

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING.....	3
2.	BESTAANDE SITUATIE BEDRIJFSPERCEEL.....	5
3.	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEID.....	7
4.	DIVERSE TOETSINGSCRITERIA.....	9
5.	JURIDISCHE REGELING	10
5.1.	Opbouw van de regels	11
5.2.	Bestemmingen	13
6.	VASTSTELLING.....	15



Overzichtstekening kern Berg en Dal

1. INLEIDING

Het dorp Berg en Dal valt uiteen in twee kerndelen: het noordelijke gedeelte (ook wel “beneden” genoemd) en het zuidelijke gedeelte (ook wel “boven” genoemd). De Oude Kleefsebaan fungeert als de verbinding tussen de beide dorpsdelen en gelijktijdig als de doorgaande verbinding tussen Nijmegen en Duitsland (Kranenburg / Kleve).

Het grootste gedeelte van het dorp Berg en Dal behoort tot het grondgebied van de gemeente Groesbeek. Een klein gedeelte daarentegen behoort tot het grondgebied van de gemeente Ubbergen, te weten: de gronden ten noorden van de Stollenbergweg en de Oude Kleefsebaan.



In 2006 is voor de kern Berg en Dal een bestemmingsplan vastgesteld voor het Groesbeeks woongebied (zie de paragraaf ‘Vigerende regeling’).

Echter nu blijkt dat voor het bedrijfsperceel Oude Kleefsebaan nr. 69 de toegestane bebouwingshoogte voor de achterbebouwing (7 meter) niet in overeenstemming is met de feitelijke bebouwingshoogte van de loods, namelijk 5 meter. Overigens geldt deze 7 meter wel voor de hoofdbebouwing gesitueerd aan de Oude Kleefsebaan.

Doel van het onderhavige bestemmingsplan is om alsnog een en ander in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de destijds gedateerde loods inmiddels is vervangen door een nieuwe (moderner) in deze tijd passende bedrijfsruimte. Het bedrijfsperceel Oude Kleefsebaan nr. 69 is gelegen in het noordelijke gedeelte van de kern Berg en Dal (gemeente Groesbeek), zie de overzichtstekening op nevenstaande bladzijde.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie binnen het bedrijfsperceel. Vervolgens komen in de volgende hoofdstukken achtereenvolgens aan de orde het gemeentelijk ruimtelijk beleid, diverse toetsingscriteria, de juridische regeling en tot slot de vaststelling.



Luchtfoto Google Oude Kleefsebaan nr. 69 met de voormalige loods



Dakterras op verdieping

Orïentatielijn



Loods c.q. werkplaats

2. BESTAANDE SITUATIE BEDRIJFSPERCEEL

In dit hoofdstuk wordt een beschouwing gegeven van het bedrijfsp perceel zoals dit is waargenomen tijdens de veldinventarisatie van april 2009. De geplaatste foto's ondersteunen het geschetste beeld.

Binnen het bedrijfsp perceel, aan de noordzijde van de Oude Kleefsebaan nr. 69, is het autobedrijf Careca Cars gevestigd. Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente Groesbeek, sectie K en nummer 868. De omliggende bebouwing van het perceel bestaat uit woningen. De bebouwing op het perceel bestaat uit een hoofdgebouw en een vrijstaande loods. Het hoofdgebouw presenteert zich aan de straatzijde als twee bouwlagen met platdak.



Tweebouwlagen



Uitbouw met dakterras



Entree achterterrein

Op de begane grond bevindt zich een showroom en een werkplaats, op de verdieping wordt gewoond. Het achterstedeel van het hoofdgebouw (gezien vanaf de openbare weg) bestaat uit een bouwlaag met daarop een dakterras dat aansluit op het woongedeelte op de verdieping (2^e bouwlaag). Overigens is deze begane grondbouwlaag met dakterras ten opzichte van de tweebouwlagen breder en is daardoor aan de rechterzijde waarneembaar vanaf de openbare weg. Langs deze uitbouw loopt de entree naar het achterterrein.

Op het achterterrein bevindt zich een vrijstaande loods (werkplaats). Deze eind 2007 gebouwde loods is opgericht in een bouwlaag met platdak. De bebouwingshoogte (5 meter) is gelijk aan die de achterbebouwing van het hoofdgebouw. Qua materiaalgebruik



Achterterrein

(gevelplaat grijs en deuren van staal crème) is aangesloten op de reeds bestaande bedrijfsbebouwing binnen het perceel. Binnen het bedrijfsperceel zijn naast de bebouwing diverse auto's gestald voor reparatie/onderhoud dan wel voor de verkoop.

Alvorens de hiervoor beschreven loods kon worden opgericht is in de zomer van 2007 de toenmalige openloods verwijderd die op de luchtfoto op de nevenstaande bladzijde nog te zien is. Deze loods was indertijd aan te merken als zeer verouderd. Het feit dat er geen onderhoud meer werd gepleegd versnelde bovendien het onttakelingproces. De oorzaak dat er geen onderhoud meer werd gepleegd lag aan de slechte bouwkundige staat en bovendien was de openloods als werkplaats niet meer van deze tijd. Verder was niet direct waarneembaar, maar wel samenhangend met de functionele aard van de loods, de matige technische kwaliteit en de geringe belevingswaarde, o.a. geen geluids- en warmte-isolatie (tocht en vocht problemen). De loods verbeteren tot het niveau dat aan de huidige maatstaven wordt voldaan, zou gepaard gaan met onevenredig hoge renovatiekosten. Maar zelfs dan kan het kwalitatief de vergelijking met nieuwbouw niet doorstaan.

Samengevat kan men stellen dat de gesloopte openloods zijn langste tijd had gehad en zeer desolaat overkwam en feitelijk ongeschikt was als werkplaats heden ten dagen.

Wel dient te worden opgemerkt dat het bebouwoppervlak ten opzichte van de geventeerde loods (120 m²) met 45 m² is toegenomen. Deze uitbreiding, gezien vanaf het binnenterrein, is aan de voorzijde en iets of wat aan de rechterzijde. Derhalve heeft de bestaande loods een bebouwoppervlak van 165 m².



3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEID



In 2000 is de gemeente Groesbeek gestart met de actualisatie van de bestemmingsplannen voor het bestaand woongebied. Als eerste in de reeks werd de kern Heilig Landstichting aangepakt en als laatste het centrum van Groesbeek. De aanleiding bestond hierin dat er indertijd een groot aantal vigerende regelingen waren die onderling van elkaar verschilden en verouderd waren. Dit gaf onduidelijkheid voor degenen die er dagelijks mee moesten werken en ongelijkheid onder de inwoners van de gemeente Groesbeek. Met de actualiseringinhaalslag zijn in principe voor het gehele woongebied eenduidige en uniforme juridische regelingen (planologisch regime) tot stand gekomen. Hierbij ging het primair om een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat. Nieuwe ontwikkelingen zijn van ondergeschikte aard en beperken zich hoofdzakelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden aan de bestaande bebouwing.

Een en ander heeft ook geresulteerd in een geactualiseerd bestemmingsplan voor de kern Berg en Dal, in de onderstaande paragraaf zal hier nader op in worden gegaan.

Vigerend bestemmingsplan

Voor de kern Berg en Dal (gedeelte gemeente Groesbeek) vigeert het 'Bestemmingsplan Berg en Dal' door de gemeenteraad op 28 september 2006 vastgesteld en door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 8 mei 2007 goedgekeurd en juni 2007 onherroepelijk geworden.

Voor het bedrijfsperceel Oude Kleefsebaan nr. 69 is de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' (artikel 9) toegekend. De bestaande bebouwing is opgenomen binnen een 'bebouwingszone' met de nadere aanduiding van een code 'B' met een volgnummer '3'. Voor het overige gedeelte van het perceel geldt een 'zone geen gebouwen toegestaan'. Tevens loopt er aan de straatzijde langs de bestaande bebouwing de aanduiding 'tevens voorgevelrooilijn'.

Het perceel en directe omgeving vallen ook binnen de bestemming 'Verwachtingsgebieden met archeologische waarden (dubbel bestemming)' artikel 15.

Zoals in de inleiding is aangegeven is de vrijstaande (voormalige)loods (noord/westhoek van het perceel) ook opgenomen binnen de 'Bebouwingszone' met een maximale toegestane bebouwingshoogte van 7 meter, gelijk aan het hoofdgebouw. Echter deze loods had onder het vorige regime een maximaal toegestane bebouwingshoogte van 5 meter (conform de bestaande situatie). Een en ander was indertijd geregeld binnen het voormalige vigerende 'Bestemmingsplan Stollenberg' dat door de gemeenteraad was vastgesteld op 28 november 1972 en door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 1 mei 1974 was goedgekeurd.

Ondanks het feit dat het alleen gaat om de loods zal voor de duidelijkheid en de onderlinge samenhang het gehele bedrijfsperceel binnen het onderhavige bestemmingsplan worden opgenomen.

Het Gelders Genootschap (adviseert de gemeente op het gebied van welstand, monumenten en ruimtelijke kwaliteit) heeft het bouwplan voor de loods (inmiddels gerealiseerd) op 9 januari 2008 positief beoordeeld.

De gemeente heeft 25 april 2008 de bouwvergunning verleend conform artikel 46 van de Woningwet reguliere bouwvergunningen en dat er gebouwd moet worden overeenkomstig het Bouwbesluit.

4. DIVERSE TOETSINGSCRITERIA

Zoals reeds vermeld betreft het een conserverend bestemmingsplan. Een bestemmingsplan moet formeel aan diverse aspecten worden getoetst, echter voor het onderhavig bestemmingsplan zijn deze feitelijk niet aan de orde. Echter formeel gaat het om de volgende toetsingsaspecten:

Wet milieubeheer

Het bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor de Wet milieubeheer.

Wet geluidhinder (verkeerslawaa)

Het bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect geluid.

Externe veiligheid

Het bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect externe veiligheid.

Wet luchtkwaliteitseisen

Het bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect luchtkwaliteit.

Bodemonderzoek.

Het bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect (verkenning)bodemonderzoek.

Waterhuishouding

Het bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect waterhuishouding.

Ecologische aspecten

Het bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor de Flora- en faunawet.

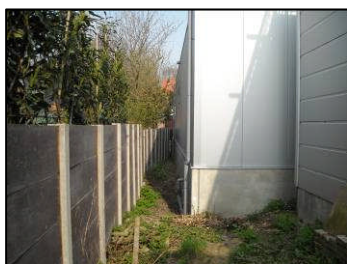
Archeologische waarden.

Het bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect archeologie.

Financiële haalbaarheid

Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan, waarin geen rechtstreekse ontwikkelingen zijn voorzien. De uitvoering van het plan blijft, behoudens personele (procedurele) kosten, budgetneutraal.

5. JURIDISCHE REGELING



Achtertuinten / loods



Loods / hoofdgebouw

Zoals reeds blijkt uit de vorige hoofdstukken gaat het feitelijk om een legalisering van de bestaande situatie binnen het bedrijfsperceel. Zoals vermeld zal het gehele bedrijfsperceel binnen het onderhavige bestemmingsplan worden opgenomen.

De bebouwingszone om het hoofdgebouw blijft ongewijzigd evenals de staatzijde geplaatste aanduiding van ‘tevens voorgevelrooilijn’. De loods zal daarentegen nu worden opgenomen binnen de ‘zone tussen de bebouwingsgrenzen’ (nu “bijgebouwen”) waarvoor een goot-/bebouwingshoogte geldt van maximaal 5 meter (conform de bestaande situatie). Deze bebouwingsgrens zal strak om de loods worden gelegd zodat de smalle onbebouwde ruimte (waar aanwezig) tussen de loods en de aangrenzende achtertuinen worden vastgelegd. Derhalve zal ook de strook tussen de loods en het hoofdgebouw nu worden opgenomen binnen de ‘zone geen gebouwen toegestaan’.

Op deze manier kunnen mogelijk ongewenste ontwikkelingen in de toekomst worden tegengegaan (handhaving).

De bestemming ‘Verwachtingsgebieden met archeologische waarden (dubbel bestemming)’ artikel 15 blijft ongewijzigd van kracht voor het plangebied Oude Kleefsebaan nr. 69, de bestemmingsnaam verandert echter vanwege de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 in “waarde – archeologie”.

De planopzet heeft zijn juridische vertaling gekregen in een analoge verbeelding (voorheen de plankaart¹) en de regels (voorheen voorschriften) die tezamen het bestemmingsplan vormen. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt.

Met de regels is duidelijk aansluiting gezocht met het vigerende ‘Bestemmingsplan Berg en Dal’ zodat op deze manier er een uniform regime blijft voor de kern Berg en Dal, een en ander met dien verstande dat de systematiek wel is aangepast aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. Deze aanpassing heeft er bijvoorbeeld toe geleid dat de benaming van de “bebouwingszone” is gewijzigd in “bouwvlak” en de benaming “zone tussen de bebouwingsgrenzen” in “bijgebouwen”.

De verbeelding heeft, zoals gezegd, een directe juridische binding. Ontwikkelingen dienen aan zowel de verbeelding als de regels te worden getoetst. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende

¹ Na 1 juli 2009 zal het primaat niet langer bij een analoge plankaart maar bij een digitale verbeelding liggen. De informatie die voorheen op de plankaart stond, wordt in de digitale verbeelding zichtbaar door een interactie (muisklik) met de digitale verbeelding zoals die op het beeldscherm verschijnt. Het begrip plankaart zoals we dit nu nog kennen, zal vervangen worden door het begrip digitale verbeelding.

gebouwen e.d., kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend.

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden.

5.1. Opbouw van de regels

De regels zijn conform de al eerder aangehaalde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) opgebouwd en onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: “Inleidende regels” bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de “wijze van meten”. Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: “Bestemmingsregels”. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving:*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd).
- *Bouwregels:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en welke bebouwing is toegestaan.
- *Ontheffing van de bouwregels:*
in deze bepaling zijn ontheffingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels.
- *Specifieke gebruiksregels:*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening. In de bestemming “bedrijf” is het gebruik van opstallen voor een seksinrichting uitgesloten evenals het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte.

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. De volgende artikelen zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

- *Anti-dubbeltelbepaling*

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

- *Algemene ontheffingsregels*

In dit artikel zijn twee algemene ontheffingsregels opgenomen, zoals de mogelijkheid tot het verlenen van ontheffing ten behoeve van de bouw van een GSM-mast en een ontheffing voor evenementen.

- *Algemene procedureregels*

De procedureregels schrijven voor dat bij een ontheffing van het bestemmingsplan de openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden, waarbij de termijn van tervisielegging is vastgelegd op 4 weken, respectievelijk 2 weken (voor evenementen).

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregel" bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin zijn opgenomen:

- *Overgangsrecht*

in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de afwijking met maximaal 10%.

Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht.

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.

Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.

Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.

Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

Het overgangsrecht is rechtstreeks overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening.

- *Slotregel*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

5.2. Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen weergegeven.

Artikel 3: Bedrijf

Zoals aangegeven is voor de bestemming “bedrijf” aansluiting gezocht bij de vigerende bestemming voor deze gronden uit het “bestemmingsplan Berg en Dal”, met dien verstande dat de regels zijn aangepast aan het SVBP 2008 en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

In het bestemmingsvlak is onderscheid gemaakt in een bouwvlak, een aanduidingvlak “bijgebouwen” en een gebied zonder een van deze beide aanduidingen.

De gronden binnen het bouwvlak zijn bestemd voor het hoofdgebouw, (bedrijfs)woningen, kelders, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken. De gronden ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” voor kelders, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken. Op de gronden buiten het bouwvlak en “bijgebouwen” zijn enkel andere bouwwerken toegestaan en aangebouwde kleine bouwwerken, in de vorm van balkons, erkers, portieken etc.

De bouwhoogte van de (bij)gebouwen is geregeld door middel van de aanduiding “maximale bouwhoogte”, die is opgenomen op de verbeelding. Voor het hoofdgebouw is een maximale bouwhoogte van 7 meter opgenomen, voor bijgebouwen op de achterzijde van het perceel is de bouwhoogte gemaximeerd op 5 meter.

Voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn is bepalend voor de hoogte van de toegestane andere bouwwerken: vóór de voorgevelrooilijn dient lager te worden gebouwd dan achter de voorgevelrooilijn. Zo mogen andere bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn in principe niet hoger zijn dan 1 meter, terwijl deze hoogte achter de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter. Hierbij moet worden opgemerkt dat voor vergunningvrije bouwwerken geen toetsing aan het bestemmingsplan hoeft plaats te

vinden, het betreft immers bouwwerken die op grond van de Woningwet vergunningvrij zijn.

Om enige ruimte te bieden is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om (erf)afscheidings die vóór de voorgevelrooilijn worden gebouwd in een hoogte van maximaal 2 meter uit te voeren. In de criteria die aan deze ontheffing zijn gekoppeld, wordt verzekerd dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het stedenbouwkundig karakter, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van belendende percelen.

Artikel 4: Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming zijn de gebieden opgenomen die op de door RAAP voor de gemeente Groesbeek opgestelde archeologische beleidsadvieskaart (RAAP-rapport 1007, juli 2004) zijn aangegeven als gronden met een hoge of middelmatige verwachtingswaarde. De mogelijke archeologische waarde wordt beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel.



6. VASTSTELLING

Het 'Ontwerpbestemmingsplan Oude Kleefsebaan nr. 69 (Berg en Dal)' (gedateerd juni 2009) is ex artikel 3.8. lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van woensdag 29 juli 2009 tot en met dinsdag 8 september 2009 ter visie gelegd ten behoeve van de vaststelling door de gemeenteraad van Groesbeek.

Een ieder heeft in die periode de mogelijk gehad om te reageren, daarvan is echter geen gebruik gemaakt. In dat het kader kan worden opgemerkt dat de officiële instanties aangaande het vooroverleg Bro ook geen reden zagen tot het maken van opmerkingen. Wel zijn er enkele incidentele technische aanpassingen c.q. aanvullingen in de toelichting, de regels en de verbeelding doorgevoerd.

Derhalve is het ontwerpbestemmingsplan op 21 januari 2010 door de gemeenteraad van Groesbeek ongewijzigd vastgesteld, zie hiervoor het 'Vaststellingsbesluit' (besluitnummer: B6).

