

Ruimtelijke onderbouwing

Oude Kleefsebaan 130

Berg en Dal

Ruimtelijke onderbouwing woning

Oude Kleefsebaan 130 te Berg en Dal (265-024)

Gemeente Berg en Dal

Rapportnummer:	P185094.023/LBE
Naam opdrachtgever:	
Adres opdrachtgever:	Oude Kleefsebaan 130, Berg en Dal
Opsteller:	
Status:	definitief
Datum:	19 november 2020



**Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV**

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen
T (024) 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl

Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

Inhoud

1	Hoofdstuk 1	4
1.1	Naam	4
1.1	Plangebied	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.3	Leeswijzer	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	8
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur.....	8
2.2	Het monument	9
2.2.1	Beschrijving.....	9
2.2.2	Waardering.....	12
2.3	Beschrijving planontwikkeling.....	12
3	Beleidskaders.....	14
3.1	Provinciaal beleid	14
3.1.1	Omgevingsvisie Gelderland	14
3.1.2	Omgevingsverordening Gelderland	17
3.2	Gemeentelijk beleid	19
3.2.1	Strategische visie Groesbeek 2025	19
3.2.2	Structuurvisie Groesbeek 2025.....	20
3.2.3	Landschapsontwikkelingsplan 2015-2025 'Landschap van iedereen'	20
3.2.4	Functieveranderingsbeleid	21
3.2.5	Duurzaamheid	22
4	Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1	Milieu.....	23
4.1.1	Bedrijven en milieuzonering	23
4.1.2	Bodem	24
4.1.3	Geluid	25
4.1.4	Externe veiligheid	25
4.1.5	Luchtkwaliteit	26
4.2	Leidingen	27
4.3	Natuur.....	27
4.3.1	Gebiedsbescherming	27

4.3.2	Soortenbescherming	27
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.4.1	Archeologie.....	29
4.4.2	Cultuurhistorie.....	30
4.5	Verkeer en parkeren.....	31
4.6	Waterhuishouding.....	31
4.7	De gebruiksverruiming in relatie tot de bestemmingen	32
5	Maatschappelijke en economische aanvaardbaarheid	33
5.1	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	33
5.2	Economische aanvaardbaarheid	33

**Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV**

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen
T (024) 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl

Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

1 Hoofdstuk 1

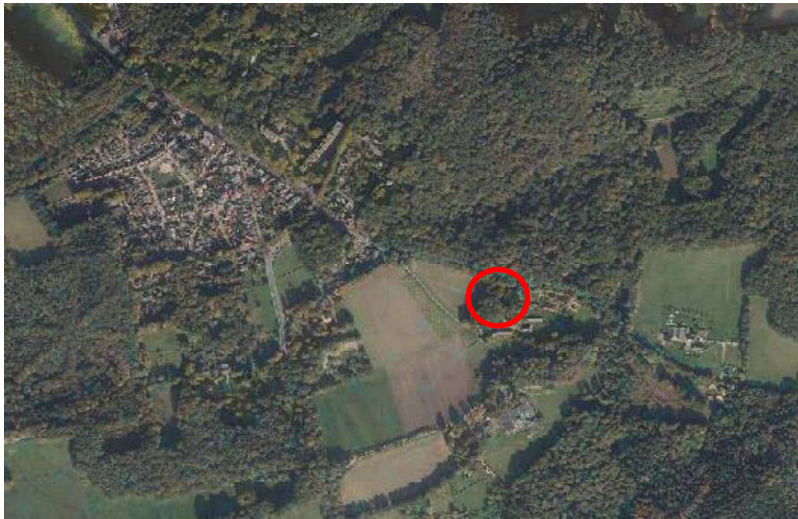
1.1 Naam

Ter plaatse van de Oude Kleefsebaan 130 bestaat het voornemen de bed&breakfast (bedrijfsmatige verblijfsrecreatie in logeereenheden) te kunnen blijven exploiteren volgens het concept Ecolodge in de Rijksmonumentale villa 'Villa Dalhof'. De Ecolodge betreft een luxe, kleinschalige en duurzame verblijfsaccommodatie. De bijbehorende bedrijfswoning zou evenwel ook gebruikt kunnen worden als burgerwoning zonder functie bedrijfswoning. Omdat het bestemmingsplan dit niet toestaat, is een afwijking bestemmingsplan vereist. Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft dat de afwijking voldoet aan goede ruimtelijke ordening. Op locatie zal dus altijd sprake zijn van maximaal één woning; een bedrijfswoning of een burgerwoning. Daar waar de bedrijfswoning vrij te situeren is binnen de bestaande bebouwing, geldt voor de burgerwoning dat deze alleen wordt toegestaan binnen de villa (niet in het bijgebouw). Omdat de villa tot voor kort ook voor burgerbewoning bestemd was en gebruikt werd, zijn voor deze afwijking bestemmingsplan geen verdere onderzoeken of fysieke ingrepen in de bebouwing en buitenruimte vereist. Het betreft uitsluitend een zeer geringe functieafwijking.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel de afwijking van het bestemmingsplan te motiveren op basis waarvan voorziene ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Daarbij blijft de vigerende bestemming en de gebruiksmogelijkheden voor de b&b behouden. Daar waar verderop in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat er slechts sprake is van het gebruiken van de bedrijfswoning als burgerwoning, dan gaat het om het gebruik van het hoofdgebouw als burgerwoning. Gelijktijdig gebruik van een bedrijfswoning en burgerwoning is uitgesloten.

1.1 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)

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Oude Kleefsebaan 130', gemeente Berg en Dal, onherroepelijk (vastgesteld 25 april 2019).



Fragment vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Met voorliggend bestemmingsplan is 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 bouwvlak 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.

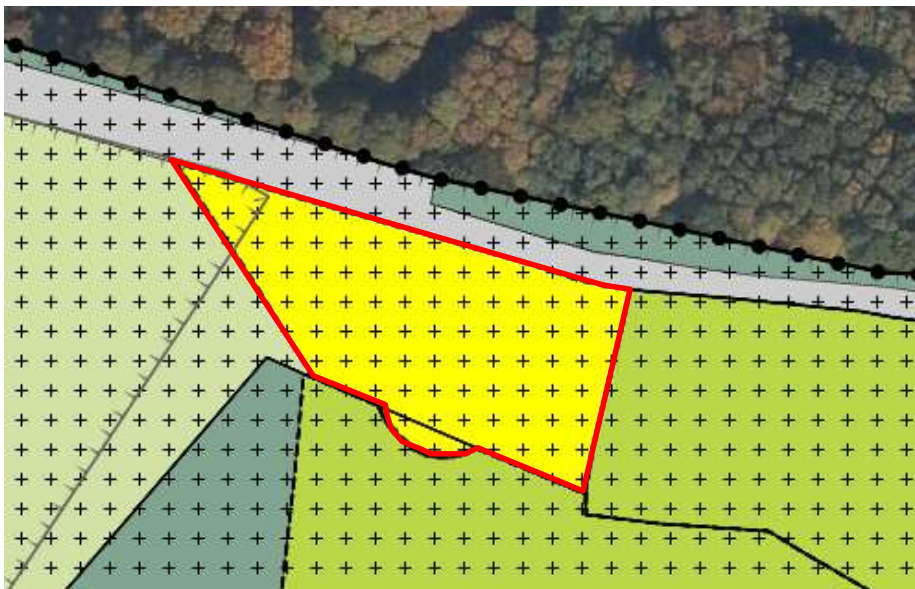
Waarde – Archeologische verwachtingswaarden

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.

Het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek', vastgesteld op 29 augustus 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Groesbeek, kende aan de betreffende gronden nog de bestemming 'Wonen' toe; een functie die nu wederom mogelijk wordt gemaakt.



Uitsnede voormalig bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het planvoornemen valt binnen de categorie plannen uit de lijst met plannen waarbij de gemeenteraad heeft besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Deze plannen kan het college dus afhandelen. Het plan valt mijn inziens onder categorie B1; functieverandering passend binnen bestaand provinciaal of regionaal beleid.

1.3 Leeswijzer

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing 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.

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 en te wonen. 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 en talloze woningen en woonvilla's.

Ook de wijdere 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 functie te geven, waarbij in een recreatieve context meer mensen van het object kunnen genieten. De recentelijk doorgevoerde omzetting naar een luxe bed&breakfast past hierin. Evenwel staat behoud van de villa voorop en is het wenselijk om de villa ook voor burgerbewoning te kunnen benutten op die momenten dat de bedrijfsmatige exploitatie van de villa niet wordt beoefend. 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 goede 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 vijfuits bovenlicht. Ter plaatse van het kalf bevindt zich een luifel op consoles, die aan de voorzijde opgehangen is aan twee smeedijzeren stangen, en een vijfuits bovenlicht. Links van de ingang bevinden zich twee achtruits schuiframen. 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 entreeruin

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 voorzag het recente bestemmingsplan in het wijzigen van de enkelbestemming 'Wonen' naar 'Recreatie – verblijfsrecreatie' ter plaatse van de Oude Kleefsebaan 130. Daarbij werden uitsluitend de gebruiksbepalingen gewijzigd, omdat het voornemen was gericht op een in pandige functiewijziging met behoud van de bestaande monumentale villa. Nu, anno 2020, is dat nog altijd het uitgangspunt. Evenwel is niet zeker of het permanent exploiteren van de bedrijfsmatige b&b mogelijk is. Daarom zal er naast deze mogelijkheid (die behouden blijft) een gebruiksbepaling worden toegevoegd, waarbij in plaats van (dus niet tegelijkertijd met) het gebruik van de villa voor de functie bedrijfswoning, gebruik als burgerwoning wordt toegestaan. Dit overeenkomstig het tot voor kort geldende bestemmingsplan.

Op de planlocatie zijn een monumentale villa, een dubbele garage en een sfeervolle tuin aanwezig. In de huidige situatie wordt de villa gebruikt als bedrijfswoning bij de b&b. Met het plan is geen sprake van sloop of nieuwbouw die niet reeds in het bestemmingsplan als bouwmogelijkheid is opgenomen.

De bed & breakfast is 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 mag bestaan uit zes suites voor maximaal 16 personen. Omdat evenwel de exploitatie van de b&b onzeker is geworden, maar behoud van het pand en een goede functietoedeling van belang is, wordt tevens de mogelijkheid van burgerbewoning toegestaan. Hoe dan ook is er maar één woning; een burgerwoonfunctie of een bedrijfswoonfunctie bij een b&b.

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. Omdat het planvoornemen uitsluitend een zeer geringe, inpassende functieaanpassing betreft, is deze passend binnen het rijks- en Europees beleid en is hierna alleen het relevante provinciale en regionale beleid belicht.

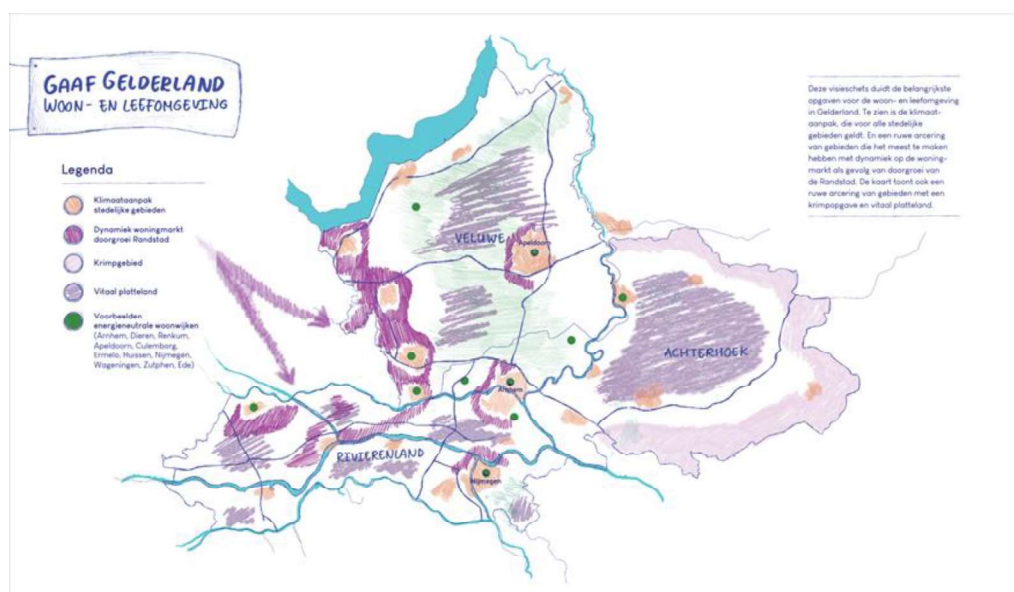
3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

In de omgevingsvisie is een zevental ambities opgenomen. Deze omvatten, in grote lijnen, de volgende onderwerpen:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam



Omgevingsvisie Gaaf Gelderland: Woon- en leefomgeving

Op het gebied van Woon- en leefomgeving hanteert de Provincie Gelderland de volgende kernbegrippen: dynamisch, divers en duurzaam. Binnen het hoofdstuk Woon- en leefomgeving is opgenomen dat de Provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. Hieruit vloeit de ambitie voort binnen Gelderland een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag te realiseren; voor ieder een passende, duurzame woning.

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

Het project draagt bij aan de ambitie van de Provincie Gelderland te voldoen aan de diversiteit van woningvraag en duurzaam om te gaan met omgevingswaarden, cultuurhistorie etc. Het voornemen past binnen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

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 (GO), specifiek in deelgebied 'Rijk van Nijmegen'. De villa staat buiten het GNN. Eén van de ontwikkelingsdoelen voor dit deelgebied GO 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 (of weer opnieuw toekennen) van de woonfunctie passend is in het gebied, gezien de locatie ook tot voor kort zo bestemd was en de toe te kennen woonfunctie naar aard en omvang geen wezenlijke effecten heeft op de omgeving. Gelet op vorenstaande 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).

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 Limesamenwerking. 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.

3.1.2 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 2018. 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 2.53, lid 4 van de verordening geldt:

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone kan uitbreiding van bestaande functies met ten hoogste 30 procent mogelijk maken, als:

- a. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de uitbreiding zodanig wordt ingepast in het betreffende landschapstype dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo niet significant worden aangetast;
- b. deze inpassing planologisch is verankerd in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Geconstateerd kan worden dat het hier feitelijk niet gaat om een functionele uitbreiding, maar om een meer flexibele bepaling voor de reeds bestemde bedrijfswoning die in plaats daarvan ook als burgerwoning gebruikt zou mogen worden. Dit geldt alleen voor het hoofdgebouw. Het is niet de bedoeling om een bedrijfswoning en een burgerwoning gelijktijdig te gebruiken.

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 functieverruiming van uitsluitend als bedrijfswoning te gebruiken woning naar eventueel ook als burgerwoning te gebruiken woning wordt deze allure behouden.

Gezien het plan enkel een mogelijke functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning 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.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 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: wijken 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 naast het recreatieve medegebruik ook als alternatief burgerbewoning mogelijk te maken.

3.2.2 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 richt zich op bredere gebruiksmogelijkheden van een (in stand te houden) waardevolle villa. Daarmee past het plan binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.2.3 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. 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, in pandige aanpassing tot bed&breakfast, dan wel gebruik als burgerwoning.

3.2.4 Functieveranderingsbeleid

In antwoord op het principeverzoek van enkele jaren geleden voor medewerking aan onderhavig plan, heeft de gemeente een aantal uitgangspunten voor het omzetten van de woonbestemming naar verblijfsrecreatie aangegeven. Deze punten zijn hierna opgesomd en aan deze punten wordt nu (voor zover relevant) opnieuw invulling gegeven indien de bedrijfswoning (uitsluitend voor wat betreft het hoofdgebouw) als burgerwoning benut wordt:

- 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 (maar zal niet als burgerwoning gebruikt mogen worden).
- 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 recentelijk bestemde omzetten van de woonbestemming naar verblijfsrecreatie en het nu weer opnieuw toekennen van een burgerwoonfunctie.

3.2.5 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.

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid voor duurzaamheid omdat een bestaande, waardevolle villa behouden kan blijven en het gebruik beter wordt afgestemd op de mogelijkheden die het bestaande pand biedt.

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 recreatiebestemming met bedrijfswoning. In de toekomstige situatie wordt, uitsluitend binnen het hoofdgebouw, het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning ook toegestaan. 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 dat de geringe achtergrondbelasting ter plaatse leidt tot een zeer goed woon- en leefklimaat. Andersom zal de toevoeging van de woonfunctie geen belemmering opleveren voor veehouderijen. De reeds bestemde bedrijfswoning is reeds als geurgevoelig object aanwezig. De toe te voegen mogelijkheid voor burgerbewoning in plaats van bedrijfswoning, wordt als even 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. Reeds in het kader van de eerder toegekende woonbestemming en de recentelijk toegekende recreatiebestemming, is geconstateerd dat de bodemkwaliteit geschikt is voor zowel de woonfunctie als de recreatiefunctie. Voorliggend plan richt zich op de mogelijkheid om de bedrijfswoning ook als burgerwoning te kunnen gebruiken, wat geen gevolgen heeft voor de bodemkwaliteit en ook geen gevolgen heeft voor de gevoeligheid van de functie in relatie tot de bodemkwaliteit.

Het plan voorziet in een mogelijke planologische functieverandering naar gebruik voor burgerbewoning. 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 gebruik van een bedrijfswoning voor burgerbewoning.

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 in 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. Indien op locatie geen recreatiebedrijf wordt geëxploiteerd, maar de villa alleen wordt gebruikt voor burgerbewoning, is het aanwezige aantal personen lager, wat voor het veiligheidsaspect voordelig is.

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 verblijfsrecreatie naar mogelijk wonen. Binnen de bestemming blijven maximaal 6 verblijfsplaatsen (suites) toegestaan met een bedrijfswoning, welke laatst als burgerwoning kan worden benut. Dit leidt in dat geval tot een geringe afname van het huidig aantal verkeersbewegingen.

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. Dit geldt ook niet indien de nu bestemde bedrijfswoning voor burgerbewoning wordt benut.

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 inpassende 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. Evenwel betreft voorliggend plan het kunnen gebruiken van de bedrijfswoning als burgerwoning. Dit is planologisch weliswaar een wijziging, maar heeft voor natuurwaarden en potenties geen feitelijke gevolgen. In dat licht is onderstaande paragraaf verder uitgewerkt.

4.3.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet nabij Natura 2000-gebied gelegen. Wel bevindt de planlocatie zich nabij het GNN; de villa ligt daarbuiten. Het plangebied maakt wel deel uit van de GO.

In paragraaf 3.1.2. van deze ruimtelijke onderbouwing 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.

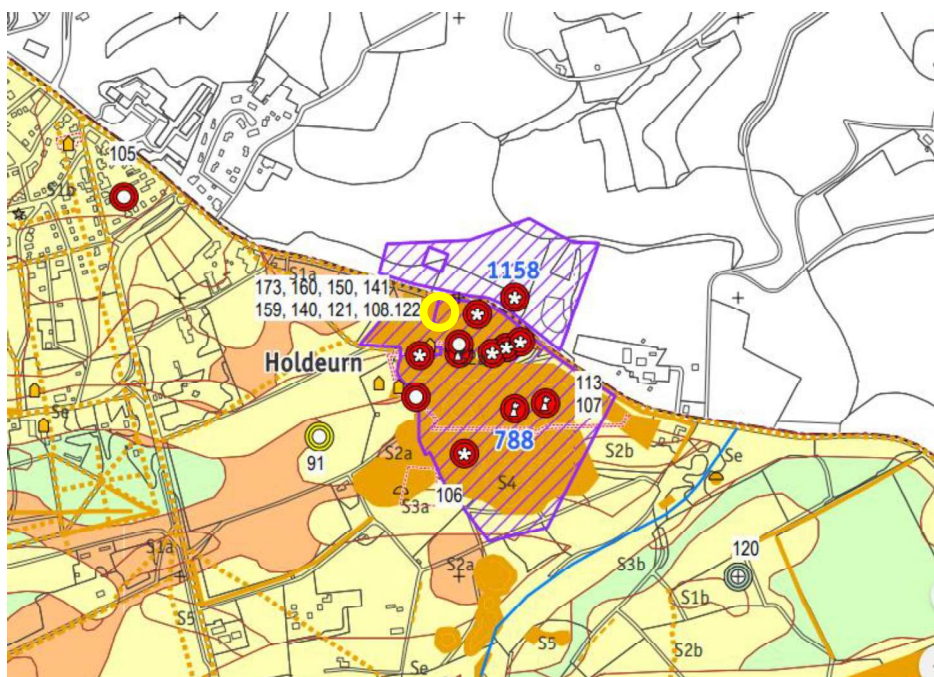
Het planvoornemen leidt niet tot wezenlijke aantasting van de aanwezige natuurwaarden, omdat het plan enkel een (in pandige) functieverandering betreft. Het plan voorziet niet in sloop of nieuwbouw buiten de bestaande bebouwing, waardoor de ruimtelijke situatie ongewijzigd blijft. Het aspect natuur vormt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

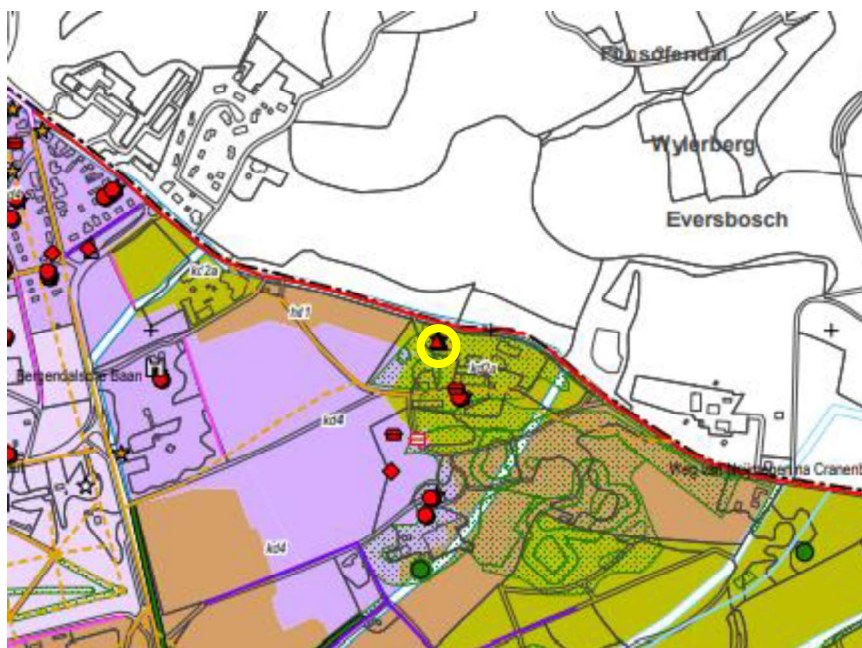
De planlocatie is gelegen binnen de gebieden 'Terrein van zeer hoge archeologische waarde, wettelijk beschermd' en 'Cultuurhistorisch beselement'. Op basis hiervan is in het bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' en 'Waarde – Archeologische vindplaatsen' aan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

Het plan voorziet enkel in een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. 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.

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, is niet in het geding bij in pandige functiewijziging wonen.

Het plan voorziet enkel in een functiewijziging van bedrijfswonen naar burgerwonen. Conform gemeentelijk uitgangspunt voor het omzetten van de functie blijft de villa als Rijksmonument, inclusief interieur, behouden. Cultuurhistorische waarden worden niet geschaad. 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 gelijk blijven of slechts in geringe mate afnemen (ca 24 motorvoertuigbewegingen per dag indien de b&b niet wordt geëxploiteerd).

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 aangehouden. Totaal dienen 12,4 en afgerond 13 parkeerplaatsen op eigen erf te zijn gerealiseerd. Indien de bedrijfswoning als burgerwoning wordt gebruikt, zonder bedrijfsmatige exploitatie van de b&b, kan reeds met 3 parkeerplaatsen worden volstaan.

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 bedrijfswoning naar burgerwoning. 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 heeft geen gevolgen voor de pompput.

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.

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 De gebruiksverruiming in relatie tot de bestemmingen

Hieronder worden de specifiek aan de gronden in het vigerende bestemmingsplan toegekende bestemmingen artikelsgewijs behandeld. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de bestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie' inclusief bedrijfswoning behouden kan blijven waarbij wordt toegestaan dat de bedrijfswoning eventueel ook als burgerwoning gebruikt mag worden, met dien verstande dat er in dat geval niet ook nog een bedrijfswoning aanwezig kan zijn en dat de burgerwoonfunctie uitsluitend in de villa wordt toegestaan.

5 Maatschappelijke en economische aanvaardbaarheid

5.1 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Het voornemen van de gemeente Berg en Dal om medewerking te verlenen aan het bestemmingsplan zal als omgevingsvergunning worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. het betreft een uitgebreide procedure. Iedereen kan op de ontwerp vergunning een zienswijze kenbaar maken. Tegen verlening kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden aangetekend.

5.2 Economische aanvaardbaarheid

In voorliggende situatie is er met het toevoegen van een mogelijke woonfunctie naast de 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.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Nijmegen,

de heer ir. 

