



Bestemmingsplan

Toelichting

Oude Kleefsebaan 130 te Berg en Dal

Gemeente Berg en Dal

BESTEMMINGSPLAN

Oude Kleefsebaan 130 te Berg en Dal

Gemeente Berg en Dal

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.1945.BpOudeKleefsebn130-ONW1
Projectnummer	: 265-024
Profitmanagernummer	: P185094
Opdrachtgever	: mevrouw L. van Wersch
Opsteller	: de heer L. van Berkel
Status	: Vastgesteld
Datum	: 25 april 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1	INLEIDING.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	6
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur.....	6
2.2	Het monument	7
2.3	Beschrijving planontwikkeling.....	10
3	BELEIDSKADERS.....	12
3.1	Europees en Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid.....	15
3.3	Gemeentelijk beleid	20
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1	Milieu	25
4.2	Leidingen	30
4.3	Natuur	30
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	32
4.5	Verkeer en parkeren	34
4.6	Waterhuishouding.....	35
5	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	36
5.1	Plansystematiek.....	36
5.2	De bestemmingen.....	36
6	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE AANVAARDBAARHEID.....	38
6.1	Maatschappelijke aanvaardbaarheid.....	38
6.2	Economische aanvaardbaarheid	38

BIJLAGE(N) bij toelichting

Bijlage 1	Eco-Lodge Rijk van Nijmegen "Villa Dalhof"
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Watertoets

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Oude Kleefsebaan 130 bestaat het voornemen een bed&breakfast (bedrijfsmatige verblijfsrecreatie in logeereenheden) te realiseren volgens het concept Ecolodge in de Rijksmonumentale villa 'Villa Dalhof'. De Ecolodge betreft een luxe, kleinschalige en duurzame verblijfsaccommodatie.

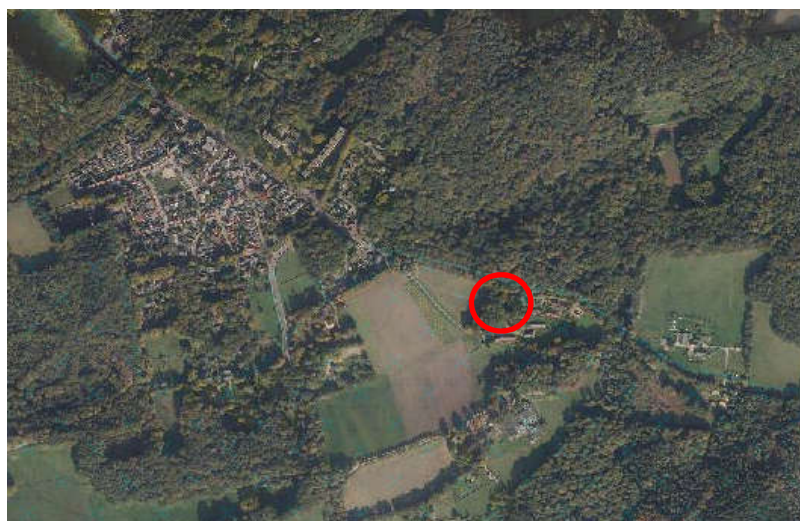
Voor de realisatie van de Ecolodge zijn in het verleden diverse locaties in het buitengebied ten zuidoosten van Nijmegen onderzocht. Hierbij is het lastig gebleken een aantrekkelijke en beschikbare locatie voor de Ecolodge te vinden. Inmiddels is er een definitieve locatie: Villa Dalhof aan de Oude Kleefsebaan 130. Het college heeft zich in principe positief uitgesproken over dit initiatief op deze locatie. Het initiatief is uitvoerig beschreven in **bijlage 1** bij deze toelichting, Eco-Lodge Rijk van Nijmegen "Villa Dalhof".

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' geldt voor de genoemde locatie nog een woonbestemming. Het gebruik van de locatie als Ecolodge is conform het bestemmingsplan niet toegestaan. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien en dient de locatie passend te worden herbestemd naar verblijfsrecreatie.

Onderhavige toelichting heeft tot doel de herziening van het bestemmingsplan op basis waarvan voorziene ontwikkeling kan worden gerealiseerd, ruimtelijk te onderbouwen.

1.2 Plangebied

De locatie is gelegen aan de Oude Kleefsebaan 130 te Berg en Dal. De locatie is gelegen in het buitengebied van Groesbeek, ten oosten van de kern van Berg en Dal. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Groesbeek, sectie A, nummers 763 en 1219. De totale omvang van het plangebied bedraagt 3.100 m².

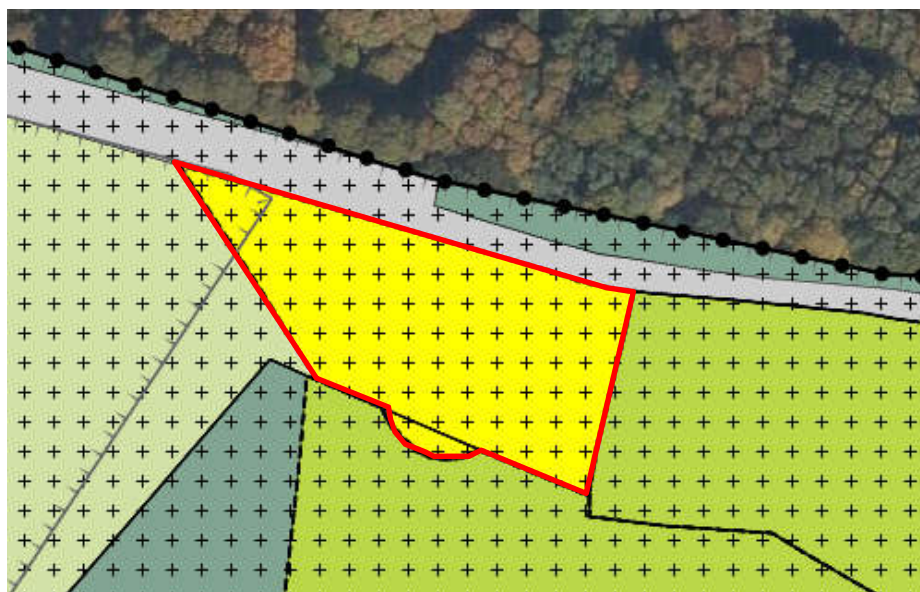


Globale ligging plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek', vastgesteld op 29 augustus 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Groesbeek.

De betreffende gronden zijn hierin voorzien van de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is aan de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' en 'Waarde – Archeologische vindplaatsen' toegekend. De gronden zijn bovendien voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – villa' en de aanduiding 'stuwwal'. Aan een klein deel in de westelijke punt van de planlocatie is nog de aanduiding 'ehs-verweving' toegekend.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk vier worden de effecten van het voornemen op de relevante milieu- en omgevingsaspecten getoetst. In hoofdstuk vijf is de juridische toelichting beschreven. Ten slotte komen in het zesde hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Omgeving

De planlocatie bevindt zich ten oosten van de kern van Berg en Dal, aan de zuidzijde van de Oude Kleefsebaan op nummer 130. De Oude Kleefsebaan is een weg die vanuit Berg en Dal naar Duitsland loopt. De planlocatie is gelegen in het stuwwalgebied van de gemeente Berg en Dal dat wordt gekenmerkt door dichte bebossing, grote hoogteverschillen en ecologische kwaliteiten.

Door de landschappelijke kwaliteiten is het gebied een aantrekkelijke plek om te recreëren. Het gebied trekt jaarlijks een grote hoeveelheid toeristen aan die de omgeving per fiets of te voet verkennen. Ten behoeve van het toerisme komen veel recreatieve functies als vakantiehuisjes, groepsaccommodaties, bed and breakfasts, kleinschalige horecagelegenheden en een aantal grotere hotels voor.

Ook de ruimere omgeving van de planlocatie maakt het een aantrekkelijke plaats voor toerisme. De nabijheid van grotere steden en dorpen als Nijmegen, Arnhem en Kleve biedt toeristen extra uitgaansmogelijkheden. Verder zijn nabij het gebied diverse musea en het amusementspark Tivoli gelegen.

Plangebied

De planlocatie betreft een monumentaal landgoed bestaande uit een grote villa, een dubbele garage en een sfeervolle tuin. De planlocatie wordt ten oosten en zuiden begrensd door twee percelen die voor recreatieve doeleinden zijn bestemd. Ten noorden wordt de planlocatie begrensd door de Oude Kleefsebaan en vervolgens het Gelders Natuurnetwerk 'Rijk van Nijmegen/Duivelsberg'. Ten westen van de planlocatie bevindt zich onbebouwde agrarische grond.



Ligging plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Het monument

Deze monumentale Villa (Rijksmonument nummer: 523635), oorspronkelijk 'Villa Dalhof' genaamd, is vanwege zijn historische betekenis en architectonische en bouwkundige kwaliteit, het behouden zeker waard. Het past dan ook om met respect voor deze waarden de villa een nieuwe functie te geven, waarbij in een recreatieve context meer mensen van het object kunnen genieten. De omzetting naar een luxe bed&breakfast past hierin. Daarbij worden de in deze paragraaf beschreven historisch bepaalde waarden gerespecteerd.

2.2.1 Beschrijving

De villa bevindt zich op een hoog boven de weg gelegen terrein aan de zuidzijde van de Oude Kleefsebaan, op korte afstand van de dorpskern van Berg en Dal. Het pand is ca.1919 gebouwd in de Nieuw Historiserende stijl, naar ontwerp van de architect M.E. Veugelers (1878-1956). De villa wordt omgeven door een ruime tuin die tegenwoordig een zware begroeiing heeft waardoor het pand vanaf de weg minder zichtbaar is.

Op korte afstand van de villa bevinden zich twee landgoederen die eveneens in opdracht aangelegd zijn. Het dorp Berg en Dal zou in de tweede helft van de negentiende eeuw uitgroeien tot een villadorp van allure. Veel welgestelden waaronder Oud-Indiëgangsters vestigden zich hier en in de nabij gelegen dorpen Beek en Ubbergen, aangetrokken door het natuurschoon en de goed verbindingen met de stad Nijmegen.

Het volledig onderkelderde pand is gebouwd op een nagenoeg rechthoekige plattegrond en heeft twee bouwlagen onder een overstekend afgeplat schilddak gedekt met gesmoorde verbeterde Hollandse pannen. De dakoverstek rust op fraaie gesneden consoles. Op de nokhoeken bevinden zich pironen. De diverse schoorstenen zijn gepleisterd. De gevels zijn opgetrokken in baksteen, gemetseld in halfsteens verband. Op de hoeken alsmede tussen de traveeën, met uitzondering van de voorgevel, bevinden zich lisenen die onderling verbonden worden door een onder de dakoverstek doorlopende bakstenen lijst. De vensters worden merendeels afgesloten door een strek met aanzetstenen van zandsteen (bron: Rijksmonumenten.nl).

Aan de linkerzijde van het gebouw bevinden zich twee aanbouwen. De asymmetrisch ingedeelde VOORGEVEL heeft op de begane grond een entreepartij, bestaande uit een fraaie paneeldeur die voorzien is van een raampje met een raamhek en een vijfruits bovenlicht. Ter plaatse van het kalf bevindt zich een luifel op consoles, die aan de voorzijde opgehangen is aan twee smeedijzeren stangen, en een vijfruits bovenlicht. Links van de ingang bevinden zich twee achtruits schuiframes. Rechts van de ingang bevindt zich een stolpraam met een achtruits bovenlicht. De verdieping bezit twee stolpramen met achtruits bovenlichten. Ter hoogte van de entree bevinden zich een stolpraam met een zesruits bovenlicht en een tweeruits oeil de boeuf. Alle vensters, met uitzondering van het laatstgenoemde, zijn voorzien van luiken. In de gevel van de terugliggende aanbouw uiterst links bevinden zich twee kleine vierruits ramen.



Voorgevel en entreeruimte

De linker zijgevel heeft op de begane grond twee éénlaagse aanbouwen. De linker aanbouw met bovenliggend balkon heeft op de begane grond tuindeuren met glaspanelen en een vierruits bovenlicht alsmede luiken. De verdieping bezit balkondeuren met een tweeruits bovenlicht en luiken. In het bovenliggende dakvlak bevindt zich een dakkapel, met een stolpraam. De rechts hierop aansluitende lagere aanbouw bezit een deur met ruitje en twee smalle tweelichts vensters met ieder twee tweeruits ramen en ieder voorzien van één luik. De bovenliggende verdieping bezit links twee boven elkaar geplaatste reeksen van drie gekoppelde vensters die het trappenhuis verlichten. De onderste hogere reeks bezit drie tweeruits ramen. De bovenste reeks bevat drie enkelruits ramen. Vóór alle ramen zijn raamhekken aangebracht. Geheel rechts bevindt zich een smal venster met een draairaam en een vierruits bovenlicht en één luik.



Linker zijgevel met uitbouwen

De asymmetrisch ingedeelde achtergevel heeft op de begane grond links een terras belegd met tegels met aan weerszijden een opengewerkte bakstenen balustrade. De schuifdeuren naar het terras zijn voorzien van glaspanelen. Het bovenlicht is vierruits. De begane grond bezit verder een kruisvenster met twee draairamen en twee vierruits bovenlichten en twee stolpramen met zesruits bovenlichten. De verdieping bezit drie stolpramen met achtruits bovenlichten. Alle vensters alsmede de schuifdeuren zijn voorzien van luiken. In het dakschild bevindt zich een dakkapel met stolpramen.



Rechter zijgevel met veranda

De rechter zijgevel heeft een symmetrische indeling en bezit op de begane grond over de volle breedte een houten veranda met een lessenaarsdak. De begane grond bezit verder zowel links als rechts dubbele tuindeuren, gevuld met glaspanelen, en voorzien van vierruits bovenlichten. Aan weerszijden bevinden zich luiken. De verdieping bezit twee stolpramen met achtruits bovenlichten en aan weerszijden luiken. In het dakschild bevindt zich een brede dakkapel met vier stolpramen. Het dak wordt hier bekroond door een dakruiter.

Het pand bezit een overwegend sober uitgevoerd, doch vrij gaaf bewaard interieur met paneeldeuren, eenvoudige stucplafonds met kooflijsten en sobere cirkelvormige middenstukken in de kamers en suite. Een opvallend interieurelement wordt gevormd door de zeer grote 'hal', waaromheen de vertrekken en het trappenhuis gelegen zijn. Deze 'hal' heeft een betimmerde lambrizing en een fraaie tegelvloer met van florale motieven voorziene tegels. Het monumentale trappenhuis is uitgevoerd in 17de eeuwse trant.

2.2.2 Waardering

- Van architectuurhistorische waarde als sober, doch goed en gaaf bewaard voorbeeld van een villa gebouwd in de trant van de Nieuw Historiserende stijl die in de beginjaren van de 20ste eeuw gekenmerkt wordt door een op het eenvoudige 17e en vroeg 18e eeuwse Hollandse baksteenclassicisme geïnspireerde architectuur. Het pand valt op door de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp, de gave verhoudingen en een bijzondere detaillering in vormgeving en materiaalgebruik.
- Van stedenbouwkundige waarde als onderdeel van de historische gegroeide dorpskern van Berg en Dal. De villa vormt een karakteristiek onderdeel van de historische villabebouwing die in belangrijke mate het aanzien bepaalt van het dorp Berg en Dal.
- Van cultuurhistorische waarde als herkenbaar element uit een maatschappelijke ontwikkeling. De villa geeft een goed beeld van de huisvesting van een nieuwe, met name door de industrialisatie van Nederland in de tweede helft van de negentiende eeuw, ontstane kapitaalkrachtige elite die zich bij voorkeur vestigde in fraaie villa's buiten de stad in een omgeving met veel natuurschoon en goede verbindingen met de stad. Deze nieuwe bevolkingsgroep droeg ertoe bij dat de sociale gelaagdheid en het aanzien van het dorp Berg en Dal sterk veranderde. (bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

2.3 Beschrijving planontwikkeling

Concreet voorziet het plan in het wijzigen van de enkelbestemming 'Wonen' naar 'Recreatie – verblijfsrecreatie' ter plaatse van de Oude Kleefsebaan 130. Daarbij worden uitsluitend de gebruiksbepalingen gewijzigd, omdat het plan toeziet op een inpandige functiewijziging met behoud van de bestaande monumentale villa.

Op de planlocatie zijn een monumentale villa, een dubbele garage en een sfeervolle tuin aanwezig. In de huidige situatie wordt de villa gebruikt als burgerwoning. Het voornemen is echter om de villa in te richten als luxe bed & breakfast en de garage in de toekomst wellicht te verbouwen tot dienstwoning. Met het plan is geen sprake van sloop of nieuwbouw die niet reeds in het bestemmingsplan als bouwmogelijkheid is opgenomen.

De bed & breakfast wordt gerealiseerd conform het idee van de Ecolodge. Het concept Ecolodge is vooral bekend van buitenlandse vakanties in natuurgebieden waarbij er met respect voor de omgeving wordt gerecreëerd. De doelgroep voor de Ecolodge is overwegend 35+ en die bereid is voor kwaliteit en duurzaamheid meer te besteden. De ontwikkeling van de Ecolodge past binnen een groeiende behoefte aan een hoger segment bijzondere verblijfsaccommodaties binnen de regio. De bed & breakfast zal bestaan uit zes suites voor maximaal 16 personen.

De ontsluiting van de locatie blijft ongewijzigd. Via een oprit vanaf de Oude Kleefsebaan (westelijk perceelsgedeelte) is de villa toegankelijk. Deze staat met de entree van de Oude Kleefsebaan af gericht, met een oriëntatie op het zuiden.



Eigen oprit/toerit naar de villa



Westelijke tuinrand, overgaand naar wijngaarden buiten de planlocatie

3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor de planlocatie. Het sectorale beleid gericht op specifieke thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieu- en Omgevingsaspecten nader aan bod.

3.1 Europees en Rijksbeleid

3.1.1 *EU kaderrichtlijn Water*

De EU Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn uit 2000. De richtlijn heeft tot doel om op Europese schaal water en de daarvan afhankelijke ecosystemen te beschermen tegen verontreiniging, duurzaam gebruik van water te bevorderen, de toestand van het aquatisch milieu te verbeteren en de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte te verminderen. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater en grondwater. De uitvoering van de Richtlijn ligt in handen van de regionale waterbeheerders.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een functieverandering van wonen naar verblijfsrecreatie. Het voornemen heeft geen effect op oppervlaktewater en grondwater. Er wordt uitgegaan van duurzaam waterbeheer, passend binnen het Ecolodge-concept. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld, in de bodem geïnfiltreerd en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het voornemen leidt daarmee niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

3.1.2 *Vogel- en Habitatrichtlijn*

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

Het voornemen heeft betrekking op een functieverandering van wonen naar verblijfsrecreatie. De planlocatie is niet gelegen in of nabij een Natura-2000 gebied. Gelet op de aard en omvang van het voornemen zijn derhalve geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden te verwachten.

3.1.3 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium ‘decentraal, tenzij’. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van het Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

De planlocatie maakt deel uit van het Structuurvisiegebied (herijkte) EHS; de ecologische hoofdstructuur. Dit is de aangewezen ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten. Dit heeft verdere doorwerking gekregen in de verordening en de provinciale en gemeentelijke regels voor ruimtelijke ordening (zie hierna).

Tevens is de planlocatie gelegen in ‘Radar verstoringsgebied’ waar in het kader van defensie- en luchtvaartdoeleinden beperkingen gelden voor gebruik en bouwmogelijkheden die zouden kunnen leiden tot verstoring van radargebruik.

Het belang van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd.

Het aspect radarverstoring stelt geen voorwaarden aan de inpassende functieverandering die met dit bestemmingsplan wordt voorgestaan. De doelstellingen op het gebied van de EHS en flora en fauna zijn hierna verder onderbouwd en getoetst.

3.1.4 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012, laatstelijk aangevuld tot de geconsolideerde versie januari 2017. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Van belang voor onderhavig plan is, dat in het Barro is opgenomen dat bij provinciale verordening de gebieden aangewezen worden die het natuurnetwerk Nederland vormen. Daarbij worden tevens de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden, bedoeld in artikel 2.10.2, eerste lid, aangewezen.

Bij provinciale verordening worden in het belang van de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel link naar wetgeving 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

Onderhavig plan is gelegen in een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen, namelijk het Gelders Natuurnetwerk 'Rijk van Nijmegen'. Met het plan vindt geen aantasting van nationale belangen plaats. Dit is nader onderbouwd in de paragrafen 3.2 en 4.3.

3.1.5 *Bro: ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Gezien de kleinschalige aard van de ontwikkeling is er in onderhavig geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan richt zich op behoud en beheer van een rijksmonument, door hier een nieuwe, in het buitengebied van de gemeente passende recreatieve functie aan toe te kennen. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

3.1.6 *Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden.

De uitvoering van werkzaamheden of gewijzigd gebruik kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. Deze kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen of beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Het planvoornemen betreft een in pandige functiewijziging van wonen naar verblijfsrecreatie. In het plangebied worden geen fysieke ingrepen gepleegd. Gezien de kleinschaligheid en de aard van het voornemen, is het redelijkerwijs uit te sluiten dat het voornemen wezenlijke negatieve effecten op omliggende flora en fauna heeft.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, die op 18 oktober 2014 in werking is getreden. De omgevingsvisie is voor het laatst geactualiseerd op 4 januari 2018.

De Omgevingsvisie Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

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

Wegens de kleinschalige aard qua omvang en effecten van onderhavig planvoornemen, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Gelderse ladder is niet aan de orde.

Groene ontwikkelingszone

De provincie en haar partners streven samen naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. De Ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO, evenals weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden. Enkele weidevogelreservaten maken deel uit van het GNN. Door de samenhang met de aangrenzende en inliggende natuur van het GNN herbergt de GO ook kenmerkende natuurwaarden.

In de Groene Ontwikkelingszone heeft de provincie de volgende doelstellingen:

- de samenhang tussen de natuurgebieden bevorderen en daarmee het Gelders Natuurnetwerk versterken en overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies zoneren;
- ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van functies die hier aanwezig zijn en passen, in het bijzonder de grondgebonden landbouw, het landgoedbedrijf en extensieve openluchtrecreatie;
- kansen bieden voor creatieve functiecombinaties ter versterking van het natuurlijke systeem door een versterking van de kernkwaliteiten van natuur en landschap in combinatie met stedelijke functies waaronder verblijfsrecreatie;
- beschermen van bos;
- specifieke weidevogel- en ganzenfoerageergebieden beschermen.



Uitsnede themakaart 'Natuur' (bron: OmgevingsvisieGelderland)

De planlocatie is gelegen in de Groene Ontwikkelzone, specifiek in deelgebied 'Rijk van Nijmegen'. Eén van de ontwikkelingsdoelen voor dit deelgebied is de ontwikkeling cultuurhistorische waarden van Romeinse tijd, Middeleeuwen en overige cultuurgeschiedenis.

Het planvoornemen heeft betrekking op behoud en hergebruik van Rijksmonument 'Villa Dalhof'. De villa wordt omgeven door een sfeervolle tuin, een groot aantal oude bomen. Redelijkerwijs kan worden gesteld dat de locatie al landschappelijk is ingepast en voor het plan geen verdere kwaliteitsverbetering benodigd is. Ook geldt dat de toevoeging van de recreatieve functie passend is in het gebied, gezien de locatie reeds door recreatieve functies wordt omgeven en de toe te voegen recreatiefunctie naar aard en omvang geen wezenlijke effecten heeft op de omgeving. Gelet op vorenstaand vormt de ligging van de locatie binnen de Groene Ontwikkelzone geen belemmering voor het plan (zie ook de toetsing aan de Kernkwaliteiten hierna, onder het onderdeel provinciale verordening).

Gelders natuurnetwerk

Voor een zeer klein deel, betreffende de westelijke punt (het tuingedeelte oostelijk van de toerit), is de planlocatie gelegen in de zone 'GNN natuurbegraven en kleinschalige recreatie onder bijzondere voorwaarden mogelijk'. In het Gelders Natuurnetwerk (GNN) zijn nieuwvestiging en grootschalige ingrepen in principe alléén mogelijk wanneer er geen reële alternatieven zijn en er een zwaarwegend maatschappelijk belang in het geding is. Voor gebieden liggend in de zone 'GNN natuurbegraven en kleinschalige recreatie onder bijzondere voorwaarden mogelijk' geldt dat in enkele gebieden binnen het GNN natuurbegraven en kleinschalige recreatie onder bijzondere voorwaarden mogelijk is.

Onderhavig initiatief beoogt de inpandige aanpassing tot bed&breakfast te kunnen realiseren, waarbij het gebruik van de buitenruimte zich richt op de tuin bij de villa (oostelijk van de villa). Het in de GNN gelegen smalle strookje siertuin naast de toerit zal qua inrichting en gebruik ongewijzigd blijven. Door het hergebruik voor de functie bed&breakfast kan het behoud en de instandhouding van dit tuingedeelte worden geborgd. De ligging van de locatie binnen de zone 'GNN natuurbegraven en kleinschalige recreatie onder bijzondere voorwaarden mogelijk' vormt geen belemmering voor het plan.

Landschap

De planlocatie is gelegen binnen het Nationale landschap. Het betreft op deze locatie het Nationaal landschap de Gelderse Poort, specifiek deelgebied 'Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek'. Wat betreft Nationale Landschappen geldt dat het gebieden zijn met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en, in samenhang daarmee, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het doel van de Nationale Landschappen is om landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en waar mogelijk te versterken. Binnen een dergelijk gebied geldt voor nieuwe ontwikkelingen een 'ja-mits' benadering. Ontwikkelingen kunnen worden toegestaan, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden. Hiertoe is een beschermingsregime opgenomen in de Omgevingsverordening.

Verder is de planlocatie gelegen binnen de Romeinse Limes. De Limes is de benaming voor de overblijfselen van de vroegere grens van het Romeinse Rijk. Deze grens loopt van oost naar west door het land en ligt voor een significant deel binnen Gelderland. Het geheel van forten, wachtposten, marskampen, andere militaire installaties, wegen en rivierinfrastructuur vormt het grootste archeologische object binnen de landsgrenzen.

De provincie participeert in de Nederlandse Limessamenwerking. Dit betekent dat ze zich samen met Rijk, gemeenten en provincies inzet voor de UNESCO-nominatie, publieksbereik en de bescherming van UNESCO-genomineerde Limes locaties. Ze zorgt voor een goede samenwerking met Duitsland, met wie ze de gezamenlijke nominatie van de Limes als UNESCO-werelderfgoed voorbereidt. Borging van de kwaliteiten van de Limes in ruimtelijke plannen is een bestuurlijke afspraak.

Het plan betreft een functiewijziging welke geen fysieke ingrepen tot gevolg heeft die de kernkwaliteiten van het gebied aantasten. Er is juist sprake van behoud van cultuurhistorische waarde door het hergebruik van de monumentale villa 'Villa Dalhof'. De locatie is reeds landschappelijk ingepast en behoeft geen verdere versterking van landschappelijke waarden. De ligging van de locatie binnen het Nationaal Landschap en de Romeinse Limes vormt daarom geen belemmering voor het plan. De toetsing aan de Kernkwaliteiten is verder uitgewerkt in de volgende paragraaf over de Omgevingsverordening.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op 19 december 2017. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

Groene Ontwikkelzone

De Groene Ontwikkelingszone bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur binnen de begrenzing van de EHS uit 2009 alsmede weidevogelgebieden en rustgebieden voor winterganzen. De Groene Ontwikkelingszone is ruimtelijk verweven met het GNN en hangt daar functioneel mee samen. In de Groene Ontwikkelingszone wordt ingezet op versterking van de samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden. Op basis van artikel 2.7.2.1 lid 2 van de verordening geldt:

In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits:

- a. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en
- b. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Toetsing aan de Kernkwaliteiten

De provincie heeft de Kernkwaliteiten Gelderse Nationale Landschappen vastgelegd (Vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 9 juli 2014). Daarin zijn voor onderhavig deelgebied de volgende kwaliteiten beschreven:

Reliëfrijke stuwwal met gesloten boslandschap, markante steile flanken met bronbeekjes en scherpe overgangen naar open landbouwgebieden op de flanken

- De stuwwaltoppen zijn vrijwel overal bebost, de binnenflanken (deels met löss) bestaan uit een grootschalige mengeling van landbouwgrond en bos. De buitenflank aan de noordkant bij Berg en Dal en Beek bestaat uit een steile helling die is ontstaan doordat de Rijn de stuwwal daar heeft ondergraven. Bij Berg en Dal en Beek komen bronbeekjes, sprengenbeekjes en sprengputten voor. Een deel daarvan is hoogstwaarschijnlijk van Romeinse oorsprong (Kerstendal, Louisendal, Watermeerwijk, diverse aardwerken). Verspreid komt ook elders sprengwater op en aan de stuwwal voor.
- Door de wal zijn kort na de opstuwing lange smeltwaterdalen ontstaan, zoals de Meerwijkselaan, Kraaiendal en Hoenderdal. Later zijn in de flanken door bronerosie en bodemverschuivingen kortere en deels steilere dalen ontstaan. Vooral in landbouwgebied zijn de steilere dalen kwetsbaar.

Ter plaatse is een scherpe begrenzing van het boscomplex (Duivelsberg) en een open agrarische enclave met reliëfrijke gronden markant zichtbaar. Deze structuur blijft ruimtelijk ongewijzigd. De beperkte insnijding van de Oude Kleefsebaan, vanaf de top in Berg en Dal, tot lager richting Duitsland, zal ook ongewijzigd behouden blijven. De inrit naar onderhavige villa behoeft geen aanpassing. De villa zal samen met de besloten tuin onderdeel blijven van de dichte beboste rand in het landschap.

Waardevolle open essen en andere open landbouwgebieden

- Aan de randen van het bekken, op de overgang naar hogere gronden, bij de middeleeuwse nederzettingen, liggen oude bouwlanden, met name tussen Groesbeek en Kranenburg, op de Plak en op de Grafwegen. Tussen Nijmegen en Malden liggen op de Elshof ook oude bouwlanden.
- Hoger op de flanken van de stuwwal ligt open landbouwgrond die een jongere ontginning heeft gekend. Het gaat hierbij om de gebieden tussen Zevenheuvelenweg en Wylerbaan, tussen Wylerbaan en de spoorlijn, Klein Amerika en de St. Jans- en St. Maartensberg. Bij de natuurontwikkeling op Jans- en Maartensberg is behoud van vergezichten een randvoorwaarde.
- Zowel de eigenlijke essen als de jongere open gronden zijn markant als open gebieden in contrast met de aanliggende bosgebieden en uitgegroeide kernen.

Deze samenhang en het karakter van de glooiende landbouwenclave waaraan de planlocatie grenst, zal ongewijzigd in stand worden gelaten.

Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en langs radiale wegen vanuit Groesbeek; stuwwal met weinig bebouwing

- De bebouwing in het reliëfrijke noordelijke deel (bij Heilig Landstichting, in Berg en Dal en Beek) heeft het karakter van luxe wonen in een park- en bosrijke omgeving, deels landgoedachtig.

Dit karakter ontbreekt geheel of grotendeels bij de bebouwing in de kernen Groesbeek, Breedeweg en De Horst en langs de radiale wegen vanuit Groesbeek.

Het karakter van de villa en de parkachtige inrichting van de bijbehorende tuin, dragen bij aan de allure van luxe wonen in een park- en bosrijke, deels landgoedachtige omgeving. Met de functiewijziging naar een kleinschalige maar luxe bed&breakfast wordt deze allure behouden en op een positieve wijze ingezet om er ook in het kader van het recreatieve gebruik van te kunnen genieten.

Gezien het plan enkel een functiewijziging van wonen naar verblijfsrecreatie betreft, kan het hooguit als een kleinschalige ontwikkeling worden aangemerkt. Verder geldt dat de kernkwaliteiten van het gebied niet worden aangetast, omdat er geen ruimtelijke ingrepen worden gepleegd en de nieuwe functie passend is binnen de omgeving. Ook blijft met het plan het Rijksmonument 'Villa Dalhof' behouden. Deze kent een cultuurhistorische waarde. De villa wordt omgeven door een sfeervolle tuin en een bosrijke omgeving, waardoor reeds sprake is van een gedegen landschappelijke inpassing. Niet alleen behoud van de kernkwaliteiten, maar ook het beter inzetten en beleefbaar maken van de kernkwaliteiten voor een bredere groep mensen, maakt dat het plan een positieve toevoeging vormt binnen het waardevolle landschap en de GO.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische visie Groesbeek 2025

Op 21 juni 2012 is de strategische visie Groesbeek 2025 vastgesteld. De Strategische Visie Groesbeek 2025 vormt een integraal kader voor toekomstige beleidsopgaven en besluiten gemeentebreed. De Strategische Visie is geen blauwdruk. De koers ligt er, de weg er naar toe kan op verschillende wijzen worden ingevuld. De koers is te onderscheiden in drie ontwikkelingslijnen:

1. Samen werken aan zorg: wiken op eigen kracht, zorgen voor elkaar & de gemeente als toplocatie voor zorggerelateerde instellingen en instituten.
2. Jong, gezond en actief: met breedtesport en topsport investeren in ontmoeting en gezondheid, met speciale focus op de jeugd.
3. Spannend landschap: het unieke en diverse landschap verder versterken met ruimte voor recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid.

De derde ontwikkelingslijn bestaat uit de volgende ambities:

- Werken aan: een nog mooier Groesbeek waar iedereen van kan genieten. De kwaliteit en diversiteit verder versterken met ruimte voor recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid.
- Inspelen op: recreatie en toerisme, ruimtelijke kwaliteit.
- Voortbouwen op: de unieke kwaliteiten van dit landschap.

Het voorliggende planvoornemen is passend binnen de koers en ambities van de Strategische Visie Groesbeek 2025. De historische en landschappelijke kwaliteit van de villa en parktuin blijven behouden en worden op een zorgvuldige wijze ingezet om het recreatieve medegebruik te versterken.

3.3.2 Structuurvisie Groesbeek 2025

De ruimtelijke vertaling van de Strategische Visie vindt plaats in de Structuurvisie Groesbeek 2025. Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren beleid. De Structuurvisie Groesbeek 2025 is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Groesbeek. De structuurvisie heeft betrekking op het grondgebied van de vroegere gemeente Groesbeek en geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Het geeft geen eindbeeld, maar een afwegings- en sturingskader - in feite het decor - voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit gedeelte van het grondgebied van de nieuwe gemeente Berg en Dal. Het in de structuurvisie vervatte kader volgt de pijlers en ontwikkelingslijnen van de Strategische Visie. Eén van deze pijlers is de pijler Leefomgeving. Deze is opgebouwd rondom een vijftal ambities:

- Versterken kwaliteit en identiteit als aantrekkelijke vestigingsfactor
- Versterken naar een robuuste landschapsstructuur
- Meer recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid
- Meer verantwoordelijkheid voor- en bewustwording in de eigen buurt/wijk
- Werken aan duurzaamheid

Het voorliggende planvoornemen betreft een recreatieve ontwikkeling in de vorm van een duurzame verblijfsaccommodatie. Daarmee past het plan binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.3 Landschapsonwikkelingsplan 2015-2025 'Landschap van iedereen'

De gemeente Groesbeek wil nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied goed begeleiden om ervoor te zorgen dat de gewenste landschapskwaliteiten geborgd worden. Daartoe heeft de gemeente een landschapsonwikkelingsplan opgesteld (LOP). In het LOP 2015-2025 staan duidelijke uitspraken over de gewenste landschapskwaliteiten per deelgebied beschreven.

De planlocatie is gelegen in deelgebied 9 'Beboste hellingen (stuwwallen)'. De stuwwallen beslaan een groot deel van de gemeente: ze reiken van Ubbergen tot Beek en Wyler, en vandaar met een grote boog om het Bekken van Groesbeek heen tot Mook, Plasmolen tot aan de Duitse grens, in het Reichswald naar Kranenburg en weer parallel aan de Rijn naar Kleef en verder. Ze zijn grotendeels bebost met veelal zeer waardevolle bossen, maar ook met bronnen en beekjes die ontspringen op de flanken.

Het is vanouds een vestigingsgebied geweest van welgestelden, vooral dicht bij de stad. Dat begon al in de Romeinse en Karolingische tijd, maar kreeg vooral vorm vanaf het eind van de 19^e eeuw met de bouw van veel villa's in Ubbergen en Beek, maar ook in Berg en Dal en in mindere mate in Groesbeek.

Momenteel is de stuwwal behalve als woongebied ook in gebruik voor recreatie (o.a. golfbaan, diverse hotels en bungalowparken, campings en andere horecavoorzieningen, maar ook maneges), als omgeving voor zorginstellingen (Maartenskliniek, Kalorama, Dekkerswald, Werkenrode) en op kleine schaal nog enige landbouw: Elyzese velden, landjes op de Wylerberg en de Duivelsberg en wat grotere complexen langs de Meerwijkselaan (meest in gebruik voor paarden) en de Zevenheuvelenweg. De bossen produceren daarnaast hout.

Landschapsontwikkelingsvisie

In het gebied is zeer veel ruimtelijke kwaliteit aanwezig. Er past dan ook een consoliderende en conserverende strategie ten aanzien van bebouwing en andere menselijke invloed. Uitbreidingen van bestaande functies dienen zorgvuldig te worden ingepast en dienen per saldo bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen - voor zover mogelijk - dienen in de eerste plaats storende invloeden teniet te doen of heel duidelijk andere ruimtelijke kwaliteit toe te voegen, bijvoorbeeld in de vorm van bijzondere natuur, beleving of cultuurhistorie. Maar ook hoogwaardige architectuur, mits duidelijk bijdragend aan de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen, is niet uitgesloten.

Met het voornemen is geen sprake van storende invloeden en wordt er geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit. Het plan draagt bij aan de recreatieve ontwikkeling van het gebied, welke ten goede komt aan de beleving van de aanwezige natuur. Verder blijft met het plan het Rijksmonument 'Villa Dalhof' behouden. Deze kent een cultuurhistorische waarde, die in het kader van 'behoud door ontwikkeling' in stand kan worden gehouden en een nieuwe betekenis krijgt. Met dit initiatief worden geen landschapswaarden aangetast. Het landschap en erfgoed maakt juist onderdeel uit van de belevingswaarde van het te realiseren ecolodgement, inpassende aanpassing tot bed&breakfast

3.3.4 Beleid Toerisme

Er is op dit moment een groot en divers aanbod aan overnachtingsmogelijkheden in de gemeente Berg en Dal. We verwachten dat er de komende jaren groeimogelijkheden zijn voor het aantal overnachtingen. Maar, zoals ook in de Kadernota Toerisme "Van trots naar topbestemming" staat, is er voor de toekomst vooral behoefte aan nieuwe bijzondere verblijfsaccommodaties die van goed kwaliteitsniveau zijn. En voor wat betreft het bestaande verblijfsaanbod is er veelal behoefte aan een kwaliteitsimpuls.

Wij zien een aantal belangrijke en kansrijke thema's en uitgangspunten die we mee willen geven aan bestaande en toekomstige verblijfsaccommodaties:

- duurzaamheid; Berg en Dal heeft in september 2018 de Gold Award ontvangen als duurzame bestemming. Dat betekent dat Berg en Dal al goed op weg is, maar ook dat er nog veel te verbeteren is.
- zorgtoerisme; de gemeente Berg en Dal is trekker van het project "Zorgeloos op vakantie in het Rijk van Nijmegen". Wij willen de regio profileren door aantrekkelijk te zijn voor mensen met een (lichte) zorgbehoefte. Deze doelgroep stijgt de komende jaren door de vergrijzing en is daarom een interessante doelgroep om op in te zetten. En daarnaast is het een wettelijke plicht om toegankelijk te zijn.
- biedt hoogwaardige kwaliteit en richt je daarmee op een doelgroep Berg en Dal nog niet zo veel bezoekt. Voor deze doelgroep is namelijk nog niet veel aanbod in onze gemeente. Als je je op deze doelgroep richt, kun je je daarmee onderscheiden.
- onderscheid je met een aantrekkelijk aanbod. Zorg voor een bijzondere beleving, een bijzondere locatie, een bijzondere content (bv wijn, andere streekproducten, cultuur). Zorg dus dat je iets extra's te bieden hebt.

- er is een groeiende vraag naar (onderscheidend) aanbod voor verblijfsaccommodaties voor grotere groepen (vanaf 8 personen). Mensen hebben minder tijd en kiezen daarom vaker voor quality time door vaker een weekend of week met elkaar op vakantie te gaan. Bijvoorbeeld opa's en oma's met kinderen en kleinkinderen. Speel in op deze behoefte en profileer je als zodanig.

Het plan sluit goed aan bij de uitgangspunten van het gemeentelijk toeristisch beleid en is verrijkend voor het aanbod in onze gemeente. Het plan is vernieuwend en heeft een hoogwaardige kwaliteit.

Het plan speelt in op een nieuwe markt voor eco-toerisme en kan uitgroeien naar een icoon voor duurzame toerisme en kenmerkt zich als hoogwaardige verblijfsrecreatie.

Het plan past dan ook uitstekend binnen het toeristisch/recreatief beleid.

3.3.5 Economisch beleid

Vanuit economie en ruimte draagt dit plan ook bij. Het plan sluit goed aan bij de actielyn nieuwe bedrijvigheid voor nieuwe economische dragers in het buitengebied. Het plan staat niet op zichzelf maar is ook van meerwaarde voor de toeristische sector. Zo gaat de initiatiefnemer streekproducten inzetten, arrangementen maken met bv golfbaan, theetuin, wijnhoeves. Ze zoekt hierbij de samenwerking met andere plaatselijk ondernemers.

3.3.6 Functieveranderingsbeleid

In antwoord op het principeverzoek voor medewerking aan onderhavig plan, heeft de gemeente een aantal uitgangspunten voor het omzetten van de woonbestemming naar verblijfsrecreatie aangegeven. Deze punten zijn:

- De villa dient als Rijksmonument behouden te blijven. Hierbij wordt opgemerkt dat dit ook het interieur, met name de trappenhal, van het pand betreft.
- In de villa mogen maximaal 6 suites worden gerealiseerd.
- De dubbele garage mag in principe worden verbouwd tot dienstwoning.
- Afsplitsing van de te realiseren dienstwoning ten behoeve van een zelfstandige woonbestemming is niet toegestaan.
- De bebouwingsregels voor de functieaanduiding 'villa' van de bestemming Wonen (artikel 16.2.1 bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek) dienen overgenomen en in acht genomen te worden. Dit betekent dat ter bescherming van het Rijksmonument de bestaande maatvoering en inhoud moet worden aangehouden.
- Bij bouw- en verbouwwerkzaamheden van de villa en garage (dienstwoning) dient, voor zover acceptabel vanuit monumentenzorg, uit duurzaamheidsoogpunt ingespeeld te worden op energie besparen, duurzame energie opwekken en gebruiken en het gebruiken van duurzame grondstoffen.
- De villa dient te worden ontsloten via de bestaande eigen oprijlaan.
- Parkeren voor de functie dient op de eigen grond bij de villa plaats te vinden.
- Op de locatie wordt geen horecafunctie toegestaan, behalve dan een ondersteunende functie voor alléén de eigen gasten die daar verblijven.

Het plan voldoet aan genoemde eisen. Het plan is niet in strijd met de gemeentelijke uitgangspunten voor het omzetten van de woonbestemming naar verblijfsrecreatie.

3.3.7 Duurzaamheid

Vanuit duurzaamheidsoogpunt is de doelstelling van de gemeente om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Belangrijke pijlers onder deze doelstelling zijn, energie besparen, duurzame energie opwekken en gebruiken, en tot slot gebruik van duurzame grondstoffen.

Het Loket Duurzaam Wonen Plus voorziet inwoners van onafhankelijk advies over allerlei mogelijkheden om energie te besparen, energiegebruik te verduurzamen, en subsidiemogelijkheden en leningen op gebied van duurzaamheid.

Initiatiefnemer heeft aangegeven de ecolodge duurzaam te exploiteren en bij (ver)bouwen circulaire bouwmaterialen, circulair bouwen en biobased bouwmaterialen te gaan gebruiken. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid voor duurzaamheid.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Milieu

4.1.1 *Bedrijven en milieuzonering*

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

In de huidige situatie is op de locatie sprake van een woonbestemming. In de toekomstige situatie wordt bestemming gewijzigd naar verblijfsrecreatie. Noch wonen, noch verblijfsrecreatie betreffen milieubelastende activiteiten. Ook geldt voor beide functies dat deze worden aangemerkt als milieugevoelige objecten. Voor de nieuwe functie geldt dan ook dat deze niet leidt tot extra beperkingen voor omliggende (bedrijfsmatige) functies, omdat reeds sprake is van een bestaand milieugevoelig object.

Omdat sprake is van een milieugevoelig object, dienen functies in de omgeving te worden beschouwd. Ten oosten en zuiden van de planlocatie bevinden zich recreatieve bestemmingen, namelijk twee verblijfsaccommodaties. Deze kennen geen milieuzonering buiten het eigen perceel. Verder wordt de planlocatie hoofdzakelijk omringd door bosgebied en onbebouwde agrarische percelen met natuur- en landschapswaarden. Het verderop gelegen Park Tivoli ligt op meer dan 200 meter afstand van de planlocatie. Stemgeluid en geluid door autogebruik op het parkeerterrein (dat westelijk van het park ligt) vormt daardoor geen belemmering.

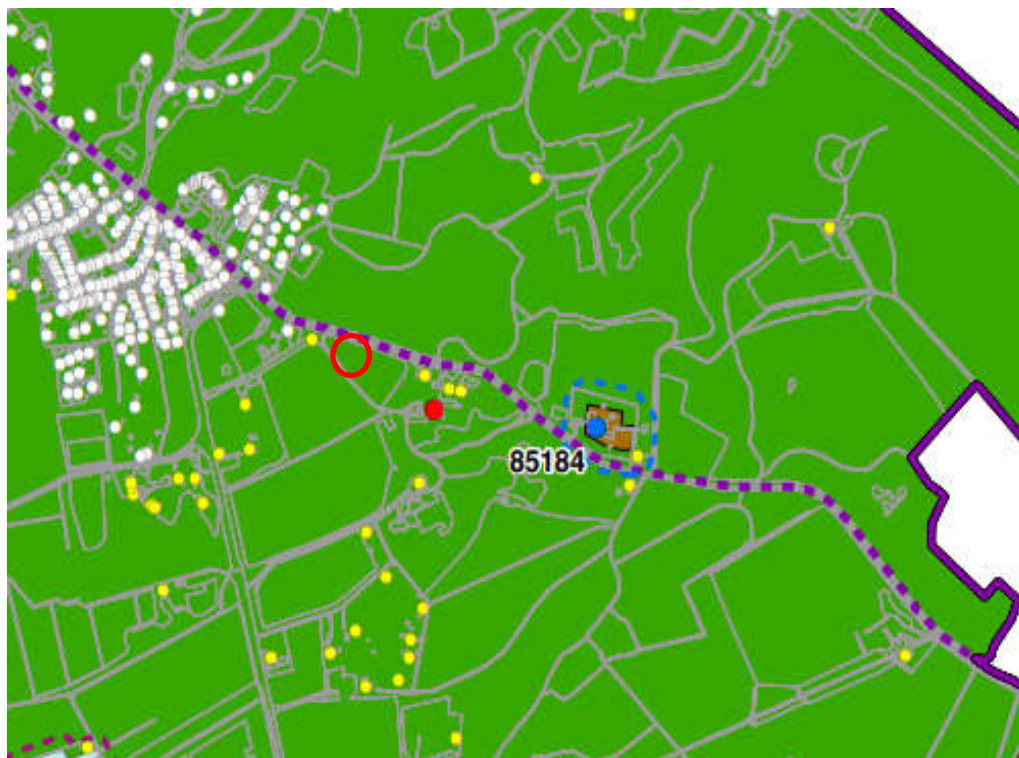
Aan Zevenheuvelenweg 54 is een gemengde bestemming toegekend, met nadere bepaling 'klooster en aan congregatie verbonden bestuurscentrum'. Aan de Oude Kleefsebaan 136/ Zevenheuvelenweg 48a is tevens een gemengde bestemming toegekend, met als nadere bepaling 'conferentie- en recreatiecentrum, ondergeschikte horeca toegestaan'. Beide functies liggen op ruim 200 meter afstand van de planlocatie en vormen vanuit het aspect milieuzonering geen belemmering voor de planlocatie.

Op basis van de omliggende functies is ter plekke sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Geur

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

In de omgeving van het plangebied zijn geen dierenverblijven van veehouderijen aanwezig. Uit de 'Geurgebiedsvisie gemeente Groesbeek' (verordening 2016) blijkt dan ook de achtergrondbelasting ter plaatse leidt zeer goed woon- en leefklimaat. Andersom zal de toevoeging van de recreatieve verblijfsfunctie geen belemmering opleveren voor veehouderijen. De te bestemmen bedrijfswoning is reeds als geurgevoelig object aanwezig, in de vorm van een burgerwoonbestemming. De toe te voegen verblijfsrecreatieve mogelijkheden worden niet als geurgevoelig aangemerkt. Er worden aldus geen geurgevoelige objecten toegevoegd.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting met planlocatie bij rode contour (bron: gemeente Berg en Dal)

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.1.2 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Verkennd bodemonderzoek

In het verleden is op de locatie reeds het bodemonderzoek "Oude Kleefsebaan 130 te Berg en Dal" uitgevoerd (zie bijlage 2 bij de toelichting, Arns Milieutechniek Oost bv., rapportnummer: 34072202, datum: 14 juli 1997).

De aanleiding tot het onderzoek was de toenmalige (ver)koop van het perceel Tevens was de aanleiding tot het onderzoek de aanwezige ondergrondse brandstoftank (deellocatie I) op het perceel en de bezinkput op het perceel (deellocatie II).

Deellocatie I:

Het doel van het onderzoek is het vaststellen of er sprake is van bodemverontreiniging als gevolg van het opslaan van brandstof (6.000 liter huisbrandolie) in een ondergrondse tank en het wegnemen van onzekerheden in en het regelen van aansprakelijkheid voor (toekomstige) kosten, verband houdend met bodemverontreiniging.

Bij het opstellen van de onderzoeksstrategie is uitgegaan van een verkennend onderzoek bij een verdachte locatie. Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat de meest verdachte bodemlaag (1,8-2,3 m-mv) ter plaatse van de ondergrondse tank niet verontreinigd is met minerale olie en/of vluchtige aromaten. Het uitvoeren van een nader onderzoek en/of verdere acties waren niet nodig.

Deellocatie II:

Het doel van het onderzoek was met een relatief geringe onderzoeksinspanning vaststellen of ter plaatse van de bezinkput bodemverontreiniging aanwezig is en het wegnemen van onzekerheden in en het regelen van aansprakelijkheid voor (toekomstige) kosten, verband houdend met bodemverontreiniging. Bij het opstellen van de onderzoeksstrategie is uitgegaan van een verkennend onderzoek bij een verdachte locatie. Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat de bovengrond (0,0-0,5 m -mv) ter plaatse van de bezinkput licht verontreinigd is met PAK. Daarnaast is de EOX-inde" licht verhoogd aangetroffen. Het uitvoeren van een nader onderzoek was niet nodig, zo luidt de conclusie.

Aldus is ten tijde van het onderzoek geconstateerd dat mogelijke bodemvervuiling niet aanwezig is en de bodemkwaliteit de woonfunctie niet belemmert. Er zijn daarna geen activiteiten of handelingen verricht die zouden leiden tot een verdenking van (ernstige) bodemverontreiniging ter plaatse.

Het plan voorziet in een planologische functieverandering van een woonbestemming naar verblijfsrecreatie. Met voorgenomen functiewijziging is geen sprake van een verzwaring van de milieugevoeligheid. De functieverandering heeft primair betrekking op de gebruiksmogelijkheden van het bestaande pand, dat vanwege haar monumentale status niet wezenlijk anders zal worden ingericht. In relatie tot de bodem treden geen wijzigingen op; bestaande gebouwen worden gebruikt, er vindt geen grootschalige isolatie van bodems plaats. De bodem wordt redelijkerwijs geschikt geacht voor het voorziene gebruik en bodemonderzoek is niet aan de orde.

4.1.3 Geluid

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

Het plan voorziet niet in het toevoegen van een geluidsgevoelig object. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt ook het omzetten van een woonbestemming naar verblijfsrecreatie met een bedrijfswoning.

In het kader van een goed woon en leefklimaat is het van belang te constateren dat de functieverandering zich mede richt tot het behoud en de instandhouding van het monumentale pand, dat aldus niet wezenlijk zal wijzigen. Doordat de weg is ingesneden in het maaiveld (ligging weg ter plaatse ca. 3 meter onder het peil van de woning) heeft het grondtalud direct naast de weg reeds een reducerend effect op de geluidsoverdracht richting de woning. Daarnaast is de weg relatief recent voorzien van vervangend gesloten asfalt, waardoor het bandengeluid beperkt is. De gebruiksruimte bij de bebouwing ligt met name naast en achter de woning, aan de geluissluwe zijde t.o.v. de weg. Dit is al met al gunstig voor het verblijfsklimaat ter plaatse.

Met de functiewijziging wordt voldaan aan de wettelijke voorwaarden op het gebied van wegverkeerslawaaï. Bovendien is ter plaatse in het kader van een goed woon- en leefklimaat een beperkt geluidniveau aanvaardbaar. Het is vanwege de historische en monumentale waarde van het pand niet wenselijk om structurele overdrachtsmaatregelen te treffen, zoals een scherm of wal, die het zicht naar het monument wegnemen. Maatregelen is de gevel zijn ook niet wenselijk om het gevelbeeld niet aan te tasten. Bovenal is dit vanuit een goed woon- en leefklimaat niet nodig, gezien de reeds gunstige omstandigheden, zoals hiervoor beschreven.

4.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Aan de Oude Kleefsebaan 427 is aan Klusbedrijf Teunissen en minicamping een vergunning verleend voor een inrichting. Deze is evenwel op 400 meter afstand van onderhavige locatie gelegen, waardoor deze in het kader van externe veiligheid geen nadere toets vraagt.

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten, aanwezig. Ook zijn er geen gevaarlijke transportroutes of buisleidingen nabij het plangebied gelegen. Het onderhavige plan voorziet zelf niet in het oprichten van een risicovol bedrijf. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.1.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en opgenomen in de Wet milieubeheer en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Onderhavig plan betreft de functiewijziging van een woonbestemming naar verblijfsrecreatie. Binnen de nieuwe bestemming zijn maximaal 6 verblijfsplaatsen (suites) toegestaan. Dit leidt tot een geringe toename van het huidige aantal verkeersbewegingen. Uitgaande van maximaal 4 verkeersbewegingen per etmaal per kamer, ofwel in totaal 24 bewegingen per dag, is in onderstaande tabel berekend dat het effect van het plan NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan is daarmee aanvaardbaar.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		24
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Daarnaast kan een bed&breakfast worden aangemerkt als een voorziening die geen nadere eisen stelt aan de luchtkwaliteit, zoals bijvoorbeeld bij een medische instelling aan de orde zou kunnen zijn.

Gezien de kleinschaligheid en de aard van het project is er geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling

4.2 Leidingen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er leidingen in of nabij het plangebied aanwezig zijn, om te voorkomen dat de leiding bij werkzaamheden wordt beschadigd. Daarnaast kan er een omgevingsvergunning benodigd zijn om bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

Het plan betreft enkel een in pandige functiewijziging. Verder geldt dat er geen leidingen door of langs het plangebied lopen, die een planologische beschermingszone kennen. Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor vorenstaand plan.

4.3 Natuur

Ten behoeve van de planologische procedures is het noodzakelijk te onderzoeken welke natuurwaarden actueel in het gebied aanwezig zijn en of de werkzaamheden hierop effect hebben. Dit om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving gehandeld zal worden.

4.3.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet nabij Natura 2000-gebied gelegen. Wel bevindt de planlocatie zich nabij het GNN en maakt de planlocatie voor een zeer klein deel, betreffende de westelijke punt, hier deel van uit. Het plangebied maakt wel deel uit van de GO.

In paragraaf 3.2.2. van deze toelichting is reeds uitvoerig ingegaan op de toetsing aan de kernkwaliteiten van de GO in relatie tot de landschappelijke kwaliteiten die hier eveneens beschermd worden. Aldus kan worden geconstateerd dat het plan geen significante effecten heeft op de gebiedsbeschermende doelstellingen.

4.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Op het gebied van soortbescherming is het uitgangspunt van de Wet natuurbescherming dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan; het 'nee, tenzij-principe'. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. De Wet natuurbescherming kent de volgende drie categorieën beschermde soorten:

1. Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels beschermd volgens het beschermingsregime van de Europese Vogelrichtlijn, §3.1 wn;
2. Soorten, niet vogels zijnde, van de Europese Habitatrichtlijn bijlage IV onderdeel a, het Verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I, voor zover hun natuurlijke verspreidingsgebied zich in Nederland bevindt, §3.2 wn;
3. 'Andere soorten', waaronder soorten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven, §3.3 wn.

De drie beschermingsregimes kennen elk hun eigen verbodsbepalingen. De verbodsbepalingen voor vogels en overige Europese soorten (categorie 1 en 2) zijn letterlijk overgenomen uit respectievelijk de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voor de andere, 'nationaal' beschermde soorten (categorie 3) gelden verbodsbepalingen die geïnspireerd zijn op de Habitatrichtlijn, maar in sommige opzichten minder streng zijn. Voor alle in het wild levende planten en dieren, ook niet beschermde soorten, kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Dit betekent dat voorafgaand aan handelingen inzichtelijk moet zijn welke natuurwaarden aanwezig zijn, de kwetsbaarheid hiervan en de mogelijke gevolgen die de handeling hiervoor kan hebben. Bij de uitvoering van de handelingen dienen negatieve gevolgen zoveel mogelijk te worden voorkomen, dan wel beperkt of ongedaan te worden gemaakt. De zorgplicht is altijd van toepassing, ongeacht vrijstelling of ontheffing.

Algemeen voorkomende vogelsoorten kunnen broedgelegenheid vinden in de bomen en struiken in het plangebied en in de omgeving. Het plangebied en de omgeving vormen voor deze soorten geschikt foerageergebied. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van broed- en foerageergebied; dit blijft op locatie en in de directe omgeving behouden.

Negatieve effecten ten aanzien van broedende vogels kunnen worden voorkomen door de eventuele kap/snoei van bomen en/of struiken buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen echter geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Bij de bestaande bouw zijn geen nestplekken van gierzwaluwen en huismussen bekend. De beplanting in het plangebied vormt een mogelijke schuilplek voor huismussen. In de omgeving blijven schuilplekken voor huismussen ongewijzigd aanwezig. De voorgenomen plannen hebben zodoende geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van huismussen.

Het plangebied is geschikt als foerageergebied van vleermuizen. De voorgenomen plannen hebben geen negatief effect op het foerageergebied van vleermuizen. In het plangebied en de omgeving blijft voldoende foerageergebied beschikbaar.

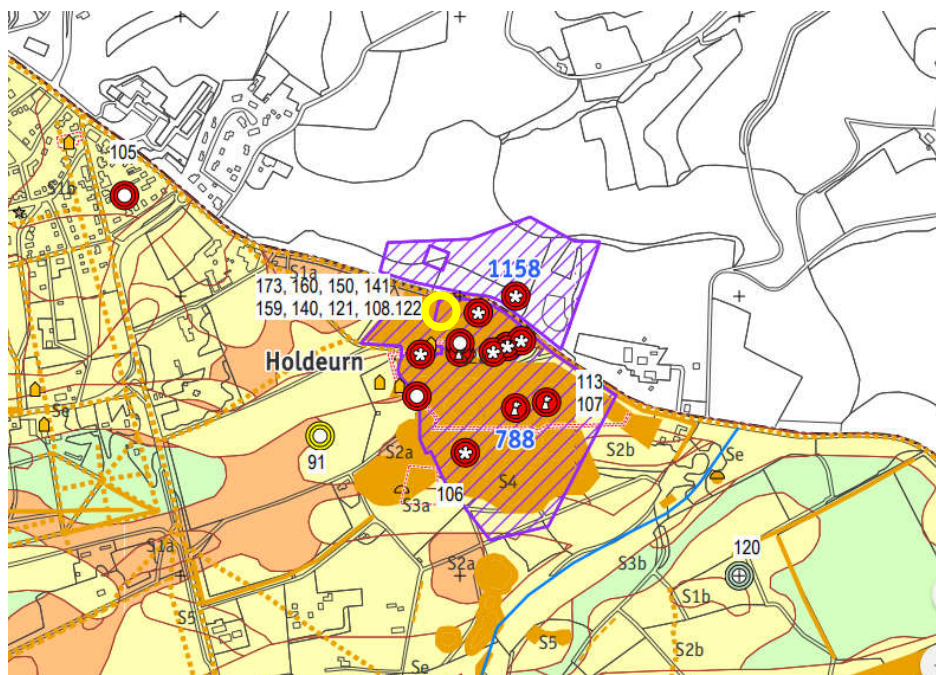
Het planvoornemen leidt niet tot wezenlijke aantasting van de aanwezige natuurwaarden, omdat het plan enkel een (inpartij) functieverandering betreft. Het plan voorziet niet in sloop of nieuwbouw buiten de bestaande bebouwing, waardoor de ruimtelijke situatie ongewijzigd blijft. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het plan.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

Gemeenten zijn met de inwerkingtreding van de Wamz in grote mate verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. Daartoe heeft de voormalige gemeente Groesbeek een archeologische beleidskaart ontwikkeld. De gebieden met verwachtingswaarden en de archeologische monumenten zijn in het bestemmingsplan middels dubbelbestemmingen doorvertaald en van een passende regeling voorzien.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart (bron: Gemeente Groesbeek); planlocatie met gele cirkel aangegeven

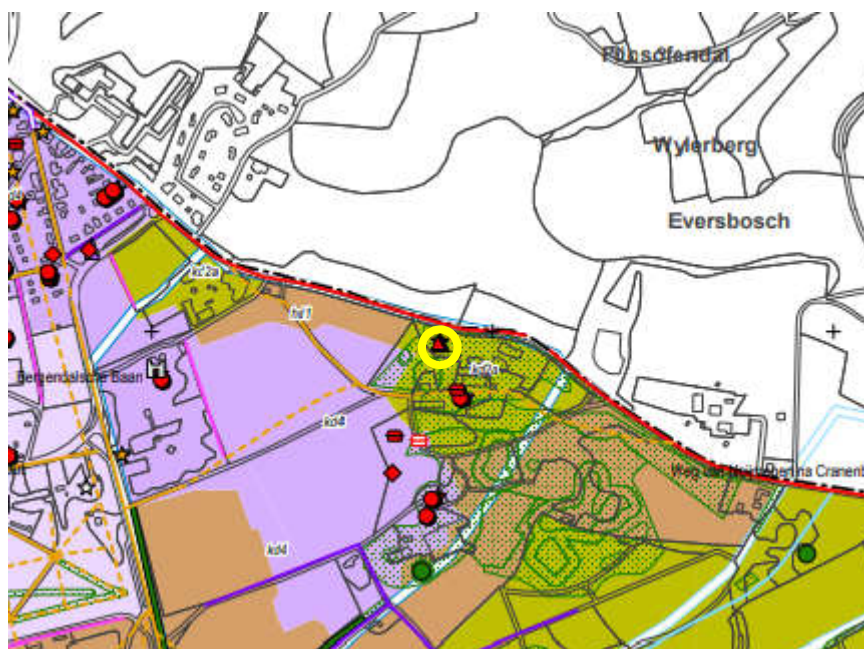
De planlocatie is gelegen binnen de gebieden 'Terrein van zeer hoge archeologische waarde, wettelijk beschermd' en 'Cultuurhistorisch beselement'. Op basis hiervan is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek' de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' en 'Waarde – Archeologische vindplaatsen' aan de locatie toegekend. Conform de bestemmingsregels geldt dat het binnen het plangebied verplicht is archeologisch onderzoek uit te voeren voor groundbewerkingen groter dan 100 m² en dieper dan 0,4 m beneden maaiveld.

Het plan voorziet enkel in een functiewijziging van wonen naar verblijfsrecreatie. Grondbewerkingen blijven uit. Archeologisch onderzoek is niet aan de orde in het kader van de functieverandering en het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan. Dit neemt niet weg dat de archeologische dubbelbestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan, om zo voor de toekomst het archeologisch belang te blijven borgen.

4.4.2 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet in elk bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische waarden waarmee rekening dient te worden gehouden is de cultuurhistorische beleidskaart van de voormalige gemeente Groesbeek geraadpleegd. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de voormalige gemeente Groesbeek is te zien dat de planlocatie is gelegen in het cultuurlandschap 'oud bos in het droge zandgebied' en dat ter plekke sprake is van een Rijksmonument. Verder geldt dat de locatie is gelegen in het gebied voor munitieopslag tijdens de Tweede Wereldoorlog.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (bron: Gemeente Groesbeek); planlocatie met gele cirkel aangegeven

Het pand is als Rijksmonument beschermd. Een uitgebreide redengevende omschrijving van het pand is in paragraaf 2.2. van deze toelichting opgenomen. De door de gemeente aangegeven voorwaarden dat het pand, zowel inwendig als uitwendig, haar historisch waardevolle kenmerken dient te behouden, zal nader worden getoetst bij de vergunningaanvraag (monumentenregelgeving en activiteit bouwen).

Het plan voorziet enkel in een functiewijziging van wonen naar verblijfsrecreatie. Conform gemeentelijk uitgangspunt voor het omzetten van de functie wonen naar verblijfsrecreatie blijft de villa als Rijksmonument, inclusief interieur, behouden. Cultuurhistorische waarden worden niet geschaad en worden door dit initiatief voor een breder publiek toonbaar gemaakt. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het plan.

4.5 Verkeer en parkeren

De locatie is goed toegankelijk vanaf de doorgaande Oude Kleefsebaan via een eigen toerit. Uitgangspunt van de gemeente is dat het gebruik van deze oprijlaan behouden blijft.

Ten opzichte van de huidige situatie zal met het plan het aantal verkeersbewegingen met de auto slechts in geringe mate toenemen (ca 24 motorvoertuigbewegingen per dag). De huidige infrastructuur is in staat deze geringe toename op te vangen. Verder geldt dat het gebied een aantrekkelijk fiets- en wandelgebied is, waardoor redelijkerwijs wordt verwacht dat het gebruik van de auto gedurende de dag laag is.

Parkeren voor de functie dient op de eigen grond bij de villa plaats te vinden. Voor de 6 verblijfseenheden wordt een parkeernorm van 1,7 aangehouden ofwel 10,2 parkeerplekken. Voor de dienstwoning wordt een parkeernorm van 2,2. Totaal dienen 12,4 en afgerond 13 parkeerplaatsen op eigen erf te worden gerealiseerd. Er is op het erf voldoende ruimte om op eigen terrein dit aantal parkeerplaatsen te realiseren.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Waterhuishouding

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

Onderhavig bestemmingsplan richt zich op een in pandige functiewijziging van wonen naar verblijfsrecreatie. Er vindt hierbij geen sloop of nieuwbouw plaats. Het plan is conform het beleid van het waterschap niet compensatieplichtig in het kader van waterberging (geldt uitsluitend voor plannen met een verhardingstoename van meer dan 1.500 m²). Bij deze villa is een pompput aangebracht. Uitsluitend vuilwater mag hier op worden aangesloten. De gebruiksfunctie omzetten naar gedeeltelijk horeca heeft geen gevolgen voor de pompput. Wel zullen er vanuit de wet milieubeheer aanvullende eisen gesteld worden (vetafscheider red.).

Digitale watertoets

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen het plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Een en ander blijkt uit de resultaten van de uitgevoerde digitale watertoets (zie **bijlage 3** watertoets).

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor het plan.

5 WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 Plansystematiek

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

De systematiek van het geldende bestemmingplan 'Buitengebied Groesbeek' geldt hierbij als uitgangspunt. De hierin opgenomen juridische regeling is ook van toepassing op onderhavige situatie, maar nader toegespitst en vereenvoudigd conform de toekomstig gewenste situatie.

5.2 De bestemmingen

Hieronder worden de specifiek aan de gronden in het plan toegekende bestemmingen artikelsgewijs behandeld. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming 'Wonen' van de locatie verwijderd en de bestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie' toegekend. De vigerende bestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' en 'Waarde – Archeologische vindplaatsen' zijn tevens opgenomen. Hierna wordt kort aangegeven wat de inhoud van de regels voor deze bestemming is.

Recreatie – verblijfsrecreatie

De bestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie' staat het gebruik van de gronden ten behoeve van verblijfsrecreatie toe, in de vorm van bedrijfsmatige verblijfsrecreatie in logeereenheden. Tevens is op basis van deze bestemming één bedrijfswoning binnen de villa, of het bestemmingsvlak toegestaan.

Binnen de recreatiebestemming is de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – villa' opgenomen. Ter bescherming van de villa als Rijksmonument dient de bestaande maatvoering en inhoud aangehouden te worden. In de bestemmingsregels zijn de verdere maatvoeringsbepalingen en bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen voor andere gebouwen en bouwwerken.

Het College van B&W heeft in haar principebesluit aangegeven medewerking te verlenen om de bestaande dubbele garage te mogen verbouwen tot een kleine bedrijfswoning. De planregels zijn geënt op het uitgangspunt dat de bedrijfswoning in eerste aanleg in de villa aanwezig is en dat deze functie eventueel verplaatst mag worden naar het bouwvlak ter plaatse van de bestaande garage.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarden

De regeling ter bescherming van archeologische verwachtingswaarden is overgenomen uit de regeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. De bescherming is in de vorm van een dubbelbestemming opgenomen. Een dubbelbestemming werkt primair ten opzichte van de onderliggende enkelbestemming.

Waarde – Archeologische vindplaatsen

De regeling ter bescherming van archeologische waarden is overgenomen uit de regeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. De bescherming is in de vorm van een dubbelbestemming opgenomen. Een dubbelbestemming werkt primair ten opzichte van de onderliggende enkelbestemming.

De aanduiding 'EHS – verweving', die in het hiervoor geldende plan nog gold voor de meest westelijke punt van het perceel, is niet overgenomen in voorliggend plan. Deze aanduiding maakt het mogelijk om gronden te herbestemmen naar natuur, wat in voorliggende situatie niet te verwachten is.

6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE AANVAARDBAARHEID

6.1 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Het voornemen van de gemeente Berg en Dal om medewerking te verlenen aan het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiertegen kan men eventueel een zienswijze indienen, die zal worden meegewogen in het kader van de definitieve besluitvorming omtrent het vaststellen van het plan.

Overleg in het kader van 3.1.1. Bro is niet nodig omdat het plan past binnen de kaders van deze diverse overlegpartners. Er is verder geen provinciaal belang of rijksbelang aanwezig.

6.2 Economische aanvaardbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan / wijzigingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. In voorliggende situatie is er met het toevoegen van een recreatiefunctie geen sprake van een 'bouwplan' of andere ontwikkeling waarbij een kostenverhaal benodigd is. Derhalve is een exploitatieplan niet aan de orde.

De kosten bestaan uitsluitend uit het in procedure brengen van voorliggend plan. Met de te betalen leges worden deze kosten gedekt. Met initiatiefnemer/eigenaar zal tevens een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten. Het reeds overhandigde ontwikkelplan voor de bedrijfsvoering toont een exploitabel bedrijfsconcept voldoende aan. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.