezige veestapel in de voormalige gemeente Groesbeek, die leidt tot een verhoging van de ammoniakemissie, leidt tot een significante aantasting van onder meer de Natura 2000-gebieden Bruuk en Sint Jansberg. Op basis hiervan is dan ook geconcludeerd dat agrarische bedrijven niet

zonder meer uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden geboden. Uitbreiding van een agrarisch bedrijf kan alleen toegestaan worden als de bestaande veestapel daarbij niet wordt uitgebreid of, indien de veestapel wel wordt uitgebreid, als de ammoniakemissie niet toeneemt.

De voorgestane ontwikkeling voorziet niet in uitbreiding van de bestaande veestapel, maar wel in een nieuw te bouwen stal voor de bestaande veestapel op de deellocatie Knapheideweg 75, waarvoor in 2008 melding gedaan is. Dit bestemmingsplan staat de nieuwbouw van deze stal ook toe, de bouwmogelijkheid was/is ook reeds vervat in het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1976 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. In voorliggend plan is daarbij wel de regeling overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek', dat bedrijfsgebouwen alleen ten behoeve van de bestaande veestapel mogen worden gebruikt, maar niet zonder meer ten behoeve van de uitbreiding daarvan. In het geval van uitbreiding van de veestapel geldt dat het hiervoor gebruiken van de bedrijfsgebouwen alleen toegestaan is, indien aan de vereiste van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is voldaan.

Andere mogelijke effecten dan de ammoniakemissie zijn bij een afstand van 1 km of meer in de regel niet aan de orde. Aldus mag redelijkerwijs worden aangenomen dat met de voorgestane ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden Bruuk en Sint Jansberg en dit bestemmingsplan ook waarborgt dat voorkomen kan worden dat deze optreden. Er is geen noodzaak voor een locatiespecifieke voortoets of passende beoordeling.

Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Op ruime afstand (600 m en verder) ten oosten, zuiden en westen van het plangebied liggen bos- en natuurgebieden die onderdeel uitmaken van het Gelders Natuurnetwerk (Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), zoals deze begrensd is in de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Voor de EHS heeft het Rijk bepaald dat deze geen externe werking kent en ingrepen buiten de EHS niet beoordeeld hoeven te worden op hun effecten voor de wezenlijke kenmerken en waarden binnen de EHS. Mede gelet op haar aard en de afstand tot die gebieden is dan ook geen onderzoek vereist naar de effecten van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied op de actuele en/of potentiële natuurwaarden binnen deze tot de EHS behorende gebieden.

Beschermde soorten

Op basis van de beschikbare gegevens kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten). De voorgenomen ontwikkelingen zullen naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft wel gelden. Aangezien binnen het plangebied geen zwaardere beschermde soorten (tabel 2 en 3-soorten) voorkomen, waarvoor geen vrijstelling geldt, is ook voor deze soorten geen ontheffing noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van de hiervoor beschreven onderdelen kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.10 Archeologie

Volgens de in 2013 vervaardigde gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (kaartbijlage 2 van RAAP-rapport 2738) geldt voor een groot deel van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde en kent een klein deel een middelmatige archeologische verwachtingswaarde. In het op 29 augustus 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' is ondanks deze verwachtingswaarden voor de deellocaties Knapheideweg 71 en Knapheideweg 75 geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarden' vastgelegd ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem. Destijds is al geconcludeerd dat betreffende gronden in het verleden al meerdere malen tot grote diepte verstoord zijn, en een hoge archeologische verwachting niet gerechtvaardigd is.

Met betrekking tot gronden met een hoge en middelmatige archeologische verwachtingswaarden is het uitgangspunt van het gemeentelijk archeologisch beleid dat gestreefd wordt naar behoud in de huidige staat. Bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld moeten worden vermeden. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening is vroegtijdig archeologisch onderzoek vereist, indien zodanige bodemingrepen zijn voorzien over een oppervlakte groter dan 100 m². Met de realisatie van een hooimijt, een boerenterras, parkeerplaatsen, een pluktuin, hoogstamfruitbomen en beukenhagen ter plaatse van de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg is geen sprake van dergelijke bodemingrepen. Onderhavig bestemmingsplan beoogt voor deze deellocatie echter ook mogelijkheden bij recht voor het realiseren van 1.300 m² voeropslag en een mestzak van 250 m². Aangezien een mestzak half ingegraven wordt in de bodem en de voeropslag grondverbetering vereist voor de fundatie van het bouwwerk, is hiervoor wel archeologisch onderzoek noodzakelijk naar de mogelijk aanwezige archeologische waarden ter plaatse van de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg. Besloten is daarom deze deellocatie alsnog te onderzoeken wat archeologie betreft, zodat alle voorgenoemde ontwikkeling mogelijk zijn. Het in bijlage 4 als bijlage bij de toelichting opgenomen archeologisch onderzoek voor betreffende deellocatie is uitgevoerd door Antea Group en bestond uit een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek.

Uit het archeologisch bureauonderzoek is gebleken dat het onderzoeksgebied is gelegen in een zone met een hoge archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart. In de omgeving van het onderzoeksgebied is sprake van een groot aantal geregistreerde AMK-terreinen met bewoningssporen uit voornamelijk de ijzertijd. Of er in het onderzoeksgebied kans is op het aantreffen van een archeologische vindplaats hangt grotendeels af van de intactheid van de natuurlijke bodemopbouw. Dit kan met een bureauonderzoek alleen niet worden bepaald. Daarvoor is het uitvoeren van een verkennend booronderzoek noodzakelijk.

De resultaten van het inventariserend veldonderzoek leiden tot de volgende conclusie. Over de bodemopbouw kan geconcludeerd worden dat sprake is van een (polder)vaaggrond, maar dat de A-horizont (sterk) geroerd is en dat ook de top van de C-horizont, de sterk zandige leem geroerd is. Het is zeer waarschijnlijk is dat de top van de C-horizont volledig is opgenomen in de A-horizont. Alleen zeer diepe archeologische sporen zoals waterputten zouden redelijkerwijs en mits aanwezig nog in redelijke conditie kunnen worden aangetroffen.

Op basis van bovengenoemde kan de verwachting naar laag worden bijgesteld voor alle perioden waarvoor geen historisch kaartmateriaal bekend is. Op historische kaarten is in het plangebied geen bebouwing geconstateerd, zodat ook voor deze periode de verwachting naar laag kan worden bijgesteld.

Op basis van het gedane onderzoek kan de archeologische trefkans voor de onderzochte deellocatie worden bijgesteld naar laag en kan deze worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Dat betekent dat in onderhavig bestemmingsplan voor de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden', zoals deze ter plaatse wel nog vastgelegd is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek', kan vervallen.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan voldoet aan de RO-standaarden. Daarnaast is inhoudelijk zo veel mogelijk aangesloten bij de op 29 augustus 2013 vastgestelde herziening het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is tevens aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

5.2 Bestemmingen

Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

Het hele plangebied valt onder de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Ten behoeve van het agrarische bedrijf zijn drie afzonderlijke bouwvlakken opgenomen, die als één bouwvlak worden aangemerkt en waarbinnen bebouwing gerealiseerd is/mag worden. Voor zover het bouwvlak ter plaatse van de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg gelegen is, zijn uitsluitend voorzieningen ten behoeve van boerenkamers en de hooimijt met boerenterras toegestaan. Voor de bestaande mest- en voeropslag is een specifieke functieaanduiding vastgelegd.

De landschappelijke inpassing is in de regels en op de verbeelding vastgelegd door middel van een voorwaardelijke verplichting waarin is opgenomen dat het bouwen van bouwwerken voor de boerenkamers en de hooimijt met boerenterras op de deellocatie aan de overzijde van de Knapheideweg uitsluitend is toegestaan, wanneer de landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inrichtingsplan voldoende is verzekerd. Het inrichtingsplan wordt daarom als bijlage aan de regels gekoppeld. Ook is in de gebruiksregels opgenomen dat het verboden is de gronden en de bebouwing ter plaatse te gebruiken voor de boerenkamers en de hooimijt met boerenterras, zonder dat een passende landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inrichtingsplan aanwezig is en in stand wordt gehouden. Ook hierbij wordt verwezen naar het in de bijlage bij de regels opgenomen inrichtingsplan.

6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in economisch als maatschappelijk opzicht uitvoerbaar zijn. Er wordt daarom een toelichting gegeven op hoe er omgegaan is met de aspecten kostenverhaal en planschade en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij sprake is van een in een algemene maatregel van bestuur aangegeven geval of het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Het kostenverhaal is onder meer anderszins verzekerd, indien over de grondexploitatie tussen gemeente en wederpartij(en) een anterieure overeenkomst gesloten is.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplannen. Wat voor bouwplannen daaronder verstaan worden, is opgenomen in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met voorliggend bestemmingsplan wordt geen van de in dit artikel genoemde bouwplannen mogelijk gemaakt, dus de noodzaak tot vaststelling van een exploitatieplan vervalt.

Met initiatiefnemer(s) is desondanks een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn onder andere ook afspraken gemaakt over het verhalen van eventuele tegemoetkomingen in planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening, waarbij is vastgelegd dat deze voor rekening en risico komen van initiatiefnemer(s). Met deze overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan derhalve verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met ingang van 21 november 2013 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Knapheideweg 71 en 75, Groesbeek” overeenkomstig de Inspraakverordening gemeente Groesbeek 2009 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen voor inspraak. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is 19 november 2013 bekendgemaakt in het Groesbeeks Weekblad en op de internetsite en het publicatiebord van de gemeente. Tijdens de termijn van terinzagelegging is aan een ieder de gelegenheid geboden om een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van Groesbeek.

Op 14 november 2013 is het voorontwerpbestemmingsplan “Knapheideweg 71 en 75, Groesbeek” in het kader van het (voor)overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) voor advies toegezonden aan de provincie Gelderland, het Waterschap Rivierenland, Vitens, Nuon en Liander.

Ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is een vooroverlegreactie gegeven door het Waterschap Rivierenland en de Provincie Gelderland. Daarnaast zijn op het voorontwerpbestemmingsplan inspraakreacties ingediend door diverse omwonenden van Knapheideweg 71 en 75.

De ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota vooroverleg en inspraak, die in bijlage 5 separaat als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor zover de ingekomen reacties aanleiding gaven tot aanpassing van het bestemmingsplan, zijn deze verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Na vooroverleg en inspraak heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

In het kader hiervan hebben het ontwerpbestemmingsplan “Knapheideweg 71 en 75, Groesbeek” en de door de provincie ten behoeve van het bestemmingsplan verleende ontheffing op grond van artikel 2.9.1 van de Omgevingsverordening Gelderland met ingang van 2 maart 2016 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens de termijn van terinzagelegging is eerst een door 89 omwonenden van Knapheideweg 71 en 75 ondertekende zienswijze ontvangen. Enkele van die omwonenden hebben (bijna) dezelfde zienswijze hierna ook nog persoonlijk ingediend.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota, die in bijlage 6 separaat als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor zover de ingekomen zienswijzen aanleiding gaven tot aanpassing van het bestemmingsplan, zijn deze verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.