

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Inspraak en vooroverleg.....	4
1.3.	Vaststelling bestemmingsplan.....	5
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING.....	6
3.	BELEIDSKADER.....	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Regionaal beleid.....	10
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	12
4.	HET VOORNEMEN	15
5.	MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	17
6.	WATERHUISHOUDKUNDIGE ASPECTEN.....	23
7.	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	25
8.	ECOLOGISCHE ASPECTEN	27
9.	JURIDISCHE REGELING	29

Bijlagen:

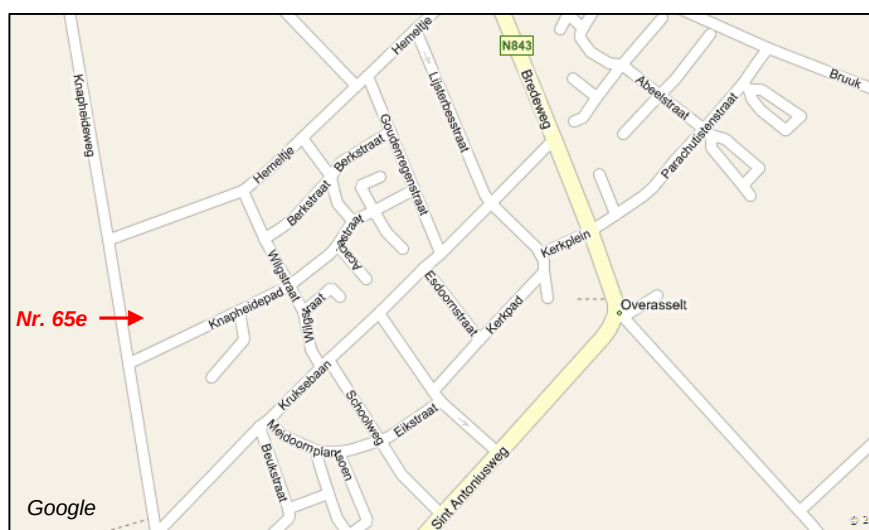
Intern: 'Verslag inspraak en vooroverleg'

Extern: 'Bodem'

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Door de eigenaar (initiatiefnemer) van het perceel Knapheideweg nr. 65e is bij het gemeentebestuur Groesbeek een verzoek ingediend om de bouw van één vrijstaande woning planologisch mogelijk te maken. Het perceel ligt binnen de bebouwde kom van het dorp Breedeweg. Voor de ligging van het perceel nr. 65e (plangebied) in groter verband wordt verwezen naar de afbeeldingen op de vorige bladzijde en voor meer in detail naar de onderstaande afbeelding.



Het perceel (nr. 65e) maakte destijds deel uit van een melkveeveehouderij. De agrarische bedrijfsactiviteiten (boerderij Knapheideweg nr. 67) zijn begin jaren negentig definitief beëindigd. Het gevolg daarvan is dat er o.a. vanuit de milieuoptiek geen belemmeringen (contour) meer waren om rondom de voormalige boerderij nieuwbouwwoningen te plannen. In samenhang met de bedrijfsbeëindiging zouden de vrijstaande agrarische opstallen worden gesloopt.

Dit was voor de gemeente Groesbeek aanleiding om de gronden (met name het licht glooiend weiland aan de zuidzijde van het Hemeltje) te verwerven.

Vervolgens is er een conceptbestemmingsplan (april 1997) opgesteld, dat werd begrensd door de Knapheideweg, Hemeltje, Wilgstraat en het Knapheidepad. Het weiland binnen het plangebied werd onderverdeeld in diverse kavels en werd destijds gezien als de afronding van de noordwestelijke hoek van het dorp Breedeweg.

Echter de bouwplannen bleken uiteindelijk financieel niet haalbaar en kwam het project stil te liggen. Om die reden is bestemmingplanprocedure niet afgerond.

Overigens staat dit los van de overeenkomst die was gesloten in het kader van de gemeentelijke grondaankoop tussen de voormalige agrariër/eigenaar en de gemeente. Namelijk in artikel 12 lid a van de genoemde eigendomsoverdracht is onder 'Overige bijzondere bepalingen' onder meer het volgende opgenomen:

"De gemeente zal voor haar rekening en zo spoedig mogelijk (in combinatie met het bestemmingsplan ten behoeve van het toekomstige woningbouwgebied "Omgeving Hemeltje") de bestemming van het kadastrale perceel Groesbeek, sectie M nummer 572 gedeeltelijk ter totale grootte van circa 1.118 m² en bestaande uit twee percelen van respectievelijk circa 550 m² en van circa 568 m² groot dusdanig wijzigen dat daarop de bouw van twee vrijstaande burgerwoningen mogelijk wordt (inspanningsverplichting)".

Deze twee bouw mogelijkheden zijn bedoeld om de zoon en dochter de gelegenheid te bieden om nabij het ouderlijke huis (nr. 67) te kunnen gaan wonen. Het perceel Knapheideweg nr. 65d (dochter) is in dat kader in 1999 bebouwd. Voor het nog onbebouwde perceel nr. 65e (verder te noemen: plangebied) geldt het onderhavige initiatief (zoon).

Deze bouwopties zijn indertijd getoetst aan het ruimtelijk gemeentelijk beleid en positief beoordeeld (sprake van een win-win situatie).

Nu toetsend aan de feitelijke situatie blijkt de woning van de initiatiefnemer (zeer) goed inpasbaar is tussen de twee bestaande woningen aan de Knapheideweg de nrs. 65d en 67.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan geen rechtstreekse omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend (zie hoofdstuk 3 'Gemeentelijk beleid' de paragraaf 'Vigerend bestemmingsplan').

Derhalve heeft de gemeente besloten om het voornemen te honoreren en is onderhavig bestemmingsplan opgesteld dat een planologisch kader schept om de vrijstaande woning (initiatiefnemer) te kunnen realiseren. Dit laat onverlet dat er nog aan diverse criteria (zoals milieuaspecten) zal moeten worden voldaan alvorens er een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden afgegeven.

1.2. Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan (gedateerd juli 2010) heeft ter inzage gelegen en is in het vooroverleg gebracht. De binnengekomen reacties en/of opmerkingen hebben geen aanleiding gegeven om het voorontwerp aan te passen, zie hiervoor de interne bijlage: 'Verslag inspraak en vooroverleg' die achter deze toelichting is opgenomen.

1.3. Vaststelling bestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan (gedateerd november 2010) heeft met ingang van woensdag 1 december 2010 tot en met dinsdag 11 januari 2011 ter inzage gelegen in het gemeentehuis.

Tevens kon het bestemmingsplan via de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal geraadpleegd worden.

Een ieder heeft in die periode de gelegenheid gehad om een zienswijze (schriftelijk of mondeling) op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken, daarvan is echter geen gebruik gemaakt.

Naar aanleiding van een ambtshalve aanpassing is binnen de bestemming Wonen onder 3.2.4.a. de bouwhoogte van 3 m gewijzigd in 3,35 m.

Derhalve is het ontwerpbestemmingsplan op 24 februari 2011 door de gemeenteraad van Groesbeek gewijzigd vastgesteld, zie hiervoor het vaststellingsbesluit.

1.4. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie van het plangebied en de directe omgeving, vervolgens zal in een nieuw hoofdstuk worden ingegaan op het beleidskader (rijk, provinciaal, regionaal en gemeente). In de daarop volgende hoofdstukken komen achtereenvolgens aan de orde het voornemen, milieukundige aspecten, waterhuishoudkundige aspecten, archeologie en cultuurhistorie en de ecologische aspecten. In het laatste hoofdstuk komt de juridische regeling aan de orde.

2. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING

In dit hoofdstuk wordt een beschouwing gegeven op de bestaande situatie van het plangebied en directe omgeving zoals deze zijn waargenomen tijdens de veldinventarisatie van 9 december 2009. De geplaatste foto's ondersteunen het geschetste beeld.

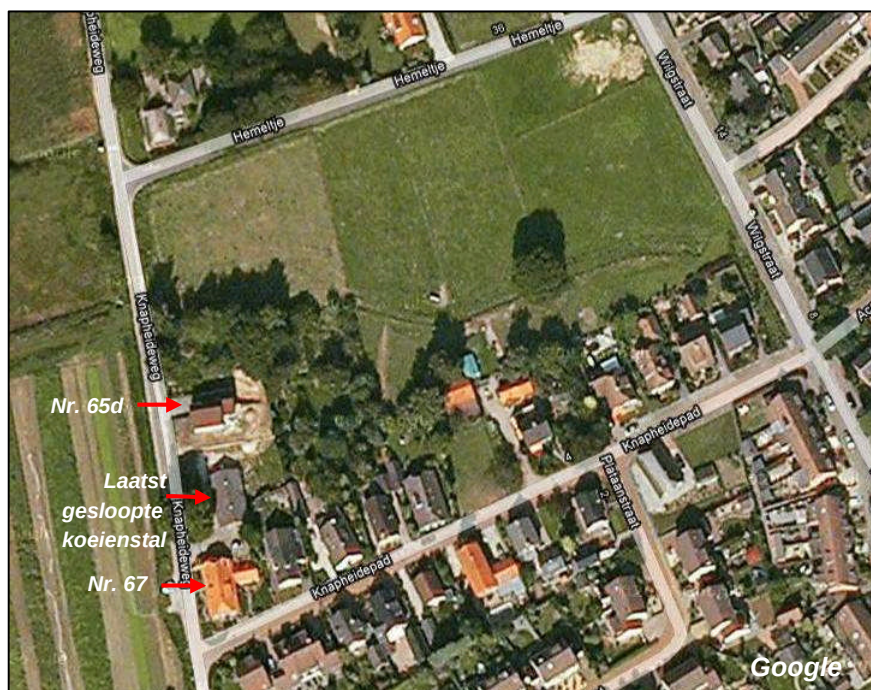
Het kadaster heeft de drie percelen aan de oostzijde van de Knapheideweg ingemeten binnen de sectie M en voorzien van een eigen kadastrale nummering:

- nr. 67 (woonboerderij), kadastraal bekend onder nr. 949 en circa 830 m² groot;
- nr. 65e (plangebied), kadastraal bekend onder nr. 950 en circa 570 m² groot;
- nr. 65d (nieuwbouwwoning), kadastraal bekend onder nr. 951 en circa 545 m² groot.

Op bladzijde 11 zijn voor de inzichtelijkheid op het kaartfragment van het vigerende 'Bestemmingsplan Breedeweg' de respectievelijke percelen aangegeven.

Zoals vermeld maakten de drie bovengenoemde percelen indertijd deel uit van een voormalig agrarisch bedrijf (melkveehouderij). Inmiddels zijn de vrijstaande agrarische opstallen gesloopt en is de boerderij bestemd als woning (overeenkomstig het huidige en toekomstig gebruik).

Op de onderstaande luchtfoto is de in 2007 als laatst gesloopte koeienstal nog te zien. Deze stal (één bouwlaag met kap) was voor het grootste gedeelte gesitueerd binnen het plangebied en voor het overige op het perceel Knapheideweg nr. 67. De stal werd de laatste jaren nog gebruikt als opslag en stallingruimte.



Het plangebied wordt direct begrensd aan de:

- noordzijde door een vrijstaande woning (nr. 65d);
- zuidzijde grotendeels door de woonboerderij (nr. 67) en gedeeltelijk door de achterperceelsgrens van Knapheidepad nr. 14;
- oostzijde de achtertuin van de woning aan het Knapheidepad nr. 12;
- westzijde door een berm annex de Knapheideweg.

Het te bebouwen plangebied is geheel in gebruik als moestuin. Verder loopt binnen het plangebied aan de straatzijde een bladverliezende haag.

Binnen het dorp Breedeweg loopt één doorgaande hoofdweg (bestaande uit de Bredeweg die in zuidelijke richting overgaat in de Sint Anthoniusweg). Deze hoofdweg vormt de verbinding tussen de noordelijk gelegen kern Groesbeek en de zuidelijk gelegen kern Milsbeek (gemeente Gennepe).

De Knapheideweg daarentegen is een lokale weg die evenwijdig loopt aan de Bredeweg en in het zuiden aantakt op de Sint Anthoniusweg die daar overgaat in de Grafwegen.

Aan de oostzijde van de Knapheideweg is van oudsher kleinschalige bebouwing (nrs. 67 t/m 91) aanwezig die aan de overzijde ontbreekt en zich kenmerkt als een open agrarisch gebied dat voornamelijk uit weiland bestaat. Deze omstandigheid is terug te voeren op het feit dat hier de grens lag tussen het Nederrijks-wald en de Heerlijkheid Groesbeek als afzonderlijke administratief-juridische eenheden. Hierdoor is een open rand langs het dorp Breedeweg ontstaan.



Gezien vanaf perceel nr. 67 het geploegde plangebied nr. 65e annex perceel nr. 65d

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijke beleidskader beschreven dat op onderhavige ontwikkeling van toepassing is.

3.1. Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het Streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die in werking is getreden op 27 februari 2006, staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland beschreven. Het kabinet kiest in de Nota Ruimte voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Het is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke bundelingsbeleid uit te werken en uit te voeren met het oog op specifieke problemen en uitdagingen.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem. Het bundelingsbeleid geldt ook voor meer landelijke gebieden zoals Groesbeek.

3.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda, die beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn “Gelderland en de nieuwe Wro” als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan ‘Gelderland 2005’, tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

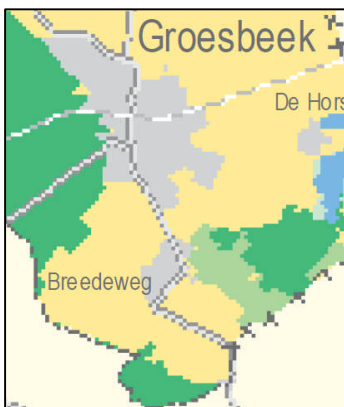
Streekplan Gelderland

Op 29 juni 2005 is het streekplan door de provincie Gelderland vastgesteld. In het document wordt de ruimtelijke hoofdstructuur uit de Nota Ruimte, als centraal element aangehouden voor de ontwikkeling van de Provinciale ruimtelijke hoofdstructuur. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar grondgebied versterken door in te zetten op de kenmerken en waarden die de provincie van belang acht. Het gaat om natuur en water, maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen van stedelijke functies en infrastructuur. Oftewel, de provincie zal zich sterk maken voor het ‘groenblauwe raamwerk’ en het ‘rode raamwerk’. De overige gebieden behoren tot het multifunctioneel gebied waar gemeenten, in regionaal verband, een grotere rol in toegewezen krijgen.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen ‘bestaand bebouwd gebied’ en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling;

- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).



*Uitsnede beleidskaart
ruimtelijke structuur*

Het deel van het programma voor wonen en werken dat binnen dit bestaand bebouwd gebied wordt geprojecteerd draagt bij aan intensivering en herstructurering.

Het plangebied is op de beleidskaart ruimtelijke structuur (zie de afbeelding in de kantlijn) gelegen in bestaand bebouwd gebied en valt binnen het 'internationaal stedelijk netwerk met bebouwd gebied 2000'. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem - Nijmegen

Het Regionaal Plan (vastgesteld op 26 oktober 2006) weerspiegelt de koerswijziging in het ruimtelijk beleid naar de herstructurering en intensivering van het huidige ruimtegebruik.

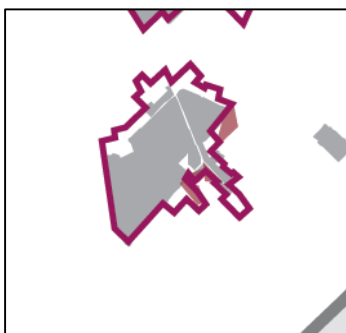
Regionale afspraken over de nieuwbouwopgave

Voor de forse bouwopgave zijn met de gemeenten afspraken gemaakt in de vorm van woonconcessies per gemeente. In de woonconcessies is bepaald dat voor tenminste 50% van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector gebouwd wordt. Er zijn geen afspraken gemaakt over de (maximum) aantallen te bouwen woningen per gemeente. Wel is het minimum aantal te bouwen woningen in de periode 2005 – 2010 in de hele stadsregio vastgelegd op ten minste 24.600 woningen, inclusief de vervangende nieuwbouw voor te slopen woningen. Voor iedere betaalbare woning die de gemeente oplevert bij het CBS ontvangt ze een bijdrage.

In de woonconcessie zijn de ruimtelijke contouren vastgelegd waarbinnen nieuwbouw kan plaatsvinden om de 50/50 norm (50% betaalbaar en 50% duur) te realiseren (zie de afbeelding hiernaast). Het plangebied is gelegen binnen deze contour.

Relevante beleidsregels Stadsregio voor wonen:

1. In de periode 2005 - 2010 gelden voor de gemeenten in de Stadsregio geen beperkingen in het per gemeente aantal te bouwen woningen;



Bebouwingscontour rondom
Breedeweg

2. Binnen de bebouwingscontour (zie de afbeelding in de kantlijn) bepaalt de gemeente zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen. Uiteraard moet bij de uitwerking van de plannen niet alleen rekening worden gehouden met de specifieke regionale beleidsregels, maar ook met die uit het nationaal ruimtelijk beleid en het streekplan, alsmede wet- en regelgeving. Als de ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000 gebieden dienen mitigerende maatregelen te worden genomen;
3. De programmering van de woningbouw dient plaats te vinden met in achtneming van de per gemeenten vastgestelde kwalitatieve afspraken en inspanningsverplichtingen in de Overeenkomst Concessie Woningbouw 2004 - 2009;
4. De in punt 3 genoemde kwalitatieve afspraken in de Concessie Woningbouw voor het totale gemeentelijk bouwprogramma gelden voor het totale aantal nieuwe woningen binnen de 'contour woningbouw', de hierin opgenomen 'zoekrichting voor uitbreiding woningbouw' en overige toevoegingen aan de woningvoorraad in het landelijk gebied, inclusief nieuwe woningen door verbouw van bestaande bebouwing.

Binnen het plangebied wordt voorzien in de realisatie van één woning in de vrije sector. Hiermee wordt niet voldaan aan de eerder genoemde norm van 50% betaalbare woningen en 50% duurdere woningen. Echter, gezien de eerder afgesloten overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarin de gemeente een inspanningsverplichting is aangegaan om de bouw van deze woning planologisch mogelijk te maken, stemt de gemeente hiermee in.



Knapheideweg nrs. 65d, 65e en 67

3.4. Gemeentelijk beleid

Inspanningsverplichting

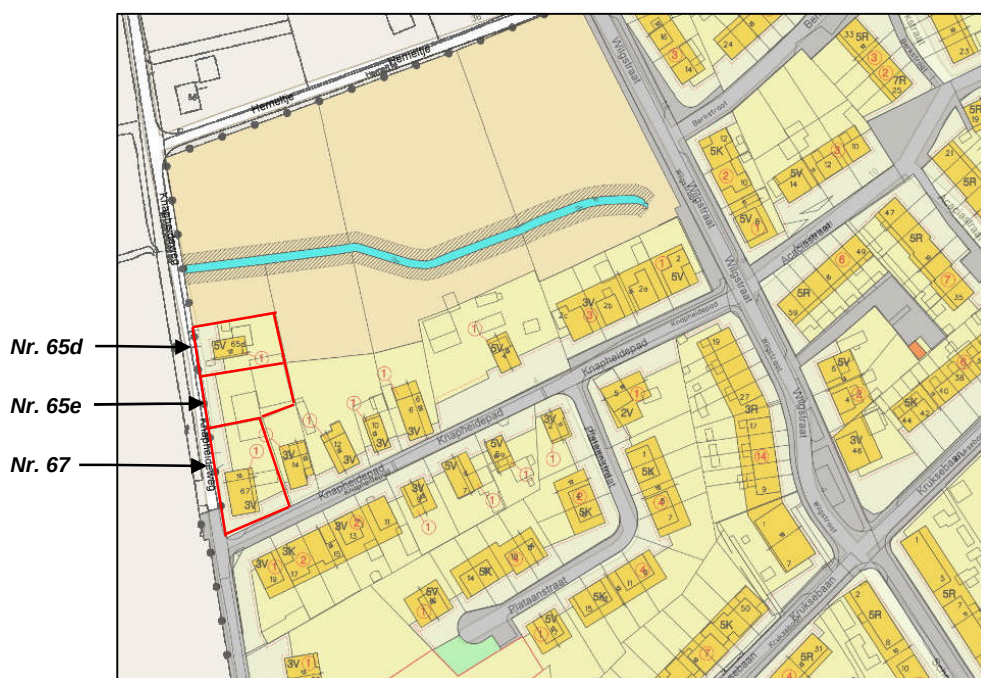
Zoals in hoofdstuk 1 'Inleiding' vermeld is de gemeente een inspanningsverplichting aangegaan die de bouw van twee vrijstaande burgerwoningen planologisch mogelijk zou moeten maken. Één woning is in dat kader gerealiseerd (nr. 65d) en het onderhavige bestemmingsplan voorziet in het planologisch kader voor de tweede woning (nr. 65e).

Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel c.q. plangebied vigeert het "Bestemmingsplan Breedeweg" door de gemeenteraad op 30 maart 2006 vastgesteld en door Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland op 5 december 2006 goedgekeurd.

Aan de betreffende gronden is de bestemming 'Woondoeleinden' (artikel 4) toegekend met de nadere aanduidingen van 'zone geen gebouwen toegestaan' en een 'zone tussen bebouwingsgrenzen'.

Op het onderstaand kaartfragment van het vigerende bestemmingsplan zijn de respectievelijke percelen rood omlijnd.



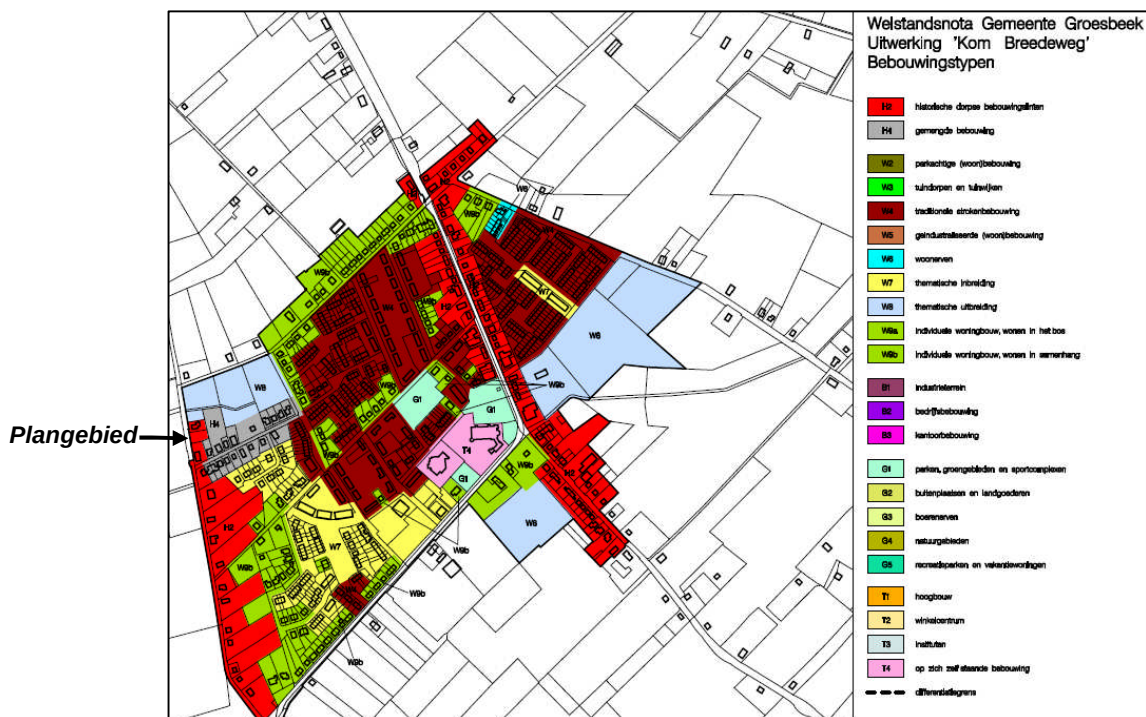
Overigens is op deze vigerende plankaart de inmiddels gesloopte (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing nog ingetekend.

De Knapheideweg (evenwijdig aan het plangebied) is opgenomen binnen het 'Bestemmingsplan Buitengebied', door de gemeenteraad op 27 januari 2000 vastgesteld.

In dit bestemmingsplan is aan de Knapheideweg de bestemming 'Verkeersdoeleinden' (artikel 15) toegekend met de nadere aanduiding 'klasse II'.

Welstandsnota

In de door de gemeenteraad op 24 juni 2004 vastgestelde welstandsnota is het plangebied Knapheideweg nr. 65e op kaart Uitwerking 'Kom Breedeweg' Bebouwingstypen aangeduid als H2 'Historische dorpse bebouwingslinten', zie onderstaande afbeelding waar het plangebied is aangepeild.



In de nota wordt ten aanzien van H2 'Historische dorpse bebouwingslinten' gesteld:

“KENMERKEN

Bebouwing en omgeving

Historische dorpse bebouwingslinten zijn de eerste bebouwingsconcentraties langs historische verbindingswegen. Rond een aantal van deze linten hebben zich de huidige dorpen ontwikkeld. Meestal is het lint langs een belangrijke route ontstaan. De bebouwing is perceelsgewijs tot stand gekomen waardoor een wisselend straatbeeld is ontstaan.

De rooilijn is dikwijls individueel bepaald en hierdoor verspringend. De bebouwingsstructuur is open, met veel doorzichten naar het achterliggende gebied. De openbare ruimte, de straat en de begeleidende bomen enerzijds en anderzijds de voortuinen of de aanstrating en stoep zijn, bepalend in het straatbeeld en zorgen voor de samenhang. Hierdoor vormen de perceelsgewijze, individuele invullingen één straatwand terwijl ze onderling veel van elkaar verschillen. De kavels hebben vaak diepe achtertuinen en kleine of geen voortuinen. Woningen, kleine ambachtelijke werkplaatsen, winkels, horeca en boerderijen zijn de diverse functies die je aantreft in de lintbebouwing. Soms heeft een

functieverandering plaatsgevonden met behoud van de oorspronkelijke bebouwingsmassa. Dit wordt niet als storend en ervaren.

Bebouwing op zich

De bebouwing in de historische bebouwingslinten is zeer divers van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperioden. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen met kap. Soms is er sprake van intensievere bebouwing richting het centrum. Dit zijn smallere percelen en de woningen bestaan hier uit een dwarskop. Kenmerkend is de brede en lange massa waarbij horizontualiteit bepalend is voor de opbouw van de gevel. De raamopeningen zijn echter verticaal opgebouwd.

Materiaal detaillering en kleur

De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen, soms gestukadoord, het dak is bedekt met pannen. De detaillering van de bebouwing is afhankelijk van de ontstaansperiode. Men treft diverse ornamenten, detailleringen in het metselwerk (strek- en rollagen) en diverse gevelbeëindigingen aan. Kenmerkend is het contrast tussen de kleur van het metselwerk en die van de kozijnen.

Welstandcriteria

Voor ontwerp en toetsing gelden de volgende uitgangspunten:

Bebouwing en omgeving

- *Er wordt gestreefd naar een mate van openheid in de bebouwingsstructuur die past bij de omgeving waarbinnen het lint gesitueerd is.*
- *Situering en oriëntatie van bebouwing mag de continuïteit van de samenstellende ruimtevormende elementen van de openbare ruimte van het lint, de weg en de bomen, niet verstoren.*
- *Diversiteit in gevelwanden staat in relatie met de karakteristiek en de ontstaansperiode (van de bebouwing) van de omgeving.*

Bebouwing op zich

- *Individualiteit van de bebouwing staat centraal.*
- *Bestaande bouwmassa is leidend bij veranderingen.*
- *Samenvoeging van bouwmassa's is ongewenst.*

Materiaal, detaillering, kleur

- *Bestaand materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving."*

Het Gelders Genootschap (adviseert de gemeente op het gebied van welstand, monumenten en ruimtelijke kwaliteit) zal het bouwplan toetsen aan de Welstandsnota.

4. HET VOORNEMEN

Het voornemen betreft de bouw van één vrijstaande woning binnen het perceel c.q. plangebied Knapheideweg nr. 65e.

Deze woning zal na de realisatie zelf door de initiatiefnemer bewoond gaan worden.

Overigens zal de gemeente het nog in te dienen bouwplan in al zijn facetten toetsen en positief moeten beoordelen alvorens de definitieve omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden afgegeven in het kader van het onderhavige bestemmingsplan.

Verkeer en parkeren

De nieuwbouwwoning wordt rechtstreeks ontsloten op de Knapheideweg, een binnen de bebouwde kom gelegen erftoegangsweg (30km/uur). Voor de woning geldt volgens CROW een parkeernorm van 2,0 tot 2,2 parkeerplaatsen. Deze dienen volledig op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Bij het oprichten van de nieuwbouwwoning zijn (ook) de volgende uitgangspunten van belang:

- de hoofdbouwmassa van de vrijstaande woning is gesitueerd aan de Knapheideweg; in de door de bestaande woning nr. 65d bepaalde rooilijn;
- de nieuwbouwwoning wordt min of meer in het midden op het perceel c.q. plangebied gesitueerd zodat het vrijstaande karakter maximaal tot uiting komt;
- de bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 100 m² bedragen i.v.m. de archeologie (zie hoofdstuk 7);
- bijgebouwen mogen het vrijstaande karakter van de vrijstaande woning niet nadelig beïnvloeden;
- de woning zal worden opgenomen in de woningklasse 5 met de nadere aanduiding van 'V' (vrijstaande bebouwing). Dit is gelijk aan de toegekende bestemming van de woning nr. 65d binnen het vigerende 'Bestemmingsplan Breedeweg';
- Met de regels (voorheen de voorschriften) zal zoveel mogelijk worden aangesloten op het vigerende 'Bestemmingsplan Breedeweg'.

Verder dient de maatvoering van de geprojecteerde woning in overeenstemming te zijn met artikel 4.2.5. 'Maatvoering' van het vigerende 'Bestemmingsplan Breedeweg', zie de tabel op de volgende bladzijde.

4.2.5. Maatvoering

De op deze gronden toegestane bouwwerken dienen te voldoen aan de in de 'Tabel maatvoering bebouwing' opgenomen bebouwingseisen.

Tabel Maatvoering Bebouwing

Bouwwerk	Bouw wijze	Goothoogte	Dakhelling	Bebouwingshoogte	Bebouwde oppervlakte	Aanvullende eisen
Woningklasse 1	Zie plankaart	Max. 3 m	Min. 15° - max. 60°	Max. 7 m		- Beneden peil is maximaal 1 bouwlaag toegestaan. - Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: vrijstaande bebouwing: beide zijden min. 3 m; gekoppelde bebouwing: één zijde min. 3 m; rijenbouw: bij eindwoningen min. 3 m.
Woningklasse 2	Zie plankaart	Max. 4,5 m	Min. 15° - max. 60°	Max. 10 m		
Woningklasse 3	Zie plankaart	Max. 3,5 m	Min. 15° - max. 60°	Max. 10 m		
Woningklasse 4	Zie plankaart	Max. 4 m	0°	Max. 4 m		
Woningklasse 5	Zie plankaart	Max. 6 m	Min. 15° - max. 60°	Max. 10 m		
Woningklasse 6	Zie plankaart	Max. 9 m	0°	Max. 9 m		- Ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel van de woning. - Voor zover gronden zijn gelegen in het gebied tussen de bebouwingsgrenzen en het gedeelte binnen de bebouwingszone waar geen hoofdgebouw (woning) is toegestaan (zijnde de gronden gelegen binnen de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens), geldt een maximale oppervlakte van 50 m², met dien verstande dat een bebouwingspercentage geldt van maximaal 30% van de hiervoor genoemde gronden. - Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één van de zijstroken vrij van bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevelrooilijn, indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 25 m, geldt deze afstand als minimale afstand. - Aantal vrijstaande bijgebouwen: maximaal 3.
Woningklasse 7	Zie plankaart	Max. 9 m	Min. 15° - max. 60°	Max. 13 m		
Bijgebouwen	n.v.t.	Max. 3 m	Max. 45°	Max. 5,5 m	Zie kolom aanvullende eisen	
Aan de naar de weg gekeerde zijde van de gevel aangebouwde bouwwerken, zoals portieken, erkers en balkons	n.v.t.	n.v.t.	Max. 60°	Voor zover gelegen tussen bebouwingszone en aanliggende weg max. 3 m	Voor zover gelegen tussen bebouwingszone en aanliggende weg max. 3 m²	
Andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Max. 1 m		
Andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Max. 2 m	Oppervlakte van open zwembaden wordt niet meegeteld.	- Voor de voorgevelrooilijn zijn geen zwembaden toegestaan. - Voor antennes t.b.v. de RTV-ontvangst geldt dat de bebouwingshoogte van de woning vermeerderd met 3 m.

Financieel economische haalbaarheid

De realisering van de vrijstaande nieuwbouwwoning en de daarmee samenhangende kosten (bijvoorbeeld de ontsluiting op de Knapheideweg) zijn geheel en al voor risico van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie worden afgesloten waar in ook de planschade wordt geregeld. Deze overeenkomst zal door de beide partijen (initiatiefnemer en gemeente) ondertekend worden.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan hiermee voldoende verzekerd. De kosten die samenhangen met het opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de bestemmingplanprocedure komen voor rekening van de gemeente (inspanningsverplichting).

Conclusie

Momenteel is er tussen de woning nr. 65d en de woonboerderij nr. 67 een opening in het bebouwinglint. De geprojecteerde woning is daar tussen zeer goed inpasbaar. Na de realisering van de nieuwbouwwoning (65e) wordt het bebouwinglint geïmplementeerd. Daarmee heeft de gemeente haar inspanningsverplichting afgerond.

5. MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

Wet milieubeheer

Er zijn in de directe omgeving geen (bedrijfs-)activiteiten aanwezig die een belemmering vormen om de beoogde woning te realiseren. Evenmin zijn er in de omgeving functies gelegen die beperkingen ondervinden van de nieuwbouw woning.

Wet geluidhinder (verkeerslawaai)

Het bouwplan voorziet in de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning. Een woning is conform de Wet geluidhinder geluidsgevoelig. De woning komt echter niet binnen de geluidszones van wegen te liggen. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is in dit kader niet nodig.

De omliggende wegen (zoals Knapheideweg, Knapheidepad en Hemeltje) zijn 30 km/uur wegen en hebben conform artikel 74 lid 2 onder b Wet geluidhinder geen geluidszones. De verkeersintensiteit op deze wegen bedraagt maximaal 300 motorvoertuigen per etmaal. Het wegdektype is asfalt en er is ook geen sprake van hoge vrachtwagen of landbouwvoertuig intensiteiten. Een nader onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening is derhalve ook niet noodzakelijk.



T-kruising Hemeltje / Knapheideweg richting plangebied

Bodemonderzoek

Voor het te bebouwen plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd door Öko-Care B.V. (Rijkevoort), rapport: 'Verkennd NEN-bodemonderzoek (NEN 5740) locatie Knapheideweg 65e te Groesbeek', nummer 2009/RS8617A/HVH en gedateerd 27 juli 2009.

Het rapport komt tot de volgende samenvatting, conclusies en aanbevelingen:

"Samenvatting"

In verband met geplande nieuwbouw is op de locatie Knapheideweg 65e te Groesbeek een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740. De onderzoekslocatie beslaat een oppervlakte van circa 600 m². Op de onderzoekslocatie zijn zes boringen verricht waarvan twee boringen zijn doorgezet tot 2 meter beneden maaiveld. De overige boringen zijn doorgezet tot 0,5 meter beneden maaiveld. Het opgehaalde bodemmateriaal is beschreven en hiervan zijn mengmonsters samengesteld. Vanwege het grondwaterpeil, op meer dan 5 meter minus maaiveld, is er geen peilbuis geplaatst. Het grondwater is derhalve niet onderzocht. De grondmengmonsters zijn geanalyseerd op de componenten zoals voorgeschreven in de NEN 5740. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen beschreven in de BRL-SIKB 2000 / VKB-protocol 2001.

Op grond van de analyseresultaten van het verzamelde bovengrondmengmonster wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van het hiervoor beschreven verkennend bodemonderzoek voor de locatie Knapheideweg 65e te Groesbeek wordt het volgende geconcludeerd:

- *in grondmengmonster GM-1 (bovengrond bij de boringen 1 tot en met 6) zijn de gehalten kobalt en gesommeerde Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen verhoogd ten opzichte van de betreffende A-waarde;*
- *in grondmengmonster GM-2 (ondergrond bij de boringen 1 en 2) zijn geen verhoogde gehalten (ten opzichte van de A-waarde) van de onderzochte parameters aangetroffen.*

Op grond van de analyseresultaten van het verzamelde bovengrondmengmonster wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van

deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie."

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het betreffende rapport (externe bijlage).

Wet luchtkwaliteitseisen

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en 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 paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' 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 luchtkwaliteit' 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, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De conclusie is dat de ontwikkeling dusdanig beperkt is dat er 'niet in betekenende mate' wordt bijgedragen aan de luchtverontreiniging en er geen verder onderzoek noodzakelijk is.

Wet geurhinder en veehouderij

Op grond van artikel 14 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij dient de afstand tussen de nieuw te bouwen woning en een (eventueel aangrenzende) veehouderij ten minste 50 meter te bedragen. Het dichtstbijzijnde gelegen agrarisch bedrijf (een veehouderij) bevindt zich aan de Knapheideweg nr. 75. Het betreft hierbij twee percelen aan weerszijde van de Knapheideweg. De beide percelen liggen ongeveer 200 meter ten zuiden van het plangebied, zie onderstaand kaartfragment van de vigerende plankaart Breedeweg.



Derhalve zijn er in dit kader, gezien de genoemde afstand van 50 meter, geen belemmeringen om de geprojecteerde woning op te richten.

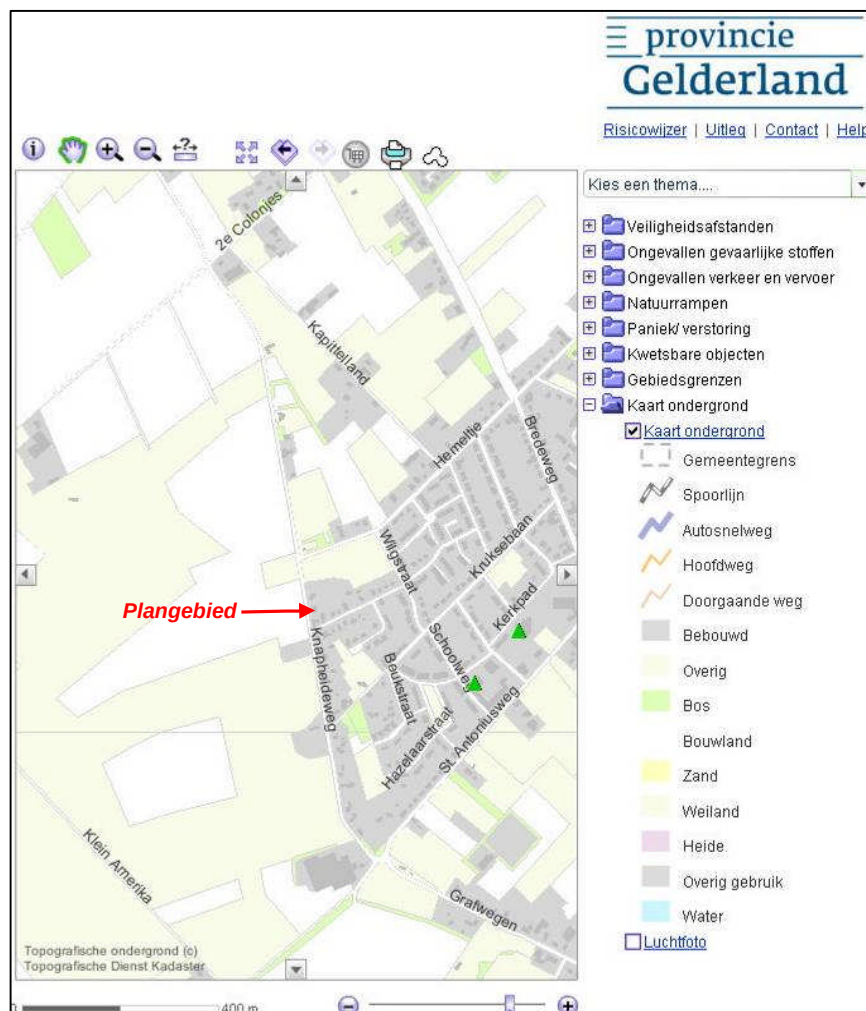
Externe veiligheid.

Bij het aspect externe veiligheid is aan de orde het gevaarsaspect. In het kader van externe veiligheid wordt nagegaan in hoeverre bepaalde vormen van milieubelasting een risico voor de volksgezondheid kunnen betekenen. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan zaken als ontploffingsgevaar en uitstoot van giftige en kankerverwekkende stoffen. Treffende voorbeelden waar dit speelt zijn overslaginrichtingen zoals havens en spoorwegemplacements en bedrijven waar grootschalig met giftige en brandbare stoffen wordt gewerkt.

De voorliggende bouwaanvraag van de vrijstaande woning voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect externe veiligheid.

Bovendien is de bouwlocatie niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden (bron: 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' gedateerd 24 maart 2003

van het Ministerie van verkeer en waterstaat). Verder is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd, zie het kaartfragment waar de bouwlocatie rood is aangepeild.



De risicokaart van de provincie Gelderland informeert o.a. de inwoners van Gelderland over de risico's waarmee zij in hun leefomgeving kunnen worden geconfronteerd en hoe te handelen. Daarnaast is de risicokaart een communicatie-instrument. Gemeentelijke-, regionale- en provinciale besturen en overheidsdiensten kunnen in de risicokaart gemakkelijk risico-informatie vinden. Deze informatie kan gebruikt worden bij het maken van beleid, bij beslissingen die genomen worden en bij de uitvoering van beleid zoals bij de aanleg van een nieuwe woonwijk of voor het afgeven van milieu- en vestigingsvergunningen. De aangegeven groene driehoekjes (nadere aanduiding van een kwetsbaar element) op de risicokaart betreffen vooral onderwijsinstellingen.

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland kan worden opgemaakt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van het aspect externe veiligheid om de beoogde vrijstaande woning te realiseren.

Kabels en Leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologische beperkingen aanwezig inzake kabels en leidingen

Explosievenonderzoek

Gezien de ervaring met de bouw van de woning nr. 65d en de bouw van de diverse agrarische opstallen (waaronder een gierkelder) en vervolgens de sloop in samenhang met de verwijdering van het puin is het een gereede veronderstelling dat er in dit kader geen belemmeringen zijn om het bouwplan te realiseren.



Plangebied annex woning Knapheideweg nr. 65d

6. WATERHUISHOUDKUNDIGE ASPECTEN

1. De watertoets

In het kader van de watertoets is overleg met het waterschap gevoerd en is de volgende inhoud voor de waterparagraaf vastgesteld.

2. Algemeen

De betreffende planologische procedure wordt gevolgd.

Het plangebied (perceel: sectie M, nr. 950), waar het voornemen bestaat om een woning te bouwen, maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het hoofdbemalingsgebied 'Breedeweg'. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland.

Toename verhard oppervlak: minder dan 500 m² (circa 250 m²). Voor toename verhard oppervlak boven de 500 m² zijn de eisen van het Waterschap Rivierenland van toepassing. Daaronder gelden de eisen van de gemeente Groesbeek.

3. Waterrelevant beleid

In het plangebied is het volgende waterhuishoudkundig beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: 'Nationaal Waterplan 2009-2015', 'Vierde Nota Waterhuishouding', 'Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21)' en 'Nationaal Bestuursakkoord Water'.
- Provinciaal beleid: 'Waterplan Gelderland 2010-2015', 'Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3)' en 'Gelders Milieuplan (GMP3)'.
- Waterschapsbeleid: 'Waterbeheerplan 2010-2015', 'Nota rioleringsbeleid (2005)'.
- Gemeentelijk beleid: 'Gemeentelijk Rioleringsplan' en 'Waterplan Groesbeek'.

4. Waterkansenkaart, Deelstroomgebiedsvisie, Afkoppelkansenkaart

Bij de totstandkoming van het plan is getoetst aan de Waterkansenkaart, de Deelstroomgebiedsvisie Rivierengebied en de Afkoppelkansenkaart.

5. Oppervlaktewater

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Het gaat om een A-watergang in beheer en onderhoud bij het waterschap.

6. Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet nabij een grondwaterbeschermingsgebied of een grondwaterwingebied.

7. Riolering

De riooltechnische ontsluiting van het gebied bevindt zich ter hoogte van de rioolwaterzuivering van het Waterschap Rivierenland. De riolering is grotendeels uitgevoerd als een gemengd vrijverval systeem.

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Schoon hemelwater dient in Groesbeek zoveel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd. Waar dat niet kan zal het hemelwater moeten worden afgevoerd via een filtervoorziening naar oppervlaktewater of uiteindelijk naar het openbare gescheiden rioolstelsel (zie ook beslisboom hemelwater BOR-G).

Er dient gebruik te worden gemaakt van niet uitloogbare materialen, in overeenstemming met het bouwstoffenbesluit.

Berekening van compenserende waterberging:

- bij toename verhard oppervlak, vanaf 500 m² (landelijk gebied vanaf 1500 m²), wordt er voor de berekening van compenserende waterberging verwezen naar de eisen van het Waterschap Rivierenland. Hierbij kan worden opgemerkt dat in de gemeente Groesbeek rekening mag worden gehouden met de K-waarde van de grond.
- tot 500 m² (landelijk gebied tot 1.500 m²) toename verhard oppervlak gelden de compensatie-eisen van de gemeente Groesbeek. De waterbergingseis bij infiltratie is $T=10+10\%$ (vuistregel 436 m³ berging per ha verhard oppervlak). Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen verbonden met het hoofdgebouw, tot 25 m² uitbreiding, zijn vrijgesteld.

De verwerking van hemelwater wordt opgenomen in de omgevingsvergunning voor het bouwen en gecontroleerd door de gemeente Groesbeek.

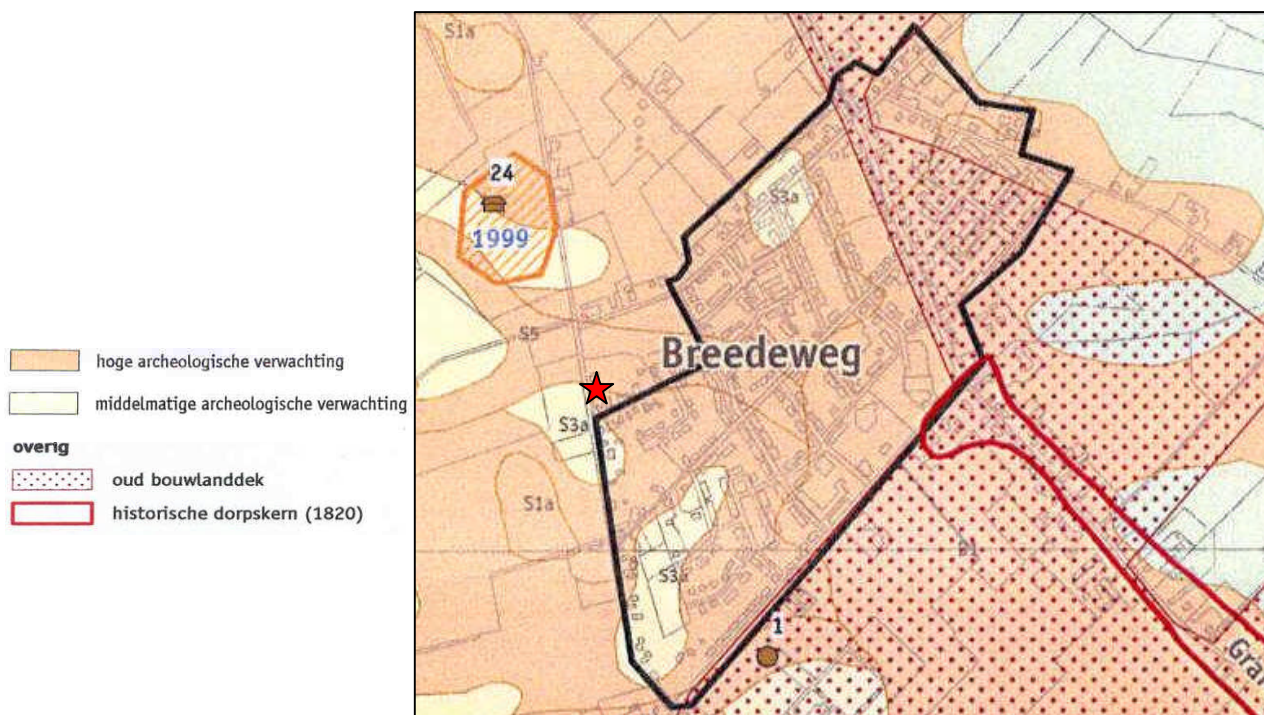
7. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Archeologische waardevolle gebieden

De gemeente Groesbeek heeft door RAAP voor de gehele gemeente een archeologische beleidsadvieskaart (RAAP-rapport 1007, kaartbijlage 2, juli 2004) laten vervaardigen, waarop is aangegeven waar de archeologische vindplaatsen liggen, welke gebieden een hoge, middelmatige of lage verwachtingswaarde hebben en in welke gebieden versterking heeft plaatsgevonden (voor zover bekend).

Het dorp Breedeweg is op de archeologische beleidsadvieskaart voor het over grootste gedeelte aangeduid als een gebied met 'hoge archeologische verwachting' en voor een heel klein gedeelte als 'middelmatige archeologische verwachting'.

Het te bebouwen plangebied is min of meer gelegen op de grens tussen een waarde die is aangemerkt als 'hoge archeologische verwachting' en 'middelmatige archeologische verwachting'. Zie onderstaand kaartfragment van de beleidsadvieskaart, waar het plangebied middels een rode ster is aangeduid.



Ten aanzien van gronden met een hoge en middelmatige archeologische verwachtingswaarde wordt gestreefd naar behoud van de huidige situatie. Bij aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen binnen gebieden met een hoge of middelmatige archeologische verwachting dient vroegtijdig een archeologisch onderzoek te worden verricht.

Het voorstaande zou in eerste instantie zeker een aanleiding zijn tot verplichting van het doen van een archeologisch onderzoek. In de beleidsnotitie 'interim-beleid archeologie' (21 december 2004) heeft de gemeente aangegeven hoe met de archeologische beleidsadvieskaart zal worden omgegaan in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In het kader van verschillende ruimtelijke plannen en activiteiten (waaronder bestemmingsplannen) is archeologie onderdeel van het voorbereidingstraject. Voor deze locatie geldt de verplichting tot onderzoek alleen bij een oppervlakenorm van meer dan 100 m² bodemverstoring voor gebieden met een hoge of middelmatige verwachting. De eventuele oppervlakte die reeds in het verleden is verstoord (de bouw van de inmiddels gesloopte schuren), wordt niet bij de oppervlakte meegerekend. Als verstoring gelden grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 40 cm beneden maaiveld. Aangezien de norm van 100 m² niet wordt overschreden is een archeologisch onderzoek niet aan de orde. Uiteraard bestaat de mogelijkheid dat bij de uitvoering van de het bouwplan toch nog archeologische vondsten worden gedaan. In dat geval geldt de verplichting om dit te melden bij het bevoegd gezag (gemeente). Vervolgens zal dan worden onderzocht of er archeologische waarden in het geding zijn en, indien nodig, op welke wijze de waarden zo veel mogelijk gespaard kunnen worden.

Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle elementen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, zodat vanuit deze optiek geen belemmeringen bestaan.

Hierbij kan worden opgemerkt dat het dichtst bij gelegen gemeentelijk monument (een voormalige boerderij aan de Kruksebaan nr. 26) op een afstand van circa 315 meter (hemelsbreed) ligt.

8. ECOLOGISCHE ASPECTEN

Vogel- en habitatrichtlijn

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een Natura 2000, Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied en heeft hier dan ook geen invloed op.

Flora en faunawet

Op basis van de Flora en faunawet (april 2002) wordt een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten beschermd. Gezien de aard van het initiatief dient met name bepaald te worden, of zich in of in de directe nabijheid van de op te richten bebouwing natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden.

Het natuurloket bevat voor geheel Nederland per kilometerhok gegevens over waargenomen natuurwaarden / soortgroepen en de volledigheid van het natuurwaardenonderzoek binnen dit kilometerhok. Op basis van deze gegevens is geen verder onderscheid te maken naar de exacte locatie van de waargenomen soorten binnen het kilometerhok. Met deze gegevens kan dan ook slechts een eerste indicatie worden aangeven van mogelijk aanwezige natuurwaarden.

Onderhavig plangebied is gelegen in de kilometerhokken 192-418 en 192-419, waar het slechts een heel gering deel van uitmaakt. Uit de basisgegevens van de betreffende kilometerhokken blijkt dat de omgeving van het plangebied matig tot slecht of zelfs niet is onderzocht op aanwezige natuurwaarden. Zie de afbeelding: kilometerhokken (plangebied nader aangeduid middels een rode ster) met de bijbehorende tabellen op de volgende bladzijde.

Bij de gemeente en initiatiefnemer is geen informatie bekend die tot vermoedens leiden tot aanwezigheid van bedreigde plant- en diersoorten. Gezien de aard en de geringe omvang van het projectgebied en de geraadpleegde bronnen wordt verwacht dat ten hoogste enkele van deze algemeen voorkomende soorten in het projectgebied voorkomen.

Mede op basis van visuele waarneming (zie de paragraaf 'Bestaande situatie plangebied en directe omgeving') ter plaatse zijn er geen verdere aanwijzingen die een belemmering vormen voor het realiseren van de beoogde plannen. Gezien het huidige gebruik (moestuin) en de situering van het plangebied ligt dit ook niet voor de hand.

Eventuele significante schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten (planten- en diersoorten, die op bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan vermeld, alsook rode lijstsoorten binnen de locatie) dan wel op hun duurzaam leefgebied worden dan ook niet verwacht.

Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, wordt een aanvullend Flora- en

Rapportage voor kilometerhok X:192 / Y:419								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten						matig	-	1975-1990
Mossen						slecht		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	2	3		1		slecht	51-100%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						matig	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						matig		1998-2008
Nachtvinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Rapportage voor kilometerhok X:192 / Y:418								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	1					matig	-	1975-1990
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	5	1				slecht	1-10%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						niet		1998-2008
Nachtvinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

POUDEROYEN
compagnons

9. JURIDISCHE REGELING

Daar het een herziening betreft van het 'Bestemmingsplan Breedeweg' zal met de regels zoveel mogelijk daarop worden aangesloten. Het plangebied is gelijk aan het perceel kadastraal bekend gemeente Groesbeek sectie M nummer 950.

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

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

De verbeelding en de regels zijn opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Hiermee wordt voldaan aan de digitale eisen die vanaf 1 januari 2010 aan bestemmingsplannen gesteld worden. In deze standaard is de opzet van de regels en de benaming en verbeelding van bestemmingen en diverse functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen bindend voorgeschreven. Tevens is de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geïmplementeerd. Deze wet integreert o.a. diverse vergunningstelsels zoals de bouwvergunning, aanlegvergunning en sloopvergunning in één vergunning voor de burger, een omgevingsvergunning.

Opzet Regels

De regels zijn 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);
- *Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving:*
in deze bepaling wordt een nadere detaillering gegeven van de bestemmingsomschrijving;

- *Bouwregels:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- *Afwijken van de bouwregels:*
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van de 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 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- *Afwijken van de gebruiksregels:*
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels;

Hoofdstuk 4: "Algemene regels" bevat de anti-dubbeltelbepaling.

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

- *Overgangsrecht:*
Het overgangsrecht is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Slotregel:*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

Bestemming

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven met daarin opgenomen de woonbestemming. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Wonen

De gronden binnen "wonen" zijn bestemd voor in het plangebied nieuw te bouwen woning.

Voor de situering en maatvoering van de nieuwe woningen zijn er bepalingen opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
Op de verbeelding is aangeduid dat binnen het bouwvlak een vrijstaande woning gebouwd mag worden,
- *Goot- en bouwhoogte*
De maximale goot- en bouwhoogte voor de woning is aangegeven in het bouwvlak.
- *Dakhelling*
De dakhelling gesteld van de woning mag niet minder bedragen dan 15°, en niet meer dan 60°.

- *Situering gebouwen*

Teneinde de toekomstige situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor de woning is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in een *bouwwlak*, een aanduiding *bijgebouwen* en een onbenoemd deel, de voor- en zijtuinen. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding “bouwwlak”.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel toegestaan binnen het bouwwlak als binnen de aanduiding “bijgebouwen”. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 m² mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van de gronden binnen de aanduiding “bijgebouwen” bebouwd mag worden. Dit bebouwingspercentage is opgenomen teneinde te voorkomen dat op de gronden teveel bebouwing wordt opgericht. Naast het maximum van 50 m² is overigens nog wel een carport toegestaan met een maximale oppervlakte van 20 m².

Tevens is het toegestaan om ondergeschikt aan de functie wonen een deel van de woning en/of bijgebouwen, met een maximum van 40 % van de op een perceel toegestane bebouwde oppervlakte, te gebruiken voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Indien voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden kan het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) ook een omgevingsvergunning verlenen teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan.