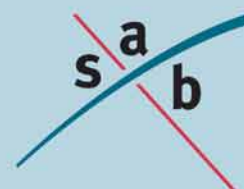


Bestemmingsplan

Groesbeek, Molenweg 12

Gemeente Groesbeek

Datum: 27 januari 2011
Projectnummer: 90648
ID: NL.IMRO.0241.BPMolenweg12-VGS1



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Haalbaarheid	10
3.1	Beleid	10
3.2	Milieuaspecten	16
3.3	Externe veiligheid	21
3.4	Water	23
3.5	Flora en fauna	26
3.6	Archeologie	26
3.7	Verkeer en parkeren	28
3.8	Economische uitvoerbaarheid	28
4	Wijze van bestemmen	29
4.1	Algemeen	29
4.2	Dit bestemmingsplan	31
5	Procedure	33
5.1	Inspraak en overleg	33

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Molenweg 12 te Groesbeek is men voornemens twee patiowoningen te realiseren. Momenteel is hier een vrijstaande woning gelegen. Deze dient geamoveerd te worden ten behoeve van de nieuwbouw.

De gemeente Groesbeek is voornemens medewerking te verlenen aan onderhavig initiatief, indien er wordt voldaan aan enkele eisen wat betreft bebouwingskarakteristiek.

De toekomstige ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan “t Vilje/ Mariëndaal/Kloosterstraat” (zie paragraaf 1.3). Om het plan te kunnen realiseren, is een nieuw bestemmingsplan in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Molenweg in Groesbeek, ten noorden van het centrum. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 750 m² en is kadastraal bekend gemeente Groesbeek, sectie L, nummer 0938.

Rondom het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen gelegen, maar ook enkele (centrum)voorzieningen. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door het perceel van de vrijstaande woning aan de Molenweg 14. Ten oosten grenst het plangebied aan een supermarkt en ten zuiden is een transformatorhuisje en de vrijstaande woning aan de Molenweg 8 gelegen. Ten westen is de Molenweg gelegen, met aan de overzijde hoofdzakelijk woonhuizen en richting het centrum meer voorzieningen. Op de navolgende luchtfoto's is de ligging van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding weergegeven.



Globale ligging plangebied

bron: Google Maps, 2010



Globale begrenzing plangebied

bron: Google Maps, 2010

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan “t Vilde/Mariëndaal/Kloosterstraat”, zoals dat is vastgesteld op 21 december 2006 door de raad van de gemeente Groesbeek en vervolgens op 3 april 2007 gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland.

In dit bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming “Woondoeleinden” toegekend. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woondoeleinden met de bij de woningen behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, achterpaden, opritten, parkeerplaatsen en bouwwerken, alsmede – bij wijze van nevenactiviteit – voor het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied.

Enkel op de aangegeven bebouwingszone mogen hoofdgebouwen worden gesitueerd. Op de gehele bestemming, achter de voorgevel, mogen ook kelders, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken worden geprojecteerd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 7 en 10 meter.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsvlak waar het plangebied onderdeel van uitmaakt zijn vijf vrijstaande woningen toegestaan en aanwezig. Het amoveren van één vrijstaande woning en het realiseren van twee patiowoningen is daardoor niet mogelijk. Als gevolg hiervan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De patiowoningen overschrijden de maximale goot- en bouwhoogte echter niet.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 5 ten slotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Historie Groesbeek

Langs de Groesbeek is het gelijknamige dorp ontstaan, nabij de N.H. kerk en het kasteel Hof van Groesbeek. Vanaf 1800 is een groot aantal typisch Groesbeekse huisjes gebouwd, waar tot die tijd enkel groepen boerderijen waren gelegen. Deze huisjes werden gebouwd door bezembinders, keuters en andere armen. Deze werden met name op de Stekkenberg gebouwd en momenteel zijn hier slechts enkele woningen van behouden.

Rond 1900 ontwikkelde Groesbeek zich verder, dankzij de nabijheid van en route naar Nijmegen. In deze periode worden ook grote villa's en landhuizen buiten het dorp gebouwd en beginnen ook de eerste centrumvoorzieningen zich in het dorp te vestigen. Dit zet zich door tot de Tweede Wereldoorlog, waarbij het toerisme in het Rijk van Nijmegen voor veel pensions etc. zorgde.

Na de Tweede Wereldoorlog is de groei niet meer organisch, maar planmatig. De naoorlogse bebouwing vormen de eerste buurten, veelal kleinschalige, traditionele blokverkeveling, geïnspireerd op de tuinstadgedachte. In de periode na 1960 worden niet alleen de reeds verstedelijkte gebieden als planmatig woongebied tot ontwikkeling gebracht, maar wordt ook op agrarische gronden aanspraak gemaakt. Daarbij is in noordelijke richting met de wijken Stekkenberg, Schrouwenberg en Zevenheuvelenweg Oost en West uitgebreid tot aan de 'natuurlijke grens' van de stuwwal. Ten zuiden van de Gooiseweg zijn in die periode de wijken Herwendaal en Drul gerealiseerd.

Na 1980 zijn in het zuidoosten van Groesbeek de woongebieden Nijerf en Lage Horst tot ontwikkeling gebracht en heeft er veel inbreiding plaats gevonden.

Omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van het centrum van Groesbeek aan de Molenweg, een belangrijke noord-zuid lopende voorzieningenas. Langs deze doorgaande route (waarbij de Molenweg overgaat in de Dorpsstraat en vervolgens in de Pannestraat) is veel lintbebouwing gelegen, waarin ook een aanzienlijk deel van de winkelveorzieningen zijn gevestigd. Het voormalige spoorlijntracé, ten zuiden van het plangebied, is een ecologisch waardevolle groenstructuur binnen het dorp. Door de nabijheid van het centrum zijn rondom het plangebied diverse andere functies gelegen. Zo zijn richting het centrum (zuiden) enkele horecabedrijven gelegen en vindt men in het zuidoosten een supermarkt. Direct aan de zuidkant van het plangebied grenst een transformatorhuisje.

Het plangebied

In het plangebied is momenteel nog een vrijstaande woning gelegen, die geamoveerd dient te worden ten behoeve van onderhavige ontwikkeling. Het overige gedeelte van het plangebied heeft een tuinfunctie en is nagenoeg onbebouwd.

2.2 Toekomstige situatie

Algemeen

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van twee levensloopbestendige patiowoningen mogelijk. De gemeente Groesbeek heeft daarbij in de loop van het proces enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden met betrekking tot de ontwikkeling opgesteld.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

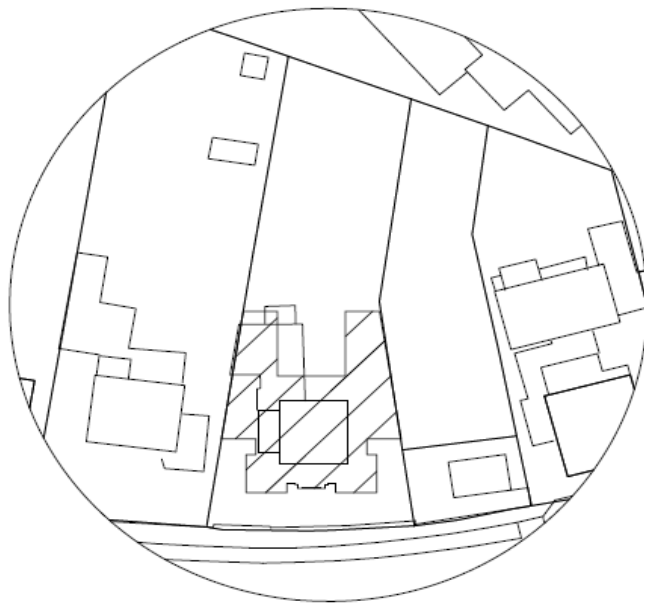
Door de gemeente Groesbeek zijn navolgende randvoorwaarden gesteld:

- meer gebruik maken van ‘verticale’ lijnen;
- een optisch smallere hoofdmassa.

Deze condities moeten uiteindelijk leiden dat er een zodanig ontwerp wordt gemaakt dat het geheel een ‘slanke’ uitstraling krijgt.

Bouwvoornemen

Het bestemmingsplan is gebaseerd op het bouwplan van WB bouwkundig teken en advies bureau van 26 april 2010. Om een indruk te geven van de mogelijke nieuwbouw in het plangebied is hieronder het bouwvoornemen beschreven. Het uiteindelijke ontwerp van de woningen wordt niet met dit bestemmingsplan, maar in de aanvraag van de bouwvergunning bepaald.



Situatieschets van de toekomstige bebouwing (grijs gearceerd)
bron: WB bouwkundig teken en advies bureau (2010)

Het bouwvoornemen betreft twee levensloopbestendige patiowoningen. De woningen zijn met de voorzijde georiënteerd op de Molenweg. Op de navolgende afbeelding is de situatieschets van het bouwplan weergegeven. Hieruit is af te leiden dat de rooilijn van de nieuwbouw op een zodanige wijze is geprojecteerd dat rekening wordt gehouden met de verspringende rooilijnen langs de Molenweg. De rooilijnen van de percelen aan de noordzijde van de woning liggen allen op circa 8 meter van de Molenweg, terwijl ten zuiden van de woning de rooilijnen aanzienlijk dichter tegen de Molenweg aan liggen. Doordat hier ook een bocht in de Molenweg zit en de rooilijn van de te realiseren patiowoningen op circa 5 meter ligt, wordt de lichte afbuiging van de Molenweg verder benadrukt.

De bebouwing aan de Molenweg bestaat doorgaans uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen die doorgaans twee bouwlagen hebben met een kap daarop. De bebouwing is op de Molenweg georiënteerd. De geprojecteerde bebouwing sluit wat

betreft het gevelbeeld aan op de omgeving. Ondanks het feit dat de woningen twee woonlagen hebben, is er een kap op de woningen geprojecteerd. Deze biedt geen woonruimte, maar laat de uiterlijke eigenschappen van de woningen aansluiten op de omgeving. De goot- en bouwhoogte van de beoogde patiowoningen bedragen respectievelijk circa 5,5 en 7,5 meter.

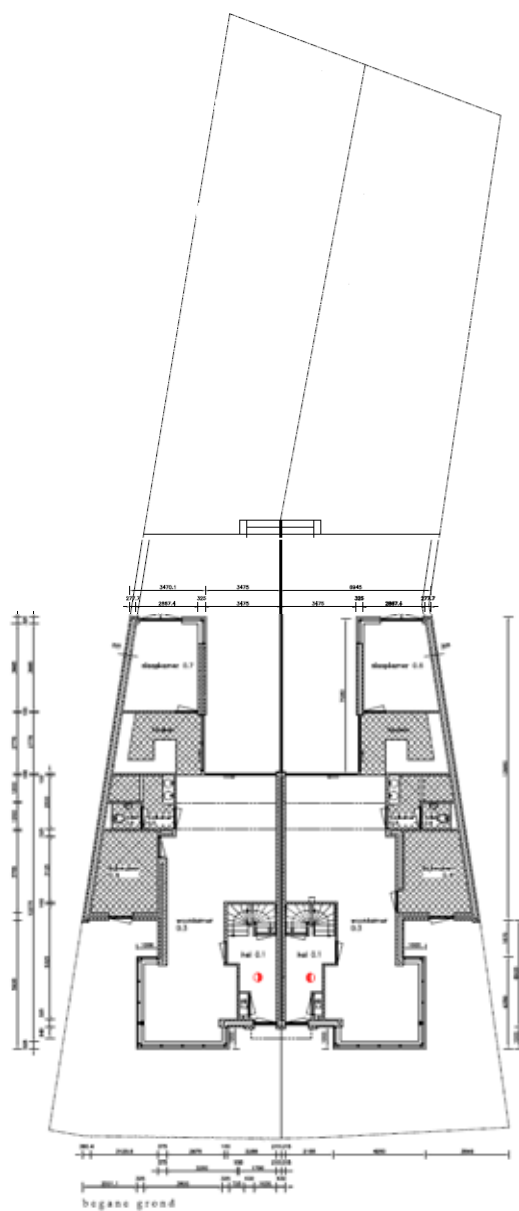
De geschakelde patiowoningen zijn op het breedste punt circa 8 meter breed en 20 meter diep. Beide woningen zijn echter georiënteerd om de binnentuin (patio), waardoor het woonoppervlak op de begane grond circa 100 m² bedraagt. Op de begane grond zijn naast een woonkamer en een keuken, ook een slaapkamer en badkamer gesitueerd. Op de verdieping bevinden zich een tweede slaap- en badkamer. De badkamer is daarbij voorzien van een sauna.

Aanpassingen ten opzichte van het eerste ontwerp

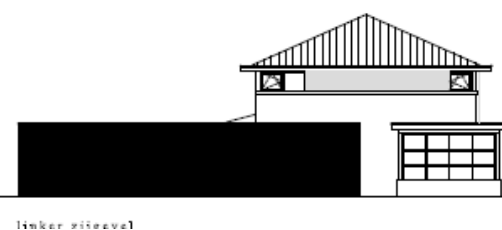
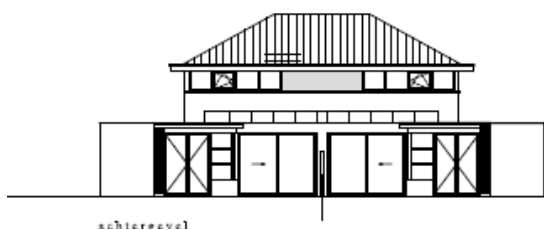
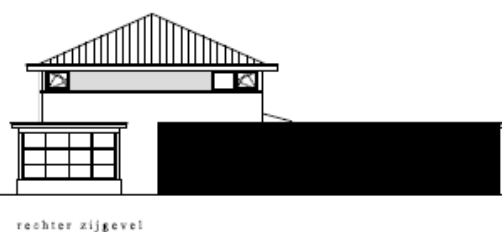
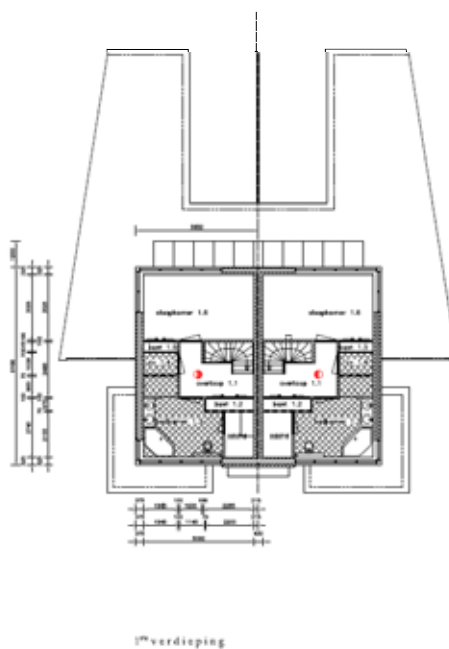
Onderhavig ontwerp, heeft enkele verschillen ten opzichte van voorgaande ontwerpen, te weten:

- de voordeuren zitten nu naast elkaar;
- meer verticale lijnen in de kozijnen aan de voorzijde;
- er is gekozen voor een contrasterende kleur baksteen in het middengedeelte aan de voorzijde, dit wordt doorgetrokken aan de voorzijde;
- er is gekozen voor een lichtere kleur baksteen voor de overige delen.

Navolgende afbeeldingen bevatten een overzicht van de plattegrond van de te realiseren woningen en impressies van de gevels.



De plattegronden en de gevelaanzichten van de twee geschakelde patiowoningen
(WB bouwkundig teken en advies bureau, 2010)



3 Haalbaarheid

Om de haalbaarheid van dit plan aan te tonen is onderzoek gedaan naar beleids- en milieuaspecten. Dit hoofdstuk geeft de resultaten van de haalbaarheidstoets weer. De gemeente Groesbeek heeft zorg gedragen voor toetsing van enkele haalbaarheidsaspecten, te weten: geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, flora en fauna en archeologie. De conclusie van dit onderzoek is overgenomen in dit hoofdstuk.

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

3.1.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de Nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur en de Nationale landschappen.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

Toets plan

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het nationale beleid staat de planontwikkeling gezien het karakter van het plan niet in de weg.

3.1.2 *Provinciaal beleid*

3.1.2.1 Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen.

Het plangebied ligt op grond van de Beleidskaart ruimtelijke structuur binnen het bebouwd gebied in het stedelijk netwerk Stadsregio Arnhem Nijmegen.

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. Locaties voor stedelijke uitbreiding dienen te passen in het landingsbeleid en te zijn afgestemd op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. Stedelijke uitbreidingen moeten bovendien aansluiten bij de ruimtelijke structuur

en kenmerken van de regio, met aandacht voor de actuele marktvraag. Het bundelingsbeleid van de provincie betreft de bundeling van verstedelijking aan of nabij infrastructuur. Het beleid heeft onder andere het doel de economische en culturele functies van steden te behouden en te versterken en het draagvlak van stedelijke voorzieningen te handhaven.

De provincie past het bundelingsuitgangspunt selectief toe, en richt zich daarbij op drie sterke stedelijke netwerken, waarbij het nationaal stedelijk netwerk KAN (momenteel SAN) dient uit te groeien van schakel tussen twee Europese kerngebieden naar een internationaal stedelijk netwerk met een belangrijke transfer in alle richtingen.

De provincie acht het bovendien van belang dat bij uitbreiding of herstructurering van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Een belangrijk ruimtelijk beleidsaccent is het aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus 'centrumstedelijk' en 'landelijk wonen'. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van de herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Toets plan

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de sloop van een vrijstaande woning nabij het centrum van Groesbeek en de nieuwbouw van twee levensloopbestendige patiowoningen op dit perceel. Deze ontwikkeling sluit aan op de heersende functie in de omgeving. Daarnaast sluit de bebouwingsvorm, een dubbele woning van twee bouwlagen met kap, aan op de bebouwing in de omgeving.

Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de speerpunten van het kwalitatief woonbeleid, dat inzet op vraaggestuurde woningbouw en levensloopbestendige woningen.

3.1.2.2 Ontwerp Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Bij de afzonderlijke bepalingen uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. Gedeputeerde Staten stelden op 3 november 2009 het Ontwerp Ruimtelijke Verordening Gelderland vast. Naar verwachting zal de definitieve verordening in november 2010 worden vastgesteld.

In voorliggend plan is de bestemming "Wonen" van toepassing. Met betrekking tot de bestemming "Wonen" acht de provincie het van belang dat in een bestemmingsplan opgenomen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen passen in het vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

Toets plan

In paragraaf 3.1.2 en 3.1.3 komt respectievelijk het vigerende en relevante provinciale en regionale beleid aan de orde. Hier vindt ook de verantwoording plaats voor de eisen vanuit de Ontwerp Verordening Ruimte.

3.1.3 Regionaal beleid

3.1.3.1 Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen

Het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noordwest Europa', is op 27 februari 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland.

Het Regionaal Plan is de opvolger van het Regionaal Structuurplan KAN 1995 - 2015. Het doel van dit Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem-Nijmegen voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De Stadsregio wil burgers en bedrijven aan de regio binden door hen mogelijkheden te bieden om in een mooie en aantrekkelijke omgeving te wonen en werken. Er worden hierbij vier speerpunten onderscheiden:

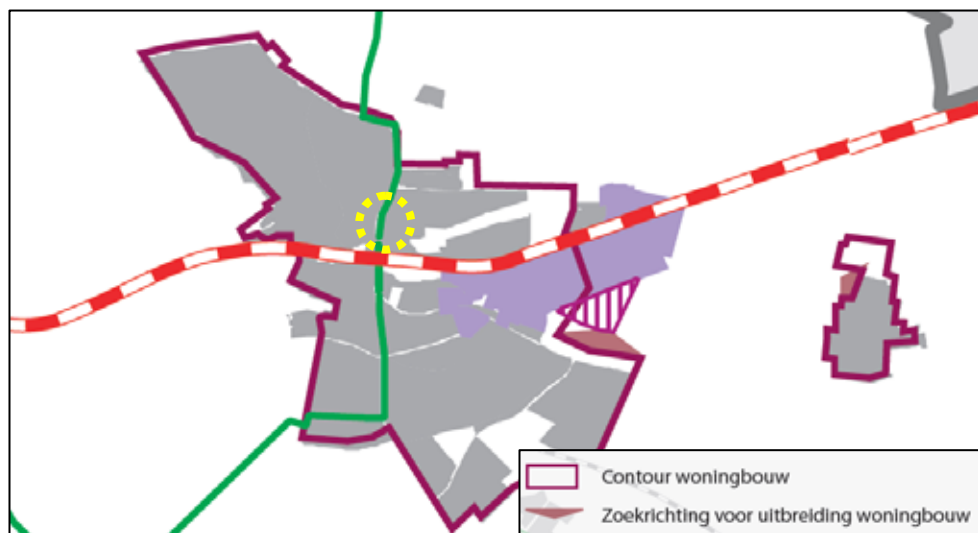
- versterken van het economisch vestigingsklimaat;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;
- verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

In het regionaal plan is vastgelegd dat woningbouw en bijbehorende stedelijke functies binnen de 'Contour woningbouw' dient plaats te vinden. Transformatie van het bestaand stedelijk en landelijk gebied staat in het plan centraal.

Het plangebied ligt binnen de 'Contour woningbouw' van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Binnen deze contour bepalen gemeenten zelf de te ontwikkelen locaties en aantallen woningen. De contouren liggen veelal om bestaande bebouwingsgrenzen. 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.

De programmering van de woningbouw dient plaats te vinden met in achtname van de in de per gemeente vastgestelde kwalitatieve afspraken en inspanningsverplichtingen in de Concessies Wonen. Het concessiebeleid regelt hoeveel procent van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar moet zijn. De gemeenten Arnhem, Nijmegen en Doesburg dienen minimaal 35% in het goedkope koop- en huursegment te bouwen. Voor de overige gemeenten geldt een percentage van minimaal 50%. Buiten de contouren dient dit minimaal 90% te zijn.

Voor de sociale huur geldt daarbij een huurprijs tot aan de maximale huurtoeslagprijs. Voor betaalbare koopwoningen geldt een verkoopprijs van maximaal € 172.000,- vrij op naam.



Contour woningbouw in Groesbeek

bron: Regionaal Plan Stadsregio, 2006

Bij transformatie moet ook worden voorzien in voldoende voorzieningen, die goed bereikbaar zijn. Herstructurering en transformatie is noodzakelijk om in een aantrekkelijk dorpsklimaat te blijven voorzien en te zorgen sociaal-economische vitaliteit. Dat kan door te zorgen voor variatie in aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieus, toegesneden op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners.

Toets plan

Dit plan voorziet in de realisatie van twee levensloopbestendige patiowoningen in de vrije sector binnen de 'Contour Woningbouw'. De woningen zorgen voor een diverser aanbod in de kern Groesbeek, waar de woningen nabij het centrum worden ontwikkeld. De beoogde patiowoningen zullen gezien de eigenschappen niet tot het betaalbare segment behoren. Het concessiebeleid, waarbij vanuit de regio wordt gesteld dat minimaal 50% van de woningbouw per gemeente in het goedkope koop- en huursegment gebouwd dient te worden, is een beleidsstandpunt op gemeentelijk niveau en overstijgt het schaalniveau van een ontwikkeling aangaande twee woningen.

3.1.3.2 Koersnota Verstedelijking 2010-2020

De Stadsregio werkt momenteel samen met de regiogemeenten om een nieuw woon- en woningbouwbeleid te formuleren voor de periode 2010-2020. De eerste hiervoor is gemaakt in de Koersnota (11 maart 2010) waarover de stadsregioraad medio 2010 beslist over vaststelling. Op basis van de Koersnota worden per Bestuurlijke Overeenkomsten over de woningbouw afgesloten.

In de Koersnota wordt een voorzet gegeven voor het te voeren verstedelijkingsbeleid. Uitgangspunt is dat het huidige contourenbeleid blijft gelden. In de Koersnota wordt verder onder andere geconstateerd dat gemeentelijke woningbouwprogramma's zich richten op dezelfde doelgroep: (jonge) gezinnen. Iedere gemeente vist in dezelfde vijver en bouwt min of meer hetzelfde aanbod. Inmiddels blijkt de doorstroming in de woningmarkt niet op gang te komen. Men blijft in de huidige woning zitten en betaalbare woningen komen niet in die mate vrij. Dat leidt op termijn tot risico's, zoals een overaanbod van dezelfde woningen en tekorten voor specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld voor starters en senioren. Een regionale herijking van de woningbouwprogramma's is nodig: kwalitatief gericht op de vraag van specifieke doelgroepen en kwantitatief gericht op het faseren van de harde plancapaciteit om de ontwikkeling van de lopende Vinexlocaties niet te belemmeren.

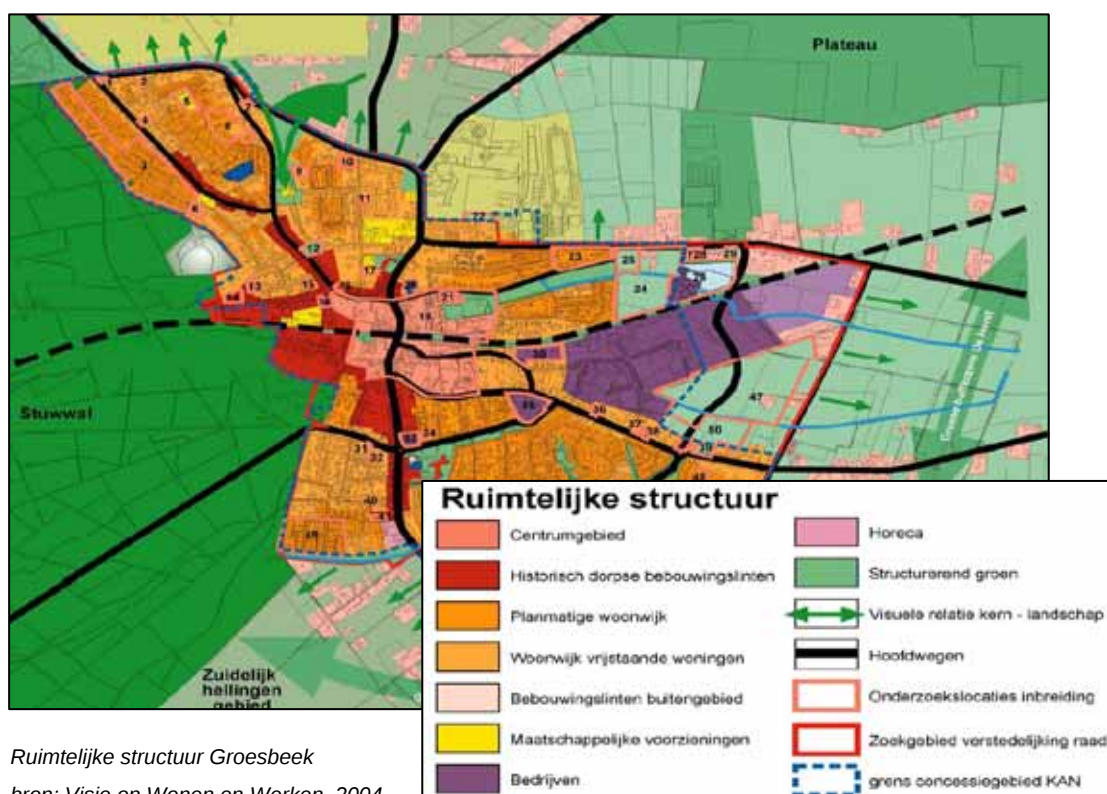
Toets plan

Deze planontwikkeling voorziet in twee woningen in de vrije sector, waarbij wordt ingespeeld op de vraag naar levensloopbestendige woningen. Het woningbouwprogramma is afgestemd in regionaal verband.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

3.1.4.1 Visie op Wonen en Werken Groesbeek

Voor de gehele gemeente Groesbeek is de Visie op Wonen en Werken Groesbeek in 2004 vastgesteld. Uitgangspunt van deze visie is het kunnen blijven voorzien in een passend woningaanbod, afgestemd op de vraag. Per kern wordt hier de huidige situatie bekeken en worden zoekgebieden aangewezen voor verstedelijking binnen de 'Contour Woningbouw' van Groesbeek, resulterend in een ruimtelijke streefbeeld. De gemeente geeft daarbij voorkeur voor inbreiding boven uitbreiding. Dit betekent dat eerst gezocht wordt naar beschikbare locaties binnen het bestaand stedelijk gebied alvorens uitbreidingsruimte, voor zover binnen de contour gelegen, aangesproken wordt. Aan de noord-, zuid- en west kant heeft Groesbeek een duidelijke begrenzing van de bebouwde kom. Zo is het vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk deze grenzen te overschrijden.



Ruimtelijke structuur Groesbeek

bron: Visie op Wonen en Werken, 2004

Toets plan

De ontwikkeling van twee levensloopbestendige patio-woningen komen voort uit de geconstateerde vraag vanuit de gemeenschap. Daarbij wordt gebouwd binnen de 'Contour Woningbouw'.

3.1.4.2 Beleidsplan Wonen 2006+ een sieraad om in te wonen

De gemeente Groesbeek heeft nadat de visie Wonen Werken is vastgesteld in 2006, het woonbeleid verder gedetailleerd in het Beleidsplan Wonen. Sinds het beleidsplan Wonen uit 1999 is de context nogal gewijzigd door nieuw rijks-, provinciaal en regionaal beleid en door een gewijzigde woningmarktsituatie. Dit nieuwe beleidsplan Wonen vervangt het plan uit 1999 en is gedurende de planperiode van vijf jaar leidraad en toetsingskader bij de ontwikkeling van plannen.

In dit beleidsplan vormen vier thema's de leidraad, te weten:

- doelgroep prioriteit 1: senioren;
- doelgroep prioriteit 2: starters en jonge doorstromers;
- goed wonen en leven in de wijken kernen;
- kwalitatief goed en betaalbare woningen, passend bij het huidige karakter van de kernen.

Tot 2015 zullen er in Groesbeek bijna 800 seniorenhuishoudens (55+) bij komen; een groei van ruim 30% tot circa 2.350. Deze groep is veelzijdig: naar leeftijd, inkomenssituatie, gezondheid. Dat vraagt dan ook een gedifferentieerde aanpak.

De groei van deze groepen leidt tot een verschuivende vraag naar woningen. De meeste 55-plussers wonen nu naar volle tevredenheid. Maar meer ouderen betekent ook meer mensen met doorgaans lichte (lichamelijke) beperkingen. De behoefte aan 'voor senioren geschikte' woningen neemt dan ook toe: in de huur- en koopsector, grondgebonden (patio's) en appartementen en natuurlijk verschillende prijsklassen. Nu al is de vraag naar dit type woningen groter dan het aanbod. Een deel van de vraag moet en kan worden opgevangen in de bestaande voorraad. Maar om de groeiende groep 'senioren' in de komende jaren een goede woning te kunnen bieden, is het ook zaak voor hen te bouwen. De gemeente sluit daartoe aan bij de KAN-afspraken die gericht zijn op 75% geschikte woningen. Daarbij is er aandacht voor de kwaliteit van de woning en de wens van veel senioren om in de eigen omgeving te kunnen blijven wonen. De gemeente zet daarbij in op de zogenaamde nultredenwoning, dit zijn woningen die geschikt zijn voor mensen met een licht lichamelijke beperking, maar ook door starters bewoond kunnen worden.

Bouwen voor senioren dient ook nog een ander, strategisch belangrijk doel: het bevorderen van doorstroming. Senioren die verhuizen, maken een woning vrij. Daarmee komt de woningmarkt in beweging en kan de bestaande voorraad beter benut worden, waarmee ook starters en jonge huishoudens sneller aan een woning komen. De gemeente constateert daarbij dat doorstroming niet het wondermiddel blijkt: de regionale woonruimteverdeling, druk op de woningmarkt en regionale oriëntatie van veel woningzoekenden betekent dat ook ouderen van buiten Groesbeek in de kern willen wonen.

Toets plan

Dit plan speelt in op de behoefte aan seniorenwoningen. Door een tweetal levensloopbestendige patiowoningen te realiseren wordt in deze vraag voorzien.

3.1.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Bodeminzicht heeft in maart 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Molenweg 12 te Groesbeek¹. Op basis van de gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als onverdacht beschouwd.

In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (MM1) zijn licht verhoogde gehalten aan lood, zink en minerale olie gemeten. De verhogingen zijn marginaal en historisch van aard. In de ondergrond van de vaste bodem (MM2) zijn geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetoond. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 is een licht verhoogde gehalte aan barium en zink gedetecteerd. De verhoging is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde.

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. Bodeminzicht geeft aan dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie geen belemmering vormt voor de geplande wijziging van het bestemmingsplan en het verlenen van de bouwvergunning.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeks-terrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

3.2.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrich-

¹ Bodeminzicht (8 april 2010) Verkennend bodemonderzoek Molenweg 12 te Groesbeek.

ten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

Onderzoek

Voor onderhavig initiatief is alleen wegverkeer van belang.

Door de gemeente Groesbeek is op stillerverkeer.nl een indicatieve berekening uitgevoerd voor de invloed van het verkeer op de Molenweg op de gevel van de woningen. Daarbij is gebruik gemaakt van de verkeersaantallen afkomstig uit de geluidsonderzoeken voor Belin en Mariendaal (12-02-2009). Uit de indicatieve berekening blijkt een berekend geluidsniveau van 63 dB. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB. Voor de betreffende woningen zal daarom een Hogere Waarde vastgesteld moeten worden.

Om de hogere waarde vast te kunnen stellen zal een akoestisch onderzoek verricht worden waarin de geluidsbelasting op de gevel wordt berekend en naar voren komt of maatregelen mogelijk zijn. Op basis van dit onderzoek kunnen Burgemeester en Wethouders beslissen over het vaststellen van een Hogere Waarde voor de betreffende woningen.

Ecopart B.V. heeft in augustus 2010 het akoestisch onderzoek uitgevoerd². Uit dit onderzoek blijkt dat de te verwachten geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de woningen maximaal 82 dB bedraagt. Hierin is de 5 dB aftrek ex. artikel 110-g Wet geluidshinder voor wegen waarop de snelheid van lichte voertuigen minder dan 70 km/uur bedraagt reeds verdisconteerd. De gevelbelasting ligt dan ook boven de wettelijke toegestane waarde van 48 dB.

Omdat voor de geprojecteerde woningen op de voor- en de zijgevels de gevelbelastingen niet voldoen aan het gestelde in artikel 82 van de Wet geluidshinder, is nagegaan in hoeverre het verkeerslawaaï middels bron- of overdrachtsmaatregelen kan worden verminderd. Uit het onderzoek blijkt dat het toepassen van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting, vanwege de weg, van de uitwendige scheidingsconstructie van de betrokken woningen onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. Er wordt dan ook een hogere grenswaarde aangevraagd bij het college van Burgermeester en Wethouders. Een en ander conform het gestelde in artikel 83 van de Wet geluidshinder.

Hiervan kan op grond van het gestelde in artikel 83, lid 1, van de Wet geluidshinder gebruik worden gemaakt, aangezien er sprake is van woningen welke zijn gelegen binnen de bebouwde kom en de woning(en) wordt/worden gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat de gemeente Groesbeek in november 2007 een hogere waarde beleid Wet geluidshinder heeft opgesteld. Uit dit beleid blijkt (naast het feit dat er een hogere waarde procedure kan worden opgestart) dat wanneer woningen als vervanging van bestaande bebouwing worden gesitueerd, de woningen ten minste één geluidluwe zijde dienen te hebben.

Bij een afwijkingsaanvraag voor de te projecteren woningen binnen de zone van een weg is de ligging van verblijfsruimten belangrijk. Dit zijn zowel een balkon als tuin als

² Ecopart B.V. (14 september 2010) Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, projectlocatie Molenweg 2 Groesbeek.

overige ruimten zoals een slaapkamer. Het is raadzaam deze ruimten gunstig te situeren, aan de geluidsluwe zijde van een gebouw. Het gemeentelijk beleid stelt daarbij dat ten minste één slaapkamer aan de geluidsluwe zijde moet liggen.

Uit het onderzoek van Ecopart B.V. blijkt dat aan de achterzijden van het bouwplan de geluidsluwe zijden van het plan zijn gesitueerd, zoals alle slaapkamers. Ook kan worden op basis van het onderzoek worden gesteld dat de tuin akoestisch gunstig is gelegen.

Ecopart B.V adviseert daarbij voor de geprojecteerde woningen akoestische voorzieningen te treffen om te kunnen voldoen aan de in het kader van het Bouwbesluit gestelde grenswaarden. Voor de dimensionering van deze voorzieningen is aanvullend onderzoek noodzakelijk. In het onderzoek dienen de maatregelen die noodzakelijk zijn aan de onderhavige gevels om een maximaal binnenniveau van 33 dB – exclusief aftrek tijdelijke reductie op grond van het gesteld in artikel 110-g Wet geluidhinder – niet te boven te gaan. Deze voorzieningen dienen in de aanvraag om een bouwvergunning te worden meegenomen en onderbouwd.

Conclusie

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling wordt een hogere grenswaarde aangevraagd bij het college van Burgermeester en Wethouders. De aanvraag van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure, gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan indien een hogere waarde wordt verleend.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden

gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Onderzoek

Wat betreft de toets Wet luchtkwaliteit maakt onderhavig plan de realisatie van twee nieuwe woningen mogelijk. Op grond van de ministeriële regeling NIBM draagt een woningbouwplan van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen is daardoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.

Wat betreft de toets ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden bij woningen, op grond van de regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007, mensen blootgesteld aan luchtverontreiniging gedurende een significante periode ten opzichte van een etmaal. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiervoor is gebruik gemaakt van de saneringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM. Deze saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening (Wro) vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het plan.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Onderzoek

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'³ geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig woongebied'. Het dichtstbijzijnde bedrijf is een supermarkt op circa 20 meter. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer (milieucontour) van dit bedrijf, zoals aangegeven in de VNG-brochure.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

³ Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2009) Bedrijven en milieuzonering.

3.3 Externe veiligheid

Inleiding

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

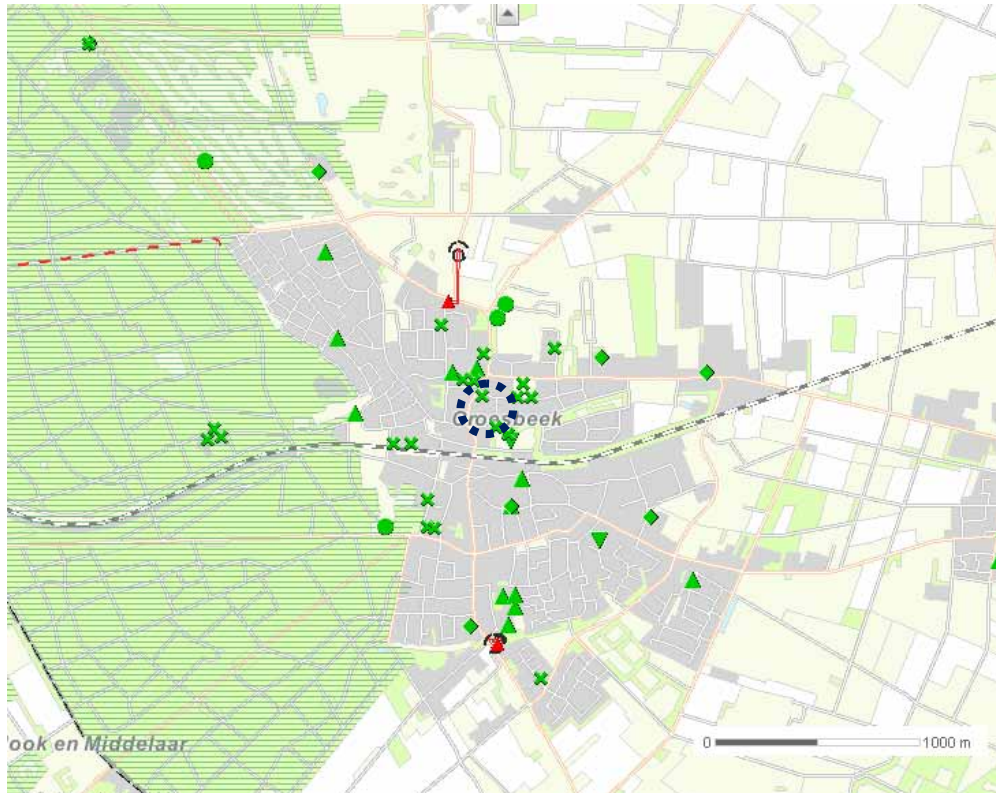
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

3.3.1 Externe veiligheid plangebied

Stationaire bronnen in het plangebied

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Volgens de Risicokaart van de provincie Gelderland bevindt zich binnen op circa 500 meter afstand van het plangebied een stationaire bron zoals bedoeld in het Bevi nabij het plangebied. Het gaat hierbij om een benzinstation met een LPG-verkooppunt. Daarbij zijn een LPG-vulpunt, een ondergronds LPG-reservoir en een LPG-afleverinstallatie aanwezig. De maximaal 10^{-6} contour bedraagt 45 meter. Op navolgende afbeelding is dit weergegeven.



Provinciale risicokaart

(Risicokaart.nl, 2010)

Wegverkeer

Bij de inventarisaties van Verkeer en Waterstaat ten behoeve van het op te stellen nieuwe 'Basisnet Vervoer van Gevaarlijke Stoffen' (BVGS), zijn rondom het plangebied vooralsnog geen knelpunten geïnterpreteerd. Het BVGS is nog geen vastgesteld beleid. Desondanks is al aangesloten op dit beleid om in de toekomst te voldoen aan de wettelijke eisen. Het BVGS bepaalt voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte in de directe nabijheid mag worden gebruikt. Het basisnet maakt duidelijk over welke verbindingsassen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied.

Bij de inventarisaties van Verkeer en Waterstaat, ten behoeve van het op te stellen nieuwe 'Basisnet Vervoer van Gevaarlijke Stoffen', is rondom het plangebied vooralsnog geen knelpunt geïnterpreteerd.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert verder over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen problemen spelen met externe veiligheid. Op basis van de provinciale risicoatlas is nabij het plangebied geen knelpunt geïnterpreteerd.

Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Railverkeer

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn aanwezig. Dit aspect is dan ook niet nader beoordeeld.

Vaarwater

In de nabijheid van het plangebied is geen vaarwater aanwezig. Dit aspect is dan ook niet nader beoordeeld.

3.3.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.4 Water

3.4.1 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen.

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

3.4.2 Regionaal beleid

Waterbeheerplan 2010-2015, Waterschap Rivierenland

Het waterbeheerplan is vastgesteld op 31 oktober 2008 en omschrijft de opgaven waar het waterschap de komende jaren voor staat.

Het waterschap wil het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. De primaire waterkeringen zijn dan op orde en het bergend vermogen van watersysteem van het landelijk gebied is zodanig vergroot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval, wateroverlast optreedt. Om de KRW-doelstellingen voor de waterkwaliteit in 2027 te halen is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren. Tenslotte wil het waterschap de watercondities voor de natte natuur, zoals Natura-2000 gebieden en verdroogde gebieden, verbeteren en de waterkwaliteit in wateren met aquatische natuurwaarden beschermen en waar mogelijk verbeteren.

Het waterschap stemt daar waar mogelijk het beheer van het watersysteem af op de natuurlijke dynamiek van het watersysteem. Het watersysteem wordt robuust en veerkrachtig ingericht. Dit houdt in dat waterberging plaats moet vinden in het eigen watersysteem. De afspraak uit het NBW: vasthouden, bergen, afvoeren, is hierbij de leidraad. In de waterketen vertaalt robuust en veerkrachtig inrichten zich in het weren van schoon regenwater en rioolvreemd (grond)water uit de riolering, waardoor overbelasting van rioolwaterzuiveringsinstallaties en overstorten van ongezuiverd rioolwater naar het oppervlaktewater worden voorkomen. Waterschap Rivierenland hanteert de volgende voorkeursladder:

- 1 Zo veel mogelijk water vasthouden in het plangebied (infiltratie, hergebruik);
- 2 Bergen in open water:
 - Verbreden watergangen;
 - Aanleg natuurvriendelijke oever;
 - Aanleg nieuwe watergangen;
 - Retentievijvers;
- 3 Kunstmatige bergingsvoorzieningen, zoals berging in bassins, kratten, kelders, of afvoeren naar elders.

3.4.3 Gemeentelijk beleid

Waterplan Groesbeek 11 januari 2008

Het leeuwendeel van de maatregelen uit het gemeentelijk waterplan richt zich op beleving en het bergen van regenwater. Het meest effectief is het zoveel mogelijk afkoppelen van regenwater door infiltratie. Hierdoor worden de overstorten beperkt en zal minder water tot afstroming komen. De gemeente hanteert de richtlijnen zoals deze zijn opgenomen in het waterbeheerplan van het waterschap Rivierenland.

In stedelijk gebied wordt voor verharding met een oppervlakte van $< 500 \text{ m}^2$ geen watercompensatie vereist. Voor verhardingsoppervlakten tussen 500 m^2 en 1500 m^2 dient compensatie gevonden te worden tenminste via een gemeentelijke waterbergingsbank en voor verhardingen $\geq 1500 \text{ m}^2$ dient compensatie in principe binnen het plan worden gevonden.

3.4.4 *Het plangebied*

Algemeen

Het plangebied, waar het voornemen bestaat om een woning te slopen en twee woningen te bouwen, maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het “hoofdbemalingsgebied”. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland.

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

Waterkansenkaart, Deelstroomgebiedsvisie, Afkoppelkansenkaart

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

Oppervlaktewater

Binnen en in de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

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

Riolering

De riooltechnische ontsluiting van het gebied bevindt zich ter hoogte van het rioolgemaal aan de Heikantweg. De riolering is uitgevoerd als een gemengd vrijval 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 beslissing hemelwater BOR-G).

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

Berekening van compenserende waterberging

Tot een toename van 500 m² (landelijk gebied tot 1.500 m²) van het verhard oppervlak gelden de eisen van de gemeente Groesbeek. De waterbergingseis bij infiltratie is $T=10+10\%$ (436 m³/ha). Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen verbonden met het hoofdgebouw, tot 25 m² uitbreiding, zijn vrijgesteld;

De verwerking van hemelwater wordt opgenomen in de bouwvergunning en gecontroleerd door de gemeente Groesbeek.

3.5 Flora en fauna

Algemeen

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en eventueel andere natuurregeling.

Onderzoek

Op basis van de Flora- en faunawet wordt een groot aantal inheemse bedreigde dieren 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. De gemeente Groesbeek acht het zeer onwaarschijnlijk dat ten aanzien van de plek waar de beoogde nieuwbouw is gepland natuurwaarden en dergelijke in geding zijn. Het betreft namelijk een reeds bestaande woning met bijbehorend erf dat door het intensieve gebruik naar verwachting geen kwetsbare soorten herbergt.

Dit laatste in samenhang met de drukte rondom de bebouwing, leidt tot de conclusie dat verder onderzoek naar aanwezige natuurwaarden op dit punt niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.6 Archeologie

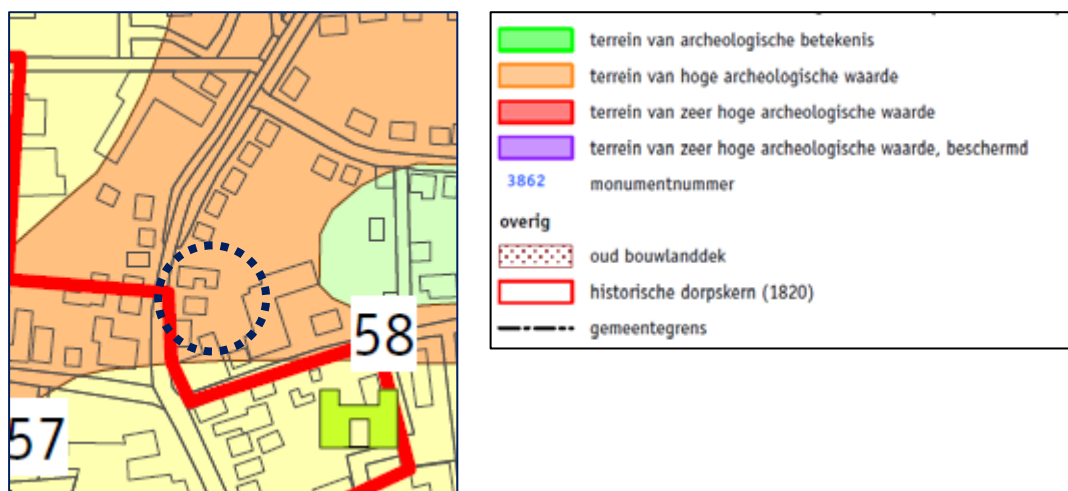
Inleiding

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

Onderzoek

Uit de archeologische kaart van de gemeente Groesbeek, blijkt dat het plangebied een hoge trefkans op archeologische waarden heeft (zie bijgevoegd kaartbeeld).



*Uitsnede van de gemeentelijke
archeologische beleidskaart
bron: Raap, 2004*

Hier geldt het volgende: als de verstoring groter is dan 100 m² (en wanneer dit dan ook dieper is dan 40 cm), dan is er geen archeologisch onderzoek nodig. Het huidige pand bestaat uit ruim 125 m² bebouwing. Onderhavig plan omvat bebouwing van ruim 200 m² (voor de twee huizen; de schuurtjes komen later vergunningsvrij) en heeft een toename van ruim 75 m². De gemeente Groesbeek acht archeologisch onderzoek niet nodig.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief. De archeologische meldingsplicht blijft echter van kracht. Mochten er op de locatie archeologische sporen worden aangetroffen, dan dient dit onverwijld te worden gemeld bij het bevoegd gezag (gemeente Groesbeek).

3.7 Verkeer en parkeren

3.7.1 Verkeer

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten op de aangrenzende Molenweg. Het ontsluitingsverkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op deze weg.

3.7.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW⁴.

Op basis van de publicatie van het CROW ligt het plangebied in een matig stedelijk gebied, met het gebiedstype 'schil/overloopgebied'. Voor de patiowoningen is uitgegaan van dure woningen. Op basis hiervan wordt een parkeernorm van gemiddeld 1,7 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers gerekend.

De twee woningen leiden tot een parkeerbehoefte van vier parkeerplaatsen. Aangezien de woningen op ruime kavels worden gerealiseerd, zal voldoende ruimte zijn om het parkeren op eigen grond op te lossen.

3.7.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot een onevenredige aantasting van de parkeerbalans in de openbare ruimte of wijzigingen in de verkeersstructuur. De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Op 4 januari 2010 is een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente gesloten. De realisering van de plannen en de daarmee samenhangende kosten zijn geheel en al voor risico van de initiatiefnemer. Ook mogelijke overige kosten die kunnen voortkomen uit onder andere planschade zijn voor risico en rekening van de initiatiefnemer.

De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt voldoende verzekerd geacht.

⁴ CROW, 'publicatie 182, Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering', 2007.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- 3 het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- 4 het bebouwen van de gronden;
 - 5 het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het betreft bijvoorbeeld een anti-dubbeltelbepaling.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen Tuin en Wonen opgenomen.

bestemming Tuin

De voortuinen van de nieuwe woningen is als "tuin" bestemd. In beginsel dienen voortuinen onbebouwd te blijven. Wel is het toegestaan om binnen de bestemming "tuin" uitbouwen in de vorm van erkers aan een woning te bouwen, mits voldaan wordt aan de bouwregels. Dit betekent onder andere dat de horizontale diepte van een erker maximaal 1,5 m mag bedragen. Daarnaast bedraagt de bouwhoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1 m.

bestemming Wonen

De in het plangebied beoogde woningen vallen onder de bestemming "wonen". De nieuwe woningen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak en in de bouwwijze 'twee-aaneen'. De goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding. Bijgebouwen zijn binnen het bouwvlak en daarbuiten toegestaan. De goothoogte bedraagt maximaal 3 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m. Erkers zijn alleen toegestaan aan de voorgevel.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde be-

draagt eveneens maximaal 2 m.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Molenweg 12' heeft van 21 juli 2010 tot en met 17 augustus 2010 ter visie gelegen. Aangezien het voorontwerp bestemmingsplan geen rijks-, provinciale – en waterschapsbelangen kent, is het niet verzonden aan deze wettelijke overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening. Er is één schriftelijke inspraakreactie ontvangen. Onderstaande cursieve gedeelten geven de samenvatting van de reactie weer, met daarop volgend het respons van de gemeente.

5.1.1 *Inspraakreactie*

Per brief van 16 augustus 2010 is de volgende reactie ingediend:

Bebouwingsbeeld

- 1. Het plan voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand. De bebouwing van 2 woningen past niet in het straatbeeld en het perceel wordt overvol.*
- 2. Mondeling heeft de inspreker toegelicht de bouwmogelijkheid tot op de perceelsgrens niet wenselijk te vinden.*

Verwerking

1. Allereerst dient te worden opgemerkt dat een bestemmingsplanprocedure niet gericht is op de beeldkwaliteit van een locatie. Daarvoor wordt een (op zichzelf staande) welstandsprocedure doorlopen. Derhalve geeft de ingediende reactie geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Niettemin wordt hieronder wel ingegaan op het welstandsaspect van onderhavig plan.

Voordat het bestemmingsplan is opgesteld, is het onderliggende bouwplan in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Er is met name gekeken naar de bestaande bebouwingskarakteristiek van de locatie en omgeving. Ook is gekeken naar de mogelijkheden om het gebouw minder fors te laten lijken.

Deze uitgangspunten hebben geleid tot een ontwerp:

- waar wordt gewerkt met verticale lijnen;
- met 1 hoofdmassa (het middendeel) dat bestaat uit 2 lagen met een kap en 2 aanbouwen (richting de perceelsgrenzen) die uit 1 laag bestaan.

Op 29 juni 2009 heeft de commissie ruimtelijke kwaliteit een positief advies over het bouwplan uitgebracht. Dit was aanleiding voor de start van het bestemmingsplanproces.

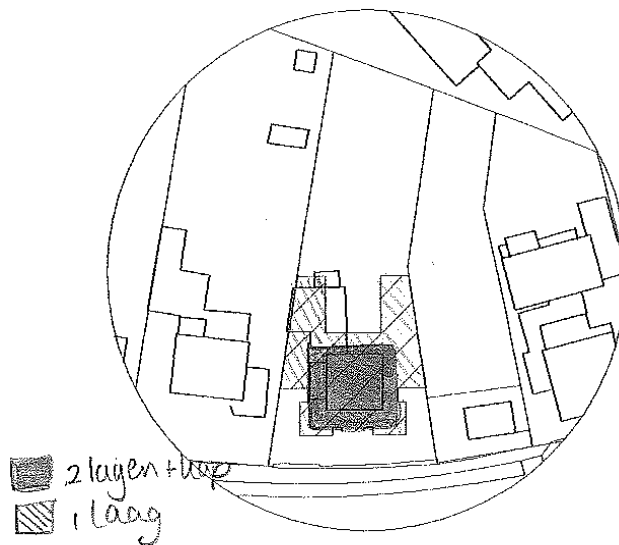
2. In het huidige bestemmingsplan bestaat reeds de mogelijkheid om aan- en uitbouwen tot aan de perceelsgrens te realiseren. Het voorliggende bouwplan heeft dezelfde uitgangspunten:

- de hoofdmassa van het gebouw is gelegen op het midden van het perceel (3m van de perceelsgrens);
- iets achter de voorgevelrooilijn wordt een kleinere massa aangehouden (1 laag); dit mag tot aan de perceelsgrens gerealiseerd worden.

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft het gehele gebouw momenteel de mogelijkheid om de massa te bouwen die bedoeld is voor het middendeel. Om in het bestemmingsplan duidelijk naar voren te laten komen dat het plan uit 2 delen bestaat (het hogere middendeel en een deel met de lagere aanbouwen), zal op de verbeelding en in de regels worden opgenomen:

- het middendeel van het gebouw bestaat uit 2 lagen en een kap (goothoogte 6m, nokhoogte 10m);
- richting de perceelgrens krijgt het gebouw een hoogte van 1 laag (3m).

Zie hiervoor tevens onderstaande impressie.



Impressie nieuwe verbeelding Molenweg 12

Eventuele aanpassingen

Mocht er wel besloten worden om door te gaan met de bestemmingsplanherziening, dan wordt verzocht om aanpassing van het plan (via mitigerende maatregelen).

Verwerking

Zie hiervoor de reactie onder 'bebouwingsbeeld' sub 2.

Overleg

Er is geen contact geweest tussen de initiatiefnemers van het plan en de burens.

Verwerking

Door middel van het verzenden van brieven naar omwonenden heeft de gemeente getracht omwonenden in de voorontwerpfase van het planproces te betrekken.

Ten aanzien van het contact tussen initiatiefnemer en burens wordt de reactie voor kennisgeving aangenomen.